



**PUTUSAN**

Nomor 500/Pid.B/2022/PN Plg

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

Nama lengkap : Sakim Nanda Budisetiawan Homandala, S.H., Mm;  
Tempat lahir : Palembang;  
Umur/tanggal lahir : 56 Tahun / 17 Mei 1965;  
Jenis Kelamin : Laki-laki;  
Kebangsaan : Indonesia;  
Tempat tinggal : Jalan Residen A.Rozak Komplek PHDM V No.18 F  
Rt.005 Rw.001 Kel.Kalidoni Kecamatan Kalidoni  
Palembang;  
Agama : Budha;  
Pekerjaan : Advocat;

Terdakwa ditahan dalam tahanan Tahanan Rutan oleh:

1. Penyidik sejak tanggal 25 Maret 2022 sampai dengan tanggal 13 April 2022;
2. Penyidik Perpanjangan Oleh PU sejak tanggal 14 April 2022 sampai dengan tanggal 23 Mei 2022;
3. Penuntut Umum sejak tanggal 13 April 2022 sampai dengan tanggal 02 Mei 2022;
4. Hakim PN sejak tanggal 14 April 2022 sampai dengan tanggal 13 Mei 2022;
5. Perpanjangan Pertama Oleh Ketua PN sejak tanggal 14 Mei 2022 sampai dengan tanggal 12 Juli 2022;

Terdakwa didampingi Penasihat Hukum Muhammad Wisnu, S.H., M.H, Sudarman Sahri, S.H, Nopri Yansah, S.Sy Penasihat Hukum di kantor H. M. WISNU OEMAR, S.H., M.H., MBA dan ASSOCIATES berkantor di Jalan Letnan Jenderal Harun Sohar No. 09 Palembang berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 09/MWON/2022 tanggal 09 Mei 2022;

Pengadilan Negeri tersebut;  
Setelah membaca:

- Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Palembang Nomor 500/Pid.B/2022/PN Plg tanggal 14 April 2022 tentang penunjukan Majelis Hakim;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Penetapan Majelis Hakim Nomor 500/Pid.B/2022/PN Plg tanggal 18 April 2022 tentang penetapan hari sidang;
- Berkas perkara dan surat-surat lain yang bersangkutan; Setelah mendengar keterangan Saksi-saksi, Ahli dan Terdakwa serta memperhatikan dan barang bukti yang diajukan di persidangan; Setelah mendengar pembacaan tuntutan pidana yang diajukan oleh Penuntut Umum yang pada pokoknya sebagai berikut:

Supaya Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Palembang yang memeriksa dan mengadili perkara ini memutuskan :

1. Menyatakan Terdakwa SAKIM NANDA BUDISETIAWAN HOMANDALA, S.H, MM telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana "**PENIPUAN**" sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam dakwaan Kesatu melanggar Pasal 378 KUHP.
2. Menjatuhkan pidana terhadap Terdakwa SAKIM NANDA BUDISETIAWAN HOMANDALA, SH, MM dengan pidana penjara selama **3 (tiga) tahun dan 8 (delapan) bulan** dikurangi selama Terdakwa berada dalam tahanan sementara dengan perintah tetap ditahan.
3. Menyatakan barang bukti berupa :
  - 1(satu) buah copy Akta Kuasa Menjual Nomor 36 tanggal 26 Januari 2019 dari sdr. MUKAR SUHADI kepada sdr.SAKIM NANDA BUDISETIAWAN HOMANDALA, S.H., MM.
  - 1(satu) buah copy Akta Kuasa Menjual Nomor 37 tanggal 26 Januari 2019 dari sdr. KOMARUDIN kepada sdr.SAKIM NANDA BUDISETIAWAN HOMANDALA, S.H., MM.
  - 1(satu) buah copy Akta Kuasa Menjual Nomor 44 tanggal 26 Januari 2019 dari sdr.KOLBI kepada sdr.SAKIM NANDA BUDISETIAWAN HOMANDALA, S.H., MM.
  - 1(satu) buah copy Pengikat Jual Beli Nomor 15 tanggal 16 Maret 2020 dari sdr. SAKIM NANDA BUDISETIAWAN HOMANDALA, S.H., MM kepada sdr. ARMIN.
  - 1(satu) buah copy Pengikat Jual Beli Nomor 16 tanggal 16 Maret 2020 dari sdr. SAKIM NANDA BUDISETIAWAN HOMANDALA, S.H., MM kepada sdr. ARMIN.
  - 1(satu) buah copy Pengikat Jual Beli Nomor 17 tanggal 16 Maret 2020 dari sdr.SAKIM NANDA BUDISETIAWAN HOMANDALA, SH.MM kepada sdr.ARMIN.

Halaman 2 dari 64 Putusan Nomor 500/Pid.B/2022/PN Plg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1(satu) buah copy Pengikat Jual Beli Nomor 18 tanggal 16 Maret 2020 dari sdr.SAKIM NANDA BUDISETIAWAN HOMANDALA,SH.MM kepada sdr.ARMIN.
- 4 (empat) lembar Kwitansi pembayaran lunas.
- 1 (satu) buah surat pernyataan tanggal 11 Maret 2020.
- 1 (satu) lembar print out yang di keluarkan oleh Bank CIMB NIAGA An.TEDDY TIO
- 3 (tiga) lembar AJB Nomor : 08 / 2019,Nomor : 09 / 2019,dan Nomor : 10 / 2019 notaris Nuzmir Nazorie, S.H.
- 3 (tiga) buah foto copy Sertifikat yang sudah balik nama nomor.18957 ke an.CLARISSA.
- 1 (satu) lembar foto copy Surat dari BPN Nomor : 371 /16.71-HP.02/III/2021 tanggal 11 Maret 2021 perihal informasi keterangan letak bidang tanah.
- 1 (satu) buah Surat KEPUTUSAN KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI SUMATERA SELATAN Nomor: 74/KEP-16.MP.02/III/2022.
- 1 (satu) buah Surat dari BPN Nomor : 518/16.71-MP.02/III/2022 perihal klarifikasi mengenai Surat Nomor : 371 /16.71-HP.02/III/2021 tanggal 11 Maret 2021 perihal informasi keterangan letak bidang tanah.

## Seluruhnya terlampir dalam berkas perkara.

4. Menetapkan agar Terdakwa SAKIM NANDA BUDISETIAWAN HOMANDALA, S.H., MM membayar biaya perkara sebesar Rp.2.000,-(dua ribu rupiah).

Setelah mendengar pembelaan Terdakwa dan Penasihat Hukum Terdakwa yang pada pokoknya sebagai berikut:

memohon kepada Majelis Hakim yang mengadili perkara ini berkenan memutuskan:

1. Menyatakan bahwa Terdakwa tidak terbukti kesalahannya secara sah dan meyakinkan melakukan tindak pidana baik pada dakwaan primair dan Subsidair.
2. Membebaskan Terdakwa SAKIM NANDA BUDISETIAWAN HOMANDALA, S.H., MM. dari semua tuntutan hukum (Vrijspraak) atau setidaknya melepaskan SAKIM NANDA BUDISETIAWAN HOMANDALA,SH,MM.dari semua tuntutan hukum (Ontslaag Van Alle Rechtsvervolging);
3. Membebaskan biaya perkara kepada Negara.

Halaman 3 dari 64 Putusan Nomor 500/Pid.B/2022/PN Plg

#### 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

Setelah mendengar tanggapan Penuntut Umum yang pada pokoknya tetap pada Tuntutan;

Setelah mendengar Tanggapan Penasihat Hukum Terdakwa terhadap tanggapan Penuntut Umum yang pada pokoknya tetap pada Pembelaannya;

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

## DAKWAAN

### KESATU

Bahwa ia Terdakwa SAKIM NANDA BUDISETIAWAN HOMANDALA, S.H., MM pada Hari Minggu tanggal 11 April 2021 sekira pukul 13.00 wib atau setidaknya pada suatu waktu lain dalam tahun 2021, bertempat di Jalan By Pass Alang alang Lebar Kelurahan Karya Baru Kecamatan Alang Alang Lebar Palembang atau setidaknya pada suatu tempat lain yang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Palembang, **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 dilakukan dengan cara sebagai berikut:

Bermula saksi Teddy Tio yang memiliki usaha dibidang kimia pertanian memiliki Cabang di Palembang, dan saksi Darsono Bin Sahroni ditunjuk menjadi Kepala Cabang di wilayah Sumbangsel. Saksi Teddy Tio mengutarakan kepada saksi Darsono Bin Sahrono ingin mencari tanah di Palembang karena Gudang yang ada sudah tidak memungkinkan lagi. Mengetahui hal tersebut kemudian saksi Darsono Bin Sahroni bercerita dengan temannya yang bernama Sutrisno dengan mengatakan bahwa bos saksi Darsono Bin Sahroni hendak mencari tanah. Bahwa selanjutnya Satrio mengenalkan saksi Darsono bin Sahroni kepada Terdakwa yang merupakan mantan anggota dewan.

Bahwa selanjutnya tejadiln pertemuan antara saksi Darsoni Bin Sahroni dengan Terdakwa SAKIM di rumah makan Gemercik. Pada saat itu Terdakwa Sakim menawarkan 2 (dua) lokasi tanah, yang pertama terletak di Jalan Noerdin Panji Palembang dan yang kedua terletak di simpang 3 lampu merah Jalan Bypass Alang-Alang Lebar Palembang yang akan dijualnya dan Terdakwa juga mengatakan bahwa tanah tersebut adalah miliknya namun karena aTerdakwa tidak membawa sertifikat tanah tersbeut kemudian pertemuan selesai.

Halaman 4 dari 64 Putusan Nomor 500/Pid.B/2022/PN Plg

#### 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)



Bahwa tidak lama kemudian Terdakwa Kembali bertemu dengan saksi Darsono dan Terdakwa menunjukkan sertifikat kepada saksi Darsono bin Sahroni melihat sertifikat tersebut atas nama orang lain. Mendapati hal tersebut kemudian saksi Darsono bin Sahroni menanyakan kepada Terdakwa mengapa sertifikat tersebut bukan nama Terdakwa dan dijawab oleh Terdakwa dengan rangkaian kata-kata bohong mengatakan bahwa tanah tersebut sudah Terdakwa beli namun belum sempat balik nama dan Terdakwa juga yang mengetahui bahwa surat kuasa jual yang Terdakwa miliki tidak sah karena tidak terdapat tandatangan dari pemberi kuasa dan ternyata surat kuasa menjual tersebut sudah dibatalkan sejak tanggal 04 April 2019 mengatakan bahwa Terdakwa memiliki surat kuasa jual dan tanah tersebut clean and clear serta tidak ada tumpang tindih.

Bahwa kemudian hasil pertemuan dengan Terdakwa, saksi Darsono melaporkannya dengan saksi Teddy Tio. Mendapat laporan dari saksi Darsono bin Sahroni, kemudian saksi Teddy Tio langsung menghubungi Terdakwa dan pada saat bertemu Terdakwa, Terdakwa menawarkan 7 (tujuh) bidang tanah yang ada di Kelurahan Talang Kelapa Kecamatan Alang-alang lebar Kota Palembang Provinsi Sumatera Selatan kemudian saksi Teddy Tio tertarik dengan 1 (satu) bidang tanah Seluas 2.743 m<sup>2</sup> berdasarkan sertifikat Hak Milik No.18957/Kelurahan Talang Kelapa an. KOLBI dengan harga per meter sebesar Rp.1.600.000,-/meter yang jumlahnya sebesar Rp.4.388.800.000,-(empat milyar tiga ratus delapan puluh delapan juta delapan ratus ribu rupiah).

Bahwa kemudian Terdakwa membujuk saksi Teddy Tio dengan berkata “Ambil Semua Pak,7 (Tujuh) Bidang Tanah Itu Karna Sudah Ada Pembeli, Bisa Dijual Dengan Harga 4 Jutaan Per Meter...Dan Bapak Pasti Untung Membeli Tanah Ini,Tanah Itu Sudah Dicek Oleh Notaris Dan Dinyatakan Bersih (Tidak Ada Masalah)”, mendengar hal tersebut membuat saksi Teddy Tio menjadi percaya dengan Terdakwa dan mengingat Terdakwa mantan seorang anggota dewan sehingga saksi Teddy Tio menambah 2 bidang tanah lagi menjadi 3 (tiga) bidang tanah yang terletak di Kelurahan Talang Kelapa Kecamatan Alang-alang lebar Kota Palembang Provinsi Sumatera Selatan yaitu :

1. Seluas 2.743 m<sup>2</sup> berdasarkan sertifikat Hak Milik No.**18957**/Kelurahan Talang Kelapa an.**Kolbi**.
2. Seluas 1.952 m<sup>2</sup> berdasarkan sertifikat Hak Milik No.**18959**/kelurahan Talang Kelapa an.**Komarudin**.
3. Seluas 2.541m<sup>2</sup> berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.**18960** /Kelurahan Talang Kelapa an. **Mukar Suhadi**.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Total harga ketiga tanah tersebut Rp 11.577.600.000,-(sebelas milyar lima ratus tujuh puluh tujuh juta enam ratus ribu rupiah) kemudian saksi Teddy Tio menanyakan tentang sertifikat Hak Milik tentang 3 (tiga) bidang tanah tersebut dan Terdakwa menunjukkan foto copy 3 (tiga) buah sertifikat tanah tersebut yaitu 1.an.KOLBI Bin SAHARUDIN,2.an.MUKAR SUHADI,dan 3.an.KOMARUDIN, kemudian Terdakwa meyakinkan saksi Teddy Tio dengan mengatakan bahwa tanah tersebut **tidak bermasalah atau tumpang tindih** dengan tanah orang lain.

Bahwa kemudian saksi Teddy Tio menawarkan harga 3 (tiga) bidang tanah tersebut dengan harga Rp 8.000.000.000,-(delapan milyar rupiah), sehingga akhirnya terjadi kesepakatan antara saksi Teddy Tio dan Terdakwa dengan harga Rp 11.049.000.000,-(sebelas milyar empat puluh sembilan ribu rupiah) dengan catatan bahwa semua urusan balik nama,notaris dan biaya lainnya ditanggung oleh Terdakwa.

Bahwa kemudian saksi Teddy Tio berkata kepada Terdakwa bahwa saksi mau mengecek bahwa Sertifikat tersebut tidak ada masalah dan Terdakwa berkata menyetujui dan Terdakwa menunjukkan **Notaris Yang Terdakwa Kenal**" kemudian saksi Teddy Tio bersama dengan Terdakwa menemui notaris yang Terdakwa tentukan yakni notaris Nuzmir Nazorie di daerah Km.4,5 Garuda Dempo Kota Palembang, setelah saksi Teddy Tio bertemu dengan notaris Nuzmir Nazorie, saksi Teddy Tio meminta saksi Nuzmir Nazorie untuk mengecek tentang 3 (tiga) bidang tanah tersebut.

Bahwa kemudian sekira tanggal 16 Juni 2019 saksi Teddy Tio Kembali datang ke Palembang dan bersama dengan saksi Darsono, Beni dan Terdakwa menemui notaris Nuzmir Nazorie di kantornya kemudian setelah bertemu Notaris Nuzmir Nazorie yang memberitahu kepada saksi Teddy Tio bahwa 3 (tiga) bidang tanah tersebut tidak ada masalah, tidak sengketa dan tidak tumpang tindih sehingga transaksi dapat dilanjutkan dan saksi Teddy Tio setuju. Kemudian saksi Teddy Tio memberikan uang sebesar Rp.100.000.000 (seratus juta rupiah) kepada Terdakwa sebagai uang muka / Dp (down payment) dihadapan notaris Nuzmir Nazorie.

Bahwa kemudian sekira tanggal 25 Juni 2019 saksi Teddy Tio **mentransfer uang** ke Rekening Terdakwa SAKIM dan PT.NUSANTARA PERKASA MAKMUR milik Terdakwa SAKIM untuk pembayaran 3 (tiga) bidang tanah tersebut dengan rincian:

- Tanggal 21 Juni 2019 menyerahkan uang **DP** sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah).

Halaman 6 dari 64 Putusan Nomor 500/Pid.B/2022/PN Plg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tanggal 25 Juni 2019 uang **pembayaran** tanah sebesar Rp.4.388.800.000,-(empat milyar dua ratus delapan puluh delapan juta delapan ratus ribu rupiah) (ditambah 21 Juni 2019 menyerahkan uang **DP** sebesar Rp.100.000.000,-(seratus juta rupiah).
  - Tanggal 25 Juni 2019 menyerahkan uang **pembayaran** tanah sebesar Rp.6.290.200.000,-(enam milyar dua ratus Sembilan puluh juta dua ratus ribu rupiah).
  - Tanggal 12 Juli 2019 menyerahkan uang untuk biaya **Notaris** sebesar Rp.50.000.000,-(lima puluh juta rupiah).
  - Tanggal 12 Juli 2019 menyerahkan uang **BPHTB (bea perolehan hak atas tanah dan bangunan)** sebesar Rp.115.697.500,-(seratus lima belas juta enam ratus Sembilan puluh tujuh ribu lima ratus rupiah) an.TEDDY TIO.
  - Tanggal 12 Juli 2019 menyerahkan uang **BPHTB (bea perolehan hak atas tanah dan bangunan)** sebesar Rp.87.720.000,-(delapan puluh tujuh juta tujuh ratus dua puluh ribu rupiah) An.TEDDY TIO.
  - Tanggal 12 Juli 2019 menyerahkan uang **BPHTB (bea perolehan hak atas tanah dan bangunan)** sebesar Rp.100.292.500,-(seratus juta dua ratus Sembilan puluh dua ribu lima ratus rupiah) An.CLARISSA TIO.
  - ditambah operasional Rp.16.290.000,-(enam belas juta dua ratus sembilan puluh ribu rupiah)
- Sehingga jumlah keseluruhannya kurang lebih Rp.11.049.000.000,- (sebelas milyar empat puluh Sembilan ribu rupiah).

Bahwa kemudian, saksi Darsono bin Sahroni mendapat surat kuasa beli dari saksi Teddy Tio untuk mewakili saksi Teddy Tio melakukan transaksi jual beli dihadapan Notaris Nuzmir Nazorie yang dilakukan pada tanggal 22 Juli 2019. Namun pada saat pembuatan Akta Jual Beli ternyata hanya ada saksi Darsono bin Sahroni, Notaris Nuzmir Nazorie dan Terdakwa sakim. Bahwa didalam Akta Jual beli tersebut ada pihak sebagai Kuasa menjual yakni saksi Ahmad Yani,SE namun saksi Ahmad Yani, SE tidak hadir pada saat pembuatan Akta Jual Beli namun saksi Ahmad Yani,SE telah membubuhkan tandatangannya didalam Akta Jual Beli tersebut dengan alasan bahwa saksi Darsono selaku kuasa pembeli telah telat datang.

Bahwa selang 3 (tiga) minggu kemudian, saksi Darsono bin Sahroni mendapat surat kuasa beli dari saksi Teddy Tio untuk mewakili saksi Teddy Tio melakukan transaksi jual beli dihadapan Notaris Nuzmir Nazorie. Yang dilakukan pada tanggal 22 Juli 2019. Namun pada saat pembuatan Akta Jual Beli ternyata hanya ada saksi Darsono bin Sahroni, Notaris Nuzmir Nazorie dan Terdakwa sakim.

Halaman 7 dari 64 Putusan Nomor 500/Pid.B/2022/PN Plg



Bahwa Kemudian sekira tanggal 27 Januari 2020 saksi Teddy Tio menerima 3 (tiga) lembar sertifikat yang sudah balik nama dari MUKAR SUHADI ke TEDDY TIO, sertifikat atas nama KOMARUDIN balik nama kepada TEDDY TIO dan sertifikat atas nama KOLBI telah dibalik nama kepada CLARISSA TIO (anak saksi Teddy Tio) sehingga hal tersebut semakin membuat saksi Teddy Tio percaya dengan perkataan Terdakwa Sakim.

Bahwa kemudian pada tanggal 6 Maret 2020, saksi Teddy Tio mendapatkan surat dari Kantor BPN Kota Palembang Nomor : 326 / 1671-Mp.03 / III / 2020 perihal Pemberitahuan Pembatalan Pendaftaran Peralihan Hak SHM No. 18957/Kelurahan Talang Kelapa A.n CLARISSA TIO, SHM No 18959/Kelurahan Talang Kelapa a.n TEDDY TIO, dan SHM No. 18960/Kelurahan Talang Kelapa a.n TEDDY TIO. Setelah mendapatkan surat tersebut saksi Teddy Tio langsung mengkonfirmasi kepada Terdakwa namun Terdakwa mengatakan **"oh tenang aja pak, karena ada pihak yang mempolisikan KOLBI terkait Sproadik, bapak tenang aja kita benar nggak usah takut, bentar lagi ada putusan PN (Pengadilan Negeri) terhadap kasus ini"**. Karena Terdakwa telah mengatakan seperti itu dan dengan melihat latar belakang Terdakwa SAKIM membuat saksi Teddy Tio tenang.

Bahwa pada tanggal 11 Maret 2020, saksi Teddy Tio dan saksi Armin datang ke Palembang dan bertemu dengan Terdakwa serta ASRUL disalah satu cafe di Jl. A.Rivai kota Palembang, untuk membahas surat dari BPN Kota Palembang. Pada saat pertemuan tersebut dijelaskan oleh Terdakwa **"bahwa ini cuman terkait alas hak, bentar lagi beres karena kita menang"**. Dan untuk meyakinkan saksi Teddy Tio, Terdakwa kemudian membuat Surat Pernyataan tertanggal 11 Maret 2020 yang isinya bahwa Terdakwa adalah benar pemilik 3 (tiga) bidang tanah, walau tidak tercantumkan nama Terdakwa tetapi Terdakwa menjamin kepada saksi Teddy Tio bahwa tanah tanah tersebut benar milik Terdakwa dan hanya diatas namakan KOLBI, KOMARUDIN dan Mukar SUHADI dan tidak sedang dalam sengketa dan Total pembayaran atas penjualan 3 (tiga) bidang tanah tersebut adalah sebesar Rp 11.049.000.000,-(sebelas milyar empat puluh sembilan ribu rupiah) telah dibayarkan kepada Terdakwa dan telah benar telah Terdakwa dan lunas.

Pada bulan pada **Agustus 2020** Terdakwa menginformasikan dan mengirimkan kepada saksi Darsono sebuah salinan Putusan PN yang isinya Menyatakan Terdakwa KOLBI Bin SAHARUDIN telah terbukti secara sah dan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyakinkan melakukan perbuatan yang didakwakan kepadanya akan tetapi perbuatannya itu bukan merupakan suatu Tindak Pidana, dan Melepaskan Terdakwa KOLBI Bin SAHARUDIN oleh Karena itu dari segala tuntutan hukum, serta Memulihkan Hak Terdakwa KOLBI Bin SAHARUDIN dalam kemampuan, kedudukan dan harkat serta martabatnya.

Kemudian Terdakwa mengatakan “kemungkinan Pihak JAKSA menggunakan Hak dia untuk melakukan Kasasi kita tunggu saja, kemungkinan 3 sampai 4 bulan biar benar – benar Clear”. Selanjutnya karena disuruh menunggu lalu pada bulan **Januari 2021** Terdakwa mengirimkan RELAAS PEMBERITAHUAN PUTUSAN KASASI yang isinya tidak sesuai dengan aslinya yang difotonya dan dikirimkan melalui whatshaap ke saksi Darsono yang hasilnya menguatkan Putusan PN tersebut dan Terdakwa mengatakan “dengan adanya putusan KASASI tersebut kita telah kuat dan Terdakwa akan membawa RELAAS ini ke BPN kota Palembang untuk memperkuat posisi tanah ini dengan pihak BPN agar mengeluarkan Surat Tidak tumpang tindih.

Bahwa kemudian untuk lebih meyakinkan saksi Teddy Tio dan saksi Teddy Tio tidak membatalkan pembeliannya, pada tanggal 17 Maret 2021 Terdakwa memberikan kepada saksi Darsono sebuah surat yang berasal dari Kantor BPN tanggal 11 Maret 2021 Nomor : 371/16.71.HP.02/III/2021 Perihal Informasi Keterangan Letak Tanah bahwa 7 SHM yang termasuk didalamnya tiga bidang tanah yang saksi Teddy Tio beli tidak bersinggungan satu sama lain. Padahal surat tersebut bukanlah surat produk yang dikeluarkan oleh BPN mengenai perihal tumpang tindih atau singungan dengan pihak lain.

