



PUTUSAN

Nomor 73/Pid.Sus/2024/PN Tab

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. Nama lengkap : I DEWA NYOMAN ARIDANA
2. Tempat lahir : Giayar
3. Umur / tanggal lahir : 40 tahun / 19 Juli 1983
4. Jenis kelamin : Laki-laki
5. Kewarganegaraan : Indonesia
6. Tempat tinggal : Banjar
Serongga Tengah, Desa Serongga,
Kecamatan Gianyar Kabupaten
Gianyar/Gang Cempaka III/No.10 Banjar
Sasih, Desa Batubulan, Kecamatan
Sukawati, Kabupaten Gianyar
7. Agama : Hindu
8. Pekerjaan : Karyawan Swasta

Terdakwa ditahan dalam Rumah Tahanan Negara oleh:

1. Penuntut Umum sejak tanggal 15 Agustus 2024 sampai dengan tanggal 3 September 2024;
2. Majelis Hakim sejak tanggal 29 Agustus 2024 sampai dengan tanggal 27 September 2024;
3. Perpanjangan Ketua Pengadilan Negeri sejak tanggal 28 September 2024 sampai dengan tanggal 26 November 2024;

Terdakwa tidak didampingi Penasihat Hukum;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca:

- Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tabanan Nomor:73/Pid.Sus/2024/PN Tab tanggal 29 Agustus 2024 tentang Penunjukan Majelis Hakim;
- Penetapan Majelis Hakim Nomor: 73/Pid.Sus/2024/PN Tab tanggal 29 Agustus 2024 tentang Penetapan hari sidang;
- Berkas perkara dan surat-surat lain yang bersangkutan;

Halaman 1 dari 33 Putusan Nomor 73/Pid.Sus/2024/PN Tab



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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

1. Menyatakan terdakwa I Dewa Nyoman Aridana terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana "Penipuan" sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 378 KUHPidana dalam dakwaan alternatif kedua Jaksa Penuntut Umum;
2. Menjatuhkan pidana terhadap terdakwa I Dewa Nyoman Aridana dengan pidana penjara selama **1 (satu) tahun dan 8 (delapan) bulan** dikurangi selama terdakwa berada dalam tahanan sementara dan dengan perintah agar terdakwa tetap ditahan;
3. Menyatakan barang bukti berupa:
 - 1 (satu) lembar kwitansi yang tertulis telah diterima dari David Calvin Salim uang sejumlah Rp2.000.000,00(dua juta rupiah) untuk pembayaran tanda jadi tanah kavling Pesona Villa Bonian 5 Extended Blok C4 dengan luas 400 m² dengan harga total Rp200.000.000,00(dua ratus juta rupiah) sisa pembayaran sebesar Rp198.000.000,00(seratus sembilan puluh delapan juta rupiah) akan dibayar dalam waktu maksimal 2 (dua) bulan (tanggal 24 Juli 2017 dan 24 Agustus 2017), tanggal 13 Juli 2017 Materai 6000 yang menerima I Dewa Nyoman Aridana;
 - 1 (satu) lembar kwitansi yang tertulis telah diterima dari David Calvin Salim uang sejumlah Rp198.000.000,00(seratus sembilan puluh delapan juta rupiah) untuk pembayaran pelunasan tanah kavling Pesona Villa Bonian 5 Extended Blok C4 dengan luas 400 m² tanggal 24 Juli 2017 Materai 6000 yang menerima I Dewa Nyoman Aridana;
 - 2 (dua) lembar Surat Pengikatan Jual Beli Nomor: 00C4/SPJB TKPWVB5E/III-2017 antara David Calvin Salim (sebagai pembeli pihak pertama) dengan I Dewa Nyoman Aridana, S.E (sebagai penjual pihak kedua) tanggal 24 Juli 2017 yang sudah di *waarmerking*;

dikembalikan kepada Saksi David Calvin Salim

4. Menetapkan agar terdakwa I Dewa Nyoman Aridana dibebani membayar biaya perkara sebesar Rp5.000,00(lima ribu rupiah);

Setelah mendengar permohonan Terdakwa yang pada pokoknya memohon keringanan hukuman dengan alasan terdakwa memiliki anak yang masih kecil, terdakwa adalah tulang punggung keluarga, bersikap sopan selama persidangan,

Halaman 2 dari 33 Putusan Nomor 73/Pid.Sus/2024/PN Tab



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak pernah dihukum, Terdakwa menyesali perbuatannya dan berjanji tidak akan mengulangi lagi perbuatannya;

Setelah mendengar tanggapan Penuntut Umum terhadap permohonan Terdakwa yang pada pokoknya Penuntut Umum tetap pada tuntutan;

Setelah mendengar tanggapan Terdakwa terhadap tanggapan Penuntut Umum yang pada pokoknya juga tetap pada permohonannya;

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

PERTAMA

Bahwa ia terdakwa I Dewa Nyoman Aridana pada hari Senin tanggal 10 Juli 2017 sekitar pukul 14.00 Wita bertempat di Kantor Big Deal Property Developer di Jalan By Pass Ir. Soekarno No. 75X Kecamatan Kediri, Kabupaten Tabanan, atau setidak-tidaknya pada waktu lain dalam bulan Juli tahun 2017, atau setidak-tidaknya dalam tahun 2017, atau setidak-tidaknya pada tempat lain yang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Tabanan yang berwenang memeriksa dan mengadili perkara, **yang menjual satuan lingkungan perumahan atau Lisiba yang belum menyelesaikan status hak atas tanahnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 137**. Perbuatan terdakwa dilakukan dengan cara sebagai berikut:

- Bahwa pada waktu dan tempat sebagaimana tersebut diatas, awalnya pada tanggal 03 Juli 2017, terdakwa bersama dengan Tim yang bernama Big Deal Property memposting iklan jual beli sebidang tanah kavling di media sosial seperti facebook dan OLX yang dalam iklan tersebut tercantum nomor handphone terdakwa. Kemudian terdakwa mendapatkan telepon dari seseorang yang awalnya tidak dikenal oleh terdakwa yang mengaku bernama Saksi David Calvin Salim, dimana dalam percakapan tersebut terdakwa dan Saksi David Calvin Salim akan sepakat untuk melakukan pertemuan di Kantor Big Deal Property Developer tempat terdakwa bekerja selaku Karyawan Kantor Big Deal Property Developer. Selanjutnya pada tanggal 10 Juli 2017, terdakwa bertemu dengan Saksi David Calvin Salim dan Saksi Steven Kong di Kantor tempat terdakwa bekerja yaitu Kantor Big Deal Property Developer, sehingga dari pertemuan tersebut terdakwa kenal dengan Saksi David Calvin Salim dan Saksi Steven Kong. Kemudian setelah bertemu di Kantor Big Deal Property Developer, Saksi David Calvin Salim bertanya kepada terdakwa dengan berkata "apa benar jual tanah di lokasi Tabanan" lalu dijawab oleh terdakwa dengan berkata "ya, benar". Selanjutnya Saksi David Calvin Salim menanyakan kembali kepada terdakwa dengan berkata "lokasi tepatnya dimana, Pak" lalu dijawab oleh terdakwa dengan berkata "di dekat Pantai Soka". Selanjutnya Saksi David Calvin

Halaman 3 dari 33 Putusan Nomor 73/Pid.Sus/2024/PN Tab



Salim kembali bertanya kepada terdakwa dengan berkata “apakah saya bisa cek lokasi” lalu dijawab oleh terdakwa dengan berkata “bisa, Pak”. Setelah percakapan selesai, kemudian terdakwa mengantar Saksi David Calvin Salim ke lokasi tanah tersebut dan beberapa jam kemudian Saksi David Calvin Salim kembali ke Kantor Big Deal Property Developer setelah melakukan pengecekan tanah kavling tersebut. kemudian Saksi David Calvin Salim menanyakan kepada terdakwa terkait ingin menawarkan harga dan setelah itu terdakwa menjelaskan masalah legalitas tanah tersebut serta menunjukkan brosur terkait tanah kavling Pesona Wisata Bonian 5 dan terdakwa menjelaskan kepada Saksi David Calvin Salim dengan berkata “Pak David, tanah ini prosesnya agak lama karena pertama masih proses turun waris. Kemudian perubahan zona dari tanah sawah ke perumahan. Kemudian proses pemecahan dan kalau Pak David setuju membeli tanah kavling ini dengan proses, pembayaran bisa bertahap yang pertama bisa tanda jadi dulu sebesar Rp 2 juta, kemudian DP pertama 30%, kemudian untuk pembayaran DP berikutnya bisa dibayarkan pada saat proses turun waris selesai, kemudian DP berikutnya pada saat pengaspakan bisa dibayar dan terakhir pelunasan dibayar pada saat sertifikat pemecahan selesai”. Selanjutnya Saksi David Calvin Salim menjawab dengan berkata “Baik, Pak. Saya setuju membeli tanah kavling Pak I Dewa Nyoman Aridana” dan percakapan tersebut selesai;

- Bahwa setelah Saksi David Calvin Salim menyetujui dan membeli tanah kavling yang dijual oleh terdakwa tersebut, Saksi David Calvin Salim telah menyetujui pembelian tanah kavling Blok Blok C yaitu Pesona Wisata Villa Bonian 5 Extended Nomor 4 sesuai dengan gambar yang ada di brosur dengan luas 400 m² dengan harga Rp50.000.000,00(lima puluh juta rupiah) per/are dan yang harus dibayar sebesar Rp200.000.000,00(dua ratus juta rupiah). Selanjutnya Saksi David Calvin Salim telah melakukan pembayaran dengan cara mentransfer ke rekening pribadi milik terdakwa dan pembayaran tersebut dilakukan secara bertahap yaitu **pertama**, pada tanggal 13 Juli 2017 dilakukan pembayaran tanda jadi sebesar Rp2.000.000,00(dua juta rupiah) dan dibuatkan bukti kwitansi tanda jadi oleh terdakwa. Selanjutnya **kedua**, pada tanggal 24 Juli 2017 dilakukan pembayaran sebesar Rp198.000.000,00(seratus sembilan puluh delapan juta rupiah) dengan cara 2 (dua) kali melakukan transfer ke rekening pribadi milik terdakwa yang masing-masing sebesar Rp99.000.000,00(sembilan puluh sembilan juta rupiah) dan dibuatkan bukti kwitansi pembayaran lunas.
- Bahwa terdakwa menjual tanah kavling tersebut kepada Saksi David Calvin Salim yaitu pada saat tanah yang digunakan oleh terdakwa untuk proyek tanah



kavling tersebut, sertifikatnya belum beralih hak kepada terdakwa dan sertifikatnya masih dimiliki oleh pemilik tanah sebelumnya, sehingga untuk saat ini terdakwa belum bisa memproses dan mengembalikan uang milik Saksi David Calvin Salim sebesar Rp200.000.000,00(dua ratus juta rupiah).