Kemudian pada akhir Maret 2021 Terdakwa merencanakan untuk Land Clearing dengan menurunkan alat berat yang merupakan tanggung jawab Terdakwa namun saat alat berat diturunkan kelokasi tanah tersebut tetapi tidak berhasil karena dihalang-halangi orang lain dan berdasarkan keterangan Terdakwa bahwa mereka adalah pihak lawan. Melihat hal tersebut kemudian saksi Darsono berkata kepada Terdakwa kenapa kita harus pusing kita kan menang di PN maupun di Kasasi ditambah surat tindak tumpang tindih itu tanah berarti udah bersih kan dikuasai dan Terdakwa sendiri yang jual”, namun Terdakwa berkata “nanti lawyer saya untuk meminta pengamanan dari Kepolisian untuk Land Clearing tersebut”. kemudian dijadwalkan kembali alat berat tersebut turun pada tanggal 10 April 2021, lalu terjadilah peristiwa penghentian kembali aktifitas alat berat dan

Halaman 9 dari 64 Putusan Nomor 500/Pid.B/2022/PN Plg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pelaporan Polisi dari pihak Janda Lina yang merupakan pemilik tanah tersebut dengan Nomor SHM 21183 tanggal 30 Juli 1997.

Akibat dari perbuatan Terdakwa, saksi Teddy Tio mengalami kerugian yang ditaksir kurang lebih sebesar Rp.11.049.000.000 (sebelas milyar empat puluh sembilan juta rupiah) dan saksi Teddy tio tidak bisa menguasai 3 (tiga) bidang tanah tersebut.

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

**ATAU**

**KEDUA**

Bahwa ia Terdakwa SAKIM NANDA BUDISETIAWAN HOMANDALA,SH,MM pada Hari Minggu tanggal 11 April 2021 sekira pukul 13.00 wib atau setidaknya pada suatu waktu lain dalam tahun 2021, bertempat di Jalan By Pass Alang alang Lebar Kelurahan Karya Baru Kecamatan Alang Alang Lebar Palembang atau setidaknya pada suatu tempat lain yang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Palembang, **dengan sengaja dan melawan hukum mengaku sebagai milik sendiri barang sesuatu yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain, tetapi yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan**, yang dilakukan dengan cara sebagai berikut :

Bermula saksi Teddy Tio yang memiliki usaha dibidang kimia pertanian memiliki Cabang di Palembang, dan saksi Darsono Bin Sahroni ditunjuk menjadi Kepala Cabang di wilayah Sumbangsel. Saksi Teddy Tio mengutarakan kepada saksi Darsono Bin Sahrono ingin mencari tanah di Palembang karena Gudang yang ada sudah tidak memungkinkan lagi. Mengetahui hal tersebut kemudian saksi Darsono Bin Sahroni bercerita dengan temannya yang bernama Sutrisno dengan mengatakan bahwa bos saksi Darsono Bin Sahroni hendak mencari tanah. Bahwa selanjutnya Satrio mengenalkan saksi Darsono bin Sahroni kepada Terdakwa yang merupakan mantan anggota dewan.

Bahwa selanjutnya tejadilkan pertemuan antara saksi Darsoni Bin Sahroni dengan Terdakwa SAKIM di rumah makan Gemercik. Pada saat itu Terdakwa Sakim menawarkan 2 (dua) lokasi tanah, yang pertama terletak di Jalan Noerdin Panji Palembang dan yang kedua terletak di simpang 3 lampu merah Jalan Bypass Alang-Alang Lebar Palembang yang akan dijualnya dan Terdakwa juga mengatakan bahwa tanah tersebut adalah miliknya namun

Halaman 10 dari 64 Putusan Nomor 500/Pid.B/2022/PN Plg



karena aTerdakwa tidak membawa sertifikat tanah tersebut kemudian pertemuan selesai.

Bahwa tidak lama kemudian Terdakwa Kembali bertemu dengan saksi Darsono dan Terdakwa menunjukkan sertifikat kepada saksi Darsono bin Sahroni melihat sertifikat tersebut atas nama orang lain. Mendapati hal tersebut kemudian saksi Darsono bin Sahroni menanyakan kepada Terdakwa mengapa sertifikat tersebut bukan nama Terdakwa dan dijawab oleh Terdakwa bahwa tanah tersebut sudah Terdakwa beli namun belum sempat balik nama dan Terdakwa juga mengatakan bahwa Terdakwa memiliki surat kuasa jual dan tanah tersebut clean and clear serta tidak ada tumpang tindih. Bahwa kemudian hasil pertemuan dengan Terdakwa, saksi Darsono melaporkannya dengan saksi Teddy Tio. Mendapat laporan dari saksi Darsono bin Sahroni, kemudian saksi Teddy Tio langsung menghubungi Terdakwa dan pada saat bertemu Terdakwa, Terdakwa menawarkan 7 (tujuh) bidang tanah yang ada di Kelurahan Talang Kelapa Kecamatan Alang-alang lebar Kota Palembang Provinsi Sumatera Selatan kemudian saksi Teddy Tio tertarik dengan 1 (satu) bidang tanah Seluas 2.743 m<sup>2</sup> berdasarkan sertifikat Hak Milik No.18957/Kelurahan Talang Kelapa an.KOLBI dengan harga per meter sebesar Rp.1.600.000,-/meter yang jumlahnya sebesar Rp.4.388.800.000,-(empat milyar tiga ratus delapan puluh delapan juta delapan ratus ribu rupiah).

Bahwa kemudian Terdakwa membujuk saksi Teddy Tio dengan berkata “ Ambil Semua Pak,7 (Tujuh) Bidang Tanah Itu Karna Sudah Ada Pembeli, Bisa Dijual Dengan Harga 4 Jutaan Per Meter...Dan Bapak Pasti Untung Membeli Tanah Ini,Tanah Itu Sudah Dicek Oleh Notaris Dan Dinyatakan Bersih (Tidak Ada Masalah)”, mendengar hal tersebut membuat saksi Teddy Tio menjadi percaya dengan Terdakwa dan mengingat Terdakwa mantan seorang anggota dewan sehingga saksi Teddy Tio menambah 2 bidang tanah lagi menjadi 3 (tiga) bidang tanah yang terletak di Kelurahan Talang Kelapa Kecamatan Alang-alang lebar Kota Palembang Provinsi Sumatera Selatan yaitu :

1. Seluas 2.743 m<sup>2</sup> berdasarkan sertifikat Hak Milik No.**18957**/Kelurahan Talang Kelapa an. **Kolbi**.
2. Seluas 1.952 m<sup>2</sup> berdasarkan sertifikat Hak Milik No.**18959**/kelurahan Talang Kelapa an. **Komarudin**.
3. Seluas 2.541m<sup>2</sup> berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.**18960** /Kelurahan Talang Kelapa an. **Mukar Suhadi**.



Total harga ketiga tanah tersebut Rp 11.577.600.000,-(sebelas milyar lima ratus tujuh puluh tujuh juta enam ratus ribu rupiah) kemudian saksi Teddy Tio menanyakan tentang sertifikat Hak Milik tentang 3 (tiga) bidang tanah tersebut dan Terdakwa menunjukkan foto copy 3 (tiga) buah sertifikat tanah tersebut yaitu 1.an.KOLBI Bin SAHARUDIN,2.an.MUKAR SUHADI,dan 3.an.KOMARUDIN, kemudian Terdakwa meyakinkan saksi Teddy Tio dengan mengatakan bahwa tanah tersebut **tidak bermasalah atau tumpang tindih** dengan tanah orang lain.

Bahwa kemudian saksi Teddy Tio menawarkan harga 3 (tiga) bidang tanah tersebut dengan harga Rp 8.000.000.000,-(delapan milyar rupiah), sehingga akhirnya terjadi kesepakatan antara saksi Teddy Tio dan Terdakwa dengan harga Rp 11.049.000.000,-(sebelas milyar empat puluh sembilan ribu rupiah) dengan catatan bahwa semua urusan balik nama,notaris dan biaya lainnya ditanggung oleh Terdakwa.

Bahwa kemudian saksi Teddy Tio berkata kepada Terdakwa bahwa saksi mau mengecek bahwa Sertifikat tersebut tidak ada masalah dan Terdakwa berkata menyetujui dan Terdakwa menunjukan **Notaris Yang Terdakwa Kenal**" kemudian saksi Teddy Tio bersama dengan Terdakwa menemui notaris yang Terdakwa tentukan yakni notaris Nuzmir Nazorie di daerah Km.4,5 Garuda Dempo Kota Palembang, setelah saksi Teddy Tio bertemu dengan notaris Nuzmir Nazorie, saksi Teddy Tio meminta saksi Nuzmir Nazorie untuk mengecek tentang 3 (tiga) bidang tanah tersebut.

Bahwa kemudian sekira tanggal 16 Juni 2019 saksi Teddy Tio Kembali datang ke Palembang dan bersama dengan saksi Darsono, Beni dan Terdakwa menemui notaris Nuzmir Nazorie di kantornya kemudian setelah bertemu Notaris Nuzmir Nazorie yang memberitahu kepada saksi Teddy Tio bahwa 3 (tiga) bidang tanah tersebut tidak ada masalah, tidak sengketa dan tidak tumpang tindih sehingga transaksi dapat dilanjutkan dan saksi Teddy Tio setuju. Kemudian saksi Teddy Tio memberikan uang sebesar Rp.100.000.000 (seratus juta rupiah) kepada Terdakwa sebagai uang muka / Dp (down payment) dihadapan notaris Nuzmir Nazorie.

Bahwa kemudian sekira tanggal 25 Juni 2019 saksi Teddy Tio **mentransfer uang** ke Rekening Terdakwa SAKIM dan PT.NUSANTARA PERKASA MAKMUR milik Terdakwa SAKIM untuk pembayaran 3 (tiga) bidang tanah tersebut dengan rincian:

- Tanggal 21 Juni 2019 menyerahkan uang **DP** sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah).



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tanggal 25 Juni 2019 uang **pembayaran** tanah sebesar Rp.4.388.800.000,-(empat milyar dua ratus delapan puluh delapan juta delapan ratus ribu rupiah) (ditambah 21 Juni 2019 menyerahkan uang **DP** sebesar Rp.100.000.000,-(seratus juta rupiah).
- Tanggal 25 Juni 2019 menyerahkan uang **pembayaran** tanah sebesar Rp.6.290.200.000,-(enam milyar dua ratus Sembilan puluh juta dua ratus ribu rupiah).
- Tanggal 12 Juli 2019 menyerahkan uang untuk biaya **Notaris** sebesar Rp.50.000.000,-(lima puluh juta rupiah).
- Tanggal 12 Juli 2019 menyerahkan uang **BPHTB (bea perolehan hak atas tanah dan bangunan)** sebesar Rp.115.697.500,-(seratus lima belas juta enam ratus Sembilan puluh tujuh ribu lima ratus rupiah) an.TEDDY TIO.
- Tanggal 12 Juli 2019 menyerahkan uang **BPHTB (bea perolehan hak atas tanah dan bangunan)** sebesar Rp.87.720.000,-(delapan puluh tujuh juta tujuh ratus dua puluh ribu rupiah) An.TEDDY TIO.
- Tanggal 12 Juli 2019 menyerahkan uang **BPHTB (bea perolehan hak atas tanah dan bangunan)** sebesar Rp.100.292.500,-(seratus juta dua ratus Sembilan puluh dua ribu lima ratus rupiah) An.CLARISSA TIO.
- ditambah operasional Rp.16.290.000,-(enam belas juta dua ratus sembilan puluh ribu rupiah) ;  
Sehingga jumlah keseluruhannya kurang lebih Rp.11.049.000.000,- (sebelas milyar empat puluh Sembilan ribu rupiah).

Bahwa kemudian, saksi Darsono bin Sahroni mendapat surat kuasa beli dari saksi Teddy Tio untuk mewakili saksi Teddy Tio melakukan transaksi jual beli dihadapan Notaris Nuzmir Nazorie yang dilakukan pada tanggal 22 Juli 2019. Namun pada saat pembuatan Akta Jual Beli ternyata hanya ada saksi Darsono bin Sahroni, Notaris Nuzmir Nazorie dan Terdakwa sakim. Bahwa didalam Akta Jual beli tersebut ada pihak sebagai Kuasa menjual yakni saksi Ahmad Yani,SE namun saksi Ahmad Yani, SE tidak hadir pada saat pembuatan Akta Jual Beli namun saksi AhmadYani,SE telah membubuhkan tandatangannya didalam Akta Jual Beli tersebut dengan alasan bahwa saksi Darsono selaku kuasa pembeli telah telat datang.

Bahwa selang 3 (tiga) minggu kemudian, saksi Darsono bin Sahroni mendapat surat kuasa beli dari saksi Teddy Tio untuk mewakili saksi Teddy Tio melakukan transaksi jual beli dihadapan Notaris Nuzmir Nazorie. Yang dilakukan pada tanggal 22 Juli 2019. Namun pada saat pembuatan Akta Jual Beli ternyata hanya ada saksi Darsono bin Sahroni, Notaris Nuzmir Nazorie dan Terdakwa sakim.

Halaman 13 dari 64 Putusan Nomor 500/Pid.B/2022/PN Plg



Bahwa Kemudian sekira tanggal 27 Januari 2020 saksi Teddy Tio menerima 3 (tiga) lembar sertifikat yang sudah balik nama dari MUKAR SUHADI ke TEDDY TIO, sertifikat atas nama KOMARUDIN balik nama kepada TEDDY TIO dan sertifikat atas nama KOLBI telah dibalik nama kepada CLARISSA TIO (anak saksi Teddy Tio) sehingga hal tersebut semakin membuat saksi Teddy Tio percaya dengan perkataan Terdakwa Sakim.

Bahwa kemudian pada tanggal 6 Maret 2020, saksi Teddy Tio mendapatkan surat dari Kantor BPN Kota Palembang Nomor : 326 / 1671-Mp.03 / III / 2020 perihal Pemberitahuan Pembatalan Pendaftaran Peralihan Hak SHM No. 18957/Kelurahan Talang Kelapa A.n CLARISSA TIO, SHM No. 18959/Kelurahan Talang Kelapa a.n TEDDY TIO, dan SHM No. 18960/Kelurahan Talang Kelapa a.n TEDDY TIO. Setelah mendapatkan surat tersebut saksi Teddy Tio langsung mengkonfirmasi kepada Terdakwa namun Terdakwa mengatakan **"oh tenang aja pak, karena ada pihak yang mempolisikan KOLBI terkait Sproadik, bapak tenang aja kita benar nggak usah takut, bentar lagi ada putusan PN (Pengadilan Negeri) terhadap kasus ini"**. Karena Terdakwa telah mengatakan seperti itu dan dengan melihat latar belakang Terdakwa SAKIM membuat saksi Teddy Tio tenang.

Bahwa pada tanggal 11 Maret 2020, saksi Teddy Tio dan saksi Armin datang ke Palembang dan bertemu dengan Terdakwa serta ASRUL disalah satu cafe di Jl. A.Rivai kota Palembang, untuk membahas surat dari BPN Kota Palembang. Pada saat pertemuan tersebut dijelaskan oleh Terdakwa **"bahwa ini cuman terkait alas hak, bentar lagi beres karena kita menang"**. Dan untuk meyakinkan saksi Teddy Tio, Terdakwa kemudian membuat Surat Pernyataan tertanggal 11 Maret 2020 yang isinya bahwa Terdakwa adalah benar pemilik 3 (tiga) bidang tanah, walau tidak tercantumkan nama Terdakwa tetapi Terdakwa menjamin kepada saksi Teddy Tio bahwa tanah tersebut benar milik Terdakwa dan hanya diatas namakan KOLBI, KOMARUDIN dan Mukar SUHADI dan tidak sedang dalam sengketa dan Total pembayaran atas penjualan 3 (tiga) bidang tanah tersebut adalah sebesar Rp 11.049.000.000,- (sebelas milyar empat puluh sembilan ribu rupiah) telah dibayarkan kepada Terdakwa dan telah benar telah Terdakwa dan lunas.

Pada bulan pada **Agustus 2020** Terdakwa menginformasikan dan mengirimkan kepada saksi Darsono sebuah salinan Putusan PN yang isinya Menyatakan Terdakwa KOLBI Bin SAHARUDIN telah terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan perbuatan yang didakwakan kepadanya akan tetapi perbuatannya itu bukan merupakan suatu Tindak Pidana, dan Melepaskan

*Halaman 14 dari 64 Putusan Nomor 500/Pid.B/2022/PN Plg*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terdakwa KOLBI Bin SAHARUDIN oleh Karena itu dari segala tuntutan hukum, serta Memulihkan Hak Terdakwa KOLBI Bin SAHARUDIN dalam kemampuan, kedudukan dan harkat serta martabatnya.

Kemudian Terdakwa mengatakan “kemungkinan Pihak JAKSA menggunakan Hak dia untuk melakukan Kasasi kita tunggu saja, kemungkinan 3 sampai 4 bulan biar benar – benar Clear”. Selanjutnya karena disuruh menunggu lalu pada bulan **Januari 2021** Terdakwa mengirimkan RELAAS PEMBERITAHUAN PUTUSAN KASASI yang isinya tidak sesuai dengan aslinya yang difotonya dan dikirimkan melalui whatshaap ke saksi Darsono yang hasilnya menguatkan Putusan PN tersebut dan Terdakwa mengatakan “dengan adanya putusan KASASI tersebut kita telah kuat dan Terdakwa akan membawa RELAAS ini ke BPN kota Palembang untuk memperkuat posisi tanah ini dengan pihak BPN agar mengeluarkan Surat Tidak tumpang tindih.

Bahwa, pada tanggal 17 Maret 2021 Terdakwa memberikan kepada saksi Darsono sebuah surat yang berasal dari Kantor BPN tanggal 11 Maret 2021 Nomor : 371/16.71.HP.02/III/2021 Perihal Informasi Keterangan Letak Tanah bahwa 7 SHM yang termasuk didalamnya tiga bidang tanah yang saksi Teddy Tio beli tidak bersinggungan satu sama lain. Padahal surat tersebut bukanlah surat produk yang dikeluarkan oleh BPN mengenai perihal tumpang tindih atau singungan dengan pihak lain.

Kemudian pada akhir Maret 2021 Terdakwa merencanakan untuk Land Clearing dengan menurunkan alat berat yang merupakan tanggung jawab Terdakwa namun saat alat berat diturunkan kelokasi tanah tersebut tetapi tidak berhasil karena dihalang – halangi orang lain dan berdasarkan keterangan Terdakwa bahwa mereka adalah pihak lawan. Melihat hal tersebut kemudian saksi Darsono berkata kepada Terdakwa kenapa kita harus pusing kita kan menang di PN maupun di Kasasi ditambah surat tindak tumpang tindih itu tanah berarti udah bersih kan dikuasai dan Terdakwa sendiri yang jual”, namun Terdakwa berkata “nanti lawyar saya untuk meminta pengamanan dari Kepolisian untuk Land Clearing tersebut”. kemudian dijadwalkan kembali alat berat tersebut turun pada tanggal 10 April 2021, lalu terjadilah peristiwa penghentian kembali aktifitas alat berat dan pelaporan Polisi dari pihak Janda Lina yang merupakan pemilik tanah tersebut dengan Nomor SHM 21183 tanggal 30 Juli 1997.

Akibat dari perbuatan Terdakwa, saksi Teddy Tio mengalami kerugian yang ditaksir kurang lebih sebesar Rp.11.049.000.000 (sebelas milyar empat

Halaman 15 dari 64 Putusan Nomor 500/Pid.B/2022/PN Plg



puluh sembilan juta rupiah) dan saksi Teddy tio tidak bisa menguasai 3 (tiga) bidang tanah tersebut.

**Perbuatan Terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 372 KUHP;**

Menimbang, bahwa terhadap dakwaan Penuntut Umum, Terdakwa dan atau Penasihat Hukum Terdakwa telah mengajukan keberatan dan telah diputus dengan Putusan Sela Nomor 500/Pid.B/2022/PN.Plg tanggal 24 Mei 2022 yang amarnya sebagai berikut:

## MENGADILI

1. Menyatakan keberatan Penasihat Hukum Terdakwa tidak dapat diterima;
2. Memerintahkan Penuntut Umum untuk melanjutkan pemeriksaan perkara Nomor 500/Pid.B/2022/PN Plg atas nama Terdakwa SAKIM NANDA BUDISETIAWAN HOMANDALA, S.H, M.M. tersebut di atas;
3. Menanggihkan biaya perkara sampai putusan akhir;  
Menimbang, bahwa untuk membuktikan dakwaannya Penuntut Umum telah mengajukan Saksi-saksi sebagai berikut:

**1. Teddy Tio**, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan :

- Bahwa Saksi pernah memberikan keterangan pada Penyidik dan keterangan Saksi tersebut benar;
- Bahwa Saksi kenal dengan Terdakwa karena saksi dan Terdakwa jual beli tanah pada tahun 2019 dan hubungan saksi dengan Terdakwa hanya sebatas pembeli dengan penjual tidak ada hubungan keluarga;
- Bahwa awal mula proses terjadinya saksi ingin membeli tanah tersebut awalnya saksi butuh gudang di Palembang lalu saksi meminta tolong dengan saksi Darsono untuk mencarikan tanah hubungan saksi dengan saksi Darsono sebagai staf di Palembang . Setelah itu prosesnya saksi Darsono kenalkan saksi dengan Terdakwa pada tahun 2019. Dan kata saksi Darsono bahwa Terdakwa punya tanah dan surat lengkap dan siap dibangun. Pada saat itu saksi di kantor Palembang. Dan saat itu saksi Darsono mengajak saksi bertemu dengan Terdakwa;
- Bahwa Terdakwa menawari 7 (tujuh) bidang tanah yang ada di Kelurahan Talang Kelapa Kecamatan Alang-alang lebar Kota Palembang Provinsi Sumatera Selatan kemudian Saksi tertarik dengan 1 (satu) bidang tanah Seluas 2.743 m2 berdasarkan sertifikat Hak Milik No.18957/Kelurahan Talang Kelapa an. Kolbi dengan harga per meter sebesar Rp1.600.000/meter yang jumlahnya sebesar Rp4.388.800.000,00 (empat milyar tigaratus delapan puluh delapan juta delapan ratus ribu rupiah). Kemudian Terdakwa berkata " ambil semua pak, 7 (tujuh) bidang tanah itu karena sudah ada pembeli, bisa dijual dengan harga 4

Halaman 16 dari 64 Putusan Nomor 500/Pid.B/2022/PN Plg



jutaan per meter dan bapak pasti untung membeli tanah ini, tanah itu sudah dicek oleh notaris dan dinyatakan bersih (tidak ada masalah)" kemudian saksi berkata kepada Terdakwa "ok saya percaya sama kamu" mendengar perkataan Terdakwa tersebut Saksi menambah 2 bidang tanah lagi menjadi 3 (tiga) bidang tanah yang terletak di Kelurahan Talang Kelapa Kecamatan Alang-alang lebar Kota Palembang Provinsi Sumatera Selatan yaitu Seluas 1.952 m2 berdasarkan sertifikat Hak Milik No.18959/kelurahan Talang Kelapa an. Komarudin seluas 2.541 berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.18960 /Kelurahan Talang Kelapa an. Mukar Suhadi dengan harga Rp11.577.600.000,00 (sebelas milyar lima ratus tujuh puluh tujuh juta enam ratus ribu rupiah) kemudian saksi menanyakan tentang sertifikat Hak Milik tentang 3 (tiga) bidang tanah tersebut dan Terdakwa menunjukkan foto copy 3 (tiga) buah sertifikat tanah tersebut yaitu :1. an. Kolbi Bin Saharudin, 2. an. Mukar Suhadi, dan 3.an. Komarudin, dan Terdakwa menjelaskan bahwa tanah tersebut tidak bermasalah atau tumpang tindih dengan tanah orang lain;

- Bahwa kemudian saksi menawar harga 3 (tiga) bidang tanah tersebut dengan harga Rp8.000.000.000,00 (delapan milyar rupiah) kemudian saksi dengan Terdakwa terjadi kesepakatan dengan harga Rp11.049.000.000,00 (sebelas milyar empat puluh sembilan ribu rupiah) dengan kesepakatan bahwa semua urusan balik nama, notaris dan biaya lainnya ditanggung oleh Terdakwa. Kemudian saksi berkata kepada Terdakwa " saya mau mengecek bahwa sertifikat tersebut tidak ada masalah kemudian Terdakwa berkata "ok gek aku tunjuk notaris yang aku kenal " kemudian hari lupa bulan Juni tahun 2019 saksi bersama dengan Terdakwa menemui notaris yang bernama Nuzmir Nazorie di daerah km.4,5 Garuda Dempo Kota Palembang, setelah saksi bertemu dengan Nuzmir Nazorie saksi meminta Nuzmir Nazorie untuk mengecek tentang 3 (tiga) bidang tanah tersebut;
- Bahwa cara Terdakwa menawarkan kepada saksi untuk membeli tanah tersebut saat itu Terdakwa berkata " ambil semua pak, 7 (tujuh) bidang tanah itu karena sudah ada pembeli, bisa dijual dengan harga 4 jutaan per meter dan bapak pasti untung membeli tanah ini, tanah itu sudah dicek oleh notaris dan dinyatakan bersih (tidak ada masalah)" kemudian saksi berkata kepada Terdakwa "ok saya percaya sama kamu", mendengar perkataan Terdakwa tersebut saksi menambah 2 bidang tanah lagi menjadi 3 (tiga) bidang tanah yang terletak di Kelurahan Talang Kelapa Kecamatan Alang-alang lebar Kota Palembang Provinsi Sumatera Selatan;
- Bahwa tanah tersebut seluas 2.743 m2 berdasarkan sertifikat Hak Milik No.18957/Kelurahan Talang Kelapa an. Kolbi seluas 1.952 m2 berdasarkan

*Halaman 17 dari 64 Putusan Nomor 500/Pid.B/2022/PN Plg*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sertifikat Hak Milik No.18959/kelurahan Talang Kelapa an. Komarudin seluas 2.541 berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.18960 /Kelurahan Talang Kelapa an. Mukar Suhadi dengan harga Rp11.577.600.000,00 (sebelas milyar lima ratus tujuh puluh tujuh juta enam ratus ribu rupiah) kemudian saya menanyakan tentang sertifikat Hak Milik tentang 3 (tiga) bidang tanah tersebut dan Terdakwa menunjukkan foto copy 3 (tiga) buah sertifikat tanah tersebut yaitu 1. an. Kolbi Bin Saharudin, 2. an. Mukar Suhadi, dan 3. an. Komarudin, dan Terdakwa menjelaskan bahwa tanah tersebut tidak bermasalah atau tumpang tindih dengan tanah orang lain, kemudian Saksi menawar harga 3 (tiga) bidang tanah tersebut dengan harga Rp8.000.000.000,00 (delapan milyar rupiah) kemudian Saksi dengan Terdakwa terjadi kesepakatan. dengan harga Rp11.049.000.000,00 (sebelas milyar empat puluh sembilan ribu rupiah) dengan kesepakatan bahwa semua urusan balik nama, notaris dan biaya lainnya ditanggung oleh Terdakwa;

- Bahwa pada saat itu saksi berkata kepada Terdakwa "saya mau mengecek bahwa sertifikat tersebut tidak ada masalah kemudian Terdakwa berkata "ok gek aku tunjuk notaris yang aku kenal " kemudian hari lupa bulan Juni tahun 2019 Saksi bersama dengan Terdakwa menemui notaris yang bernama Nuzmir Nazorie di daerah Km.4,5 Garuda Dempo Kota Palembang, setelah saksi bertemu dengan Nuzmir Nazorie saksi meminta Nuzmir Nazorie untuk mengecek tentang 3 (tiga) bidang tanah tersebut. Kemudian sekira tanggal 16 Juni 2019 saksi datang ke Palembang dan saksi bersama dengan Darsono dan Beni menemui Nuzmir Nazorie dikantornya kemudian setelah bertemu Nuzmir Nazorie memberitahu kepada saksi bahwa 3 (tiga) bidang tanah tersebut tidak ada masalah dan tidak tumpang tindih secara aturan bahwa sesuai dengan an. sertifikat, setelah mendengar penjelasan notaris Nuzmir Nazorie barulah saksi membayar tanah tersebut;

- Bahwa melakukan pembayaran beberapa kali ke rekening pribadi Terdakwa dan rekening perusahaan Terdakwa sehingga total berjumlah Rp 11.049.000.000 (sebelas milyar empat puluh Sembilan juta), Saksi membayar DP tanah tersebut : Pada tanggal 21 Juni 2019 Saksi menyerahkan uang DP sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah). Pada tanggal 25 Juni 2019 saksi menyerahkan uang pembayaran tanah sebesar Rp4.388.800.000,00 (empat milyar dua ratus delapan puluh delapan juta delapan ratus ribu rupiah) ditambah 21 Juni 2019 saksi menyerahkan uang DP sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) kepada Terdakwa untuk biaya Notaris sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah). Pada tanggal 12 Juli 2019 saksi menyerahkan uang BPBTB (bea perolehan hak atas tanah dan bangunan)

Halaman 18 dari 64 Putusan Nomor 500/Pid.B/2022/PN Plg

#### 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)



sebesar Rp15.697.500,00 (seratus lima belas juta enam ratus Sembilan puluh tujuh ribu lima ratus rupiah) an. Teddy Tio. Pada tanggal 25 Juni 2019 Saksi menyerahkan uang pembayaran tanah sebesar Rp6.290.200.000,00 (enam milyar dua ratus sembilan puluh juta dua ratus ribu rupiah). Pada tanggal 12 Juli 2019 saksi menyerahkan uang BPHTB (bea perolehan hak atas tanah dan bangunan) sebesar Rp87.720.000,00 (delapan puluh tujuh juta tujuh ratus dua puluh ribu rupiah) An. Teddy Tio. Pada tanggal 12 Juli 2019 Saksi menyerahkan uang BPHTB (bea perolehan hak atas tanah dan bangunan) sebesar Rp100.292.500,00 (seratus juta dua ratus sembilan puluh dua ribu lima ratus rupiah) An. Clarissa; Jumlah seluruhnya Rp11.032.710.000,00 (sebelas milyar tiga puluh dua juta tujuh ratus sepuluh ribu rupiah) ditambah operasional Rp16.290.000,00 (enam belas juta dua ratus sembilan puluh ribu rupiah). Dan jumlah keseluruhannya kurang lebih Rp11.049.000.000,00 (sebelas milyar empat puluh sembilan ribu rupiah).

- Bahwa pada saat pertemuan Terdakwa membawa photo copy 3 (tiga) bidang tanah di an. Kolbi an. Komarudin dan an. Mukar Suhadi dan Terdakwa berkata bahwa tanah tersebut milik Terdakwa dan memberitahu saksi bahwa ada Surat Kuasa Jual serta menurut Terdakwa adalah mantan anggota DPRD Tingkat 1;
- Bahwa Terdakwa bukan selaku pemilik 3 (tiga) bidang tanah tersebut dengan SHM an. Kolbi, an. Komarudin dan an. Mukar Suhadi, tetapi pada saat pembayaran uang langsung kepada Terdakwa, bukan kepada pemilik SHM tersebut karena saksi percaya, yang pertama Terdakwa mengaku sebagai pemilik tanah tersebut, karena SHM bukan atas nama yang bersangkutan kemudian Terdakwa memberitahu saksi bahwa ada Surat Kuasa Jual;
- Bahwa Saksi tidak pernah bertemu dengan nama-nama sesuai dengan SHM an. Kolbi, An. Komarudin dan An. Mukar Suhadi;
- Bahwa menurut Terdakwa jumlah yang dibayarkan oleh Terdakwa kepada Ahmad Yani sebesar Rp3.600.000.000,00 (tiga milyar enam ratus juta rupiah) melalui transfer; Namun pada tanggal 27 Juni 2019 saksi dikirim (satu) lembar kwitansi dari Ahmad Yani untuk Kolbi oleh Terdakwa melalui whatsapp sebesar Rp4.000.000.000, (empat milyar rupiah);
- Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli bahwa kuasa jual dari 3 (tiga) bidang tanah yang saksi beli dari Terdakwa adalah Ahmad Yani, namun karena saksi sudah terlanjur melakukan pembayaran kepada Terdakwa jadi saksi tidak terlalu mempermasalahkan siapa nama Kuasa Jual terhadap (tiga) bidang tanah tersebut;
- Bahwa setelah saksi ke kantor notaris bertemu dengan Terdakwa selanjutnya Saksi pergi ke kantor BPN;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi sampai saat ini tidak menguasai tanah tersebut karena ada surat pembatalan dari BPN;
- Bahwa Saksi saat itu tidak melihat SHM tersebut;
- Bahwa luas tanah 3 (tiga) bidang tanah yang Saksi beli seluas 2.743 m<sup>2</sup> berdasarkan sertifikat Hak Milik No.**18957**/Kelurahan Talang Kelapa an. **Kolbi**, seluas 1.952 m<sup>2</sup> berdasarkan sertifikat Hak Milik No.**18959**/kelurahan Talang Kelapa an. **Komarudin**, seluas 2.541m<sup>2</sup> berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.**18960** /Kelurahan Talang Kelapa an. **Mukar Suhadi**.
- Bahwa kemudian pada tanggal 06 Maret 2020 saksi mendapat surat dari BPN nomor :326/16.71-MP.02/III/2020 yang isinya bahwa Pemberitahuan pembatalan pendaftaran peralihan Hak SHM No.18957/Kelurahan Talang Kelapa An. CLARISSA TIO, SHM No.18959/Kelurahan Talang Kelapa An.TEDDY TIO, SHM No.18960/Kelurahan Talang Kelapa An.TEDDY TIO.
- Bahwa karena mendapatkan pembatalan peralihan hak tersebut, kemudian saksi melakukan konfirmasi kepada Terdakwa sehingga diadakan pertemuan pada tanggal 11 Maret tahun 2020 sekira pukul 11.00 wib di café daerah BPN Kota Palembang. Saat itu yang hadir adalah saksi bersama saksi Armin, Terdakwa, dan saksi Asrul, pada pertemuan tersebut saksi Armin berkata kepada Terdakwa “pak, ini maksudnya gimana?” (sambil menunjukan surat dari bpn kota tanggal 06 maret 2020) kemudian Terdakwa berkata “ pak...tenang aja...ini cuma kasus terkait alas hak,kita benar kok kita...tunggu aja 1-2 bulan yang akan datang ”;
- Bahwa kemudian saksi berkata kepada Terdakwa“sebagai pembeli yang beritikad baik...saya minta uang saya dikembalikan” kemudian Terdakwa berkata “Pak, sudah sertifikat, lahan yang bermasalah bukan dilokasi ini... lokasi yang berbeda...tidak tumpang tindih”;
- Bahwa kemudian saksi berkata kepada Armin “kita beli tanah dengan bapak Sakim, untuk kepengurusannya nanti kamu yang urus dengan Sakim “ kemudian Terdakwapun berkata kepada saksi “ kita tunggu biar terang benerang atas tanah tersebut, tunggu perkara Kolbi Inkrah, kita yakin kita bener “;
- Bahwa kemudian Terdakwa membuat surat pernyataan yang isinya bahwa Terdakwa adalah pemilik 3 (tiga) bidang tanah tersebut dan bahwa meskipun sertifikat Hak Milik atas 3 (tiga) bidang tanah tersebut tidak tercantum atas namanya, tetapi Terdakwa bahwa tanah tersebut milik Terdakwa dan tidak sengketa;
- Bahwa pada bulan Juli tahun 2020 Terdakwa memberitahukan kepada saksi bahwa putusan PN Palembang sudah keluar dengan memutuskan

Halaman 20 dari 64 Putusan Nomor 500/Pid.B/2022/PN Plg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa KOLBI bebas atas tuduhan surat palsu, kemudian menurut Terdakwa JPU mengajukan kasasi, sehingga saksi diminta Terdakwa untuk menunggu;

- Bahwa kemudian tanggal 12 Januari 2021 saksi Armin memberi tahu saksi bahwa sudah ada Relas putusan Kasasi yang menyatakan bahwa KOLBI menang dan bebas atas tuduhan surat palsu, kemudian Terdakwa mengatakan kepada saksi agar menunggu surat yang di keluarkan oleh BPN bahwa tanah tersebut tidak tumpang tindih, kemudian sekitar bulan Maret 2021 saksi diberi tahu ARMIN melalui whatsapp bahwa surat dari BPN sudah keluar dengan nomor :371/16.71-HP.02/III/2021 Palembang, tanggal 11 Maret 2021 tersebut yang menyatakan bahwa tanah tersebut tidak tumpang tindih.

- Bahwa kemudian Terdakwa berkata bahwa untuk Land clearing (pembersihan lahan) dan pemagaran akan di atur olehnya, yang mana pada tanggal 07 April 2021 percobaan pertama alat EXAVATOR sudah di turunkan namun tidak berhasil karena tidak di izinkan oleh yang menjaga lahan, kemudian saksi pun complain kepada Terdakwa dan berkata “ Kita udah bayar lunas, kasasi kita menang, ada surat dari BPN bahwa tidak tumpang tindih, kenapa kok kita gak bisa menguasai lahan “

- Bahwa kemudian Terdakwa membuat surat untuk pengamanan Land Clearing kepada pihak kepolisian, tanggal 10 April 2021 alat di turunkan kembali dan berhasil masuk di lokasi namun sore harinya saksi mendapat informasi bahwa baterai Exavator dicabut dan dirantai oleh orang, kemudian pada tanggal 11 April 2021 saksi mendapat informasi dari Armin bahwa Terdakwa mengechat saksi Armin supaya membuat surat kuasa kepada Terdakwa untuk land clearing di buat tanggal mundur 1 bulan;

- Bahwa tanggal 12 April 2021 Armin bersama saksipun membuat surat kuasa yang saksi tanda tangani, kemudian surat tersebut Armin scan dan Armin kirim ke Terdakwa;

- Bahwa seminggu kemudian saksi bersama dengan Armin datang ke Palembang menemui Terdakwa untuk menanyakan bagaimana kelanjutan land clearing tersebut yang mana Terdakwa meminta saksi untuk membuat surat kuasa tersebut direvisi menjadi surat kuasa Hak Substitusi namun saksi tidak mau, dari situlah saksi sudah merasa curiga kepada Terdakwa sehingga saksi berkata kepada Terdakwa melalui Armin “ Pak Sakim, surat kuasa tersebut kita cabut” kemudian sekira bulan Mei 2021 sampai dengan bulan Juni 2021 saksi ada beberapa kali ke Palembang untuk mencari fakta tentang tanah yang saksi beli dari Terdakwa tersebut tanpa Terdakwa diantaranya saksi ke BPN dan Ke Polda Sumsel dan saksi di perlihatkan

Halaman 21 dari 64 Putusan Nomor 500/Pid.B/2022/PN Plg

#### 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)



dokumen perbandingan antara yang asli dan palsu yang mana pada saat itu barulah sedikit terang atas fakta tanah yang saksi sudah beli dari Terdakwa bermasalah.

- Bahwa ternyata tanah yang saksi beli merupakan milik Janda Lyna;
- Bahwa akhirnya saksi mengetahui, Relas putusan Mahkamah Agung yang diberikan kepada saksi adalah salah dan Surat dengan nomor : 371/16.71-HP.02/III/2021 Palembang,1 tanggal 1 Maret 2021 tersebut yang menyatakan bahwa tanah tersebut tidak tumpang tindih juga palsu.
- Bahwa saksi tidak pernah mendapat penggantian berupa tanah milik saksi yang ada di Kota Bangka dan rumah Terdakwa yang ada di Palembang;

Terhadap keterangan Saksi tersebut, Terdakwa keberatan sebagai berikut :

- Bahwa saksi telah menerima Foto Copy sertifikat dan akta kuasa menjual;
  - Bahwa saksi telah menerima surat keterangan tidak tumpang tindih dari BPN Kota Palembang;
  - Agar saksi tidak membawa-bawa jabatan Terdakwa;
  - Bahwa terhadap Sertifikat, saksi tidak menjelaskan yang mana;
  - Bahwa pembeli melakukan sendiri check ke lapangan;
  - Menurut Terdakwa pengalihan jual beli sudah sempurna,
2. **Armin**, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan :
- Bahwa Saksi pernah memberikan keterangan pada Penyidik dan keterangan Saksi tersebut benar;
  - Bahwa saksi kenal dengan saksi Teddy Tio karena saksi adalah keponakan dari saksi Teddy Tio dan bekerja pada perusahaan saksi Teddy Tio, saksi hanya mengenal Terdakwa sebagai pihak penjual dan saksi mengenalnya dari saksi Teddy Tio karena saksi Teddy Tio menyuruh saksi untuk pengurusan terkait penguasaan tanah tersebut;
  - Bahwa Terdakwa sudah berapa kali datang ke kantor yang berada di Kab. Tangerang Prov. Banten, untuk melakukan atau membahas jual beli tanah tersebut.
  - Bahwa pada saat terjadinya transaksi jual beli tanah prosesnya saksi tidak mengetahui hanya mendengar informasi saja, Saksi mengetahui sejak pembatalan sertifikat yang sudah dibalik nama hingga proses pembersihan lahan (land clearing);
  - Bahwa Akta Jual Beli terjadi pada hari Senin tanggal 22 Juli 2019 di Kantor PPAT Nuzmir Nazorie, SH yang beralamatkan di Jl. Jenderal Sudirman Km 4.5 No.1719 A Samping Korem Garuda Dempo Kota Palembang;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi mengetahui bahwa saksi Teddy Tio membeli tanah tersebut sebanyak tiga bidang dengan harga Rp11.049.000.000,00 (sebelas milyar empat puluh sembilan juta rupiah) untuk tiga bidang tanah tersebut;
- Bahwa setahu saksi 3 (tiga) bidang tanah tersebut pemilik asalnya an Kolbi, Mukar Suhadi, dan Komarudin yang masing-masing Luasnya dalah: 1. SHM an Kolbi luas tanah 2.743 M2 dengan Nomor SHM 18957. 2. SHM a.n Komarudin luas tanah 1.952 M2 dengan Nomor SHM 18959. 3. SHM an Mukar Suhadi luas tanah 2.541 M2 dengan Nomor SHM 18960. Ketiga bidang tanah tersebut berada di Jl. Soekarno Hatta Bypass Alang-alang lebar Kel. Talang kelapa Kec. Alang-alang lebar kota Palembang Prov. Sumsel;
- Bahwa saat jual beli di Notaris Nuzmir Nazorie S.H tersebut, kesepakatan yang terjadi bahwa Notaris bertanggung jawab melaksanakan Jual beli ini dan membalik nama ke a.n Teddy Tio dan Clarrisa Tio;
- Bahwa Saksi tidak mengetahuinya siapa saja yang ada pada saat dikantor Notaris Nuzmir Nazorie, S.H tersebut;
- Bahwa pada saat terjadi Jual Beli Pembeli dalam hal ini saksi Teddy Tio diwakilkan kepada saksi Darsono;
- Bahwa setahu saksi pembayaran 3 (tiga) bidang tanah tersebut telah dilakukan sebelum terbit Akta Jual Beli;
- Bahwa setahu saksi, saksi Teddy Tio melakukan pembayaran tiga bidang tanah tersebut sebesar Rp11.049.000.000,00 (sebelas milyar empat puluh sembilan juta rupiah) dilakukan dengan cara mentransfer uang tersebut dengan beberapa kali setahu saksi pembayaran awal dilakukan pada tanggal 21 Juni 2019 (sesual kwitansi yang diberikan sdr SAKIM) setelah itu berdasarkan keterangan saksi Teddy Tio terjadi pembayaran kembali berulang sehingga total yang telah di transfer ke rekening Terdakwa adalah sebesar Rp11.049.000.000, 00 (sebelas milyar empat puluh sembilan juta rupiah);
- Bahwa Saksi mendapatkan informasi atau keterangan langsung dari Terdakwa bahwa untuk pembuatan Akte Jual Beli tersebut Notaris/Pejabat Pembuat Akte Tanahnya dari Terdakwa yang menentukannya;
- Bahwa setelah AJB dan pembayaran terhadap 3 (tiga) bidang tanah tersebut pada tahun 2019, saksi Teddy Tio baru mau merencanakan pemanfaatan tanah tersebut di tahun 2021 untuk aktifitas usaha, sehingga tidak langsung digunakan saat itu;
- Bahwa saksi mendapatkan informasi dan juga keterangan langsung dari Terdakwa bahwa Akte Jual Beli tersebut Pejabat Pembuat Akte Tanahnya dari sdr SAKIM yang menentukannya pada tanggal 6 Maret 2020, namun saksi Teddy Tio tiba-tiba mendapatkan surat dari Kantor BPN Kota Palembang Nomor : 326 / 1671-Mp.03 / III / 2020 perihal Pemberitahuan Pembatalan Pendaftaran Peralihan Hak SHM No. 18957/Kelurahan

Halaman 23 dari 64 Putusan Nomor 500/Pid.B/2022/PN Plg

#### 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

Talang Kelapa A.n CLARISSA TIO, SHM No 18959/Kelurahan Talang Kelapa a.n TEDDY TIO, dan SHM No. 18960/Kelurahan Talang Kelapa a.n TEDDY TIO.

- Bahwa setelah mendapatkan surat tersebut langsung dikonfirmasi kepada Terdakwa, lalu Terdakwa mengatakan *"oh tenang aja pak, karena ada pihak yang mempolisikan KOLBI terkait Sproadik, bapak tenang aja kita benar nggak usah takut, bentar lagi ada putusan PN (Pengadilan Negeri) terhadap kasus ini"*. Karena Terdakwa telah mengatakan seperti itu dan dengan melihat latar belakang Terdakwa yang merupakan mantan anggota Dewan membuat saksi dan saksi Teddy Tio tenang.

- Bahwa pada tanggal 11 Maret 2020 saksi dan saksi Teddy Tio ke Palembang bertemu dengan Terdakwa, Asrul disalah satu cafe di Jl. A.Rivai kota Palembang, untuk membahas surat dari BPN Kota Palembang kepada Terdakwa, dan saat pertemuan dijelaskan oleh Terdakwa *"bahwa ini cuma terkait alas hak, bentar lagi beres karena kita menang"*.

- Bahwa pada saat pertemuan tersebut, Terdakwa membuat surat pernyataan bahwa inti surat pernyataan tersebut menyatakan Terdakwa sebagai pemilik dan menjual 3 bidang tanah tersebut kepada saksi Teddy Tio senilai 11.049.000.000,00;

- Bahwa sekitar bulan Agustus 2020, Terdakwa menginformasikan dan mengirimkan kepada saksi sebuah Salinan Putusan PN yang isinya Menyatakan Terdakwa KOLBI Bin SAHARUDIN telah terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan perbuatan yang didakwakan kepadanya akan tetapi perbuatannya itu bukan merupakan suatu Tindak Pidana, dan Melepaskan Terdakwa KOLBI Bin SAHARUDIN oleh Karena itu dari segala tuntutan hukum, serta Memulihkan Hak Terdakwa KOLBI Bin SAHARUDIN dalam kemampuan, kedudukan dan harkat serta martabatnya;

- Bahwa kemudian Terdakwa mengatakan *"kemungkinan Pihak JAKSA menggunakan Hak dia untuk melakukan Kasasi kita tunggu saja, kemungkinan 3 sampai 4 bulan biar benar – benar Clear"*. Selanjutnya karena disuruh menunggu lalu pada bulan Januari 2021 Terdakwa mengirimkan RELAAS PEMBERITAHUAN PUTUSAN KASASI yang difotonya dan dikirimkan melalui whatshaap ke saksi. Yang hasilnya menguatkan Putusan PN tersebut. Terdakwa mengatakan *"dengan adanya putusan KASASI tersebut kita telah kuat dan Terdakwa akan membawa RELAAS ini ke BPN kota Palembang untuk memperkuat"*

Halaman 24 dari 64 Putusan Nomor 500/Pid.B/2022/PN Plg

#### 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)



posisi tanah ini dengan pihak BPN agar mengeluarkan Surat Tidak tumpang tindih.