- Bahwa terdakwa tidak mempunyai izin dari Saksi David Calvin Salim untuk mempergunakan uang milik Saksi David Calvin Salim sebesar Rp200.000.000,00(dua ratus juta rupiah) dalam hal kebutuhan pribadi sehari-hari.
- Bahwa akibat kejadian tersebut, Saksi David Calvin Salim mengalami kerugian sebesar Rp200.000.000,00(dua ratus juta rupiah).

Perbuatan terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam **Pasal 154 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan Dan Kawasan Pemukiman.**

Atau

Kedua

Bahwa ia terdakwa I Dewa Nyoman Aridana pada hari Senin tanggal 10 Juli 2017 sekitar pukul 14.00 Wita bertempat di Kantor Big Deal Property Developer di Jalan By Pass Ir. Soekarno No. 75X Kecamatan Kediri, Kabupaten Tabanan, atau setidak-tidaknya pada waktu lain dalam bulan Juli tahun 2017, atau setidak-tidaknya dalam tahun 2017, atau setidak-tidaknya pada tempat lain yang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Tabanan yang berwenang memeriksa dan mengadili perkara, dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum, **dengan memakai nama palsu atau martabat palsu dengan tipu muslihat ataupun rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya atau supaya memberi hutang maupun menghapuskan piutang.** Perbuatan terdakwa dilakukan dengan cara sebagai berikut: ...

- Bahwa pada waktu dan tempat sebagaimana tersebut diatas, awalnya pada tanggal 03 Juli 2017, terdakwa bersama dengan Tim yang bernama Big Deal Property memposting iklan jual beli sebidang tanah kavling di media sosial seperti facebook dan OLX yang dalam iklan tersebut tercantum nomor handphone terdakwa. Kemudian terdakwa mendapatkan telepon dari seseorang yang awalnya tidak dikenal oleh terdakwa yang mengaku bernama Saksi David Calvin Salim, dimana dalam percakapan tersebut terdakwa dan Saksi David Calvin Salim akan sepakat untuk melakukan pertemuan di Kantor Big Deal Property Developer tempat terdakwa bekerja selaku Karyawan Kantor Big Deal Property Developer. Selanjutnya pada tanggal 10 Juli 2017, terdakwa bertemu

Halaman 5 dari 33 Putusan Nomor 73/Pid.Sus/2024/PN Tab



dengan Saksi David Calvin Salim dan Saksi Steven Kong di Kantor tempat terdakwa bekerja yaitu Kantor Big Deal Property Developer, sehingga dari pertemuan tersebut terdakwa kenal dengan Saksi David Calvin Salim dan Saksi Steven Kong. Kemudian setelah bertemu di Kantor Big Deal Property Developer, Saksi David Calvin Salim bertanya kepada terdakwa dengan berkata “apa benar jual tanah di lokasi Tabanan” lalu dijawab oleh terdakwa dengan berkata “ya, benar”. Selanjutnya Saksi David Calvin Salim menanyakan kembali kepada terdakwa dengan berkata “lokasi tepatnya dimana, Pak” lalu dijawab oleh terdakwa dengan berkata “di dekat Pantai Soka”. Selanjutnya Saksi David Calvin Salim kembali bertanya kepada terdakwa dengan berkata “apakah saya bisa cek lokasi” lalu dijawab oleh terdakwa dengan berkata “bisa, Pak”. Setelah percakapan selesai, kemudian terdakwa mengantar Saksi David Calvin Salim ke lokasi tanah tersebut dan beberapa jam kemudian Saksi David Calvin Salim kembali ke Kantor Big Deal Property Developer setelah melakukan pengecekan tanah kavling tersebut. kemudian Saksi David Calvin Salim menanyakan kepada terdakwa terkait ingin menawarkan harga dan setelah itu terdakwa menjelaskan masalah legalitas tanah tersebut serta menunjukkan brosur terkait tanah kavling Pesona Wisata Bonian 5 dan terdakwa menjelaskan kepada Saksi David Calvin Salim dengan berkata “Pak David, tanah ini prosesnya agak lama karena pertama masih proses turun waris. Kemudian perubahan zona dari tanah sawah ke perumahan. Kemudian proses pemecahan dan kalau Pak David setuju membeli tanah kavling ini dengan proses, pembayaran bisa bertahap yang pertama bisa tanda jadi dulu sebesar Rp 2 juta, kemudian DP pertama 30%, kemudian untuk pembayaran DP berikutnya bisa dibayarkan pada saat proses turun waris selesai, kemudian DP berikutnya pada saat pengaspakan bisa dibayar dan terakhir pelunasan dibayar pada saat sertifikat pemecahan selesai”. Selanjutnya Saksi David Calvin Salim menjawab dengan berkata “Baik, Pak. Saya setuju membeli tanah kavling Pak I Dewa Nyoman Aridana” dan percakapan tersebut selesai;

- Bahwa setelah Saksi David Calvin Salim menyetujui dan membeli tanah kavling yang dijual oleh terdakwa tersebut, Saksi David Calvin Salim telah menyepakati pembelian tanah kavling Blok Blok C yaitu Pesona Wisata Villa Bonian 5 Extended Nomor 4 sesuai dengan gambar yang ada di brosur dengan luas 400 m² dengan harga Rp50.000.000,00(lima puluh juta rupiah) per/are dan yang harus dibayar sebesar Rp200.000.000,00(dua ratus juta rupiah). Selanjutnya Saksi David Calvin Salim telah melakukan pembayaran dengan cara mentransfer ke rekening pribadi milik terdakwa dan pembayaran tersebut



dilakukan secara bertahap yaitu **pertama**, pada tanggal 13 Juli 2017 dilakukan pembayaran tanda jadi sebesar Rp2.000.000,00(dua juta rupiah) dan dibuatkan bukti kwitansi tanda jadi oleh terdakwa. Selanjutnya **kedua**, pada tanggal 24 Juli 2017 dilakukan pembayaran sebesar Rp198.000.000,00(seratus sembilan puluh delapan juta rupiah) dengan cara 2 (dua) kali melakukan transfer ke rekening pribadi milik terdakwa yang masing-masing sebesar Rp99.000.000,00(sembilan puluh sembilan juta rupiah) dan dibuatkan bukti kwitansi pembayaran lunas;

- Bahwa terdakwa menjual tanah kavling tersebut kepada Saksi David Calvin Salim yaitu pada saat tanah yang digunakan oleh terdakwa untuk proyek tanah kavling tersebut, sertifikatnya belum beralih hak kepada terdakwa dan sertifikatnya masih dimiliki oleh pemilik tanah sebelumnya, sehingga untuk saat ini terdakwa belum bisa memproses dan mengembalikan uang milik Saksi David Calvin Salim sebesar Rp200.000.000,00(dua ratus juta rupiah) dan terdakwa juga tidak ada menunjukkan bukti terkait biaya pengurusan waris, biaya pembayaran akses jalan, biaya penataan lahan dan biaya pemecahan terhadap proyek tanah kavling yang lain dengan menggunakan uang yang terdakwa terima dari Saksi David Calvin Salim sebesar Rp200.000.000,00(dua ratus juta rupiah);
- Bahwa terdakwa tidak mempunyai izin dari Saksi David Calvin Salim untuk mempergunakan uang milik Saksi David Calvin Salim sebesar Rp200.000.000,00(dua ratus juta rupiah) dalam hal kebutuhan pribadi sehari-hari;
- Bahwa akibat kejadian tersebut, Saksi David Calvin Salim mengalami kerugian sebesar Rp200.000.000,00(dua ratus juta rupiah);

Perbuatan terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam **Pasal 378 KUHPidana**;

Atau

Ketiga

Bahwa ia terdakwa I Dewa Nyoman Aridana pada hari Senin tanggal 10 Juli 2017 sekitar pukul 14.00 Wita bertempat di Kantor Big Deal Property Developer di Jalan By Pass Ir. Soekarno No. 75X Kecamatan Kediri, Kabupaten Tabanan, atau setidaknya pada waktu lain dalam bulan Juli tahun 2017, atau setidaknya dalam tahun 2017, atau setidaknya pada tempat lain yang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Tabanan yang berwenang memeriksa dan mengadili perkara, dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum, **dengan sengaja dan melawan hukum, memiliki barang sesuatu yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain, tetapi**

Halaman 7 dari 33 Putusan Nomor 73/Pid.Sus/2024/PN Tab



yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan. Perbuatan terdakwa dilakukan dengan cara sebagai berikut:

- Bahwa pada waktu dan tempat sebagaimana tersebut diatas, awalnya pada tanggal 03 Juli 2017, terdakwa bersama dengan Tim yang bernama Big Deal Property memposting iklan jual beli sebidang tanah kavling di media sosial seperti facebook dan OLX yang dalam iklan tersebut tercantum nomor handphone terdakwa. Kemudian terdakwa mendapatkan telepon dari seseorang yang awalnya tidak dikenal oleh terdakwa yang mengaku bernama Saksi David Calvin Salim, dimana dalam percakapan tersebut terdakwa dan Saksi David Calvin Salim akan sepakat untuk melakukan pertemuan di Kantor Big Deal Property Developer tempat terdakwa bekerja selaku Karyawan Kantor Big Deal Property Developer. Selanjutnya pada tanggal 10 Juli 2017, terdakwa bertemu dengan Saksi David Calvin Salim dan Saksi Steven Kong di Kantor tempat terdakwa bekerja yaitu Kantor Big Deal Property Developer, sehingga dari pertemuan tersebut terdakwa kenal dengan Saksi David Calvin Salim dan Saksi Steven Kong. Kemudian setelah bertemu di Kantor Big Deal Property Developer, Saksi David Calvin Salim bertanya kepada terdakwa dengan berkata "apa benar jual tanah di lokasi Tabanan" lalu dijawab oleh terdakwa dengan berkata "ya, benar". Selanjutnya Saksi David Calvin Salim menanyakan kembali kepada terdakwa dengan berkata "lokasi tepatnya dimana, Pak" lalu dijawab oleh terdakwa dengan berkata "di dekat Pantai Soka". Selanjutnya Saksi David Calvin Salim kembali bertanya kepada terdakwa dengan berkata "apakah saya bisa cek lokasi" lalu dijawab oleh terdakwa dengan berkata "bisa, Pak". Setelah percakapan selesai, kemudian terdakwa mengantar Saksi David Calvin Salim ke lokasi tanah tersebut dan beberapa jam kemudian Saksi David Calvin Salim kembali ke Kantor Big Deal Property Developer setelah melakukan pengecekan tanah kavling tersebut. kemudian Saksi David Calvin Salim menanyakan kepada terdakwa terkait ingin menawarkan harga dan setelah itu terdakwa menjelaskan masalah legalitas tanah tersebut serta menunjukkan brosur terkait tanah kavling Pesona Wisata Bonian 5 dan terdakwa menjelaskan kepada Saksi David Calvin Salim dengan berkata "Pak David, tanah ini prosesnya agak lama karena pertama masih proses turun waris. Kemudian perubahan zona dari tanah sawah ke perumahan. Kemudian proses pemecahan dan kalau Pak David setuju membeli tanah kavling ini dengan proses, pembayaran bisa bertahap yang pertama bisa tanda jadi dulu sebesar Rp 2 juta, kemudian DP pertama 30%, kemudian untuk pembayaran DP berikutnya bisa dibayarkan pada saat proses turun waris selesai, kemudian DP berikutnya pada saat pengaspelan bisa