- Bahwa pada tanggal 17 Maret 2021 Terdakwa memberikan kepada saksi Surat dari Kantor BPN tanggal 11 Maret 2021 Nomor : 371/16.71.HP.02/III/2021 Perihal Informasi Keterangan Letak Tanah bahwa 7 SHM yang termasuk didalamnya tiga bidang tanah yang saksi Teddy Tio beli tidak bersinggungan satu sama lain.

- Bahwa kemudian pada akhir Maret 2021 Terdakwa merencanakan untuk Land Clearing dengan menurunkan alat berat dan tanggung jawab alat dan pemagaran ada di Terdakwa. Lalu pada awal April 2021 alat berat coba turun kelokasi tanah tersebut tetapi tidak berhasil karena dihalang – halangi berdasarkan keterangan Terdakwa oleh pihak lawan.

- Bahwa melihat hal tersebut kemudian saksi mengatakan kepada Terdakwa “kenapa kita harus pusing kita kan menang di PN maupun di Kasasi ditambah surat tindak tumpang tindih itu tanah berarti udah bersih kan dikuasai dan lu (sdr SAKIM) yang jual”. Terdakwa berkata “nanti saja lawyar saya untuk meminta pengamanan dari Kepolisian untuk Land Clearing tersebut”. Kemudian dijadwalkan kembali alat berat tersebut turun pada tanggal 10 April 2021, lalu terjadilah peristiwa penghentian kembali aktifitas alat berat dan pelaporan Polisi dari pihak SUKUR yang dikemudian hari diketahui memiliki SHM di lokasi tanah tersebut dan putusan Kasasi telah memenangkan pihak sukur dan bukan pihak kolbi;

- Bahwa akhirnya diketahui bahwa Surat dari Kantor BPN tanggal 11 Maret 2021 Nomor: 371/16.71.HP.02/III/2021 Perihal Informasi Keterangan Letak Tanah bahwa 7 SHM yang termasuk didalamnya tiga bidang tanah yang saksi Teddy Tio beli tidak bersinggungan satu sama lain bukan produk BPN Kota Palembang;

- Bahwa pada tanggal 11 April 2021 Terdakwa meminta kepada saksi sebuah Surat Kuasa untuk Land Clearing dengan tanggal dan bulan mundur satu bulan sebelumnya diatas 18 Maret 2021 dengan alasan Terdakwa dilaporkan ke Polisi terkait pengerusakan, diminta Surat Kuasa dari sdr TEDDY TIO untuk menghadap penyidik dikemudian hari agar ada Legal Standingnya. Lalu Terdakwa mengirimkan drat surat kuasa, dan saksi meminta ditanda tangani ke saksi Teddy Tio dan dikirimkan kembali ke Terdakwa. Selanjutnya seminggu kemudian Terdakwa meminta surat kuasa Subsitusi dan pada saat itu saksi Teddy Tio mengatakan “kita tarik lagi surat kuasa tersebut karena niat nya sudah tidak benar”. Lalu saksi sampaikan kepada Terdakwa bahwa “Surat Kuasa tersebut kita batalkan”.

*Halaman 25 dari 64 Putusan Nomor 500/Pid.B/2022/PN Plg*



- Bahwa saksi mengetahui RELASS PEMBERITAHUAN PUTUSAN KASASI yang asli diperlihatkan kepada saksi berbeda dengan yang diberikan Terdakwa kepada saksi;
- Bahwa Surat dari BPN yang saksi dapat dari Terdakwa yang menyatakan tidak tumpang tindih, faktanya tidak pernah dikeluarkan oleh BPN kota Palembang surat tersebut.
- Bahwa dalam AJB yang mempunyai kuasa jual beli adalah AHMAD YANI, sedangkan menurut keterangan Terdakwa, Terdakwalah yang memiliki hak kuasa jual.
- Bahwa Surat Pernyataan yang dibuat pada tanggal 11 Maret 2020 di Cafe Bange Jln. A.Rivai kota Palembang yang isinya bahwa sdr SAKIM selaku pemilik yang dijual kepada korban (TEDDY TIO) sebesar 11.049.000.000,-, yang kenyataannya pemilik SHM tiga bidang tanah tersebut a.n KOLBI, KOMARUDIN, dan MUKAR SUHADI dan yang menerima Uang pembelian tersebut adalah sdr SAKIM bukan Kepemilik ketiga nama SHM tersebut.

Terhadap keterangan Saksi tersebut, Terdakwa menyatakan keberatan bahwa Armin tidak mengetahui tentang proses Jual beli.

**3. Darsono Bin Sahroni**, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan :

- Bahwa Saksi pernah memberikan keterangan pada Penyidik dan keterangan Saksi tersebut benar;
- Bahwa Saksi kenal dengan Terdakwa dari teman saksi yang bernama Sutrio, saksi mengenal Terdakwa sejak tahun 2019;
- Bahwa Saksi bertemu dengan Terdakwa pada hari lupa sekira awal tahun 2019 dan tujuan saksi bertemu dengan Terdakwa untuk membahas masalah tanah yang ditawarkan kepada saksi;
- Bahwa Saksi disuruh bos saksi yaitu Akta jual beli untuk mencari tanah yang cocok untuk membangun gudang;
- Bahwa lokasi tanah yang ditawarkan oleh Terdakwa kepada saksi tersebut terletak di simpang 3 lampu merah Jln. Bypass alang-alang lebar Kec. Alang-alang lebar Palembang dan terletak di Jln. Noerdin Pandji;
- Bahwa menurut keterangan Terdakwa pemilik tanah tersebut adalah milik Terdakwa dan Terdakwa menawarkan 7 bidang tanah yang terletak di Jln. Bypass Alang-alang lebar namun yang disetujui oleh saksi Teddy Tio hanya 3 bidang tanah saja;
- Bahwa bukti kepemilikan atas 3 (tiga) bidang tanah yang di tawarkan oleh Terdakwa, Terdakwa menunjukkan 3 buah sertifikat asli di hadapan notaris yang pertama : seluas 2.743 m<sup>2</sup> berdasarkan sertifikat Hak Milik No.18957/Kelurahan Talang Kelapa an. Kolbi, kedua seluas 1.952 m<sup>2</sup>

Halaman 26 dari 64 Putusan Nomor 500/Pid.B/2022/PN Plg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan sertifikat Hak Milik No.18959/kelurahan Talang Kelapa an. Komarudin, dan ketiga Seluas 2.541 berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.18960 /Kelurahan Talang Kelapa an. Mukar Suhadi;

- Bahwa kronologis kejadian yang Saksi ketahui adalah Saksi merupakan pegawai dari saksi Teddy Tio yang bergerak dalam bidang kimia pertanian, Saksi bekerja sudah kurang lebih 15 tahun sebagai kepala cabang di Sumbagsel. Kemudian saksi Teddy Tio berkata kepada Saksi ingin mencari tanah di Palembang karena gudang yang lama sudah tidak memungkinkan, kemudian sekira tahun awal tahun 2019 Saksi bercerita dengan teman Saksi sdr. Sutrio dan bercerita bahwa bos Saksi sedang mencari tanah kemudian teman Saksi Sutrio mengenalkan saksi kepada Terdakwa, dan setelah itu Saksi bertemu dengan Terdakwa di rumah makan Gemicik Palembang dan dalam pertemuan tersebut Terdakwa menawarkan 2 lokasi tanah yang pertama terletak di Jln. Noerdin Pandji Palembang dan yang kedua di simpang 3 lampu merah Jln. Bypass Alang-alang lebar Palembang yang akan di jualnya dan pengakuan Terdakwa bahwa tanah tersebut adalah miliknya. Kemudian Terdakwa menunjukkan foto-sertifikat melalui Handphone dari kedua lokasi tersebut dan Saksi melihat sertifikat tersebut masih atas nama orang lain dan Saksi sempat menanyakan perihal tersebut dan keterangan Terdakwa bahwa tanah tersebut sudah dia beli namun belum sempat balik nama dan Terdakwa tidak menunjukkan bukti pembelian atas tanah tersebut;

- Bahwa setelah pertemuan tersebut saksi melaporkan hasil pertemuan kepada saksi Teddy Tio dan setelah itu saksi Teddy Tio yang berhubungan dengan Terdakwa. Sekira satu bulan kemudian saksi mendapat kabar dari saksi Teddy Tio bahwa saksi Teddy Tio setuju untuk membeli 1 bidang tanah yang terletak di Jln. Bypass Alang-alang lebar Palembang dan setelah itu saksi Teddy Tio datang ke Palembang bersama saksi dan Beni untuk mengecek tanah tersebut di lokasi, kemudian janji dengan Terdakwa akan bertemu di kantor notaris yang telah Terdakwa tentukan yaitu kantor Notaris Nuzmir Nazorie, S.H, dan pada saat di kantor notaris ada sdr. Nuzmir Nazorie, S.H, saksi, saksi Teddy Tio, Beni, dan Terdakwa;

- Bahwa pada saat di kantor Notaris, Notaris NUZMIR NAZORIE, S.H mengatakan bahwa sebidang tanah yang disepakati seharga Rp. 1.600.000,00 (satu juta enam ratus ribu rupiah) permeter dengan SHM asli nomor 18957 an. KOLBI yang dibawa oleh Terdakwa clear and clean bahwa tanah tersebut tidak sedang dalam sengketa, tidak tumpang tindih dan tidak ada masalah sehingga transaksi dapat dilanjutkan dan saksi

Halaman 27 dari 64 Putusan Nomor 500/Pid.B/2022/PN Plg

#### 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 teruat 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

Tedy Tio pun setuju dan memberikan uang sebagai tanda jadi sebesar Rp100.000.000,- (seratus juta rupiah) kepada Terdakwa di hadapan notaris;

- Bahwa Saksi mengetahui bahwa ternyata antara saksi Teddy Tio dan Terdakwa telah sepakat membeli 3 bidang tanah tersebut, setelah sekira 3 minggu kemudian saksi mendapat surat kuasa beli dari saksi Teddy Tio untuk mewakilinya melakukan transaksi jual beli di hadapan notaris Nuzmir Nazorie, S.H pada tanggal 22 Juli 2019 dan kemudian di hadapan notaris pada saat Akta jual beli hanya ada saksi, notaris, dan Terdakwa yang mana pada hari itu saksi baru mengetahui bahwa ternyata antara saksi Teddy Tio dan Terdakwa telah sepakat membeli 3 bidang tanah, di tambah dengan SHM No : 18959 an. Komarudin dan SHM no : 18960 an. Mukar Suhadi dengan total harga yang di sepakati sebesar Rp11.049.000.000,00 (sebelas milyar empat puluh Sembilan juta) dengan perjanjian saksi Teddy Tio terima bersih untuk surat menyurat Terdakwa yang mengurus;

- Bahwa selanjutnya terjadilah jual beli tersebut, pada saat itu akta jual beli tersebut ternyata ada kuasa penjual an. Ahmad Yani, S.E yang tidak hadir pada saat akta jual beli namun yang bersangkutan sudah tanda tangan dengan alasan bahwa saksi datang terlambat;

- Bahwa kurang lebih satu bulan kemudian saksi diperintahkan oleh saksi Teddy Tio untuk mengambil kwitansi pelunasan dengan Terdakwa;

- Bahwa sekira Januari tahun 2020 sertifikat balik nama sudah keluar dari notaris dan sudah diberikan kepada saksi Teddy Tio. Sertifikat balik nama tersebut tidak langsung keluar sekaligus. Keluar 1 (satu) sertifikat kemudian saksi kirimkan kepada saksi Teddy Tio selanjutnya keluar 2 (dua) sertifikat yang diantarkan Terdakwa sendiri kepada saksi Teddy Tio dikantor saksi Teddy Tio di Tangerang;

- Bahwa yang membuat saksi Teddy Tio yakin untuk membeli 3 (tiga) bidang tanah tersebut karena Terdakwa ada berkata bahwa lahan tersebut adalah miliknya yang sudah ia beli, dan Terdakwa ada mengatakan bahwa dia ada memiliki kuasa jual dan lahan tersebut clear and clean tidak tumpang tindih, tidak ada sengketa, dan tidak ada masalah, didukung dengan keluarnya sertifikat balik nama an Teddy Tio sendiri dan an. Anaknya Clarisa Tio dan yang membuat saksi Teddy Tio yakin juga adalah pada saat Terdakwa menawarkan tanah tersebut berkata kepada saksi bahwa dia mantan anggota dewan;

- Bahwa Terdakwa tidak ada mempertemukan saksi atau saksi Teddy Tio kepada pemilik sesuai SHM Kolbi, Mukar Suradi, dan Komarudin;

Halaman 28 dari 64 Putusan Nomor 500/Pid.B/2022/PN Plg

#### 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)



- Bahwa terhadap empat lembar kuwitansi yang menyatakan lunas atas 3 bidang tanah tersebut saksi mengenalinya sebagai kuwitansi yang saksi ambil dari Terdakwa sekira sebulan setelah Akta Jual Beli;
- Bahwa Saksi tidak pernah kenal dengan saksi Ahmad Yani;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat kuasa menjual yang dimiliki oleh Ahmad Yani;
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa 3 (tiga) bidang tanah tersebut bermasalah pada saat sertifikat balik nama dibatalkan;
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa saksi Teddy Tio tidak dapat menguasai tanah yang telah dibeli dari Terdakwa seharga Rp11.049.000.000,00 karena ada Sukur yang mengklaim kepemilikannya dan uang muka Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) adalah Terdakwa yang menerimanya;
- Bahwa Saksi tidak pernah ke BPN kota Palembang;

Terhadap keterangan saksi tersebut, Terdakwa keberatan yakni :

- Bahwa semua kepengurusan administrasi dilakukan oleh Notaris;
- Bahwa saksi ada meminta komisi atas penjualan tanah tersebut

Atas keberatan tersebut saksi tetap pada keterangannya.

**4. Sukur Suryanto**, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan :

- Bahwa Saksi pernah memberikan keterangan pada Penyidik dan keterangan Saksi tersebut benar;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Terdakwa;
- Bahwa Saksi adalah ahli waris janda Lyna (Lyna);
- Bahwa saksi mendapat informasi bahwa ada orang yang sedang berada tanah milik saksi tersebut sekira pada bulan Juni 2019, saksi mendapat informasi bahwa ada orang yang sedang berada tanah milik saksi dan mengaku bahwa memiliki tanah milik saksi tersebut, kemudian saksi mencari informasi dan benar ada orang yang mengaku memiliki tanah milik saksi yang sudah bersertifikat;
- Bahwa tanah yang diakui oleh orang lain tersebut masuk kedalam hamparan tanah milik Janda Lyna yakni SHM nomor 21183/ talang Kelapa atas nama Lyna, SHM nomor 21184/ talang Kelapa atas nama Sukur dan SHM nomor 04676/ talang Kelapa atas Nama Sukur;
- Bahwa ada 7 sertifikat yang diakui yang masuk kedalam tanah milik Janda Lyna (Lyna);
- Bahwa Saksi memiliki foto copy dari BPN yang dikeluarkan pada tanggal 18 Maret 2022;
- Bahwa saksi mengetahui bahwa tanah tersebut ada yang menempati pada tanggal 11 Juni 2019;
- Bahwa saksi membuat Laporan Polisi di Polda Sumsel dalam perkara penyerobotan dan atau Pemalsuan Surat.



- Bahwa kemudian pada tanggal 13 Juli 2020 keluar Putusan PN Nomor 54/Pid.B/2020/PN Plg yang berisi bahwa Terdakwa KOLBI telah terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan perbuatan yang didakwakan kepadanya, akan tetapi perbuatan itu bukan merupakan suatu tindak pidana (onslag).
- Bahwa kemudian pada tanggal 27 Juli 2020 Penuntut Umum melakukan Permohonan Kasasi dan pada tanggal 25 November 2020 berdasarkan petikan putusan Nomor 1195 K / Pid / 2020 yang amarnya Mengabulkan permohonan Kasasi dan menyatakan bahwa Terdakwa KOLBI terbukti secara syah dan menyakinkan bersalah melakukan tindak pidana "menggunakan surat palsu", menjatuhkan pidana terhadap Terdakwa KOLBI dengan pidana penjara selama 1 (satu) tahun;
- Bahwa kemudian sekira pada tanggal 10 Desember 2020 Saksi mengajukan Pembatalan terhadap sertifikat yang berada di atas tanah milik saksi di kantor BPN. Kemudian pada tanggal 18 Maret 2022 keluar surat Pembatalan terhadap sertifikat yang saksi ajukan. Kemudian pada hari Selasa tanggal 29 Maret 2022 dikeluarkan pengumuman pembatalan sertifikat melalui Koran (SRIWIJAYA POST);
- Bahwa ibu saksi yang bernama Janda Lyna (Lyna) telah menguasai fisik tanah tersebut semenjak dibeli Tahun 1984 dan telah mendirikan pagar batako;
- Bahwa Saksi tidak pernah bertemu dengan Terdakwa;

Terhadap keterangan Saksi tersebut, Terdakwa menyatakan keberatan :  
menurut Terdakwa bila terjadi tumpang tindih, tumpang tindih yang mana, luasnya berapa ?

**5. Ahmad Lutfi, S.H. Bin Ibnu Mas'ud**, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan :

- Bahwa Saksi pernah memberikan keterangan pada Penyidik dan keterangan Saksi tersebut benar;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Terdakwa;
- Bahwa Saksi adalah pegawai PNS di BPN Kota Palembang, dengan jabatan sebagai Koordinator Substansi Penilaian, Pengadaan dan Pencadangan Tanah semenjak Tahun 2019 hingga sekarang;
- Bahwa terhadap barang bukti berupa Surat Perihal Informasi Keterangan Letak Tanah tanggal 11 Maret 2021 yang ditanda tangani oleh Kepala Badan Pertanahan Kota Palembang Ahmad Aminullah, SH.,M.Kn, yang diperlihatkan menurut Saksi **bukan** merupakan Produk dari Kantor BPN Kota Palembang, dan juga pada bulan 11 Maret 2021 sesuai dengan pertanggalan dari surat tersebut pejabat Kepala Kantor

Halaman 30 dari 64 Putusan Nomor 500/Pid.B/2022/PN Plg



BPN Kota Palembang bukan lagi sdr Ahmad Aminullah, S.H, Mkn melainkan Norman Subowo, S.T., M.Si;

- Bahwa setelah melihat dari pengarsipan Surat yang ada dikantor BPN kota Palembang surat tersebut **bukan produk dari Kantor BPN Kota Palembang** dan kantor BPN Kota Palembang tidak pernah membuat surat tersebut;

- Bahwa memang benar ada surat bernomor **371/16.71-HP.02/III/2021** Palembang, tanggal 11 Maret 2021 yang dikeluarkan oleh BPN kota Palembang akan tetapi surat tersebut ditujukan kepada Kepala Badan Pengelolaan Pajak Daerah Kota Palembang, perihal : Konfirmasi dan Data Pendukung Status Kepemilikan lahan yang ditandatangani oleh Norman Subowo, S.T., M.Si;

- Bahwa Pejabat Kepala Kantor BPN kota Palembang pada tahun 2021 adalah :

1. Ahmad Aminullah, S.H., M.Kn tmt 4 Januari 2021 sampai 02 Februari 2021;

2. Norman Subowo, S.T., M.Si tmt 03 Februari 2021 sampai sekarang;

- Bahwa terhadap surat Pemberitahuan kepada pemegang hak terakhir sesuai SHM No.18957/Kel. Talang Kelapa a.n Clarissa Tio, SHM No. 18959/Kel. Talang Kelapa a.n Teddy Tio, dan SHM No.18960/Kel. Talang Kelapa a.n Teddy Tio yang diajukan Pembatalan Pendaftaran Peralihan Hak SHM (sdr Teddy Tio dan sdr Clarissa Tio) memiliki arti bahwa keduanya tidak mempunyai Hak atas tanah yang dijelaskan dalam SHM tersebut;

- Bahwa yang benar adalah surat dari Kantor BPN Kota Palembang perihal tidak tumpang tindih atau bersinggungan satu sama lain adalah berbentuk BERITA ACARA tentang perihal menerangkan Status Tanah (Tidak Tumpang tindih, tidak bersinggungan dengan yang lainnya;

- Bahwa yang berhak untuk melakukan Pembatalan SHM untuk produk dibawah 5 (lima) tahun adalah Kantor Wilayah ATR/BPN Provinsi Sumsel. dan Prosesnya adalah Pemohon mengajukan Surat permohonan ke Kantor BPN Kota, kemudian dari BPN Kota melakukan Analisa kemudian dari Analisa tersebut dikirimkan Ke Kanwil ATR/BPN Provinsi Sumsel. Dan untuk produk yang sudah dikeluarkan diatas 5 (lima) tahun berdasarkan penetapan dari Pengadilan hal tersebut berdasarkan Permen ATR/BPN No.21 tahun 2020.

- Bahwa konsekuensi Hukumnya bahwa pemilik SHM atas nama Teddy Tio dan Clarissa Tio sesuai SHM No.18957/Kel. Talang Kelapa a.n

*Halaman 31 dari 64 Putusan Nomor 500/Pid.B/2022/PN Plg*



Clarissa Tio, SHM No. 18959//Kel. Talang Kelapa a.n Teddy Tio, dan SHM No.18960/Kel. Talang Kelapa a.n Teddy Tio yang diperlihatkan kepada Saksi tidak mempunyai Hak lagi atas tanah yang dijelaskan dalam SHM tersebut;

- Bahwa yang mengajukan Surat Permohonan Pembatalan Hak tanggal 10 Desember 2020 oleh saksi Sukur Suryanto;

Terhadap keterangan Saksi tersebut, Terdakwa tidak keberatan;

**6. Ahmad Yani, SE Bin Ali Musro**, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan :

- Bahwa Saksi pernah memberikan keterangan pada Penyidik dan keterangan

Saksi tersebut benar;

- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Terdakwa;

- Bahwa Saksi kenal dengan saksi Teddy Tio dan saksi tidak ada hubungan dengan saksi Teddy Tio dan Terdakwa, saksi hanya mengenal bahwa saksi Teddy Tio yang merupakan pembeli 3 (tiga) SHM di an Kolbi luas tanah 2.743 M2 dengan Nomor SHM 18957, SHM an Komarudin luas tanah 1.952 M2 dengan Nomor SHM 18959, SHM an Mukar Suhadi luas tanah 2.541 M2 dengan Nomor SHM 18960 dari Terdakwa, sedangkan Terdakwa yang Saksi tahu adalah anggota DPRD yang menjuakan tanah ke saksi Teddy Tio;

- Bahwa pada tanggalnya saksi lupa tetapi di bulan Juli 2019 saksi dan saksi Asrul bertemu di cafe OEY depan rumah sakit Siloem Jl. POM IX kota Palembang. Saat itu saksi Asrul mengatakan kepada saksi jual lah tigo iko itu dari tujuh sertifikat itu, jawab saksi untuk siapa, jawabnya untuk teman saksi yaitu Terdakwa, jawab saksi kagek la dulu. Kemudian setelah pertemuan tersebut saksi Asrul kembali menghubungi saksi dan membujuk agar mau menjualkan 3 (tiga) SHM tersebut Akhimya saksi bersedia menjualkan 3 (tiga) SHM an Kolbi luas tanah 2.743 M2 dengan Nomor SHM 18957, SHM a.n Komarudin luas tanah 1.952 M2 dengan Nomor SHM 18959, SHM an Mukar Suhadi luas tanah 2.511 M2 dengan Nomor SHM 18960 kepada saksi Asrul ke temannya yaitu Terdakwa;

- Bahwa awal mula proses terjadinya Terdakwa ingin membeli tanah tersebut Saksi pernah dihubungi Asrul untuk melepas 3 (tiga) bidang tanah dari 7 bidang tanah yang saksi beli dari Kolbi karena Terdakwa butuh untuk dijadikan Gudang. Dan saksi ada membeli 7 (tujuh) bidang tanah dari Kolbi melalui Asrul namun baru dibayar oleh saksi sebesar Rp7.600.000.000 (tujuh milyar enam ratus juta rupiah) dari harga keseluruhan Rp24.600.000.000 (dua puluh empat milyar enam ratus juta rupiah);

- Bahwa Saksi setuju menjual kepada Terdakwa sebanyak 3 (tiga) bidang SHM di a.n **KOLBI** luas tanah 2.743 M2 dengan Nomor SHM 18957,

*Halaman 32 dari 64 Putusan Nomor 500/Pid.B/2022/PN Plg*



SHM a.n **KOMARUDIN** luas tanah 1.952 M2 dengan Nomor SHM 18959, SHM a.n **MUKAR SUHADI** luas tanah 2.541 M2 dengan Nomor SHM 18960 dengan harga seluruhnya Rp.7.000.000.000 (tujuh milyar rupiah);

- Bahwa proses jual belinya 3 (tiga) SHM tersebut pada tanggal 20 Jul 2019 saksi Asrul mengatakan untuk Proses Pengikat Jual Beli dan penandatanganan di Notaris Nuzmir Nazori yang beralamatkan di Jl. Sudirman KM 5 kota Palembang, jawab Saksi "yo sudah OK" Lalu pada tanggal 22 Juli 2019 di Kantor Notaris Nuzmir Nazori terjadilah Pengikatan Jual Beli terhadap 3 (tiga) SHM an Kolbi luas tanah 2.743 M2 dengan Nomor SHM 18957, SHM a.n Komarudin luas tanah 1.952 M2 dengan Nomor SHM 18959, SHM an Mukar Suhadi 2000 luas tanah 2.541 M2 dengan Nomor SHM 18960 antara Saksi sebagai kuasa Jual dengan saksi Darsono sebagai pembeli, dan sebagai saksi adalah saksi Asrul, dengan kesepakatan harga terhadap 3 (tiga) SHM tersebut adalah Rp7.000.000.000,00 (tujuh milyar). Setelah itu barulah proses Pembayaran terhadap 3 (tiga) SHM tersebut, saksi Asrul pada tanggal 26 Juli 2019 mentransferkan uang sebesar Rp1.200.000.000,00 (satu koma dua milyar) ke rekening Saksi, kemudian berselang 2 (dua) hari setelah itu sdr ASRUL kembali melakukan pembayaran sebesar 2.000.000.000,- (dua milyar). Lalu empat hari kemudian sdr ASRUL kembali melakukan pembayaran sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah). selanjutnya sampai sekarang tidak ada lagi pembayaran dari sdr ASRUL yang mana sdr ASRUL mengatakan kepada Saksi "sdr SAKIM tidak lagi melakukan pembayaran, karena tanah bermasalah, sehingga pembayaran tidak bisa dilanjutkan";

- Bahwa hubungan saksi dengan KOLBI hanya sebagai penjual dan saksi sebagai pembeli, saksi kenal dari ASRUL serta saksi mengenalnya karena saksi membeli 7 SHM tanah di Simpang Lampu Merah Soekarno Hatta Kec. Alang-Alang Lebar Kota Palembang milik KOLBI;

- Bahwa sampai sekarang tidak ada lagi pembayaran dari sdr ASRUL yang mana sdr ASRUL mengatakan kepada saksi "sdr SAKIM tidak lagi melakukan pembayaran, karena tanah bermasalah, sehingga pembayaran tidak bisa dilanjutkan;

- Bahwa akhirnya saksi mengetahui yang membeli tanah tersebut bukanlah Terdakwa melainkan TEDDY TIO membeli dari Terdakwa, dan tanah tersebut tidak dapat dikuasai oleh TEDDY TIO sehingga korban membuat Laporan Polisi;

- Bahwa saksi mengetahui bahwa 7 (tujuh) SHM tersebut bermasalah pada bulan Agustus 2019 saksi mendapatkan informasi bahwa 7 (tujuh) SHM



tersebut bermasalah sehingga saksi tidak melanjutkan lagi pembayaran tersebut;

- Bahwa dari kesepakatan jual beli terhadap 7 (tujuh) SHM yang saksi dan KOLBI adalah Rp. 24.600.000.000,-(dua puluh empat milyar enam ratus juta rupiah) dan baru saksi bayar sebesar Rp. 7.600.000.000,-(tujuh milyar enam ratus ribu rupiah) sehingga status kepemilikannya belum milik saksi karena belum saksi bayar lunas. AJB pada tanggal 22 Juli 2019 saksi sebagai kuasa menjual terhadap 3 (tiga) SHM tersebut bukannya KOLBI karena saksi belum melakukan pelunasan terhadap 7 (tujuh) SHM tersebut, sehingga saksi hanya mendapatkan Pengikatan Jual Beli antara saksi dan KOLBI terhadap 7 (tujuh) SHM tersebut. sedangkan untuk Sertifikat ada dikantor Notaris NUZMIR NOZARI, dan saksi sudah diperlihatkan oleh Notaris terhadap SHM tersebut. Dan karena antara saksi dan KOLBI sudah ada Pengikat Jual Beli terhadap 7 (tujuh) SHM tersebut, sehingga dalam hal ini saksi mempunyai kuasa terhadap 7 (tujuh) SHM tersebut walaupun belum saksi bayar lunas;

- Bahwa Saksi tidak tahu kalau 3 (tiga) SHM tersebut telah dijual

Terdakwa kepada saksi korban TEDDY TIO adalah Rp. 11.049.000.000;

- Bahwa Saksi kenal dengan Terdakwa tetapi tidak kenal dekat;

- Bahwa kesepakatan antara saksi dengan KOLBI untuk jual beli terhadap

7 (tujuh) SHM tanah di Simpang lampu merah soekarno hatta kec. Alang-alang lebar kota Palembang milik KOLBI Adalah Rp. 24.600.000.000,- (dua puluh empat milyar enam ratus juta rupiah), yang mana leleh saksi

bayar kepada KOLBI sebesar 7.600.000.000, (tujuh milyar enam ratus jutah rupiah). Dalam pembayaran tersebut saksi angsur sebanyak 4

(empat) kali dengan rinciannya sebagai berikut. Pada tanggal 27 Juni 2019 melalui rekening Saksi yang Saksi transfer ke rek KOLBI sebesar Rp.2.000.000.000,- (dua milyar rupiah). 2. Pada tanggal 27 Juni 2019 Saksi

bayarkan secara cash dengan bukti kwitansi sebesar Rp. 4.000.000.000,-(empat milyar rupiah). Pada tanggal 4 Juli 2019 melalui

rekening Saksi yang Saksi transfer ke rek KOLBI sebesar Rp 500.000.000,- (lima rafus julah rupiah). Pada tanggal 26 Juli 2019 melalui

rekening saya yang saya transfer ke rek KOLBI sebesar Rp.1.100.000.000,- (satu milyar seratus juta rupiah) saat itu KOLBI

mengatakan kepada Saksi bahwa tanah atas 7 SHM tersebut adalah tanah warisan keluarga yang mau dijualnya.

Terhadap keterangan saksi tersebut, Terdakwa tidak memberi tanggapan.



## 7. Muhammad Asrul Indrawan Bin Yogia Indra (Alm), di bawah sumpah pada

pokoknya menerangkan :

- Bahwa Saksi pernah memberikan keterangan pada Penyidik dan keterangan Saksi tersebut benar;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Terdakwa;
- Bahwa setahu saksi saksi Teddy Tio adalah pembeli 3 (tiga) bidang tanah milik Ahmad Yani, melalui Terdakwa;
- Bahwa peran saksi dalam perkara ini adalah sebagai Broker (Calo), karena setahu saksi 7 (tujuh) bidang tanah yang dimaksud 3 (tiga) bidang tanah yang dibeli saksi korban tersebut sudah dibeli Ahmad Yani dari Kolbi;
- Bahwa pertemuan antara KOLBI dan AHMAD YANI membahas pembelian 7 (tujuh) bidang tanah tersebut sebanyak 7 (tujuh) kali dari bulan Mei 2019 sampai awal Juni 2019, yang memperkenalkan KOLBI dan AHMAD YANI adalah saksi. Setahu saksi kesepakatan pembelian tanah tersebut antara KOLBI dan AHMAD YANI Rp. 1.100.000,-(satu juta seratus ribu rupiah) per meter. Tetapi kemudian hari ada refesi harga, saksi tidak tahu lagi setelah itu. Setahu saksi AHMAD YANI telah membayar sebesar Rp. 9.000.000.000,- (Sembilan milyar) dari Rp. 24.000.000.000,-(dua puluh empat milyar). Untuk sisanya akan dibayar sebanyak tiga tahap menunggu pengecekan SHM di BPN. Hingga sampai muncul masalah ini pembayaran tidak dilanjutkan;
- Bahwa setahu saksi, saksi Teddy Tio melakukan pembayaran tiga bidang tanah tersebut sebesar 11.049.000.000,- (sebelas milyar empat puluh sembilan juta rupiah) dilakukan dengan cara mentransfer uang tersebut dengan beberapa kali, pembayaran awal dilakukan pada tanggal 21 Juni 2019 (sesuai kwitansi yang diberikan sdr SAKIM) setelah itu berdasarkan keterangan saksi Teddy Tio terjadi pembayaran kembali berulang sehingga total yang telah di transfer ke rekening Terdakwa adalah sebesar 11.049.000.000, (sebelas milyar empat puluh sembilan juta rupiah);
- Bahwa setelah saksi mengetahui bahwa tanah tersebut bermasalah tindakan Saksi selanjutnya Saksi menunggu informasi dan mencari informasi lalu pada bulan Desember 2019 saksi bertemu dengan Terdakwa lalu Terdakwa berkata “ pak Armin meminta jaminan kepada Terdakwa dan saksi jawab “ kenapa kita mau mengasih jaminan, kita kembalikan uang broker Fee ini ke Armin. Tetapi Terdakwa tidak mau dengan alasan karena Terdakwa telah menjual mahal yaitu Rp. 2.000.000,-(dua juta rupiah) permeter sehingga kalau dikembalikan Terdakwa tidak bisa;
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa 7 (tujuh) SHM tersebut bermasalah pada bulan Agustus 2019 sehingga saksi tidak melanjutkan lagi pembayaran tersebut;

Halaman 35 dari 64 Putusan Nomor 500/Pid.B/2022/PN Plg



- Bahwa karena saksi belum melakukan pelunasan terhadap 7 (tujuh) SHM tersebut, sehingga saksi hanya mendapatkan Pengikatan Jual Beli antara saksi dan KOLBI terhadap 7 (tujuh) SHM tersebut, sedangkan untuk Sertifikat ada dikantor Notaris Nuzmir Nozari, dan saksi sudah diperlihatkan oleh Notaris terhadap SHM tersebut;
- Bahwa Saksi kenal dengan Terdakwa dan dengan saksi Teddy Tio saksi dikenalkan oleh Terdakwa;
- Bahwa Saksi mengetahui masalah saksi Teddy Tio dan Terdakwa yaitu saksi Teddy Tio membeli 3 (tiga) bidang tanah dengan Terdakwa;
- Bahwa kemudian pada bulan Agustus 2019, terdapat masalah terhadap ketiga bidang tanah tersebut. Karena KOLBI dijatuhkan hukuman penjara kerana perkara pemalsuan.
- Bahwa antara saksi dan KOLBI sudah ada Pengikat Jual Beli terhadap 7 (tujuh) SHM tersebut, sehingga dalam hal ini saksi mempunyai kuasa terhadap 7 (tujuh) SHM tersebut walaupun belum saksi bayar lunas;
- Bahwa saksi tidak tahu kalau 3 (tiga) SHM tersebut telah dijual Terdakwa kepada saksi Teddy Tio seharga Rp11.049.000.000;
- Bahwa setelah itu Saksi tidak tahu lagi perkembangan selanjutnya 3 (tiga) bidang tanah tersebut yang dibeli saksi Teddy Tio ;

Terhadap keterangan Saksi tersebut, Terdakwa menyatakan keberatan bahwa uang sudah ada pada Asrul sebanyak Rp 7.000.000.000 (tujuh milyar rupiah);

8. **Ida Kumala Dewi, S.H., M.Kn Binti Rivai Arif (Alm)**, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan :

- Bahwa Saksi pernah memberikan keterangan pada Penyidik dan keterangan Saksi tersebut benar;
- Bahwa saksi bekerja sebagai Notaris, yang beralamatkan Jl. Perindustrian II Komp. Sukarami Indah blok C 7 No.10 Kel. Kebun bunga Kec. Sukarami Kota Palembang, serta tugas dan tanggung jawab Notaris membuat Akte Autentik, seperti Pengikatan Jual Beli, dan Akte Kuasa Menjual apabila tanah sudah SHM, sedangkan untuk tanah yang belum SHM berupa Akte Pengeporan Hak;
- Bahwa Saksi menjadi NOTARIS sejak tahun 2015, saksi sebagai NOTARIS berdasarkan Sk Menteri Kehakiman Dan Hak Azazi Manusia Republik Indonesia Nomor. AHU-00738.AH.02.01 Tahun 2015 tanggal 26 Oktober 2015;
- Bahwa prosedur atau mekanisme Pembuatan Akte Kuasa Menjual adalah Baik Pihak Pembeli dan Penjual hadir untuk dibuatkan kuasa menjual, dan dari Pihak Penjual membawa SHM asli yang akan dijual (untuk SHM dari Notaris bisa melakukan pengecekan ke BPN atas



keabsaan SHM tersebut, dan terkadang SHM sudah dicek oleh pihak Pembeli langsung;

- Bahwa 3 (tiga) AKM (Akte Kuasa Menjual) dengan No. 36, 37, 44 dengan Pemberi Kuasa sesuai dengan SHM a.n MUKAR SUHADI (SHM No. 18960), KOMARUDIN (SHM No.18959), KOLBI (SHM No.18957) dan yang diberi Kuasa Menjual adalah Terdakwa yang mengeluarkannya adalah saksi, tetapi karena Pihak Pemberi Kuasa atau Pihak Pertama (MUKAR SUHADI, KOMARUDIN, dan KOLBI) tidak pernah hadir dan menandatangani MINUTA (Akte Asli) dan Pihak Penerima Kuasa tidak dapat menghadirkan Para Pemberi kuasa (MUKAR SUHADI, KOMARUDIN, dan KOLBI) sehingga Akte Kuasa Menjual tidak memenuhi sebagai syarat sahnya Akte Aumentik tapi karena Salinan MINUTA nya sudah terlanjur dibuat maka dua bulan setelah terbit salinan Akte Kuasa Menjual dibuatlah Akte Pembatalannya yang diminta oleh Pihak Pemberi Kuasa karena tidak seizin Pihak Pemberi Kuasa. Selanjutnya Akte Kuasa Menjual yang telah buat pada 26 Januari 2019 dengan No. 36 (MUKAR SUHADI), No. 37 (KOMARUDIN), dan No 44 (KOLBI) kepada Terdakwa **tidak berlaku**;

- Bahwa Akte Pembatalan adalah Akte yang dibuat yang tujuannya untuk membatalkan perbuatan Hukum yang timbul dari Akte yang pernah dibuat sebelumnya sehingga dianggap tidak pernah terjadi;

- Bahwa pada saat itu tanggal 26 Januari 2019 Terdakwa telah menandatangani sebagai penerima kuasa, setelah itu MINUTA atau Akte Asli diminta Terdakwa untuk dibawa dengan alasan menemui Pihak Pemberi Kuasa (MUKAR SUHADI, KOMARUDIN, KOLBI) akan tetapi setelah dibawa oleh Terdakwa hingga saat ini MINUTA atau Akta Asli tidak juga dikembalikan kepada saksi;

- Bahwa terhadap Akte Pembatalan Kuasa telah saksi sampaikan atau berikan kepada sdr MUKAR SUHADI, KOMARUDIN, dan KOLBI karena sdr MUKAR SUHADI, KOMARUDIN, dan KOLBI tidak merasa menandatangani Akte Kuasa Menjual yang ada pada sdr SAKIM NANDA BUDISETIAWAN HOMANDALA, S.H., MM;

- Bahwa Akte Kuasa Menjual No. 36, 37, 44 dengan Pemberi Kuasa sesuai dengan SHM a.n MUKAR SUHADI (SHM No.18960), KOMARUDIN (SHM No.18959), KOLBI (SHM No.18957) dan yang diberi Kuasa Menjual adalah Terdakwa adalah tidak sah dari Kantor Notaris milik saksi karena tidak ada tandatangan dari Pemberi Kuasa;

- Bahwa Akte kuasa menjual No. 35, 37, 44 dibuat pada tanggal 26-01-2019 sedangkan SHM an. MUKAR SUHADI (18960), KOMARUDIN (18959), KOLBI



(18957) keluar tanggal 04-02-2019 salinan Akte Kuasa Menjual yang diminta Terdakwa SAKIM NANDA BUDI SETIAWAN HOMANDALA pada tanggal 26-01-2019 telah dibuat dan salinan tersebut dibawah Terdakwa SAKIM dengan alasan untuk meminta tandatangan Pemberi Kuasa saat pembuatan Salinan Terdakwa SAKIM hanya memberikan Fotocopyan SHM a.n MUKAR SUHADI (18960), KOMARUDIN (18959), KOLBI (18957) yang mana berdasarkan Fotocopyan SHM tersebut draf MINUTA dibuatkan;

- Bahwa Saksi tidak ada menghubungi Terdakwa untuk memberitahukan bahwa ada Pembatalan terhadap Akta kuasa menjual;
  - Bahwa yang menyuruh saksi untuk membuat surat kuasa yaitu Terdakwa;
  - Bahwa Saksi kenal dengan Terdakwa sejak tahun 2019;
  - Bahwa terhadap empat lembar kuwitansi yang menyatakan lunasnya atas 3 bidang tanah tersebut saksi mengenalinya sebagai kuwitansi yang saksi ambil dari Terdakwa sekira sebulan setelah AJB;
  - Bahwa Saksi tidak pernah kenal dengan Ahmad Yani;
  - Bahwa Saksi tidak pernah melihat kuasa menjual yang dimiliki oleh Ahmad Yani;
  - Bahwa Saksi mengetahui bahwa 3 (tiga) bidang tanah tersebut bermasalah pada saat sertifikat balik nama dibatalkan;
  - Bahwa Saksi mengetahui bahwa saksi Teddy Tio tidak dapat menguasai tanah yang telah dibeli dari Terdakwa dan uang yang sudah dibayar saksi Teddy Tio Rp11.049.000.000 karena ada saksi Sukur yang mengklaim kepemilikannya dan uang muka Rp.100.000.000 (seratus juta rupiah) adalah Terdakwa yang menerimanya;
  - Bahwa Saksi tidak pernah ke BPN Kota Palembang;
  - Bahwa Terdakwa waktu itu menyuruh Saksi untuk membuat surat kuasa menjual 3 (tiga) bidang tanah;
  - Bahwa Saksi dan Terdakwa, Yanto bos saksi ada di kantor Notaris pada saat pembatalan surat kuasa tersebut ;
- Terhadap keterangan saksi tersebut, Terdakwa keberatan; bahwa Terdakwa tidak pernah hadir di hadapan Notaris Ida, bahwa Akta Kuasa Menjual dikirim Asrul kepada Terdakwa.

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

- Bahwa Terdakwa pernah memberikan keterangan pada Penyidik dan keterangan yang Terdakwa berikan sudah benar;
- Bahwa Terdakwa ditangkap karena perkara Penipuan;
- Bahwa Terdakwa kenal dengan saksi Teddy Tio karena yang bersangkutan membeli tanah yang bersertifikat dan hubungan Terdakwa



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan saksi Teddy Tio hanya sebatas pembeli dengan penjual, tidak ada hubungan keluarga;

- Bahwa tanah yang dibeli saksi Teddy Tio sebanyak 3 (tiga) bidang yakni sertifikat nomor 18957 an.Kolbi, sertifikat nomor 18959 an Komarudin, sertifikat nomor 18960 an Mukar;
- Bahwa Terdakwa menyerahkan Foto kopi 7 (tujuh) buah sertifikat dan foto kopi akta kuasa menjual tersebut pada pertemuan keempat atau lebih Terdakwa lupa, Terdakwa bertemu dengan Dharsono dan menyerahkan Foto Kopi 7 (tujuh) buah sertifikat dan foto kopi akta kuasa menjual yang didapat dari Kolbi, komarudin, dan Mukar Suhadi;
- Bahwa Terdakwa memiliki salinan kuasa menjual dan di didalam salinan kuasa menjual tersebut hanya ada tandatangan notaris dan tidak ada Terdakwa melihat tandatangan pemberi kuasa dan tandatangan Terdakwa sendiri;
- Bahwa Terdakwa berani menawarkan tanah kepada saksi Teddy Tio karena ada kuasa menjual;
- Bahwa pada saat menjual Terdakwa merasa memiliki hak untuk menjual;
- Bahwa pada saat terjadinya transaksi uang hasil penjualan diserahkan kepada Asrul karena yang mengakui memiliki tanah adalah Asrul;
- Bahwa Sertifikat sudah diserahkan kepada saksi Teddy Tio setelah selesai dilakukan balik nama;
- Bahwa Terdakwa dimintai saksi Teddy Tio untuk menyerahkan jaminan, jaminan tersebut berupa tanah di bangka Belitung dan rumah Terdakwa yang ada di PHDM;
- Bahwa Terdakwa transfer ke Asrul 5.1 Milyar dari yang Terdakwa terima Rp11,049 Milyar, bayar hutang ke Maju motor, dan Terdakwa mendapat keuntungan Rp.3.000.000.000 (tiga milyar rupiah) lebih;
- Bahwa Terdakwa membuat surat pernyataan kepemilikan tanah karena dipaksa oleh saksi Teddy Tio;
- Bahwa Terdakwa mengetahui 7 (tujuh) bidang tersebut telah dijual Kolbi kepada Ahmad Yani;
- Bahwa Terdakwa dapat melakukan transaksi jual beli tersebut karena Terdakwa mengakui memiliki Kuasa Menjual dari Kolbi, Komarudin dan Mukar Suhadi dan bukan dari Ahmad Yani sehingga Terdakwa dapat melakukan transaksi jual beli namun transaksi jual beli dengan saksi Teddy Tio tetap dilakukan oleh Ahmad Yani dan bukan Terdakwa;

Halaman 39 dari 64 Putusan Nomor 500/Pid.B/2022/PN Plg

#### 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)



- Bahwa Terdakwa mengetahui pembatalan sertifikat tersebut bahkan Terdakwa sudah dipanggil sudah 3 (tiga) kali tetapi Terdakwa tidak datang, karena Terdakwa tidak ingin sertifikat itu dibatalkan;
- Bahwa kronologis kejadian berawal saksi Teddy Tio yang memiliki usaha dibidang kimia pertanian memiliki Cabang di Palembang, dan saksi Darsono Bin Sahroni ditunjuk menjadi Kepala Cabang di wilayah Sumbangsel. Saksi Teddy Tio mengutarakan kepada saksi Darsono Bin Sahroni ingin mencari tanah di Palembang karena Gudang yang ada sudah tidak memungkinkan lagi. Mengetahui hal tersebut kemudian saksi Darsono Bin Sahroni bercerita dengan temannya yang bernama Sutrisno dengan mengatakan bahwabos saksi Darsono Bin Sahroni hendak mencari tanah. Bahwa selanjutnya Satrio mengenalkan saksi Darsono bin Sahroni kepada Terdakwa yang merupakan mantan anggota dewan. Bahwa selanjutnya terjadilah pertemuan antara saksi Darsoni Bin Sahroni dengan Terdakwa di rumah makan Gemercik. Pada saat itu Terdakwa menawarkan 2 (dua) lokasi tanah, yang pertama terletak di Jalan Noerdin Panji Palembang dan yang kedua terletak di simpang 3 lampu merah Jalan Bypass Alang-Alang Lebar Palembang yang akan dijualnya dan Terdakwa juga mengatakan bahwa tanah tersebut adalah miliknya namun karena Terdakwa tidak membawa sertifikat tanah tersebut kemudian pertemuan selesai. Bahwa tidak lama kemudian Terdakwa Kembali bertemu dengan saksi Darsono dan Terdakwa menunjukan sertifikat kepada saksi Darsono bin Sahroni melihat sertifikat tersebut atas nama orang lain. Mendapati hal tersebut kemudian saksi Darsono bin Sahroni menanyakan kepada Terdakwa mengapa sertifikat tersebut bukan nama Terdakwa dan dijawab oleh Terdakwa dengan rangkaian kata-kata bohong mengatakan bahwa tanah tersebut sudah Terdakwa beli namun belum sempat balik nama dan Terdakwa juga yang mengetahui bahwa surat kuasa jual yang Terdakwa miliki tidak sah karena tidak terdapat tandatangan dari pemberi kuasa dan ternyata surat kuasa menjual tersebut sudah dibatalkan sejak tanggal 04 April 2019 mengatakan **bahwa Terdakwa memiliki surat kuasa jual** dan tanah tersebut clean and clear serta tidak ada tumpang tindih. Bahwa kemudian hasil pertemuan dengan Terdakwa, saksi Darsono melaporkannya dengan saksi Teddy Tio. Mendapat laporan dari saksi Darson bin Sahroni, kemudian saksi Teddy Tio langsung menghubungi Terdakwa dan pada saat bertemu Terdakwa, Terdakwa menawarkan 7 (tujuh) bidangtanah yang ada di Kelurahan Talang Kelapa Kecamatan Alang-alang lebar Kota Palembang Provinsi Sumatera