Halaman 8 dari 33 Putusan Nomor 73/Pid.Sus/2024/PN Tab



dibayar dan terakhir pelunasan dibayar pada saat sertifikat pemecahan selesai". Selanjutnya Saksi David Calvin Salim menjawab dengan berkata "Baik, Pak. Saya setuju membeli tanah kavling Pak I Dewa Nyoman Aridana" dan percakapan tersebut selesai;

- Bahwa setelah Saksi David Calvin Salim menyetujui dan membeli tanah kavling yang dijual oleh terdakwa tersebut, Saksi David Calvin Salim telah menyetujui pembelian tanah kavling Blok Blok C yaitu Pesona Wisata Villa Bonian 5 Extended Nomor 4 sesuai dengan gambar yang ada di brosur dengan luas 400 m² dengan harga Rp50.000.000,00(lima puluh juta rupiah) per/are dan yang harus dibayar sebesar Rp200.000.000,00(dua ratus juta rupiah). Selanjutnya Saksi David Calvin Salim telah melakukan pembayaran dengan cara mentransfer ke rekening pribadi milik terdakwa dan pembayaran tersebut dilakukan secara bertahap yaitu **pertama**, pada tanggal 13 Juli 2017 dilakukan pembayaran tanda jadi sebesar Rp2.000.000,00(dua juta rupiah) dan dibuatkan bukti kwitansi tanda jadi oleh terdakwa. Selanjutnya **kedua**, pada tanggal 24 Juli 2017 dilakukan pembayaran sebesar Rp198.000.000,00(seratus sembilan puluh delapan juta rupiah) dengan cara 2 (dua) kali melakukan transfer ke rekening pribadi milik terdakwa yang masing-masing sebesar Rp99.000.000,00(sembilan puluh sembilan juta rupiah) dan dibuatkan bukti kwitansi pembayaran lunas;
- Bahwa terdakwa menjual tanah kavling tersebut kepada Saksi David Calvin Salim yaitu pada saat tanah yang digunakan oleh terdakwa untuk proyek tanah kavling tersebut, sertifikatnya belum beralih hak kepada terdakwa dan sertifikatnya masih dimiliki oleh pemilik tanah sebelumnya, sehingga untuk saat ini terdakwa belum bisa memproses dan mengembalikan uang milik Saksi David Calvin Salim sebesar Rp200.000.000,00(dua ratus juta rupiah) dan terdakwa juga tidak ada menunjukkan bukti terkait biaya pengurusan waris, biaya pembayaran akses jalan, biaya penataan lahan dan biaya pemecahan terhadap proyek tanah kavling yang lain dengan menggunakan uang yang terdakwa terima dari Saksi David Calvin Salim sebesar Rp200.000.000,00(dua ratus juta rupiah);
- Bahwa terdakwa tidak mempunyai izin dari Saksi David Calvin Salim untuk mempergunakan uang milik Saksi David Calvin Salim sebesar Rp200.000.000,00(dua ratus juta rupiah) dalam hal kebutuhan pribadi sehari-hari;
- Bahwa akibat kejadian tersebut, Saksi David Calvin Salim mengalami kerugian sebesar Rp200.000.000,00(dua ratus juta rupiah);



Perbuatan terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam **Pasal 372 KUHPidana**;

Menimbang bahwa terhadap dakwaan Penuntut Umum, Terdakwa tidak mengajukan keberatan;

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

1. Saksi David Calvin Salim, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi ada membeli tanah kavling kepada I Dewa Nyoman Aridana pada bulan Juli 2017;
- Bahwa Saksi mengetahui lokasi objek tanah kavling yang Saksi beli tersebut dan lokasinya berada di Br. Bonian, Ds. Antap, Kec. Tabanan yang dikenal bernama Pesona Wisata Villa Bonian 5 Extended;
- Bahwa kesepakatan Saksi dengan Terdakwa yaitu Saksi sepakat membeli tanah kavling Pesona Wisata Villa Bonian 5 Extended Blok C dengan Luas 400 m² dengan harga sebesar Rp50.000.000,00 per/are (100 m²), sehingga total keseluruhan transaksi sebesar Rp200.000.000,00/4 are (400 m²);
- Bahwa awalnya sekira bulan Juli 2017 Saksi berniat untuk membeli tanah di Bali, kemudian Saksi mendapatkan informasi dari internet bahwa ada menjual tanah di daerah Tabanan, kemudian Saksi menghubungi kontak yang tercantum di dalam web tersebut dan saling berkomunikasi melalui Handphone. Pada hari senin tanggal 10 Juli 2017 sekira pukul 12.00 wita, Saksi dan teman Saksi bernama STEVEN KONG datang ke Bali bertemu Terdakwa di kantornya BIG DEAL Property di Jalan Ir. Soekarno 75 x, By Pass Kediri, Tabanan dan melakukan pengecekan tanah yang akan dibeli, setelah dilakukan pengecekan, sekira pukul 14.00 wita Saksi kemudian balik ke Kantor Big Deal dan Terdakwa memberikan Saksi sebuah brosur serta menunjukkan 2 (dua) Fotocopy sertifikat tanah atas nama PAN LOTER, setelah itu Saksi pun tertarik membeli tanah kavling yang berada di Br. Bonian, Ds. Antap, Kec. Tabanan yang dikenal bernama Pesona Villa Bonian 5 Excteded, Block C No.4, dengan luas 400 m², dan dengan harga sebesar Rp50.000.000,00 per/are (100 m²), sehingga total keseluruhan transaksi sebesar Rp200.000.000,00 /4 are (400 m²). Pada tanggal 13 Juli 2017 Saksi melakukan pembayaran tanda jadi dengan cara mentransfer ke rekening milik Terdakwa sebesar Rp2.000.000,00 dan dibuatkan bukti pembayaran berupa kwitansi tertanggal 13 Juli 2017 dan diserahkan oleh Terdakwa kepada Saksi di Kantor Big Deal. Pada tanggal 24 Juli 2017 Saksi datang ke Bali dan pergi ke

Halaman 10 dari 33 Putusan Nomor 73/Pid.Sus/2024/PN Tab



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kantor Notaris Ni Kade Ayu Budhiartini, S.H.,M.Kn. di Jl. Flamboyan No.27A, Tabanan untuk menandatangani Perjanjian sebagaimana surat perjanjian jual beli nomor : 00C4/SPPJB TKPWVB5E/III-2017 tanggal 24 Juli 2017 antara Terdakwa selaku penjual dan Saksi selaku pembeli yang ditandatangani di Kantor Notaris, dan disaksikan oleh I Wayan Eka Aryawan dan Steven Kong yang ikut membubuhkan tanda tangannya di dalam perjanjian pengikatan jual beli dihadapan BUK PUTU (nama panggilan) staff Notaris, setelah Saksi dan para pihak melakukan tanda tangan, dimana surat perjanjian jual beli tersebut kemudian di waarmeking oleh Notaris, dan waktu itu Saksi juga melakukan pengecekan asli sertifikat tanah yang dibeli dan diperlihatkan oleh staff Notaris 2 Sertifikat asli atas nama Pan Loter, kemudian Saksi melakukan pelunasan dengan cara membayar melalui transfer ke rekening Terdakwa sebesar Rp198.000.000,00 dan telah dibuatkan bukti kwitansi tertanggal 24 Juli 2017 dan kwitansi tersebut diserahkan kepada Saksi pada kantor Big Deal. Pada tanggal 26 Juli 2017 bertempat di kantornya BIG DEAL Property di Jalan Ir. Soekarno 75 x, By Pass Kediri, Tabanan, dimana I Dewa Nyoman Aridana menyerahkan asli surat perjanjian jual beli nomor : 00C4/SPPJB TKPWVB5E/III-2017 tanggal 24 Juli 2017 tersebut kepada Saksi;

- Bahwa pada tahun 2019 Saksi sempat menanyakan Terdakwa terkait proses pemecahan sertifikat dan balik nama terkait pembelian tanah kavling yang sudah Saksi bayarkan lunas, dan Terdakwa sempat menyampaikan kepada Saksi bahwa alasan belum melakukan pemecahan dan balik nama yaitu karena pemilik tanah telah meninggal dunia, kemudian Terdakwa pada hari Rabu tanggal 25 Desember 2019 membuat surat perjanjian pengembalian uang senilai Rp200.000.000,00 kepada Saksi, dan batas waktu pengembalian sampai tanggal 25 Juni 2020, namun sampai saat ini Terdakwa tidak kunjung mengembalikan uang pembelian tanah kavling tersebut;

- Bahwa Saksi mengetahui pemilik tanah tersebut adalah seorang petani;
- Bahwa Saksi membayar tanah lunas karena Terdakwa mengatakan setelah pembayaran lunas baru sertifikatnya dipecah;
- Bahwa penyampaian Terdakwa kurang lebih 1 (satu) tahun setelah sisa tanah yang lain habis terjual untuk memecah sertifikat tersebut;
- Bahwa Saksi melihat di internet mengenai iklan jual tanah tersebut;
- Bahwa Saksi mentransfer uang pembelian tanah tersebut ke rekening Terdakwa;

Terhadap keterangan Saksi tersebut, Terdakwa menyatakan tidak keberatan dan membenarkannya;



2. Saksi STEVEN KONG, S.E., dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi diminta keterangan terkait dengan Saksi mengantar David Calvin Salim Jual beli tanah kapling dengan Terdakwa I Dewa Nyoman Aridana;
- Bahwa benar David Calvin Salim ada membeli tanah kapling kepada Terdakwa yang dimana tanah kapling tersebut berlokasi di Br. Bonian, Ds. Antap Selemadeg, Tabanan, yang dikenal dengan nama Pesona Wisata Villa Bonian Extended Blok C No.4, dengan Luas 400 m²;
- Bahwa adapun David Calvin Salim Membeli Tanah Kapling Kepada Terdakwa Sekira Bulan Juli 2017;
- Bahwa David Calvin Salim membeli tanah kapling yang berlokasi di Br. Bonian, Ds. Antap Selemadeg, Tabanan kepada Terdakwa yaitu dengan harga total sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);
- Bahwa seingat Saksi David Calvin Salim melakukan pembayaran dengan cara transfer pada tanggal 13 Juli 2017 dan tanggal 24 Juli 2017;
- Bahwa dari sepengetahuan Saksi bahwa di hari yang sama sesuai dengan pelunasan pada tanggal 24 Juli 2017 oleh David Calvin Salim kepada Terdakwa tersebut, Saksi pernah diminta oleh David Calvin Salim untuk menemaninya datang ke Kantor Notaris, dimana saat itu Saksi dan David Calvin Salim diminta untuk menandatangani sebuah surat berupa Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli oleh Terdakwa;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui pemilik tanah yang telah dijual oleh Terdakwa kepada David Calvin Salim tersebut;