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selatan kemudian saksi Teddy Tio tertarik dengan 1 (satu) bidang tanah Seluas 2.743 m<sup>2</sup> berdasarkan sertifikat Hak Milik No.18957/Kelurahan Talang Kelapaan. KOLBI dengan harga per meter sebesar Rp.1.600.000,-/meter yang jumlahnya sebesar Rp.4.388.800.000,-(empat milyar tiga ratus delapan puluh delapan juta delapan ratus ribu rupiah). Bahwa kemudian Terdakwa membujuk saksi Teddy Tio dengan berkata“ Ambil Semua Pak,7 (Tujuh) Bidang Tanah Itu Karna Sudah Ada Pembeli, Bisa Dijual Dengan Harga 4 Jutaan Per Meter...Dan Bapak Pasti Untung Membeli Tanah Ini,Tanah Itu Sudah Dicek Oleh Notaris Dan Dinyatakan Bersih (Tidak Ada Masalah)”, mendengar hal tersebut membuat saksi Teddy Tio menjadi percaya dengan Terdakwa dan mengingat Terdakwa mantan seorang anggota dewan sehingga saksi Teddy Tio menambah 2 bidang tanah lagi menjadi 3 (tiga) bidang tanah yang terletak di Kelurahan Talang Kelapa Kecamatan Alang-alang lebar Kota Palembang Provinsi Sumatera Selatan yaitu : Seluas 2.743 m<sup>2</sup> berdasarkan sertifikat Hak Milik No.**18957**/Kelurahan Talang Kelapa an. **Kolbi**. Seluas 1.952 m<sup>2</sup> berdasarkan sertifikat Hak Milik No.**18959**/kelurahan Talang Kelapa an. **Komarudin**. Seluas 2.541m<sup>2</sup> berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.**18960** /Kelurahan Talang Kelapa an. **Mukar Suhadi**. Total harga ketiga tanah tersebut Rp 11.577.600.000,-(sebelas milyar lima ratus tujuh puluh tujuh juta enam ratus ribu rupiah);

- Bahwa Terdakwa kenal dengan korban saksi Teddy Tio dari Darsono;
- Bahwa saksi Teddy Tio melakukan transaksi pembayaran dengan Terdakwa namun di AJB saksi Teddy Tio diwakilkan oleh Darsono untuk AJB dengan Ahmad Yani;
- Bahwa Terdakwa belum pernah di hukum;
- Bahwa Terdakwa membuat akte kuasa di kantor notaris Ida Kumala Dewi, S.H., M.Kn Binti Rivai Arif (Alm);
- Bahwa yang menerima uang hasil penjualan tanah sebanyak 3 bidang yang dibeli saksi Teddy Tio dari Terdakwa yaitu ASRUL karna ASRUL memiliki tanah tersebut;
- Bahwa Terdakwa tidak pernah menandatangani surat akte jual beli tersebut; Menimbang, bahwa Terdakwa melalui Penasihat Hukumnya telah mengajukan Ahli a decharge sebagai berikut:

**Dr. Ahmad Yulianto Ihsan, S.H., M.H.**, di bawah sumpah memberikan pendapat sebagai berikut :

- Bahwa Ahli adalah Dosen di Muhammadiyah Surabaya;
- Bahwa tidak Ahli tidak kenal dengan Terdakwa;

Halaman 41 dari 64 Putusan Nomor 500/Pid.B/2022/PN Plg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Ahli adalah seorang ahli pidana;
- Bahwa unsur penipuan dan penggelapan terdapat unsur subyektif dan obyektif;
- Bahwa unsur subyektif pasal 378 KUHP, siapa subyek pelaku dan victim atau korban, harus ada unsur kesengajaan, serta harus ada perbuatan melawan hukum;
- Bahwa Penipuan, perbuatan melawan hukum dengan rayuan, mengganti nama, memberikan martabat yang palsu dan juga harus ada levering (penyerahan benda) tanpa harus disadari oleh korban, korban harus benar-benar merasa ditipu dengan menggunakan nama palsu, martabat palsu sehingga hatinya digerakan untuk levering benda;
- Bahwa sangat tipis antara perbuatan menipu dan perbuatan menggelapkan;
- Bahwa Akta jual beli merupakan kesepakatan, Akta Jual beli tidak terdapat melawan hukum;
- Bahwa Kuasa bisa timbul dari testimoni, atau kesepakatan Akhirnya kuasa, diakhiri oleh para pihak;
- Bahwa pencabutan, penetapan merupakan administrasi, Pertanggungjawaban pidana tidak serta merta alasan mencabut. Menguasai melawan hukum menguasai tidak melawan hukum akan tetapi Ketika digadaikan jadi melawan hukum;
- Bahwa Surat kuasa malah cenderung melawan hukum apabila tidak menggunakan sesuai surat kuasa;

Terhadap keterangan saksi tersebut, Terdakwa tidak keberatan;

Menimbang, bahwa Penuntut Umum mengajukan barang bukti sebagai berikut:

- 1(satu) buah copy Akta Kuasa Menjual Nomor 36 tanggal 26 Januari 2019 dari sdr.MUKAR SUHADI kepada sdr.SAKIM NANDA BUDISETIAWAN HOMANDALA,SH.MM.
- 1(satu) buah copy Akta Kuasa Menjual Nomor 37 tanggal 26 Januari 2019 dari sdr.KOMARUDIN kepada sdr.SAKIM NANDA BUDISETIAWAN HOMANDALA,SH.MM.
- 1(satu) buah copy Akta Kuasa Menjual Nomor 44 tanggal 26 Januari 2019 dari sdr.KOLBI kepada sdr.SAKIM NANDA BUDISETIAWAN HOMANDALA,SH.MM.

Halaman 42 dari 64 Putusan Nomor 500/Pid.B/2022/PN Plg

#### 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) buah copy Pengikat Jual Beli Nomor 15 tanggal 16 Maret 2020 dari sdr.SAKIM NANDA BUDISETIAWAN HOMANDALA,SH.MM kepada sdr.ARMIN.
- 1(satu) buah copy Pengikat Jual Beli Nomor 16 tanggal 16 Maret 2020 dari sdr.SAKIM NANDA BUDISETIAWAN HOMANDALA,SH.MM kepada sdr.ARMIN.
- 1(satu) buah copy Pengikat Jual Beli Nomor 17 tanggal 16 Maret 2020 dari sdr.SAKIM NANDA BUDISETIAWAN HOMANDALA,SH.MM kepada sdr.ARMIN.
- 1(satu) buah copy Pengikat Jual Beli Nomor 18 tanggal 16 Maret 2020 dari sdr.SAKIM NANDA BUDISETIAWAN HOMANDALA,SH.MM kepada sdr.ARMIN.
- 4 (empat) lembar Kwitansi pembayaran lunas.
- 1 (satu) buah surat pernyataan tanggal 11 Maret 2020.
- 1 (satu) lembar print out yang di keluarkan oleh Bank CIMB NIAGA An.TEDDY TIO
- 3 (tiga) lembar AJB Nomor : 08 / 2019,Nomor : 09 / 2019,dan Nomor : 10 / 2019 notaris Nuzmir Nazorie,SH.
- 3 (tiga) buah foto copy Sertifikat yang sudah balik nama nomor.18957 ke an.CLARISSA.
- 1 (satu) lembar foto copy Surat dari BPN Nomor : 371 /16.71-HP.02/III/2021 tanggal 11 Maret 2021 perihal informasi keterangan letak bidang tanah.
- 1 (satu) buah Surat KEPUTUSAN KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI SUMATERA SELATAN Nomor: 74/KEP-16.MP.02/III/2022.
- 1 (satu) buah Surat dari BPN Nomor : 518/16.71-MP.02/III/2022 perihal klarifikasi mengenai Surat Nomor : 371 /16.71-HP.02/III/2021 tanggal 11 Maret 2021 perihal informasi keterangan letak bidang tanah.

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

- Bahwa berawal saksi Teddy Tio yang mempunyai usaha bergerak di bidang kimia pertanian membutuhkan gudang di Palembang lalu saksi Teddy Tio meminta tolong dengan stafnya di Palembang yaitu saksi Darsono untuk mencarikan tanah tersebut.
- Bahwa kemudian sekira tahun awal tahun 2019 saksi Darsono bercerita kepada temannya yaitu sdr. Sutrio bahwa bos saksi Darsono sedang mencari tanah

Halaman 43 dari 64 Putusan Nomor 500/Pid.B/2022/PN Plg



kemudian sdr. Sutrio mengenalkan saksi Darsono kepada Terdakwa, dan setelah itu saksi Darsono bertemu dengan Terdakwa di rumah makan Gemicik Palembang;

- Bahwa dalam pertemuan tersebut Terdakwa menawarkan 2 lokasi tanah yang pertama terletak di Jln. Noerdin Pandji Palembang dan yang kedua di simpang 3 lampu merah Jln. Bypass Alang-alang lebar Palembang yang akan di jual Terdakwa dan pengakuan Terdakwa bahwa tanah tersebut adalah milik Terdakwa. Kemudian Terdakwa menunjukkan foto-sertifikat melalui Handphone dari kedua lokasi tersebut dan saksi Darsono melihat sertifikat tersebut masih atas nama orang lain dan saksi Darsono sempat menanyakan perihal tersebut dan menurut keterangan Terdakwa bahwa tanah tersebut sudah Terdakwa beli namun belum sempat balik nama dan saat itu Terdakwa tidak menunjukkan bukti pembelian atas tanah tersebut;
- Bahwa setelah pertemuan tersebut saksi Darsono melaporkan hasil pertemuan kepada saksi Teddy Tio bahwa Terdakwa punya tanah dan surat lengkap dan siap dibangun dan setelah itu saksi Darsono mengenalkan saksi Teddy Tio dengan Terdakwa pada tahun 2019 pada saat saksi Teddy Tio di kantor Palembang.
- Bahwa Terdakwa menawarkan 7 (tujuh) bidang tanah yang ada di Kelurahan Talang Kelapa Kecamatan Alang-alang lebar Kota Palembang Provinsi Sumatera Selatan kemudian saksi Teddy Tio tertarik dengan 1 (satu) bidang tanah Seluas 2.743 m2 berdasarkan sertifikat Hak Milik No.18957/Kelurahan Talang Kelapa an. Kolbi dengan harga per meter sebesar Rp1.600.000/meter dengan total sebesar Rp.4.388.800.000,00 (empat milyar tigaratus delapan puluh delapan juta delapan ratus ribu rupiah).
- Bahwa kemudian Terdakwa berkata " ambil semua pak, 7 (tujuh) bidang tanah itu karena sudah ada pembeli, bisa dijual dengan harga 4 jutaan per meter dan bapak pasti untung membeli tanah ini, tanah itu sudah dicek oleh notaris dan dinyatakan bersih (tidak ada masalah)" kemudian saksi Teddy Tio berkata kepada Terdakwa" ok saya percaya sama kamu". Mendengar perkataan Terdakwa tersebut saksi Teddy Tio menambah 2 bidang tanah lagi menjadi 3 (tiga) bidang tanah yang terletak di Kelurahan Talang Kelapa Kecamatan Alang-alang lebar Kota Palembang Provinsi Sumatera Selatan yaitu seluas 1.952 m2 berdasarkan sertifikat Hak Milik No.18959/kelurahan Talang Kelapa an. Komarudin seluas 2.541 berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.18960 /Kelurahan Talang Kelapa an. Mukar Suhadi dengan harga Rp11.577.600.000,00 (sebelas milyar lima ratus tujuh puluh tujuh juta enam ratus ribu rupiah) kemudian saksi Teddy Tio menanyakan tentang sertifikat Hak Milik tentang 3 (tiga) bidang tanah tersebut dan Terdakwa menunjukkan foto copy 3 (tiga) buah sertifikat tanah tersebut yaitu :
  1. an. Kolbi Bin Saharudin, 2. an. Mukar Suhadi, dan 3.an. Komarudin, dan Terdakwa menjelaskan bahwa tanah tersebut tidak bermasalah atau tumpang tindih dengan tanah orang lain dan Terdakwa berkata bahwa tanah tersebut milik Terdakwa dan

Halaman 44 dari 64 Putusan Nomor 500/Pid.B/2022/PN Plg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memberitahu saksi Teddy Tio bahwa ada Surat Kuasa Jual serta Terdakwa adalah mantan anggota DPRD Tingkat 1;

- Bahwa kemudian saksi Teddy Tio menawarkan harga 3 (tiga) bidang tanah tersebut dengan harga Rp8.000.000.000,00 (delapan milyar rupiah) selanjutnya saksi Teddy Tio dengan Terdakwa terjadi kesepakatan dengan harga Rp11.049.000.000,00 (sebelas milyar empat puluh sembilan ribu rupiah) dengan kesepakatan bahwa semua urusan balik nama, notaris dan biaya lainnya ditanggung oleh Terdakwa. Kemudian saksi Teddy Tio berkata kepada Terdakwa "saya mau mengecek bahwa sertifikat tersebut tidak ada masalah kemudian Terdakwa berkata "ok gek aku tunjuk notaris yang aku kenal ". Kemudian hari lupa bulan Juni tahun 2019 saksi Teddy Tio bersama dengan Terdakwa menemui notaris yang bernama Nuzmir Nazorie di daerah km.4,5 Garuda Dempo Kota Palembang, setelah saksi Teddy Tio bertemu dengan Nuzmir Nazorie saksi meminta Nuzmir Nazorie untuk mengecek tentang 3 (tiga) bidang tanah tersebut;
- Bahwa kemudian sekira tanggal 16 Juni 2019 saksi Teddy Tio datang ke Palembang dan bersama dengan Darsono dan Beni menemui Nuzmir Nazorie dikantornya kemudian setelah bertemu Notaris Nuzmir Nazorie memberitahu kepada saksi Teddy Tio bahwa 3 (tiga) bidang tanah tersebut tidak ada masalah dan tidak tumpang tindih secara aturan dan sesuai dengan sertifikat, setelah mendengar penjelasan notaris Nuzmir Nazorie selanjutnya saksi Teddy Tio membayar tanah tersebut beberapa kali ke rekening pribadi Terdakwa dan rekening perusahaan Terdakwa sehingga total berjumlah Rp 11.049.000.000 (sebelas milyar empat puluh Sembilan juta), saksi Teddy Tio membayar DP tanah tersebut : pada tanggal 21 Juni 2019 membayar uang DP sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah). Pada tanggal 25 Juni 2019 saksi membayar sejumlah Rp4.388.800.000,00 (empat milyar dua ratus delapan puluh delapan juta delapan ratus ribu rupiah) kepada Terdakwa, selanjutnya untuk biaya Notaris sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh jura rupiah). Pada tanggal 12 Juli 2019 saksi Teddy Tio membayar uang BPBTB (bea perolehan hak atas tanah dan bangunan) sebesar Rp15.697.500,00 (seratus lima belas juta enam ratus Sembilan puluh tujuh ribu lima ratus rupiah) an. Teddy Tio. Pada tanggal 25 Juni 2019 saksi Teddy Tio membayar uang pembayaran tanah sebesar Rp6.290.200.000,00 (enam milyar dua ratus sembilan puluh juta dua ratus ribu rupiah). Pada tanggal 12 Juli 2019 saksi membayar uang BPHTB (bea perolehan hak atas tanah dan bangunan) sebesar Rp87.720.000,00 (delapan puluh tujuh juta tujuh ratus dua puluh ribu rupiah) An. Teddy Tio. Pada tanggal 12 Juli 2019 Saksi Teddy Tio membayar uang BPHTB (bea perolehan hak atas tanah dan bangunan) sebesar Rp100.292.500,00 (seratus juta dua ratus sembilan puluh dua ribu lima ratus rupiah) An. Clarissa; Jumlah seluruhnya Rp11.032.710.000,00

Halaman 45 dari 64 Putusan Nomor 500/Pid.B/2022/PN Plg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(sebelas milyar tiga puluh dua juta tujuh ratus sepuluh ribu upiah) ditambah operasional Rp16.290.000,00 (enam belas juta dua ratus sembilan puluh ribu rupiah).

Dan jumlah keseluruhannya kurang lebih Rp11.049.000.000,00 (sebelas milyar empat puluh mbilan ribu rupiah).

- Bahwa sekira 3 minggu kemudian saksi Darsono mendapat surat kuasa beli dari saksi Teddy Tio untuk mewakilinya melakukan transaksi jual beli di hadapan notaris Nuzmir Nazorie, S.H pada tanggal 22 Juli 2019 dan kemudian di hadapan notaris pada saat Akta jual beli hanya ada saksi Darsono, notaris, dan Terdakwa, pada hari itu saksi Darsono baru mengetahui bahwa ternyata antara saksi Teddy Tio dan Terdakwa telah sepakat membeli 3 bidang tanah, di tambah dengan SHM No : 18959 an. Komarudin dan SHM no : 18960 an. Mukar Suhadi dengan total harga yang di sepakati sebesar Rp11.049.000.000,00 (sebelas milyar empat puluh Sembilan juta) dengan perjanjian saksi Teddy Tio terima bersih untuk surat menyurat Terdakwa yang mengurus;
- Bahwa selanjutnya dilakukan Akta Jual Beli di notaris Nuzmir Nazorie, S.H pada tanggal 22 Juli 2019 pada saat Akta jual beli hanya ada saksi Darsono, notaris, dan Terdakwa, pada saat itu saksi Darsono baru mengetahui bahwa ternyata antara saksi Teddy Tio dan Terdakwa telah sepakat membeli 3 bidang tanah, di tambah dengan SHM No : 18959 an. Komarudin dan SHM no : 18960 an. Mukar Suhadi dengan total harga yang di sepakati sebesar Rp11.049.000.000,00 (sebelas milyar empat puluh Sembilan juta) dengan perjanjian saksi Teddy Tio terima bersih untuk surat menyurat Terdakwa yang mengurus;
- Bahwa pada saat Akta Jual beli ternyata ada kuasa penjual an. Ahmad Yani, S.E yang tidak hadir pada saat akta jual beli namun yang bersangkutan sudah tanda tangan dengan alasan bahwa saksi Darsono datang terlambat;
- Bahwa kurang lebih satu bulan kemudian saksi Darsono diperintahkan oleh saksi Teddy Tio untuk mengambil kwitansi pelunasan dengan Terdakwa;
- Bahwa sekira Januari tahun 2020 sertifikat balik nama atas nama Teddy Tio dan Clarissa Tio sudah keluar dari notaris dan sudah diberikan kepada saksi Teddy Tio. Sertifikat balik nama tersebut tidak langsung keluar sekaligus. keluar 1 (satu) sertifikat kemudian saksi Darsono kirimkan kepada saksi Teddy Tio selanjutnya keluar 2 (dua) sertifikat yang diantarkan Terdakwa sendiri kepada saksi Teddy Tio dikantor saksi Teddy Tio di Tangerang;
- Bahwa yang membuat saksi Teddy Tio yakin untuk membeli 3 (tiga) bidang tanah tersebut karena Terdakwa ada berkata bahwa lahan tersebut adalah miliknya yang sudah ia beli, dan Terdakwa ada mengatakan bahwa dia ada memiliki kuasa jual dan lahan tersebut clear and clean tidak tumpang tindih,

Halaman 46 dari 64 Putusan Nomor 500/Pid.B/2022/PN Plg

#### 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

tidak ada sengketa, dan tidak ada masalah, didukung dengan keluarnya sertifikat balik nama an Teddy Tio sendiri dan an. Anaknya Clarisa Tio dan yang membuat saksi Teddy Tio yakin juga adalah pada saat Terdakwa menawarkan tanah tersebut berkata kepada saksi bahwa dia mantan anggota dewan;

- Bahwa Terdakwa tidak ada mempertemukan saksi atau saksi Teddy Tio kepada pemilik sesuai SHM Kolbi, Mukar Suradi, dan Komarudin;
- Bahwa kemudian pada tanggal 06 Maret 2020 saksi mendapat surat dari BPN nomor :326/16.71-MP.02/III/2020 yang isinya bahwa Pemberitahuan pembatalan pendaftaran peralihan Hak SHM No.18957/Kelurahan Talang Kelapa An. CLARISSA TIO, SHM No.18959/Kelurahan Talang Kelapa An.TEDDY TIO, SHM No.18960/Kelurahan Talang Kelapa An.TEDDY TIO.
- Bahwa karena mendapatkan pembatalan peralihan hak tersebut, kemudian saksi Teddy Tio melakukan konfirmasi kepada Terdakwa sehingga diadakan pertemuan pada tanggal 11 Maret tahun 2020 sekira pukul 11.00 wib di café daerah BPN Kota Palembang. Saat itu yang hadir adalah saksi Teddy Tio bersama saksi Armin, Terdakwa, dan saksi Asrul, pada pertemuan tersebut saksi Armin berkata kepada Terdakwa “pak, ini maksudnya gimana?” (sambil menunjukan surat dari bpn kota tanggal 06 Maret 2020) kemudian Terdakwa berkata “ pak...tenang aja...ini cuma kasus terkait alas hak, kita benar kok kita...tunggu aja 1-2 bulan yang akan datang ”
- Bahwa kemudian saksi Teddy Tio berkata kepada Terdakwa“sebagai pembeli yang beritikad baik...saya minta uang saya dikembalikan” kemudian Terdakwa berkata “Pak, sudah sertifikat, lahan yang bermasalah bukan dilokasi ini...lokasi yang berbeda...tidak tumpang tindih”;
- Bahwa kemudian Terdakwa membuat surat pernyataan yang isinya bahwa Terdakwa adalah pemilik 3 (tiga) bidang tanah tersebut dan bahwa meskipun sertifikat Hak Milik atas 3 (tiga) bidang tanah tersebut tidak tercantum atas namanya, tetapi Terdakwa bahwa tanah tersebut milik Terdakwa dan tidak sengketa;
- Bahwa pada bulan Juli tahun 2020 Terdakwa memberitahukan kepada saksi Teddy Tio bahwa putusan PN Palembang sudah keluar dengan memutuskan bahwa KOLBI bebas atas tuduhan surat palsu, kemudian menurut Terdakwa JPU mengajukan kasasi, sehingga saksi diminta Terdakwa untuk menunggu;
- Bahwa kemudian tanggal 12 Januari 2021 saksi Armin memberi tahu saksi Teddy Tio bahwa sudah ada Relas putusan Kasasi yang menyatakan

Halaman 47 dari 64 Putusan Nomor 500/Pid.B/2022/PN Plg

#### 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)



bahwa KOLBI menang dan bebas atas tuduhan surat palsu, kemudian Terdakwa mengatakan kepada saksi Teddy Tio agar menunggu surat yang dikeluarkan oleh BPN bahwa tanah tersebut tidak tumpang tindih;

- Bahwa kemudian keluar surat dari BPN dengan nomor :371/16.71-HP.02/III/2021 Palembang, tanggal 11 Maret 2021 informasi keterangan letak tanah yang menyatakan bahwa bidang tanah masing-masing tidak bersinggungan satu sama lain.

- Bahwa kemudian Terdakwa berkata bahwa untuk Land clearing (pembersihan lahan) dan pemagaran akan di atur olehnya, yang mana pada tanggal 07 April 2021 percobaan pertama alat EXAVATOR sudah di turunkan namun tidak berhasil karena tidak diizinkan oleh yang menjaga lahan, kemudian saksi Teddy Tiopun complain kepada Terdakwa dan berkata “ Kita udah bayar lunas, kasasi kita menang, ada surat dari BPN bahwa tidak tumpang tindih, kenapa kok kita gak bisa menguasai lahan “

- Bahwa kemudian Terdakwa membuat surat untuk pengamanan Land Clearing kepada pihak kepolisian, tanggal 10 April 2021 alat di turunkan kembali dan berhasil masuk di lokasi namun sore harinya dihalangi oleh orang, kemudian pada tanggal 11 April 2021 saksi Teddy Tio mendapat informasi dari Armin bahwa Terdakwa mengechat saksi Armin supaya membuat surat kuasa kepada Terdakwa untuk land clearing dibuat tanggal mundur 1 bulan;

- Bahwa tanggal 12 April 2021 Armin bersama saksi Teddy Tiopun membuat surat kuasa yang saksi tanda tangani, kemudian surat tersebut Armin scan dan Armin kirim ke Terdakwa;

- Bahwa seminggu kemudian saksi Teddy Tio bersama dengan Armin datang ke Palembang menemui Terdakwa untuk menanyakan bagaimana kelanjutan land clearing tersebut yang mana Terdakwa meminta saksi Teddy Tio untuk membuat surat kuasa tersebut direvisi menjadi surat kuasa Hak Substitusi namun saksi Teddy Tio tidak mau, karena saksi Teddy Tio sudah merasa curiga kepada Terdakwa sehingga saksi Teddy Tio mencabut surat kuasa tersebut;

- Bahwa Surat Perihal Informasi Keterangan Letak Tanah tanggal 11 Maret 2021 yang ditanda tangani oleh Kepala Badan Pertanahan Kota Palembang AHMAD AMINULLAH, S.H., M.Kn, **bukan** merupakan Produk dari Kantor BPN Kota Palembang, dan juga pada bulan 11 Maret 2021 sesuai dengan pertanggalan dari surat tersebut pejabat Kepala Kantor BPN Kota Palembang bukan lagi sdr AHMAD AMINULLAH, S.H., Mkn.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sesuai dengan pengarsipan Surat yang ada dikantor BPN kota Palembang surat tersebut **bukan produk dari Kantor BPN Kota Palembang** dan kantor BPN Kota Palembang tidak pernah membuat surat tersebut;
- Bahwa memang benar ada surat bernomor **371/16.71-HP.02/III/2021** Palembang, 11 Maret 2021 yang dikeluarkan oleh BPN kota Palembang akan tetapi surat tersebut ditujukan kepada Kepala Badan Pengelolaan Pajak Daerah Kota Palembang, perihal : Konfirmasi dan Data Pendukung Status Kepemilikan lahan yang ditandatangani oleh Norman Subowo, ST., M.Si.
- Bahwa 3 (tiga) bidang tanah yang dibeli saksi Teddy Tio dari Terdakwa tersebut masuk kedalam hamparan tanah milik Janda Lyna yakni SHM nomor 21183/ talang Kelapa atas nama Lyna, SHM nomor 21184/ talang Kelapa atas nama Sukur dan SHM nomor 04676/ talang Kelapa atas Nama Sukur;
- Bahwa setelah mengetahui ada yang menguasai tanahnya saksi Sukur Suryanto membuat Laporan Polisi di Polda Sumsel dalam perkara penyerobotan dan atau Pemalsuan Surat.
- Bahwa kemudian pada tanggal 13 Juli 2020 keluar Putusan PN Nomor 54/Pid.B/2020/PN Plg yang berisi bahwa Terdakwa KOLBI telah terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan perbuatan yang didakwakan kepadanya, akan tetapi perbuatan itu bukan merupakan suatu tindak pidana (onslag).
- Bahwa kemudian pada tanggal 27 Juli 2020 Penuntut Umum mengajukan upaya hukum Kasasi dan pada tanggal 25 November 2020 dan berdasarkan petikan putusan Nomor 1195 K / Pid / 2020 yang amarnya Mengabulkan permohonan Kasasi dan menyatakan bahwa Terdakwa KOLBI terbukti secara syah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana "menggunakan surat palsu", menjatuhkan pidana terhadap Terdakwa KOLBI dengan pidana penjara selama 1 (satu) tahun.;
- Bahwa kemudian sekira pada tanggal 10 Desember 2020 saksi Sukur Suryanto mengajukan Pembatalan terhadap sertifikat yang berada di atas tanah milik saksi di kantor BPN. Kemudian pada tanggal 18 Maret 2022 keluar surat Pembatalan terhadap sertifikat yang saksi ajukan. Kemudian pada hari Selasa tanggal 29 Maret 2022 dikeluarkan pengumuman pembatalan sertifikat melalui Koran (SRIWIJAYA POST);
- Bahwa berkaitan dengan 7 (tujuh) bidang tanah tersebut, 7 (tujuh) bidang tanah tersebut dibeli oleh saksi Ahmad Yani dari Kolbi melalui saksi Asrul namun baru dibayar oleh saksi Ahmad Yani sebesar Rp7.600.000.000 (tujuh milyar enam ratus juta rupiah) dari harga keseluruhan Rp24.600.000.000 (dua puluh empat milyar enam ratus juta rupiah);

Halaman 49 dari 64 Putusan Nomor 500/Pid.B/2022/PN Plg

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada bulan Juli 2019 saksi Ahmad Yani dan saksi Asrul bertemu di cafe OEY depan rumah sakit Siloem Jl. POM IX kota Palembang. Saat itu saksi Asrul mengatakan kepada saksi Ahmad Yani untuk menjual 3 (tiga) bidang tanah dari 7 (tujuh) bidang tanah yang dibeli dari Kolbi untuk teman saksi Asrul yaitu Terdakwa; Akhimya saksi Ahmad Yani bersedia menjualkan 3 (tiga) SHM an Kolbi luas tanah 2.743 M2 dengan Nomor SHM 18957, SHM a.n Komarudin luas tanah 1.952 M2 dengan Nomor SHM 18959, SHM an Mukar Suhadi luas tanah 2.511 M2 dengan Nomor SHM 18960 kepada Terdakwa melalui saksi Asrul dengan harga seluruhnya Rp.7.000.000.000 (tujuh milyar rupiah);
- Bahwa kemudian dilakukan proses Pengikat Jual Beli dan penandatanganan di Notaris Nuzmir Nazori yang beralamatkan di Jl. Sudirman KM 5 kota Palembang terhadap 3 (tiga) SHM an Kolbi luas tanah 2.743 M2 dengan Nomor SHM 18957, SHM a.n Komarudin luas tanah 1.952 M2 dengan Nomor SHM 18959, SHM an Mukar Suhadi 2000 luas tanah 2.541 M2 dengan Nomor SHM 18960 antara saksi Ahmad Yani sebagai kuasa Jual dengan saksi Darsono sebagai Kuasa pembeli, dan sebagai saksi adalah saksi Asrul, dengan kesepakatan harga terhadap 3 (tiga) SHM tersebut adalah Rp7.000.000.000,00 (tujuh milyar). Setelah itu barulah proses Pembayaran terhadap 3 (tiga) SHM tersebut, saksi Asrul pada tanggal 26 Juli 2019 mentransferkan uang sebesar Rp1.200.000.000,00 (satu koma dua milyar) ke rekening Saksi, kemudian berselang 2 (dua) hari setelah itu saksi Asrul kembali melakukan pembayaran sebesar 2.000.000.000,00 (dua milyar). Lalu empat hari kemudian saksi Asrul kembali melakukan pembayaran sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).
- Bahwa dari kesepakatan jual beli terhadap 7 (tujuh) bidang tanah antara saksi Ahmad Yani dan KOLBI adalah Rp24.600.000.000,00 (dua puluh empat milyar enam ratus juta rupiah) dan baru dibayar saksi Ahmad Yani sebesar Rp. 7.600.000.000,00 (tujuh milyar enam ratus ribu rupiah) sehingga status kepemilikannya belum milik saksi Ahmad Yani karena belum lunas sehingga saat AJB pada tanggal 22 Juli 2019 saksi Ahmad Yani sebagai kuasa menjual terhadap 3 (tiga) bidang tanah tersebut;
- Bahwa dari uang yang Terdakwa terima Rp11.049.000.000,00 (sebelas milyar empat puluh sembilan juta rupiah) dari saksi Teddy Tio, Terdakwa transfer ke saksi Asrul Rp5.100.000.000,00 (lima milyar seratus juta rupiah), Terdakwa membayar hutang ke Maju motor, dan Terdakwa mendapat keuntungan Rp3.000.000.000,00 (tiga milyar rupiah) lebih;
- Bahwa saksi Teddy Tio tidak dapat menguasai tanah yang telah dibeli dari Terdakwa seharga Rp11.049.000.000,00 (sebelas milyar empat puluh sembilan

Halaman 50 dari 64 Putusan Nomor 500/Pid.B/2022/PN Plg



juta) karena adanya saksi Sukur Suryanto yang mengklaim kepemilikan tanah tersebut;

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 kesatu sebagaimana diatur dalam pasal **378 KUHP** yang unsur-unsurnya adalah sebagai berikut :

1. Barang siapa;
2. Dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain;
3. Dengan melawan hak, baik dengan memakai nama palsu atau keadaan palsu, baik dengan akal dan tipu muslihat, maupun dengan karangan perkataan-perkataan bohong;
4. Membujuk orang supaya memberikan sesuatu barang, membuat utang atau menghapuskan piutang;

Menimbang, bahwa terhadap unsur-unsur tersebut Majelis akan mempertimbangkannya sebagai berikut :

#### **Ad. 1. Unsur Barang Siapa;**

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan pengertian "Barang Siapa" adalah subyek hukum yang telah didakwa melakukan suatu tindak pidana dan dapat dipertanggungjawabkan menurut hukum atas perbuatan pidana yang telah dilakukannya tersebut ;

Menimbang, bahwa orang sebagai subyek hukum yang telah dihadapkan ke depan persidangan sebagai Terdakwa oleh Penuntut Umum dalam perkara ini adalah **Sakim Nanda Budisetiawan Homandala, S.H., Mm** dan ternyata Terdakwa telah membenarkan dan mengakui bahwa identitasnya sebagaimana dalam surat dakwaan Penuntut Umum adalah benar identitas dirinya, sehingga tidak terjadi Error in Persona, dan berdasarkan fakta-fakta yang terungkap di persidangan dari keterangan Saksi-Saksi dan Terdakwa ternyata Terdakwa adalah merupakan subyek hukum yang sehat jasmani dan rohani sehingga Terdakwa dapat dipertanggungjawabkan menurut hukum atas perbuatan yang telah didakwakan oleh Penuntut Umum.

Menimbang, bahwa dari uraian diatas unsur "**Barang Siapa**" telah terpenuhi dalam perbuatan Terdakwa ;

#### **Ad.2. Dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain;**

*Halaman 51 dari 64 Putusan Nomor 500/Pid.B/2022/PN Plg*



Drs.P.A.F. Lamintang, SH., dan C. Djisman Samosir, S.H., M.H., dalam bukunya Delik-Delik Khusus Kejahatan Yang Ditujukan Terhadap Hak Milik Dan Lain-Lain Hak Yang Timbul Dari Hak Milik, halaman 242, menyatakan, "Bahwa yang dimaksud dengan menguntungkan diri sendiri itu adalah perbuatan menambah harta kekayaan seseorang dari pada harta semula". Dari pengertian tersebut dapat diambil pula pengertian bahwa menguntungkan orang lain adalah perbuatan yang dapat menambah kekayaan orang lain;

Menimbang, bahwa sesuai fakta di persidangan Terdakwa menawarkan 3 (tiga) bidang tanah yang terletak di Kelurahan Talang Kelapa Kecamatan Alang-alang lebar Kota Palembang Provinsi Sumatera Selatan yaitu seluas 1.952 m<sup>2</sup> berdasarkan sertifikat Hak Milik No.18959/kelurahan Talang Kelapa an. Komarudin seluas 2.541 berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.18960 /Kelurahan Talang Kelapa an. Mukar Suhadi kepada saksi Teddy Tio dengan kesepakatan harga Rp11.049.000.000,00 (sebelas milyar empat puluh sembilan juta rupiah);

Menimbang, bahwa dalam bisnis jual beli tanah sudah pasti ada keuntungan yang diharapkan dari jual beli tersebut. Bahwa hal ini terbukti dengan terungkapnya fakta di persidangan atas penjualan tanah ke saksi Teddy Tio dari uang yang Terdakwa terima Rp11.049.000.000,00 (sebelas milyar empat puluh sembilan juta rupiah) dari saksi Teddy Tio, Terdakwa transfer ke saksi Asrul Rp5.100.000.000,00 (lima milyar seratus juta rupiah), Terdakwa membayar hutang ke Maju motor, dan Terdakwa mendapat keuntungan Rp3.000.000.000,00 (tiga milyar rupiah), dengan demikian unsur "Dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain" telah terpenuhi;

**Ad.3. Dengan melawan hak, baik dengan memakai nama palsu atau keadaan palsu, baik dengan akal dan tipu muslihat, maupun dengan karangan perkataan-perkataan bohong;**

Menimbang, unsur ini adalah daya upaya yang dipergunakan pelaku untuk mencapai tujuannya dan daya upaya tersebut adalah melawan hak atau bertentangan dengan hukum yang berlaku. Adapun daya upaya tersebut secara limitative telah ditentukan oleh Undang-Undang yakni *baik dengan memakai nama palsu atau keadaan palsu, baik dengan akal dan tipu muslihat, maupun dengan karangan perkataan-perkataan bohong*. Salah satu saja dari daya upaya tersebut terpenuhi oleh perbuatan Terdakwa sudah cukup untuk menyatakan unsur ini telah terpenuhi;

R. Soesilo dalam bukunya Pokok-Pokok Hukum Pidana Peraturan Umum dan Delik-Delik Khusus halaman 134 memberikan pengertian unsur-unsur ini sebagai berikut :

*Memakai nama palsu*, yaitu nama yang bukan nama sendiri. *Keadaan palsu*, artinya mengaku dan bertindak misalnya sebagai agen polisi, notaris,



pastor, pegawai kota praja, pengantar pos dan sebagainya, yang sebenarnya ia bukan penjabat-penjabat itu. *Tipu daya*, yaitu suatu tipu muslihat atau suatu akal cerdas, ialah suatu tipu yang demikian licinnya, sehingga seseorang yang berkecerdasan normal dapat tertipu. Satu tipu daya sudah cukup, asal cukup licinnya;

*Karangan perkataan-perkataan bohong* artinya suatu karangan perkataan bohong (sedikitnya dua perkataan bohong) yang tersusun demikian rupa, sehingga kebohongan yang satu dapat tertutup dengan kebohongan yang lain, sehingga keseluruhannya merupakan cerita tentang sesuatu yang seakan-akan benar;

Drs.P.A.F. Lamintang, S.H., dan C. Djisman Samosir, S.H., M.H., dalam bukunya *Delik-Delik Khusus Kejahatan Yang Ditujukan Terhadap Hak Milik Dan Lain-Lain Hak Yang Timbul Dari Hak Milik*, halaman 240 memakai istilah *Susunan Kata-Kata Bohong*. Dijelaskannya kata-kata bohong adalah kata-kata dusta atau kata-kata yang bertentangan dengan kebenaran. Sedangkan yang dimaksud dengan susunan kata-kata bohong adalah susunan kata-kata yang terjalin demikian rupa, sehingga kata-kata itu jika dihubungkan antara satu dengan yang lain akan memberikan kesan seolah-olah yang satu membenarkan yang lain-lain atau kata-kata yang satu itu memperkuat kata-kata yang lainnya;

Menimbang, bahwa sesuai fakta di persidangan bahwa saksi Teddy Tio yang mempunyai usaha bergerak dalam bidang kimia pertanian menyuruh saksi Darsono sebagai kepala cabang di Sumbagsel untuk mencari tanah di Palembang karena gudang yang lama sudah tidak memungkinkan, saksi Darsono bercerita dengan temannya sdr. Sutrio kemudian sdr. Sutrio mengenalkan saksi Darsono kepada Terdakwa, dan setelah itu saksi Darsono bertemu dengan Terdakwa dan dalam pertemuan tersebut Terdakwa menawarkan 2 lokasi tanah yang pertama terletak di Jln. Noerdin Pandji Palembang dan yang kedua di simpang 3 lampu merah Jln. Bypass Alang-alang lebar Palembang yang akan di jualnya dan pengakuan Terdakwa bahwa tanah tersebut adalah miliknya. Kemudian Terdakwa menunjukkan foto-setifikat melalui Handphone dari kedua lokasi tersebut dan saksi Darsono melihat sertifikat tersebut masih atas nama orang lain dan sempat menanyakan perihal tersebut dan keterangan Terdakwa bahwa tanah tersebut sudah dia beli namun belum sempat balik nama dan Terdakwa tidak menunjukkan bukti pembelian atas tanah tersebut; Bahwa setelah itu saksi Darsono melaporkan hasil pertemuan kepada saksi Teddy Tio dan setelah itu saksi Teddy Tio yang berhubungan dengan Terdakwa. Sekira satu bulan kemudian saksi Darsono mendapat kabar dari saksi Teddy Tio bahwa saksi Teddy Tio setuju untuk membeli 1 bidang tanah yang terletak di Jln.

Halaman 53 dari 64 Putusan Nomor 500/Pid.B/2022/PN Plg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bypass Alang-alang lebar Palembang SHM asli nomor 18957 an. KOLBI dan disepakati harga sebidang tanah tersebut Rp1.600.000,00 (satu juta enam ratus ribu rupiah) permeter dengan total sebesar Rp4.388.800.000,00 (empat milyar tigaratus delapan puluh delapan juta delapan ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa kemudian Terdakwa berkata "ambil semua pak, 7 (tujuh) bidang tanah itu karena sudah ada pembeli, bisa dijual dengan harga 4 jutaan per meter dan bapak pasti untung membeli tanah ini, tanah itu sudah dicek oleh notaris dan dinyatakan bersih (tidak ada masalah)" kemudian saksi Teddy Tio berkata kepada Terdakwa "ok saya percaya sama kamu". Mendengar perkataan Terdakwa tersebut saksi Teddy Tio menambah 2 bidang tanah lagi menjadi 3 (tiga) bidang tanah yang terletak di Kelurahan Talang Kelapa Kecamatan Alang-alang lebar Kota Palembang Provinsi Sumatera Selatan yaitu seluas 1.952 m<sup>2</sup> berdasarkan sertifikat Hak Milik No.18959/kelurahan Talang Kelapa an. Komarudin seluas 2.541 berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.18960 /Kelurahan Talang Kelapa an. Mukar Suhadi dengan harga Rp11.049.000.000,00 (sebelas milyar empat puluh sembilan juta rupiah) kemudian saksi Teddy Tio menanyakan tentang sertifikat Hak Milik tentang 3 (tiga) bidang tanah tersebut dan Terdakwa menunjukkan foto copy 3 (tiga) buah sertifikat tanah tersebut yaitu : atas nama Kolbi Bin Saharudin, Mukar Suhadi, dan Komarudin, dan Terdakwa menjelaskan bahwa tanah tersebut tidak bermasalah atau tumpang tindih dengan tanah orang lain dan Terdakwa berkata bahwa tanah tersebut milik Terdakwa dan memberitahu saksi Teddy Tio bahwa ada Surat Kuasa Jual serta Terdakwa adalah mantan anggota DPRD Tingkat 1;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk 3 (tiga) bidang tanah tersebut saksi Teddy Tio dengan Terdakwa terjadi kesepakatan dengan harga Rp11.049.000.000,00 (sebelas milyar empat puluh sembilan ribu rupiah) dengan kesepakatan bahwa semua urusan balik nama, notaris dan biaya lainnya ditanggung oleh Terdakwa. Selanjutnya karena saksi Teddy Tio ingin mengecek sertifikat 3 (tiga) bidang tanah tersebut Terdakwa menunjukkan Notaris yang dikenalnya yaitu Nuzmir Nazorie untuk mengecek tentang 3 (tiga) bidang tanah tersebut, kemudian sekira tanggal 16 Juni 2019 saksi Teddy Tio bersama dengan saksi Darsono menemui Notaris Nuzmir Nazorie dan Notaris Nuzmir Nazorie memberitahu saksi Teddy Tio bahwa 3 (tiga) bidang tanah tersebut tidak ada masalah dan tidak tumpang tindih secara aturan dan sesuai dengan sertifikat, setelah mendengar penjelasan notaris Nuzmir Nazorie selanjutnya saksi Teddy Tio membayar tanah tersebut dengan melakukan pembayaran beberapa kali ke rekening pribadi Terdakwa dan rekening perusahaan Terdakwa sehingga total berjumlah Rp 11.049.000.000 (sebelas milyar empat puluh Sembilan juta);

Halaman 54 dari 64 Putusan Nomor 500/Pid.B/2022/PN Plg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari uang yang Terdakwa terima Rp11.049.000.000,00 (sebelas milyar empat puluh sembilan juta rupiah) dari saksi Teddy Tio, Terdakwa transfer ke saksi Asrul Rp5.100.000.000,00 (lima milyar seratus juta rupiah), Terdakwa membayar hutang ke Maju motor, dan Terdakwa mendapat keuntungan Rp.3.000.000.000,00 (tiga milyar rupiah) lebih;

Menimbang, bahwa selanjutnya terjadi transaksi jual di hadapan notaris Nuzmir Nazorie, S.H pada tanggal 22 Juli 2019, dimana saksi Darsono sebagai kuasa pembeli dari saksi Teddy Tio dan saksi Ahmad Yani sebagai kuasa penjual namun tidak hadir pada saat akta jual beli akan tetapi yang bersangkutan sudah tanda tangan dengan alasan bahwa saksi Darsono datang terlambat;

Menimbang, bahwa sertifikat 3 (tiga) bidang tanah tersebut sudah dibalik nama 2 (dua) sertifikat atas nama Teddy Tio dan 1 (satu) sertifikat atas nama Clarissa Tio;

Menimbang, bahwa kemudian pada tanggal 06 Maret 2020 saksi Teddy Tio mendapat surat dari BPN nomor :326/16.71-MP.02/III/2020 yang isinya bahwa Pemberitahuan pembatalan pendaftaran peralihan Hak SHM No.18957/Kelurahan Talang Kelapa An.CLARISSA TIO, SHM No.18959/Kelurahan Talang Kelapa An.TEDDY TIO, SHM No.18960/Kelurahan Talang Kelapa An. TEDDY TIO. Bahwa karena mendapatkan pembatalan peralihan hak tersebut, kemudian saksi Teddy Tio melakukan konfirmasi kepada Terdakwa sehingga diadakan pertemuan pada tanggal 11 Maret tahun 2020 sekira pukul 11.00 wib di café daerah BPN Kota Palembang. Saat itu yang hadir adalah saksi Teddy Tio bersama saksi Armin, Terdakwa, dan saksi Asrul, pada pertemuan tersebut saksi Armin berkata kepada Terdakwa "pak, ini maksudnya gimana?" (sambil menunjukan surat dari bpn kota tanggal 06 maret 2020) kemudian Terdakwa berkata " pak...tenang aja...ini cuma kasus terkait alas hak, kita benar kok kita...tunggu aja 1-2 bulan yang akan datang " Bahwa kemudian saksi Teddy Tio berkata kepada Terdakwa"sebagai pembeli yang beritikad baik... saya minta uang saya dikembalikan" kemudian Terdakwa berkata "Pak, sudah sertifikat, lahan yang bermasalah bukan dilokasi ini...lokasi yang berbeda...tidak tumpang tindih", kemudian Terdakwa membuat surat pernyataan yang isinya bahwa Terdakwa adalah pemilik 3 (tiga) bidang tanah tersebut dan bahwa meskipun sertifikat Hak Milik atas 3 (tiga) bidang tanah tersebut tidak tercantum atas namanya, tetapi Terdakwa bahwa tanah tersebut milik Terdakwa dan tidak sengketa;

Menimbang, bahwa pada bulan Juli tahun 2020 Terdakwa memberitahukan kepada saksi Teddy Tio bahwa putusan PN Palembang sudah

Halaman 55 dari 64 Putusan Nomor 500/Pid.B/2022/PN Plg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keluar dengan memutuskan bahwa KOLBI bebas atas tuduhan surat palsu, kemudian menurut Terdakwa JPU mengajukan kasasi, sehingga saksi Teddy Tio diminta Terdakwa untuk menunggu; Bahwa kemudian tanggal 12 Januari 2021 saksi Armin memberi tahu saksi Teddy Tio bahwa sudah ada Relas putusan Kasasi yang menyatakan bahwa KOLBI menang dan bebas atas tuduhan surat palsu, kemudian Terdakwa mengatakan kepada saksi Teddy Tio agar menunggu surat yang dikeluarkan oleh BPN bahwa tanah tersebut tidak tumpang tindih;

Menimbang, bahwa kemudian keluar surat dari BPN dengan nomor : 371/16.71-HP.02/III/2021 Palembang, tanggal 11 Maret 2021 informasi keterangan letak tanah yang menyatakan bahwa bidang tanah masing-masing tidak bersinggungan satu sama lain.