Terhadap keterangan Saksi tersebut, Terdakwa menyatakan tidak keberatan dan membenarkannya;

3. Saksi I Wayan Eka Aryawan, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa pada awal bulan di tahun 2014 saat Saksi memulai belajar terkait bagaimana bisnis property dibidang jual beli tanah kapling di Kantor ABPI (Ayo Bisnis Property Indonesia) di Jln. Suli, Kec. Denpasar Timur, Kota Denpasar, setelah belajar dinyatakan sudah cukup, pada tahun 2015 Saksi di buat tim oleh owner/bos APBI dan tim yang dibentuk berisikan 6 anggota yang di antaranya I Dewa Nyoman Aridana, dan kami menyepakati tim tersebut dengan dibuatkan label bernama BIG Deal Property Developer;



- Bahwa Saksi bertugas di lapangan berupa membentuk lahan yang akan dijual dan Terdakwa sebagai penjual dalam transaksi jual beli tanah kavling sampai ke notaris;
- Bahwa awalnya sekira tahun 2016 Big Deal Property membuat proyek tanah kapling yang berlokasi di Br. Bonian, Ds. Antap, Kec. Selemadeg, Kab. Tabanan, yang dikenal awalnya bernama Pesona Wisata Villa Bonian 5, kemudian pada tahun yang sama tahun 2016 pihak Big Deal Property mendapat tawaran lahan tanah dekat proyek bernama Pesona Wisata Villa Bonian 5 oleh seorang makelar, karena tertarik dan lahan yang di tawari oleh seorang makelar tersebut nyambung dengan proyek bernama Pesona Wisata Villa Bonian 5, kemudian pihak Big Deal Property menerima lahan tersebut dan kemudian di gunakan untuk proyek tanah kapling dengan nama Pesona Wisata Villa Bonian 5 Extended;
- Bahwa yang Saksi ketahui dimana makelar tersebut bernama Pak Bayu;
- Bahwa Saksi mengetahui mengenai status tanah yang ditawarkan oleh Pak Bayu (nama panggilan) dan diterima oleh pihak Big Deal Property tersebut, dimana tanah tersebut sudah bersertifikat dan hak milik atas nama Pan Loter;
- Bahwa Saksi kurang tahu mengenai harga kaplingan tanah tersebut;
- Bahwa yang mengetahui terkait proses jual beli, menghubungi pembeli sampai ke Notaris tersebut adalah Terdakwa;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui proses jual belinya, Saksi hanya bertugas menata kavlingan hingga siap dijual;

Terhadap keterangan Saksi tersebut, Terdakwa menyatakan tidak keberatan dan membenarkannya;

4. Saksi I Wayan Yudi Arsana, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi bekerja di Big Deal Property Developer sejak awal terbentuknya Big Deal Property Developer pada Bulan Juli 2015 sampai dengan Saksi berhenti pada awal bulan tahun 2018, dan tugas dan tanggung jawab Saksi semenjak mengawali kerja sampai selesai yaitu dibagian pemasaran (marketing) dan di lapangan dimana tugasnya untuk mengawasi proyek tanah kapling;
- Bahwa awalnya sekira tahun 2016 Big Deal Property membuat proyek tanah kapling yang berlokasi di Br. Bonian, Ds. Antap, Kec. Selemadeg, Kab. Tabanan, yang dikenal awalnya bernama Pesona Wisata Villa Bonian 5, kemudian pada tahun yang sama tahun 2016 pihak Big Deal Property mendapat tawaran lahan tanah dekat proyek bernama Pesona Wisata Villa

Halaman 13 dari 33 Putusan Nomor 73/Pid.Sus/2024/PN Tab



Bonian 5 oleh seorang makelar, karena tertarik dan lahan yang di tawari oleh seorang makelar tersebut nyambung dengan proyek bernama Pesona Wisata Villa Bonian 5, kemudian pihak Big Deal Property menerima lahan tersebut dan kemudian di gunakan untuk proyek tanah kapling;

- Bahwa makelar yang menawari lahan kepada pihak Big Deal Property yang kemudian digunakan sebagai proyek tanah kapling bernama Pak Bayu;
- Bahwa status atau keadaan tanah yang di tawarkan oleh Pak Bayu tersebut memiliki alas hak berupa Sertifikat Hak Milik atas nama Pan Loter yang merupakan tanah pertanian (kebun);
- Bahwa pihak Big Deal Property Developer sudah pernah melakukan pemasaran lewat medsos (media social) seperti Facebook dan Olx;
- Bahwa pihak Big Deal Property yang bertugas dalam melakukan transaksi jual beli tanah kapling kepada pembeli sampai ke Notaris adalah Terdakwa;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan David Calvin Salim;
- Bahwa harga kaplingan tanah tersebut dijual dengan harga yang berapa bervariasi, dimana ada dijual dengan harga Rp45.000.000,00/per-are sampai dengan harga sebesar Rp50.000.000,00 / per-are;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui, dan yang mengetahui terkait proses jual beli, menghubungi pembeli sampai ke Notaris tersebut adalah Terdakwa;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui proses jual belinya, Saksi hanya bertugas marketing seperti iklan;

Terhadap keterangan Saksi tersebut, Terdakwa menyatakan tidak keberatan dan membenarkannya;

5. Saksi I Nengah Parta Alias Pak Bayu, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi diminta keterangan terkait dengan jual beli tanah kavling;
- Bahwa Saksi pernah menawarkan objek tanah kepada pihak Big Deal Property;
- Bahwa Saksi pernah menawarkan objek tanah kepada pihak Big Deal Property sekira tahun 2017;
- Bahwa tanah yang Saksi tawari kepada pihak Big Deal Property sudah bersertifikat atas nama Pan Loter;
- Bahwa Saksi diberitahukan oleh seseorang yang Saksi kenal bernama I Made Suweta yang berasal dari Br. Bonian, Ds. Antap, Kec. Selemadeg, Kab. Tabanan, dimana dirinya hendak menjual tanah bapaknya yang bernama I Ketut Keteb alias Pan Loter, dengan penyampaian tersebut Saksi mencoba memberitahukan kepada Pihak Big Deal Property terkait tanah tersebut dijual



dan apabila berminat, Saksi menyuruh pihak Big Deal Property langsung menghubungi pemilik tanah;

-Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah pihak Big Deal Property sepakat untuk membeli tanah yang dijual oleh I Made Suweta tersebut;

-Bahwa lokasi tanah yang hendak dijual oleh I Made Suweta terletak di Br. Bonian, Ds. Antap, Kec. Selemadeg, Kab. Tabanan tersebut;

Terhadap keterangan Saksi tersebut, Terdakwa menyatakan tidak keberatan dan membenarkannya;

6. Saksi I Made Suartaya, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

-Bahwa tanah yang Saksi jual berlokasi di Br. Bonian, Ds. Antap, Kec. Selemadeg, Kab. Tabanan, dikenal dengan nama Pesona Wisata Villa Bonian 5 Extended dan proyek tersebut di pegang oleh Terdakwa;

-Bahwa orang tua Saksi yang memiliki tanah tegalan tersebut adalah bapak Saksi yang bernama I KETUT KETEB (alias PAN LOTER) dan sudah meninggal sekira tahun 2015;

-Bahwa Terdakwa membeli tanah tegalan milik orang tua Saksi a.n. Pan Loter tersebut pada sekira tahun 2017;

-Bahwa luas tanah tegalan milik Pan Loter yang dibeli oleh Terdakwa yaitu dengan luas total 31 (tiga puluh satu) are/ 3100 m² dengan 2 Sertifikat;

-Bahwa adapun lokasi tanah tersebut berada di Br. Bonian, Ds. Antap, Kec. Selemadeg, Kab. Tabanan;

-Bahwa yang menjual tanah tegalan milik PAN LOTER kepada Terdakwa tersebut adalah Saksi dan I Made Suweta selaku anak kandung dari Pan Loter;

-Bahwa transaksi jual beli tersebut dilakukan sekira tahun 2017 bertempat di Notaris, namun Saksi lupa mengenai kantor Notaris dan mengenai waktu tanggal dan bulan dilakukan transaksi;

-Bahwa yang dibuat oleh Notaris hanya Surat perjanjian jual beli saja;

-Bahwa surat yang Saksi berikan adalah sertifikat asli atas nama orang tua Saksi Pan Loter;

- Bahwa Terdakwa melakukan pembayaran setelah surat perjanjian jual beli dibuat sekira tahun 2017 dengan pembayaran kurang lebih sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);

- Bahwa Terdakwa belum melunaskan jual beli tanah tegalan milik Pan Loter tersebut;



- Bahwa transaksi jual beli antara saudara dengan Terdakwa terkait pembelian tanah tegalan milik PAN LOTER tersebut dibatalkan;
- Bahwa transaksi jual beli dibatalkan, karena Terdakwa tidak melakukan pelunasan pembayaran tanah tegalan milik Pan Loter tersebut sesuai dengan waktu yang ditentukan, yang dimana tertulis berdasarkan Surat Perjanjian jual beli yang telah dibuat di Notaris pada sekira tahun 2017, dimana inti dari surat tersebut berbunyi "apabila Terdakwa tidak menyelesaikan pembayaran terhadap pembelian tanah tegalan tersebut selama jatuh tempo 1 (satu) tahun maka transaksi dibatalkan dan uang yang diberikan oleh Terdakwa dan diterima oleh penjual (Saksi) akan dikembalikan;
- Bahwa setelah transaksi dibatalkan, sertifikat asli atas nama Pan Loter yang telah digunakan untuk transaksi jual beli tersebut sudah dikembalikan oleh pihak Notaris kepada Saksi, dan untuk sertifikat atas nama Pan Loter tersebut sudah beralih hak atas nama I Made Suartaya;

Terhadap keterangan Saksi tersebut, Terdakwa menyatakan tidak keberatan dan membenarkannya;

Terhadap keterangan Saksi tersebut, Terdakwa menyatakan tidak keberatan dan membenarkannya;

7. Saksi I Made Suweta, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi ada menjual tanah milik orang tua Saksi kepada Terdakwa;
- Bahwa tanah yang Saksi jual berlokasi di Br. Bonian, Ds. Antap, Kec. Selemadeg, Kab. Tabanan, dikenal dengan nama Pesona Wisata Villa Bonian 5 Extended dan proyek tersebut di pegang oleh Terdakwa;
- Bahwa orang tua Saksi yang memiliki tanah tegalan tersebut adalah bapak Saksi yang bernama I KETUT KETEB (alias PAN LOTER) dan sudah meninggal sekira tahun 2015;
- Bahwa Terdakwa membeli tanah tegalan milik orang tua Saksi a.n. Pan Loter tersebut pada sekira tahun 2017;
- Bahwa luas tanah tegalan milik Pan Loter yang dibeli oleh Terdakwa yaitu dengan luas total 31 (tiga puluh satu) are/ 3100 m² dengan 2 Sertifikat;
- Bahwa yang menjual tanah tegalan milik Pan Loter kepada Terdakwa tersebut adalah Saksi selaku anak kedua dari Pan Loter;
- Bahwa transaksi jual beli tersebut dilakukan sekira tahun 2017 bertempat di Notaris, namun Saksi lupa mengenai kantor Notaris dan mengenai waktu tanggal dan bulan dilakukan transaksi;



- Bahwa yang dibuat oleh Notaris hanya Surat perjanjian jual beli saja;
- Bahwa surat yang Saksi berikan kepada Notaris terkait jual beli dengan Terdakwa adalah sertifikat asli atas nama orang tua Saksi Pan Loter;
- Bahwa Terdakwa melakukan pembayaran setelah surat perjanjian jual beli dibuat sekira tahun 2017 dengan pembayaran kurang lebih sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
- Bahwa Terdakwa belum melunaskan jual beli tanah tegalan milik Pan Loter tersebut;
- Bahwa transaksi jual beli antara saudara dengan Terdakwa terkait pembelian tanah tegalan milik PAN LOTER tersebut telah dibatalkan;
- Bahwa transaksi jual beli dibatalkan, karena Terdakwa tidak melakukan pelunasan pembayaran tanah tegalan milik Pan Loter tersebut sesuai dengan waktu yang ditentukan, yang dimana tertulis berdasarkan Surat Perjanjian jual beli yang telah dibuat di Notaris pada sekira tahun 2017, dimana inti dari surat tersebut berbunyi "apabila Terdakwa tidak menyelesaikan pembayaran terhadap pembelian tanah tegalan tersebut selama jatuh tempo 1 (satu) tahun maka transaksi dibatalkan dan uang yang diberikan oleh Terdakwa dan diterima oleh penjual (Saksi) akan dikembalikan;
- Bahwa setelah transaksi dibatalkan, sertifikat asli atas nama Pan Loter yang telah digunakan untuk transaksi jual beli tersebut sudah dikembalikan oleh pihak Notaris kepada Saksi, dan untuk sertifikat atas nama Pan Loter tersebut sudah beralih hak atas nama I Made Suartaya;
- Bahwa dari penyampaian lisan Terdakwa bahwa tanah tegalan milik Saksi yang dibeli tersebut rencananya akan di kavling-kavling dan dijual belikan kembali;

Terhadap keterangan Saksi tersebut, Terdakwa menyatakan tidak keberatan dan membenarkannya;

Menimbang, bahwa Penuntut Umum telah mengajukan Ahli sebagai berikut:

1. Ahli Dr. Dewi Bunga, S.H., M.H., dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa unsur-unsur yang harus ada dalam setiap perbuatan atau tindak pidana penipuan, yaitu:

- a)** Unsur barang siapa. Unsur ini merujuk pada subjek hukum yang dapat dipertanggungjawabkan;
- b)** Unsur dengan maksud. *Opzet* dapat diartikan sebagai *willens en weten*, perkataan *willens* atau mengkehendaki diartikan sebagai

Halaman 17 dari 33 Putusan Nomor 73/Pid.Sus/2024/PN Tab



“kehendak untuk melakukan perbuatan tertentu dan *weten* atau mengetahui diartikan sebagai “mengetahui atau dapat mengetahui bahwa perbuatan tersebut dapat menimbulkan akibat sebagaimana yang dikehendaki”. *Opzet* dapat dikatakan sebagai kesengajaan. *Opzet* memiliki tiga bentuk yaitu kesengajaan sebagai maksud (*Opzet als oogmerk*), kesengajaan sadar kepastian (*opzet bij zekerheidsbewustzijn*), dan kesengajaan sadar kemungkinan (*opzet bij mogelijkheidsbewustzijn*). Penipuan termaksud *Opzet als oogmerk* karena terkandung unsur “dengan maksud”.

c) Unsur untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum. Perbuatan dilakukan secara melawan hukum, artinya antara lain pelaku tidak mempunyai hak untuk menikmati keuntungan itu (*Hoge Raad tahun 1911*).

d) Unsur dengan penggunaan nama palsu, martabat palsu, tipu muslihat, rangkaian kebohongan. Dengan memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu muslihat, ataupun dengan rangkaian perkataan bohong, misalnya mengaku suatu nama yang dikenal baik oleh orang yang ditipu atau memakai nama seseorang yang terkenal. Martabat palsu, misalnya mengaku sebagai seseorang yang memiliki martabat seperti kyai, camat, kepala desa dan lain-lain. Dengan tipu muslihat, misalnya mengaku akan membelikan barang yang sangat murah kepada orang yang ditipu. Rangkaian kebohongan artinya banyak, pokoknya kebohongan itu sebagai upaya penipuan. Andi Hamzah, 2010, *Delik-Delik Tertentu (Speciale Delicten) di Dalam KUHP*, Sinar Grafika, Jakarta, h. 111);

e) Unsur menggerakkan atau membujuk orang lain untuk menyerahkan barang, memberi utang, atau menghapus piutang. Menggerakkan orang lain, artinya dengan cara-cara tersebut dia menghendaki orang yang ditipu tergerak untuk menyerahkan suatu barang kepadanya. Untuk menyerahkan suatu barang kepadanya atau untuk memberi utang ataupun menghapus piutang, merupakan bagian inti dari tindak pidana ini bermakna pada tindak pidana penipuan, objeknya bisa berupa hak (membuat utang atau menghapus piutang) ((Andi Hamzah, 2010, *Delik-Delik Tertentu (Speciale Delicten) di Dalam KUHP*, Sinar Grafika, Jakarta, h. 110). “Menyerahkan suatu barang kepadanya” adalah salah satu prestasi dalam hukum perikatan. (Subekti, 2003, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, PT Intermasa, Jakarta, h. 123). Unsur barang dalam delik



penipuan terdapat benda dan hak disertai dengan hak miliknya. Unsur “**memberi utang**” berhubungan erat dengan suatu perikatan. Perikatan adalah suatu hubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu. Pihak yang berhak menuntut sesuatu disebut kreditur atau si berpiutang, sedangkan pihak yang berkewajiban memenuhi tuntutan dinamakan debitur atau si berutang (Subekti, 2005, *Hukum Perjanjian*, Penerbit PT Internasa, Jakarta, h. 1). Unsur “**menghapus piutang**” terkait dengan hapusnya perikatan. Hapusnya perikatan mengakibatkan berakhirnya hubungan debitur dan kreditur, seperti hanya lahirnya perikatan yang membentuk suatu hubungan kreditur dan debitur. Hal ini menunjukkan bahwa sebelumnya pelaku dan orang lain memiliki hubungan perikatan, dan setelah melakukan perbuatan yang menjadi delik penipuan mengakibatkan berakhirnya perikatan tersebut. Undang-undang menyebutkan sepuluh macam cara hapusnya perikatan yang diatur dalam Pasal 1381 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yaitu:

- 1) Pembayaran
- 2) Penawaran pembayaran tunai diikuti dengan penyimpanan atau penitipan
- 3) Pembaharuan utang
- 4) Perjumpaan utang atau kompensasi
- 5) Pencampuran utang
- 6) Pembebasan utang
- 7) Musnahnya barang yang terutang
- 8) Batal/pembatalan
- 9) Berlakunya suatu syarat batal dan
- 10) Lewatnya waktu (Daluawarsa)

-Bahwa Syarat seseorang dapat dikatakan melakukan perbuatan penggelapan adalah sebagai berikut:

- a) Pelaku “mengetahui” bahwa objek tersebut berada padanya bukan karena tindak kejahatan;
- b) Pelaku telah “menghendaki” atau “bermaksud” untuk menguasai suatu benda dengan cara melawan hukum;
- c) Pelaku “mengetahui” bahwa objek atau benda tersebut sebagian atau keseluruhannya merupakan kepemilikan dari orang lain;
- d) Pelaku “mengetahui” yang kuasai itu adalah sebuah benda;



-Bahwa Sehubungan dengan kronologis perkara ini, terdapat tiga pasal yang ditinggalkan dan akan ahli ulas sebagai berikut;

Pasal 154 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011

Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

- **Setiap orang.** Unsur ini merujuk pada Terdakwa.
- **yang menjual satuan lingkungan perumahan atau Lisiba.** Perbuatan Terdakwa adalah menjual tanah kavling yang diduga dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat yaitu SHM No.478/Ds.Antap, luas 150 m² an. PAN LOTER dan SHM No.479/Ds.Antap, luas 2950 m² an. PAN LOTER. Tanah kavling tersebut dikenal bernama Pesona Wisata Villa Bonian 5 Excteded, di Block C No.4, luas 400 m² dengan harga total keseluruhan sebesar Rp 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah).
- **yang belum menyelesaikan status hak atas tanahnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 137.** Untuk dapat dipidana dengan ketentuan Pasal 154 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman maka harus dapat dibuktikan jika tidak diberikannya objek tanah kepada korban karena status hak atas tanah yang belum selesai, apakah berupa hak milik; hak guna bangunan, baik di atas tanah negara maupun di atas hak pengelolaan; atau hak pakai di atas tanah negara.

Pasal 378 KUHP

- **Barang siapa.** Unsur ini merujuk pada Terdakwa.
- **dengan maksud. Terdakwa** mengetahui atau dapat mengetahui bahwa perbuatan tersebut dapat menimbulkan akibat dari perbuatannya.
- **untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum.** Perbuatan dilakukan secara melawan hukum, artinya antara lain pelaku tidak mempunyai hak untuk menikmati keuntungan itu dimana dapat diduga ada keuntungan berupa uang Rp 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah)
- **dengan memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu muslihat, ataupun rangkaian kebohongan.** Untuk dapat dibuktikan sangkaan Pasal 378 KUHP, maka harus terdapat nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu muslihat, ataupun rangkaian kebohongan dari Terdakwa. Dalam kronologis sebagaimana yang dituangkan dalam BAP ini, belum tergambar perbuatan memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu muslihat, ataupun rangkaian kebohongan dari Terdakwa. Penyidik dapat mendalami keterangan Saksi-Saksi.