Menimbang, bahwa kemudian pada tanggal 07 April 2021 dilakukan percobaan pertama Land clearing (pembersihan lahan) dan pemagaran yang di atur oleh Terdakwa dengan menggunakan alat EXAVATOR namun tidak berhasil karena tidak diizinkan oleh yang menjaga lahan, kemudian saksi Teddy Tiopun complain kepada Terdakwa dan berkata " Kita udah bayar lunas, kasasi kita menang, ada surat dari BPN bahwa tidak tumpang tindih, kenapa kok kita gak bisa menguasai lahan " . Bahwa kemudian Terdakwa membuat surat untuk pengamanan Land Clearing kepada pihak kepolisian, tanggal 10 April 2021 alat di turunkan kembali dan berhasil masuk di lokasi namun sore harinya dihalangi orang;

Menimbang, bahwa di persidangan terungkap fakta bahwa Surat Perihal Informasi Keterangan Letak Tanah tanggal 11 Maret 2021 yang ditanda tangani oleh Kepala Badan Pertanahan Kota Palembang AHMAD AMINULLAH, SH.,M.Kn, ternyata **bukan** merupakan Produk dari Kantor BPN Kota Palembang, dan juga pada bulan 11 Maret 2021 sesuai dengan pertanggalan dari surat tersebut pejabat Kepala Kantor BPN Kota Palembang bukan lagi sdr AHMAD AMINULLAH,SH, Mkn. Bahwa sesuai dengan pengarsipan Surat yang ada di kantor BPN kota Palembang surat tersebut **bukan produk dari Kantor BPN Kota Palembang** dan kantor BPN Kota Palembang tidak pernah membuat surat tersebut; Bahwa memang benar ada surat bernomor **371/16.71-HP.02/III/2021** Palembang,11 Maret 2021 yang dikeluarkan oleh BPN kota Palembang akan tetapi surat tersebut ditujukan kepada Kepala Badan Pengelolaan Pajak Daerah Kota Palembang, perihal : Konfirmasi dan Data Pendukung Status Kepemilikan lahan yang ditandatangani oleh Norman Subowo, ST.,M.Si.

Halaman 56 dari 64 Putusan Nomor 500/Pid.B/2022/PN Plg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sesuai fakta di persidangan bahwa 3 (tiga) bidang tanah yang dibeli saksi Teddy Tio dari Terdakwa tersebut masuk kedalam hamparan tanah milik Janda Lyna yakni SHM nomor 21183/ talang Kelapa atas nama Lyna, SHM nomor 21184/ talang Kelapa atas nama Sukur dan SHM nomor 04676/ talang Kelapa atas Nama Sukur;

Menimbang, bahwa sesuai fakta di persidangan setelah mengetahui ada yang menguasai tanahnya saksi Sukur Suryanto membuat Laporan Polisi di Polda Sumsel dalam perkara penyerobotan dan atau Pemalsuan Surat. Bahwa kemudian pada tanggal 13 Juli 2020 keluar Putusan PN Nomor 54/Pid.B/2020/PN Plg yang berisi bahwa Terdakwa KOLBI telah terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan perbuatan yang didakwakan kepadanya, akan tetapi perbuatan itu bukan merupakan suatu tindak pidana (onslag). Bahwa kemudian pada tanggal 27 Juli 2020 Penuntut Umum mengajukan upaya hukum Kasasi dan pada tanggal 25 November 2020 dan berdasarkan petikan putusan Nomor 1195 K / Pid / 2020 yang amarnya Mengabulkan permohonan Kasasi dan menyatakan bahwa Terdakwa KOLBI terbukti secara syah dan menyakinkan bersalah melakukan tindak pidana "menggunakan surat palsu", menjatuhkan pidana terhadap Terdakwa KOLBI dengan pidana penjara selama 1 (satu) tahun; Bahwa kemudian sekira pada tanggal 10 Desember 2020 saksi Sukur Suryanto mengajukan Pembatalan terhadap sertifikat yang berada di atas tanah milik saksi di kantor BPN. Kemudian pada tanggal 18 Maret 2022 keluar surat Pembatalan terhadap sertifikat yang diajukan.

Menimbang, bahwa di persidangan terungkap fakta berkaitan dengan 3 (tiga) bidang tanah yang dibeli saksi Teddy Tio dari Terdakwa tersebut merupakan bagian dari 7 (tujuh) bidang tanah yang dibeli oleh saksi Ahmad Yani dari Kolbi melalui saksi Asrul namun baru dibayar oleh saksi Ahmad Yani sebesar Rp7.600.000.000 (tujuh milyar enam ratus juta rupiah) dari harga keseluruhan Rp24.600.000.000 (dua puluh empat milyar enam ratus juta rupiah) dan telah dilakukan proses Pengikat Jual Beli dan penandatanganan di Notaris Nuzmir Nazori antara saksi Ahmad Yani sebagai kuasa Jual dengan saksi Darsono sebagai Kuasa pembeli;

Menimbang, bahwa hingga saat ini bidang tanah tersebut tidak dapat dikuasai oleh saksi Teddy Tio;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan tersebut, meskipun tanah yang dibeli saksi Teddy Tio dari Terdakwa sudah dibaliknama menjadi nama saksi Teddy Tio dan Clarissa Tio namun sertifikat tersebut telah dibatalkan oleh BPN Prop. Sumsel atas permohonan dari saksi Sukur Suryanto karena 3 (tiga)

Halaman 57 dari 64 Putusan Nomor 500/Pid.B/2022/PN Plg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bidang tanah yang dibeli saksi Teddy Tio dari Terdakwa tersebut masuk kedalam hamparan tanah milik Janda Lyna yakni SHM nomor 21183/ talang Kelapa atas nama Lyna, SHM nomor 21184/ talang Kelapa atas nama Sukur dan SHM nomor 04676/ talang Kelapa atas nama Sukur dan membuat laporan Polisi ke Polda Sumsel atas penguasaan tanah yang akan dilakukan oleh saksi Teddy Tio tersebut sehingga saksi Teddy Tio sejak membeli tanah tersebut sampai sekarang tidak bisa menguasai tanah yang dibelinya tersebut;

Menimbang, dengan demikian kata-kata dan janji dari Terdakwa bahwa tanah tersebut tidak bermasalah atau tumpang tindih dengan tanah orang lain dan Terdakwa berkata bahwa tanah tersebut milik Terdakwa dan Terdakwa ada Surat Kuasa jual merupakan kata-kata bohong dari Terdakwa, karena kenyataannya 3 (tiga) bidang tanah yang dibeli saksi Teddy Tio dari Terdakwa tersebut bukanlah milik Terdakwa namun merupakan bagian dari 7 (tujuh) bidang tanah yang dibeli oleh saksi Ahmad Yani dari Kolbi melalui saksi Asrul yang baru dibayar oleh saksi Ahmad Yani sebesar Rp7.600.000.000 (tujuh milyar enam ratus juta rupiah) dari harga keseluruhan Rp24.600.000.000 (dua puluh empat milyar enam ratus juta rupiah), dan terhadap Kolbi telah ada Putusan Kasasi dari Mahkamah Agung dengan amarnya : “ mengabulkan permohonan Kasasi dan menyatakan bahwa Terdakwa KOLBI terbukti secara syah dan menyakinkan bersalah melakukan tindak pidana “menggunakan surat palsu”; Selain itu setelah ada surat dari BPN tentang pembatalan pendaftaran peralihan Hak SHM No.18957/Kelurahan Talang Kelapa An. CLARISSA TIO, SHM No.18959/Kelurahan Talang Kelapa An.TEDDY TIO, SHM No.18960/Kelurahan Talang Kelapa An.TEDDY TIO untuk meyakinkan saksi Teddy Tio agar tidak membatalkan pembelian tanah tersebut Terdakwa mengatakan, “lokasi yang berbeda...tidak tumpang tindih”, kemudian Terdakwa membuat surat pernyataan yang isinya bahwa Terdakwa adalah pemilik 3 (tiga) bidang tanah tersebut dan bahwa meskipun sertifikat Hak Milik atas 3 (tiga) bidang tanah tersebut tidak tercantum atas namanya, tetapi tanah tersebut milik Terdakwa dan tidak sengketa, serta adanya surat dari BPN dengan nomor :371/16.71-HP.02/III/2021 Palembang, tanggal 11 Maret 2021 informasi keterangan letak tanah yang menyatakan bahwa bidang tanah masing-masing tidak bersinggungan satu sama lain dan ternyata surat tersebut bukan produk dari Kantor BPN Kota Palembang dan kantor BPN Kota Palembang tidak pernah membuat surat tersebut;

Menimbang, bahwa Terdakwa sebagai orang yang menawarkan tanah kepada saksi Teddy Tio, yang sudah mengetahui tanah tersebut adalah tanah yang dibeli oleh saksi Ahmad Yani dari Kolbi, namun Terdakwa tetap

Halaman 58 dari 64 Putusan Nomor 500/Pid.B/2022/PN Plg



menawarkan tanah tersebut kepada saksi Teddy Tio dengan menyatakan tanah tersebut milik Terdakwa, tanah tidak tumpang tindih dan tidak ada masalah;

Menimbang, berdasarkan pertimbangan dan uraian-uraian ini unsur “Dengan melawan hak, dengan karangan perkataan-perkataan bohong” telah terpenuhi oleh perbuatan Terdakwa;

**Ad.4. Membujuk orang supaya memberikan sesuatu barang, membuat utang atau menghapuskan piutang;**

“Membujuk” artinya melakukan pengaruh dengan kelicinan terhadap orang, sehingga orang itu menuruti berbuat sesuatu yang apabila ia mengetahui duduk perkara yang sebenarnya, ia tidak akan berbuat demikian itu (R. Soesilo dalam bukunya Pokok-Pokok Hukum Pidana Peraturan Umum dan Delik-Delik Khusus halaman 134);

Menimbang, di persidangan terungkap fakta bahwa Terdakwa menawarkan 3 (tiga) bidang tanah yang terletak di Kelurahan Talang Kelapa Kecamatan Alang-alang lebar Kota Palembang Provinsi Sumatera Selatan yaitu seluas 1.952 m<sup>2</sup> berdasarkan sertifikat Hak Milik No.18959/kelurahan Talang Kelapa an. Komarudin seluas 2.541 berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.18960 /Kelurahan Talang Kelapa an. Mukar Suhadi kepada saksi Teddy Tio;

Bahwa untuk meyakinkan saksi Teddy Tio, Terdakwa mengatakan kepada saksi Teddy Tio tanah tersebut tidak bermasalah atau tumpang tindih dengan tanah orang lain dan Terdakwa berkata bahwa tanah tersebut milik Terdakwa dan Terdakwa ada Surat Kuasa jual;

Menimbang, bahwa jaminan yang dikatakan Terdakwa bahwa tanah tersebut tidak bermasalah atau tumpang tindih dengan tanah orang lain dan Terdakwa berkata bahwa tanah tersebut milik Terdakwa dan Terdakwa ada Surat Kuasa jual, sudah tentu menjadi jaminan dan keyakinan bagi si pembeli untuk mau membeli tanah Terdakwa, sehingga saksi Teddy Tio menjadi yakin dan setuju untuk membeli tanah Terdakwa;

Menimbang, bahwa namun kenyataannya setelah tanah dibeli, saksi Teddy Tio tidak dapat menguasai secara fisik tanah yang dibelinya, karena ada saksi Sukur Suryanto sebagai pemilik tanah tersebut yang sudah menguasai tanah tersebut sejak orang tuanya dahulu;

Menimbang, bahwa seandainya saksi Teddy Tio mengetahui hal ini sebelumnya sudah dapat dipastikan saksi Teddy Tio tidak akan mau membeli tanah tersebut dari Terdakwa, sebab tidak mungkin orang mau membeli tanah sementara tanah masih bermasalah meskipun ada sertifikat;

Menimbang, membeli tanah di sini kalau dikaitkan dengan unsur pasal adalah “menyerahkan barang” yakni “sejumlah uang” sebagai harga pembelian tanah yang telah dibayarkan saksi Teddy Tio;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, dengan demikian unsur “membujuk orang supaya menyerahkan sesuatu barang” telah terpenuhi;

Menimbang, bahwa oleh karena semua unsur dari Pasal 378 KUHP telah terpenuhi, maka Terdakwa haruslah dinyatakan telah terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan tindak pidana sebagaimana didakwakan dalam dakwaan alternatif kesatu;

Menimbang, bahwa terhadap Pembelaan Penasihat Hukum Terdakwa yang menyatakan bahwa Terdakwa tidak terbukti kesalahannya secara sah dan meyakinkan melakukan tindak pidana dalam dakwaan kesatu atau dakwaan kedua, Majelis Hakim tidak sependapat sebagaimana telah dipertimbangkan diatas bahwa Terdakwa dinyatakan telah terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan tindak pidana sebagaimana didakwakan dalam dakwaan alternatif kesatu;

Menimbang, dengan demikian pembelaan Penasihat hukum tentang ini dikesampingkan;

Bahwa dalam duplik Penasihat hukum Terdakwa tentang adanya gugatan ke Pengadilan TUN Palembang perihal gugatan pembatalan SK Kakanwil BPN Sumsel Nomor 74/KEP-16.02/III/2022 tanggal 18 Maret 2022, menurut Majelis hal tersebut bukan termasuk Prejudicieel geschil sebagaimna diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 tahun 1956 dan surat edaran Mahkamah Agung Nomor 4 tahun 1980; Selain itu di persidangan terungkap fakta bahwa Terdakwa telah memberikan jaminan kepada saksi Teddy Tio bahwa tanah tersebut tidak bermasalah atau tumpang tindih dengan tanah orang lain dan Terdakwa berkata bahwa tanah tersebut milik Terdakwa dan Terdakwa ada Surat Kuasa jual, namun tidak sesuai dengan kenyataan dan kata-kata Terdakwa tersebut adalah *karangan perkataan-perkataan bohong* sehingga pertanggungjawaban Terdakwa sudah masuk ke dalam ranah pertanggungjawaban pidana dan sebagaimana telah dipertimbangkan diatas bahwa Terdakwa dinyatakan telah terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan tindak pidana sebagaimana didakwakan dalam dakwaan alternatif kesatu;

Menimbang, dengan demikian pembelaan Penasihat hukum tentang ini juga dikesampingkan;

Menimbang, dengan demikian seluruh pembelaan penasihat hukum Terdakwa dinyatakan ditolak;

Menimbang, oleh karena pada Terdakwa tidak ditemukan adanya alasan pembeda dan pemaaf yang dapat menghapus sifat melawan hukum dari perbuatannya maka Terdakwa tetap dinyatakan bersalah dan akan dijatuhi pidana setimpal;

Halaman 60 dari 64 Putusan Nomor 500/Pid.B/2022/PN Plg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam perkara ini terhadap Terdakwa telah dikenakan penangkapan dan penahanan yang sah, maka masa penangkapan dan 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 di persidangan untuk selanjutnya dipertimbangkan sebagai berikut:

- 1(satu) buah copy Akta Kuasa Menjual Nomor 36 tanggal 26 Januari 2019 dari sdr.MUKAR SUHADI kepada sdr.SAKIM NANDA BUDISETIAWAN HOMANDALA,SH.MM.
- 1(satu) buah copy Akta Kuasa Menjual Nomor 37 tanggal 26 Januari 2019 dari sdr.KOMARUDIN kepada sdr.SAKIM NANDA BUDISETIAWAN HOMANDALA,SH.MM.
- 1(satu) buah copy Akta Kuasa Menjual Nomor 44 tanggal 26 Januari 2019 dari sdr.KOLBI kepada sdr.SAKIM NANDA BUDISETIAWAN HOMANDALA,SH.MM.
- 1(satu) buah copy Pengikat Jual Beli Nomor 15 tanggal 16 Maret 2020 dari sdr.SAKIM NANDA BUDISETIAWAN HOMANDALA,SH.MM kepada sdr.ARMIN.
- 1(satu) buah copy Pengikat Jual Beli Nomor 16 tanggal 16 Maret 2020 dari sdr.SAKIM NANDA BUDISETIAWAN HOMANDALA,SH.MM kepada sdr.ARMIN.
- 1(satu) buah copy Pengikat Jual Beli Nomor 17 tanggal 16 Maret 2020 dari sdr.SAKIM NANDA BUDISETIAWAN HOMANDALA,SH.MM kepada sdr.ARMIN.
- 1(satu) buah copy Pengikat Jual Beli Nomor 18 tanggal 16 Maret 2020 dari sdr.SAKIM NANDA BUDISETIAWAN HOMANDALA,SH.MM kepada sdr.ARMIN.
- 4 (empat) lembar Kwitansi pembayaran lunas.
- 1 (satu) buah surat pernyataan tanggal 11 Maret 2020.
- 1 (satu) lembar print out yang di keluarkan oleh Bank CIMB NIAGA An.TEDDY TIO
- 3 (tiga) lembar AJB Nomor : 08 / 2019,Nomor : 09 / 2019,dan Nomor : 10 / 2019 notaris Nuzmir Nazorie,SH.

Halaman 61 dari 64 Putusan Nomor 500/Pid.B/2022/PN Plg

#### 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

- 3 (tiga) buah foto copy Sertifikat yang sudah balik nama nomor.18957 ke an.CLARISSA.

- 1 (satu) lembar foto copy Surat dari BPN Nomor : 371 /16.71-HP.02/III/2021 tanggal 11 Maret 2021 perihal informasi keterangan letak bidang tanah.

- 1 (satu) buah Surat KEPUTUSAN KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI SUMATERA SELATAN Nomor: 74/KEP-16.MP.02/III/2022.

- 1 (satu) buah Surat dari BPN Nomor : 518/16.71-MP.02/III/2022 perihal klarifikasi mengenai Surat Nomor : 371 /16.71-HP.02/III/2021 tanggal 11 Maret 2021 perihal informasi keterangan letak bidang tanah.

Akan ditetapkan terlampir dalam berkas perkara.

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

Keadaan yang memberatkan:

- Terdakwa telah menikmati hasil perbuatannya;
- Perbuatan Terdakwa telah merugikan orang lain;

Keadaan yang meringankan:

- Terdakwa belum pernah dihukum;

Menimbang, bahwa oleh karena Terdakwa dijatuhi pidana maka haruslah dibebani pula untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan, Pasal 378 KUHP dan Undang-undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

1. Menyatakan Terdakwa Sakim Nanda Budisetiawan Homandala, S.H., Mm terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana Penipuan sebagaimana dalam dakwaan alternatif kesatu;
2. Menjatuhkan pidana terhadap Terdakwa oleh karena itu dengan pidana penjara selama 3 (Tiga) tahun;
3. Menetapkan masa penangkapan dan penahanan yang telah dijalani Terdakwa dikurangkan seluruhnya dari pidana yang dijatuhkan;
4. Menetapkan Terdakwa tetap berada dalam tahanan;

Halaman 62 dari 64 Putusan Nomor 500/Pid.B/2022/PN Plg

### Disclaimer

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



5. Menyatakan barang bukti berupa :
- (satu) buah copy Akta Kuasa Menjual Nomor 36 tanggal 26 Januari 2019 dari sdr.MUKAR SUHADI kepada sdr.SAKIM NANDA BUDISETIAWAN HOMANDALA,SH.MM.
  - 1(satu) buah copy Akta Kuasa Menjual Nomor 37 tanggal 26 Januari 2019 dari sdr.KOMARUDIN kepada sdr.SAKIM NANDA BUDISETIAWAN HOMANDALA,SH.MM.
  - 1(satu) buah copy Akta Kuasa Menjual Nomor 44 tanggal 26 Januari 2019 dari sdr. KOLBI kepada sdr.SAKIM NANDA BUDISETIAWAN HOMANDALA, S.H., MM.
  - 1(satu) buah copy Pengikat Jual Beli Nomor 15 tanggal 16 Maret 2020 dari sdr.SAKIM NANDA BUDISETIAWAN HOMANDALA,SH.MM kepada sdr. ARMIN.
  - 1(satu) buah copy Pengikat Jual Beli Nomor 16 tanggal 16 Maret 2020 dari sdr.SAKIM NANDA BUDISETIAWAN HOMANDALA,SH.MM kepada sdr. ARMIN.
  - 1(satu) buah copy Pengikat Jual Beli Nomor 17 tanggal 16 Maret 2020 dari sdr.SAKIM NANDA BUDISETIAWAN HOMANDALA,SH.MM kepada sdr. ARMIN.
  - 1(satu) buah copy Pengikat Jual Beli Nomor 18 tanggal 16 Maret 2020 dari sdr.SAKIM NANDA BUDISETIAWAN HOMANDALA,SH.MM kepada sdr. ARMIN.
  - 4 (empat) lembar Kwitansi pembayaran lunas.
  - 1 (satu) buah surat pernyataan tanggal 11 Maret 2020.
  - 1 (satu) lembar print out yang di keluarkan oleh Bank CIMB NIAGA An.TEDDY TIO;
  - 3 (tiga) lembar AJB Nomor : 08 / 2019,Nomor : 09 / 2019,dan Nomor : 10 / 2019 notaris Nuzmir Nazorie,SH.
  - 3 (tiga) buah poto copy Sertifikat yang sudah balik nama nomor.18957 ke an.CLARISSA.
  - 1 (satu) lembar poto copy Surat dari BPN Nomor : 371 /16.71-HP.02/III/2021 tanggal 11 Maret 2021 perihal informasi keterangan letak bidang tanah.
  - 1 (satu) buah Surat KEPUTUSAN KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI SUMATERA SELATAN Nomor: 74/KEP-16.MP.02/III/2022.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 (satu) buah Surat dari BPN Nomor : 518/16.71-MP.02/III/2022 perihal klarifikasi mengenai Surat Nomor : 371 /16.71-HP.02/III/2021 tanggal 11 Maret 2021 perihal informasi keterangan letak bidang tanah.

## Seluruhnya terlampir dalam berkas perkara.

6. Membebaskan biaya perkara kepada Terdakwa sejumlah Rp2.000,00 (dua ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palembang, pada hari Selasa tanggal 28 Juni 2022 oleh kami, Fatimah, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Taufik Rahman, S.H., Said Husein, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum melalui sidang online (teleconference) pada hari Kamis tanggal 30 Juni 2022 oleh Hakim Ketua dengan didampingi para Hakim Anggota tersebut, dihadiri oleh Yelvi, S.H, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Palembang, Ursula Dewi, S.H., M.H., Penuntut Umum dan Terdakwa didampingi Penasihat Hukumnya;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Taufik Rahman, S.H.

Fatimah, S.H., M.H.

Said Husein, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Yelvi, S.H.