Halaman 20 dari 33 Putusan Nomor 73/Pid.Sus/2024/PN Tab



- **menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya, atau supaya memberi hutang maupun menghapuskan piutang.** Unsur ini dapat dilihat dari adanya penyerahan uang dari korban Rp 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) untuk pembayaran tanah kavling yang diduga dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat yaitu SHM No.478/Ds.Antap, luas 150 m² an. PAN LOTER dan SHM No.479/Ds.Antap, luas 2950 m² an. PAN LOTER. Tanah kavling tersebut dikenal bernama Pesona Wisata Villa Bonian 5 Excteded, di Block C No.4, luas 400 m².

Pasal 372 KUHP

- **Barang siapa.** Unsur ini merujuk pada Terdakwa.
- **dengan sengaja (opzettelijk memiliki dengan melawan hukum (wederechtelijk)).** *Opzet* dalam rumusan Pasal 372 KUHP adalah *opzet als ogmerk* atau kesengajaan sebagai maksud yakni memiliki. Suatu barang yang seluruhnya atau sebagian milik orang lain dan barang yang dimaksud disini adalah uang dari korban Rp 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah). Namun, ketika pembayaran telah dilakukan objek tanah dan SHM atas nama korban tidak diberikan.
- **berada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan.** Unsur ini menunjukkan bahwa keberadaan uang Rp 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) di tangan Terdakwa adalah bukan karena kejahatan, namun karena pembayaran tanah kavling yang diduga dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat yaitu SHM No.478/Ds.Antap, luas 150 m² an. PAN LOTER dan SHM No.479/Ds.Antap, luas 2950 m² an. PAN LOTER. Tanah kavling tersebut dikenal bernama Pesona Wisata Villa Bonian 5 Excteded, di Block C No.4, luas 400 m²;
- Bahwa perbedaan antara penipuan dengan penggelapan adalah niat jahat (*mens rea*) dalam tindak pidana penipuan sudah ada sejak awal. Penggunaan nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu muslihat, ataupun rangkaian kebohongan telah dilakukan sejak awal untuk mencapai maksud dari pelaku, sedangkan dalam tindak pidana penggelapan, keberadaan suatu barang milik orang lain yang berada pada penguasaannya tidak dilakukan secara melawan hukum. Dengan demikian dalam tindak pidana penggelapan niat jahat (*mens rea*) tidak ada sejak awal, namun baru ada dikemudian hari setelah barang milik orang lain tersebut telah berada di bawah penguasaannya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa ketentuan dalam Pasal 154 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dapat terpenuhi jika tidak diserahkannya objek tanah dan bukti kepemilikan atas nama korban karena status hak atas tanah yang belum selesai;
- Bahwa menjual yang dimaksud adalah setelah adanya kesepakatan dan saat penandatanganan penjualan lunas;
- Bahwa ketika tanah akan dijual status tanah harus jelas dan bersih;
- Bahwa dalam perkara ini perusahaan Terdakwa belum mempunyai badan hukum, jika sudah berbadan hukum seharusnya dibayarkan ke rekening perusahaan karena kekayaan perusahaan terpisah dengan kekayaan perseorangan;
- Bahwa dalam tindak pidana penggelapan niat jahat (*mens rea*) tidak ada sejak awal, namun baru ada dikemudian hari setelah barang milik orang lain tersebut telah berada di bawah penguasaannya;

Terhadap keterangan Ahli tersebut, Terdakwa menyatakan tidak keberatan;

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

- Bahwa pekerjaan Terdakwa adalah freelance di bidang marketing bisa berupa marketing tanah dan motor;
- Bahwa Terdakwa yang membuka proyek sebidang tanah kavling yang berlokasi di Br. Antap, Ds. Antap, Kec. Selemadeg Tabanan yang dikenal dengan nama Pesona Wisata Villa Bonian 5 Extended;
- Bahwa proyek sebidang tanah kavling yang dikenal dengan nama Pesona Wisata Villa Bonian 5 Extended tersebut tidak memiliki ijin ataupun berbadan hukum, sedangkan kantor pemasaran ada, dimana kantor tersebut bernama Kantor BIG DEAL Property Developer yang beralamat di Jl. Bypass Ir. Soekarno Nomor 75 X, Kediri, Tabanan;
- Bahwa Big Deal Property bergerak di bidang pemasaran tanah dan rumah;
- Bahwa tanah yang dijual Big Deal Property adalah milik orang lain;
- Bahwa Big Deal Property ada menawarkan tanah kavling seluar 30 (tiga puluh) are;
- Bahwa pembeli pertama bernama Pak Nengah sudah selesai dan mendapat SHM;
- Bahwa ada pembeli lain bernama Pak David namun proses pembelian tidak selesai namun sudah dibayar lunas oleh Pak David;

Halaman 22 dari 33 Putusan Nomor 73/Pid.Sus/2024/PN Tab



- Bahwa Pak David melakukan pembayaran dengan cara transfer awalnya bayar DP Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) dan pelunasan sebesar Rp198.000.000,00 (seratus sembilan puluh delapan juta rupiah);
- Bahwa setelah Pak David membayar DP sudah Terdakwa jelaskan secara tatap muka mengenai status tanah belum jelas;
- Bahwa Terdakwa sampaikan kepada Pak David untuk meminta waktu satu setengah tahun untuk menyelesaikan pengurusan status tanah;
- Bahwa waktu itu Terdakwa mau mengganti uang Pak David dengan tanah di lokasi lain namun Pak David tidak mau dan sampai sekarang Terdakwa belum bisa mengembalikan uang Pak David tersebut;
- Bahwa Terdakwa sendiri yang melakukan transaksi pembelian dengan Pak David;
- Bahwa kami melakukan pemasaran tanah melalui media sosial OLX;
- Bahwa Terdakwa bertemu Pak David sebanyak 3 (tiga) sampai 4 (empat) kali;
- Bahwa Terdakwa bertemu dengan Pak David pertama kali pada tahun 2016;
- Bahwa proses pemecahan tanah belum selesai dilakukan;
- Bahwa pembayaran dilakukan melalui transfer ke rekening Terdakwa sendiri;
- Bahwa kantor Big Deal Property sekarang ini sudah habis masa kontrakannya;
- Bahwa uang pembelian tanah yang sudah dibayarkan pembeli Pak David tersebut sudah Terdakwa gunakan untuk bayar pembelian tanah;
- Bahwa uang tersebut belum Terdakwa kembalikan karena Terdakwa belum ada dana;
- Bahwa Terdakwa mengetahui kalau perbuatan Terdakwa tersebut adalah salah;

Menimbang, bahwa Terdakwa tidak mengajukan saksi atau ahli yang meringankan;

Menimbang, bahwa Penuntut Umum mengajukan barang bukti sebagai berikut:

- 1) 1 (satu) lembar kwitansi yang tertulis telah diterima dari DAVID CALVIN SALIM uang sejumlah Rp2.000.000,00 untuk pembayaran tanda jadi tanah kavling Pesona Villa Bonian 5 Ext Blok C4 dengan luas 400 m² dengan harga total Rp200.000.000,00 sisa pembayaran sebesar Rp198.000.000,00 akan dibayar dalam waktu maksimal 2 bulan (tanggal 24 Juli dan 24 Agustus 2017) tanggal 13 Juli 2017 materai 6000 yang menerima I DW NYM ARIDANA;
- 2) 1 (satu) lembar kwitansi yang tertulis telah diterima dari DAVID CALVIN SALIM uang sejumlah Rp198.000.000,00 untuk pembayaran pelunasan tanah

Halaman 23 dari 33 Putusan Nomor 73/Pid.Sus/2024/PN Tab



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kavling Pesona Villa Bonian 5 Ext Blok C4 dengan luas 400 m², tanggal 24 Juli 2017 materai 6000 yang menerima I DW NYM ARIDANA;

3) 2 (dua) lembar Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 00C4/SPPJBTKPW/VB5E/III-2017 antara DAVID CALVIN SALIM (sebagai pembeli pihak pertama) dengan I DEWA NYOMAN ARIDANA, SE (sebagai penjual pihak kedua) tanggal 24 Juli 2017 yang sudah di waamerking;

Menimbang, bahwa terhadap hal-hal yang relevan sebagaimana termuat dan tercatat dalam berita acara persidangan diambil alih dan dianggap telah termuat dalam putusan ini;

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

- Bahwa Terdakwa ada membuka proyek sebidang tanah kavling yang berlokasi di Br. Antap, Ds. Antap, Kec. Selemadeg Tabanan yang dikenal dengan nama Pesona Wisata Villa Bonian 5 Extended dan dipasarkan melalui Kantor BIG DEAL Property Developer yang beralamat di Jl. Bypass Ir. Soekarno Nomor 75 X, Kediri, Tabanan;
- Bahwa pada tanggal 03 Juli 2017, BIG DEAL Property Developer ada memposting iklan jual beli sebidang tanah kavling tersebut di media sosial OLX;
- Bahwa kemudian iklan tersebut dilihat oleh Saksi Davis Calvin Salim yang kemudian menghubungi Terdakwa, dimana dalam percakapan tersebut terdakwa dan Saksi David Calvin Salim sepakat untuk melakukan pertemuan di Kantor Big Deal Property Developer;
- Bahwa selanjutnya pada tanggal 10 Juli 2017, terdakwa bertemu dengan Saksi David Calvin Salim dan Saksi Steven Kong di Kantor Big Deal Property Developer, dimana dari pertemuan tersebut Saksi David Calvin Salim bertanya kepada terdakwa perihal penjualan tanah tersebut yang dikonfirmasi atau dibenarkan oleh Terdakwa dan selanjutnya terdakwa mengantar Saksi David Calvin Salim ke lokasi tanah tersebut yang terletak di Br. Antap, Ds. Antap, Kec. Selemadeg Tabanan;
- Bahwa setelah dilakukan pengecekan, Saksi kemudian balik ke Kantor Big Deal dan Terdakwa memberikan Saksi sebuah brosur serta menunjukkan 2 (dua) Fotocopy sertifikat tanah atas nama PAN LOTER, setelah itu Saksi David Calvin Salim pun tertarik membeli tanah kavling tersebut yang dikenal bernama Pesona Villa Bonian 5 Excteded, Block C No.4, dengan luas 400 m², dan dengan harga sebesar Rp50.000.000,00 per/are (100 m²), sehingga total keseluruhan transaksi sebesar Rp200.000.000,00 /4 are (400 m²);

Halaman 24 dari 33 Putusan Nomor 73/Pid.Sus/2024/PN Tab

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 pada tanggal 13 Juli 2017 Saksi David Calvin Salim melakukan pembayaran tanda jadi dengan cara mentransfer ke rekening milik Terdakwa sebesar Rp2.000.000,00 dan dibuatkan bukti pembayaran berupa kwitansi tertanggal 13 Juli 2017 dan diserahkan oleh Terdakwa kepada Saksi David Calvin Salim di Kantor Big Deal;
- Bahwa setelah Saksi David Calvin Salim membayar tanda jadi tersebut, Terdakwa ada menjelaskan secara tatap muka mengenai status tanah tersebut masih atas nama pemilik sebelumnya dan Terdakwa sampaikan kepada Pak David Saksi David Calvin Salim untuk meminta waktu untuk menyelesaikan pengurusan status tanah;
- Bahwa pada tanggal 24 Juli 2017 Saksi David Calvin Salim datang ke Bali dan pergi ke Kantor Notaris Ni Kade Ayu Budhiartini, S.H.,M.Kn. di Jl. Flamboyan No.27A, Tabanan untuk menandatangani Perjanjian sebagaimana surat perjanjian jual beli nomor : 00C4/SPPJB TKPWVB5E/III-2017 tanggal 24 Juli 2017 antara Terdakwa selaku penjual dan Saksi David Calvin Salim selaku pembeli yang ditandatangani di Kantor Notaris, dan disaksikan oleh Saksi I Wayan Eka Aryawan dan Saksi Steven Kong yang ikut membubuhkan tanda tangannya di dalam perjanjian tersebut;
- Bahwa setelah Saksi David Calvin Salim dan para pihak melakukan tanda tangan, dimana surat perjanjian jual beli tersebut kemudian di-*waarmeking* oleh Notaris, dan waktu itu Saksi David Calvin Salim juga melakukan pengecekan asli sertifikat tanah yang dibeli dan diperlihatkan oleh staff Notaris 2 Sertifikat asli atas nama Pan Loter, kemudian Saksi David Calvin Salim melakukan pelunasan dengan cara membayar melalui transfer ke rekening Terdakwa sebesar Rp198.000.000,00 dan telah dibuatkan bukti kwitansi tertanggal 24 Juli 2017 dan kwitansi tersebut diserahkan kepada Saksi David Calvin Salim pada kantor Big Deal;
- Bahwa pada tanggal 26 Juli 2017 bertempat di kantornya BIG DEAL Property Terdakwa menyerahkan asli surat perjanjian jual beli nomor: 00C4/SPPJB TKPWVB5E/III-2017 tanggal 24 Juli 2017 tersebut kepada Saksi David Calvin Salim;
- Bahwa Saksi David Calvin Salim membayar lunas pembelian tanah tersebut karena Terdakwa mengatakan setelah pembayaran lunas baru sertifikatnya bisa dipecah kurang lebih 1 (satu) tahun setelah sisa tanah yang lain habis terjual untuk memecah sertifikat tersebut;
- Bahwa pada tahun 2019 Saksi David Calvin Salim sempat menanyakan Terdakwa terkait proses pemecahan sertifikat dan balik nama terkait pembelian



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah kavling yang sudah Saksi David Calvin Salim bayarkan lunas, dan Terdakwa sempat menyampaikan kepada Saksi David Calvin Salim bahwa alasan belum melakukan pemecahan dan balik nama yaitu karena pemilik tanah sebelumnya telah meninggal dunia, kemudian Terdakwa berjanji untuk mengembalikan uang senilai Rp200.000.000,00 kepada Saksi David Calvin Salim sampai tanggal 25 Juni 2020, akan tetapi sampai saat ini Terdakwa tidak kunjung mengembalikan uang pembelian tanah kavling tersebut;

- Bahwa Terdakwa mempergunakan uang milik Saksi David Calvin Salim sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) untuk kebutuhan pribadi sehari-hari;
- Bahwa akibat kejadian tersebut, Saksi David Calvin Salim mengalami kerugian sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);

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

Menimbang, bahwa Terdakwa telah didakwa oleh Penuntut Umum dengan dakwaan yang berbentuk alternatif, sehingga Majelis Hakim dengan memperhatikan fakta-fakta hukum tersebut diatas memilih langsung dakwaan alternatif kedua sebagaimana diatur dalam Pasal 378 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP), yang unsur-unsurnya adalah sebagai berikut:

1. Unsur "*barang siapa*";
2. Unsur "*dengan memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu muslihat ataupun serangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya, atau supaya memberi utang maupun menghapuskan piutang*";
3. Unsur "*dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain dengan melawan hukum*";

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

Ad.1. Unsur "*barang siapa*"

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan "*barang siapa*" adalah subjek hukum yang didakwa melakukan tindak pidana yang identitasnya sebagaimana dimaksud dalam dakwaan Penuntut Umum;

Menimbang, bahwa Penuntut Umum telah menghadapkan Terdakwa yang mengaku bernama I DEWA NYOMAN ARIDANA yang setelah melalui pemeriksaan di tingkat penyidikan dan selanjutnya dihadapkan di persidangan sebagai Terdakwa, yang berdasarkan keterangan para Saksi serta keterangan Terdakwa sendiri, dapat

Halaman 26 dari 33 Putusan Nomor 73/Pid.Sus/2024/PN Tab

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)



disimpulkan bahwa Terdakwa yang dihadapkan di persidangan tersebut adalah benar Terdakwa yang dimaksud oleh Penuntut Umum dengan identitas sesuai dengan identitas Terdakwa sebagaimana tersebut dalam surat dakwaan, sehingga tidak terjadi kekeliruan mengenai diri Terdakwa, dalam kapasitasnya sebagai orang perseorangan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat unsur "*barang siapa*" telah terpenuhi;

Ad.2. Unsur "*dengan memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu muslihat ataupun serangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya, atau supaya memberi utang maupun menghapuskan piutang*"

Menimbang, bahwa unsur tersebut diatas bersifat alternatif, maka bagian-bagian unsur tidak perlu dibuktikan secara keseluruhan melainkan dengan terbuktinya salah satu bagian unsur sudah dapat dipakai sebagai dasar bahwa unsur tersebut telah terpenuhi;

Menimbang, bahwa pengertian "nama palsu" haruslah berupa nama orang, ia dapat merupakan nama yang bukan nama sendiri dari si pelaku atau sebuah nama yang tak seorangpun yang mempergunakannya ataupun namanya sendiri akan tetapi yang tidak diketahui oleh umum, sifat "palsu" di dalam pasal ini tidaklah perlu berupa jabatan, pangkat atau sesuatu pekerjaan resmi melainkan juga apabila ia mengatakan bahwa "ia dalam keadaan tertentu dan hak-hak tertentu" padahal semuanya tidak benar, sedangkan pengertian "tipu muslihat" yakni tindakan-tindakan sedemikian rupa sehingga menimbulkan kepercayaan atau memberikan kesan kepada orang yang digerakkan seolah-olah keadaannya sesuai dengan kebenaran. Tipu muslihat disini tidak perlu harus terdiri dari beberapa perbuatan melainkan satu perbuatan tunggalpun sudah cukup untuk menyatakan bahwa telah dipakai suatu tipu muslihat dan dapat dikatakan terdapat sebuah susunan "kata-kata bohong" bilamana antara beberapa kebohongan terdapat hubungan yang sedemikian rupa dan kebohongan yang satu memperkuat kebohongan yang lain demikian rupa, sehingga kata-kata bohong tersebut secara timbal balik memberikan kesan seolah-olah apa yang dikatakan itu adalah sesuai dengan kebenaran, padahal tidak demikianlah adanya (Hukum Pidana Indonesia, Drs. PAF Lamintang, SH dan C. Djisman Samosir, SH, Penerbit Sinar Baru Bandung, halaman 230-235);

Menimbang, bahwa sesuai dengan fakta-fakta hukum yang terungkap di persidangan diketahui bahwa:

- Bahwa Terdakwa ada membuka proyek sebidang tanah kavling yang berlokasi di Br. Antap, Ds. Antap, Kec. Selemadeg Tabanan yang dikenal dengan

Halaman 27 dari 33 Putusan Nomor 73/Pid.Sus/2024/PN Tab



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama Pesona Wisata Villa Bonian 5 Extended dan dipasarkan melalui Kantor BIG DEAL Property Developer yang beralamat di Jl. Bypass Ir. Soekarno Nomor 75 X, Kediri, Tabanan;

- Bahwa pada tanggal 03 Juli 2017, BIG DEAL Property Developer ada memposting iklan jual beli sebidang tanah kavling tersebut di media sosial OLX;
- Bahwa kemudian iklan tersebut dilihat oleh Saksi Davis Calvin Salim yang kemudian menghubungi Terdakwa, dimana dalam percakapan tersebut terdakwa dan Saksi David Calvin Salim sepakat untuk melakukan pertemuan di Kantor Big Deal Property Developer;
- Bahwa selanjutnya pada tanggal 10 Juli 2017, terdakwa bertemu dengan Saksi David Calvin Salim dan Saksi Steven Kong di Kantor Big Deal Property Developer, dimana dari pertemuan tersebut Saksi David Calvin Salim bertanya kepada terdakwa perihal penjualan tanah tersebut yang dikonfirmasi atau dibenarkan oleh Terdakwa dan selanjutnya terdakwa mengantar Saksi David Calvin Salim ke lokasi tanah tersebut yang terletak di Br. Antap, Ds. Antap, Kec. Selemadeg Tabanan;
- Bahwa setelah dilakukan pengecekan, Saksi kemudian balik ke Kantor Big Deal dan Terdakwa memberikan Saksi sebuah brosur serta menunjukkan 2 (dua) Fotocopy sertifikat tanah atas nama PAN LOTER, setelah itu Saksi David Calvin Salim pun tertarik membeli tanah kavling tersebut yang dikenal bernama Pesona Villa Bonian 5 Excteded, Block C No.4, dengan luas 400 m², dan dengan harga sebesar Rp50.000.000,00 per/are (100 m²), sehingga total keseluruhan transaksi sebesar Rp200.000.000,00 /4 are (400 m²);
- Bahwa pada tanggal 13 Juli 2017 Saksi David Calvin Salim melakukan pembayaran tanda jadi dengan cara mentransfer ke rekening milik Terdakwa sebesar Rp2.000.000,00 dan dibuatkan bukti pembayaran berupa kwitansi tertanggal 13 Juli 2017 dan diserahkan oleh Terdakwa kepada Saksi David Calvin Salim di Kantor Big Deal;
- Bahwa setelah Saksi David Calvin Salim membayar tanda jadi tersebut, Terdakwa ada menjelaskan secara tatap muka mengenai status tanah tersebut masih atas nama pemilik sebelumnya dan Terdakwa sampaikan kepada Pak David Saksi David Calvin Salim untuk meminta waktu untuk menyelesaikan pengurusan status tanah;
- Bahwa pada tanggal 24 Juli 2017 Saksi David Calvin Salim datang ke Bali dan pergi ke Kantor Notaris Ni Kade Ayu Budhiartini, S.H.,M.Kn. di Jl. Flamboyan No.27A, Tabanan untuk menandatangani Perjanjian sebagaimana surat perjanjian jual beli nomor : 00C4/SPPJB TKPWVB5E/III-2017 tanggal 24 Juli 2017 antara

Halaman 28 dari 33 Putusan Nomor 73/Pid.Sus/2024/PN Tab

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terdakwa selaku penjual dan Saksi David Calvin Salim selaku pembeli yang ditandatangani di Kantor Notaris, dan disaksikan oleh Saksi I Wayan Eka Aryawan dan Saksi Steven Kong yang ikut membubuhkan tanda tangannya di dalam perjanjian tersebut;

- Bahwa setelah Saksi David Calvin Salim dan para pihak melakukan tanda tangan, dimana surat perjanjian jual beli tersebut kemudian di-*waarmeking* oleh Notaris, dan waktu itu Saksi David Calvin Salim juga melakukan pengecekan asli sertifikat tanah yang dibeli dan diperlihatkan oleh staff Notaris 2 Sertifikat asli atas nama Pan Loter, kemudian Saksi David Calvin Salim melakukan pelunasan dengan cara membayar melalui transfer ke rekening Terdakwa sebesar Rp198.000.000,00 dan telah dibuatkan bukti kwitansi tertanggal 24 Juli 2017 dan kwitansi tersebut diserahkan kepada Saksi David Calvin Salim pada kantor Big Deal;
- Bahwa pada tanggal 26 Juli 2017 bertempat di kantornya BIG DEAL Property Terdakwa menyerahkan asli surat perjanjian jual beli nomor: 00C4/SPPJB TKPWVB5E/III-2017 tanggal 24 Juli 2017 tersebut kepada Saksi David Calvin Salim;
- Bahwa Saksi David Calvin Salim membayar lunas pembelian tanah tersebut karena Terdakwa mengatakan setelah pembayaran lunas baru sertifikatnya bisa dipecah kurang lebih 1 (satu) tahun setelah sisa tanah yang lain habis terjual untuk memecah sertifikat tersebut;
- Bahwa pada tahun 2019 Saksi David Calvin Salim sempat menanyakan Terdakwa terkait proses pemecahan sertifikat dan balik nama terkait pembelian tanah kavling yang sudah Saksi David Calvin Salim bayarkan lunas, dan Terdakwa sempat menyampaikan kepada Saksi David Calvin Salim bahwa alasan belum melakukan pemecahan dan balik nama yaitu karena pemilik tanah sebelumnya telah meninggal dunia, kemudian Terdakwa berjanji untuk mengembalikan uang senilai Rp200.000.000,00 kepada Saksi David Calvin Salim sampai tanggal 25 Juni 2020, akan tetapi sampai saat ini Terdakwa tidak kunjung mengembalikan uang pembelian tanah kavling tersebut;

Menimbang, bahwa dari fakta-fakta hukum tersebut di atas dikaitkan dengan pengertian unsur ke-2 yang telah diuraikan sebelumnya, maka Majelis Hakim berpendapat Terdakwa telah terbukti melakukan tipu muslihat ataupun serangkaian kebohongan kepada Saksi David Calvin Salim dengan mengiming-imingi Saksi David Calvin Salim akan melakukan pemecahan dan balik nama atas tanah yang dibeli oleh Saksi David Calvin Salim sehingga Saksi David Calvin Salim mau menyerahkan pelunasan uang pembelian tanah tersebut seharga Rp200.000.000,00 (dua ratus juta

Halaman 29 dari 33 Putusan Nomor 73/Pid.Sus/2024/PN Tab

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

rupiah), padahal kenyataannya Terdakwa tidak ada melakukan pemecahan maupun balik nama atas tanah yang dibeli oleh Saksi David Calvin Salim tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan rangkaian fakta-fakta hukum yang terungkap di atas, maka unsur "*dengan memakai tipu muslihat ataupun serangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya*" telah terpenuhi;

Ad.3. Unsur "*dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain dengan melawan hukum*";

Menimbang, bahwa perkataan "*dengan maksud*" di dalam Pasal ini terjemahan dari perkataan "*met het oogmerk*" dan ini berarti bahwa *opzet/kesengajaan* di dalam pasal ini haruslah ditafsirkan sebagai sengaja dalam arti sempit, sehingga maksud pelaku itu tidak boleh ditafsirkan lain kecuali dengan maksud untuk menguntungkan dirinya sendiri atau orang lain secara melawan hukum (Hukum Pidana Indonesia, Drs. PAF Lamintang, SH dan C. Djisman Samosir, SH, Penerbit Sinar Baru Bandung, halaman 229);

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan melawan hukum adalah perbuatan yang bertentangan dengan hak subyektif seseorang atau bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku atau bertentangan dengan kesusilaan atau bertentangan dengan tujuan moral dan pergaulan masyarakat;

Menimbang, bahwa sebagaimana fakta-fakta hukum di persidangan telah dapat dibuktikan Terdakwa mempergunakan uang milik Saksi David Calvin Salim sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) untuk kebutuhan pribadi sehari-hari atau untuk kepentingan dirinya sendiri sehingga Saksi David Calvin Salim mengalami kerugian sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka unsur "*dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain dengan melawan hukum*" telah terpenuhi;

Menimbang, bahwa oleh karena semua unsur dari Pasal 378 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) telah terpenuhi, maka Terdakwa haruslah dinyatakan telah terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan tindak pidana sebagaimana didakwakan dalam dakwaan primair Penuntut Umum;

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

Menimbang, bahwa oleh karena Terdakwa mampu bertanggung jawab, maka harus dinyatakan bersalah dan dijatuhi pidana;

Halaman 30 dari 33 Putusan Nomor 73/Pid.Sus/2024/PN Tab

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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

Menimbang, bahwa terhadap barang bukti yang diajukan di persidangan berupa:

- 1 (satu) lembar kwitansi yang tertulis telah diterima dari David Calvin Salim uang sejumlah Rp2.000.000,00(dua juta rupiah) untuk pembayaran tanda jadi tanah kavling Pesona Villa Bonian 5 Extended Blok C4 dengan luas 400 m² dengan harga total Rp200.000.000,00(dua ratus juta rupiah) sisa pembayaran sebesar Rp198.000.000,00(seratus sembilan puluh delapan juta rupiah) akan dibayar dalam waktu maksimal 2 (dua) bulan (tanggal 24 Juli 2017 dan 24 Agustus 2017), tanggal 13 Juli 2017 Materai 6000 yang menerima I Dewa Nyoman Aridana;
- 1 (satu) lembar kwitansi yang tertulis telah diterima dari David Calvin Salim uang sejumlah Rp198.000.000,00(seratus sembilan puluh delapan juta rupiah) untuk pembayaran pelunasan tanah kavling Pesona Villa Bonian 5 Extended Blok C4 dengan luas 400 m² tanggal 24 Juli 2017 Materai 6000 yang menerima I Dewa Nyoman Aridana;
- 2 (dua) lembar Surat Pengikatan Jual Beli Nomor: 00C4/SPJB TKPWVB5E/III-2017 antara David Calvin Salim (sebagai pembeli pihak pertama) dengan I Dewa Nyoman Aridana, S.E (sebagai penjual pihak kedua) tanggal 24 Juli 2017 yang sudah di *waarmerking*;

Yang sebelumnya telah dilakukan penyitaan dari Saksi David Calvin Salim, maka ditetapkan selanjutnya untuk dikembalikan kepada Saksi David Calvin Salim;

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

Keadaan yang memberatkan:

- Perbuatan Terdakwa telah merugikan Saksi David Calvin Salim;

Keadaan yang meringankan:

- Terdakwa menyesal serta mengakui secara terus terang perbuatannya;
- Terdakwa belum pernah dihukum;

Halaman 31 dari 33 Putusan Nomor 73/Pid.Sus/2024/PN Tab



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

Memperhatikan, Pasal 378 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI :

1. Menyatakan **Terdakwa I DEWA NYOMAN ARIDANA** tersebut di atas, terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana **"PENIPUAN"** sebagaimana dalam dakwaan kedua Penuntut Umum;
2. Menjatuhkan pidana kepada Terdakwa oleh karena itu dengan pidana penjara selama **1 (satu) tahun dan 6 (enam) bulan**;
3. Menetapkan masa penahanan yang telah dijalani Terdakwa dikurangkan seluruhnya dari pidana yang dijatuhkan;
4. Menetapkan Terdakwa tetap ditahan;
5. Menetapkan barang bukti berupa:
 - 1 (satu) lembar kwitansi yang tertulis telah diterima dari David Calvin Salim uang sejumlah Rp2.000.000,00(dua juta rupiah) untuk pembayaran tanda jadi tanah kavling Pesona Villa Bonian 5 Extended Blok C4 dengan luas 400 m² dengan harga total Rp200.000.000,00(dua ratus juta rupiah) sisa pembayaran sebesar Rp198.000.000,00(seratus sembilan puluh delapan juta rupiah) akan dibayar dalam waktu maksimal 2 (dua) bulan (tanggal 24 Juli 2017 dan 24 Agustus 2017), tanggal 13 Juli 2017 Materai 6000 yang menerima I Dewa Nyoman Aridana;
 - 1 (satu) lembar kwitansi yang tertulis telah diterima dari David Calvin Salim uang sejumlah Rp198.000.000,00(seratus sembilan puluh delapan juta rupiah) untuk pembayaran pelunasan tanah kavling Pesona Villa Bonian 5 Extended Blok C4 dengan luas 400 m² tanggal 24 Juli 2017 Materai 6000 yang menerima I Dewa Nyoman Aridana;
 - 2 (dua) lembar Surat Pengikatan Jual Beli Nomor: 00C4/SPJB TKPWVB5E/III-2017 antara David Calvin Salim (sebagai pembeli pihak pertama) dengan I Dewa Nyoman Aridana, S.E (sebagai penjual pihak kedua) tanggal 24 Juli 2017 yang sudah di *waarmerking*;dikembalikan kepada Saksi David Calvin Salim
6. Membebankan kepada Terdakwa membayar biaya perkara sejumlah **Rp5.000,00 (lima ribu rupiah)**;

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tabanan, pada hari **Selasa, tanggal 12 November 2024** oleh **Ronny Widodo, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua Majelis, **Ni Luh Made Kusuma**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Wardani, S.H., M.H., dan I Gusti Lanang Indra Panditha, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan mana diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari **Rabu, tanggal 13 November 2024** oleh Hakim Ketua dengan didampingi para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh **Ni Made Cista Dewi, S.H.,** sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Tabanan serta dihadiri oleh **Aries Fajar Julianto, S.H.,** Penuntut Umum pada Kejaksaan Negeri Tabanan dan Terdakwa dengan didampingi oleh Penasihat Hukumnya;

Hakim-hakim Anggota,

ttd

NI LUH MADE KUSUMA WARDANI, S.H., M.H.

ttd

I GUSTI LANANG INDRA PANDITHA, S.H., M.H.

Hakim Ketua,

ttd

RONNY WIDODO, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd

NI MADE CISTA DEWI, S.H.