



**P U T U S A N**

**No. 232 K/Pid/2011**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

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

Nama : Ir. Zoelkifli Djohor bin Junus Djohor;  
tempat lahir : Jakarta;  
umur / tanggal lahir : 52 Tahun / 22 Oktober 1956;  
jenis kelamin : Laki-laki;  
kebangsaan : Indonesia;  
tempat tinggal : Jalan Raden Patah No. 41 / J RT.01/011  
Kelurahan Lebak Gede, Bandung;  
agama : Islam;  
pekerjaan : Wiraswasta;

Pemohon Kasasi berada di luar tahanan :

yang diajukan dimuka persidangan Pengadilan Negeri Bandung karena didakwa :

Pertama :

Bahwa Terdakwa Ir. Zoelkifli Djohor, pada hari dan tanggal yang tidak dapat dipastikan lagi yang masih dalam kurun waktu antara bulan Januari tahun 2002 sampai dengan tahun 2008, bertempat di Jalan Cikadung Kota Bandung atau setidaknya-tidaknya di suatu tempat lain yang masih termasuk daerah hukum Pengadilan Negeri Kelas IA Bandung, Terdakwa telah menyuruh memasukan keterangan palsu ke dalam suatu akta autentik mengenai sesuatu hal yang kebenarannya harus dinyatakan oleh akta itu, dengan maksud untuk memakai atau menyuruh memakai orang lain akta itu seolah-olah keterangannya sesuai dengan kebenarannya, dengan cara sebagai berikut :

Bahwa pada awalnya saksi Samuel Watimuri memiliki tanah seluas  $\pm 7050$  m<sup>2</sup> terletak di Blok Bojong Cigadung Jalan Cikondang Kota Bandung yang dibeli dari Aen Suganda pada tahun 1991 senilai Rp 300.000.000,-, lalu tanah tersebut dijual kepada saksi Sutarya Enus seluas  $\pm 600$  m<sup>2</sup> seharga Rp.48.000.000,- dengan Akta Perjanjian Jual Beli Tanah No. 11 tanggal 23 Juni 1992, kemudian tanah milik saksi Samuel Watimuri yang seluas 7050 m<sup>2</sup> tersebut seluruhnya dijual juga saksi Ir. Poernomo Didi Koes Wardono selaku Direktur Utama PT. Putra Patria Nusantara (PT.PPN) pada tanggal 21 November

Hal. 1 dari 49 hal. Put. No. 232 K/Pid/2011



1992 dengan Akta Jual Beli No. 177/PPAT/Kecamatan Cib. Kal/XI/1992, lebih lanjut Terdakwa telah membuat perjanjian kerjasama dengan pihak PT.PPN dan terjadilah kesepakatan yaitu Terdakwa selaku Direktur PT. PPN sedangkan saksi Ir. Poernomo Didi Koes Wardono selaku Direktur Utama dan Ir. Tri Wahyu selaku Wakil Direktur PT. PPN mengundurkan diri dan pada waktu itu saksi Samuel Watimuri dan saksi Sutarya Enus serta saksi Ir. Tri Wahyono selaku Wakil Direktur PT.PPN memberitahukan kepada saksi Ir. Poernomo Didi Koes Wardono dan Terdakwa bahwa sebagian tanah tersebut seluas 600 m<sup>2</sup> milik Sutarya Enus yang tidak termasuk untuk dipasarkan, namun Akta Jual Beli No. 177/PPAT/Kecamatan Cib. Kal/XI/1992 tersebut tetap mencantumkan obyek jual beli tanah tersebut tetap 7050 m<sup>2</sup>, dimana dalam perjanjian kerjasama Terdakwa tersebut ditentukan bahwa seluruh aset PT. PPN dan tanggung jawab hutang PT. PPN adalah milik dan tanggung jawab Terdakwa, lalu saksi Ir. Poernomo Didi Koes Wardono memberi kuasa penuh kepada Terdakwa untuk mengambil alih/take over perusahaan dan mengelola aset PT.PPN yang bergerak dibidang usaha proyek perumahan Estat Cikondang Bandung, lalu Terdakwa mengajukan kredit ke Bank BTN dengan nilai pokok kredit sebesar Rp. 1.700.000.000,- atau sekitar itu dengan agunan/jaminan tanah seluas 7050 m<sup>2</sup> tersebut di atas, lalu kredit tersebut macet yaitu Terdakwa tidak mampu membayar pokok dan bunga kredit dikarenakan proyek milik Terdakwa tersebut tidak jalan dan terbengkalai sejak tahun 1997 sehingga kredit macet Terdakwa tersebut diserahkan kepada BUPLN (Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara) dimana Terdakwa mempunyai hutang kredit pokok dan bunganya serta dendanya sebesar Rp 3.200.000.000,- selanjutnya Terdakwa menawarkan kerjasama dengan pihak saksi Ir. H. Yana Hawi Arifin selaku Direktur PT. Panorama Alam Indah (PT. PAI) yaitu Terdakwa menawarkan aset PT. PPN berupa tanah seluas 7050 m<sup>2</sup> dikelola bersama PT. PPN dan PT. PAI dengan persyaratan PT. PAI membayar hutang kredit pokok, bunga dan dendanya PT. PPN di Bank BTN, kemudian saksi Ir. H. Yana Hawi Arifin selaku Direktur PT. PAI melihat aset PT. PPN mempunyai tanah seluas 7050 m<sup>2</sup> yang dapat diharapkan mendapat keuntungan jika mengelola tanah seluas 7050 m<sup>2</sup> tersebut, lalu dibuatlah perjanjian kerjasama antara pihak saksi Ir. H. Yana Hawi Arifin selaku Direktur PT. PAI dengan pihak Terdakwa selaku Direktur PT.PPN yang dituangkan dalam akta Perjanjian Kerjasama No. 2 tanggal 14 November 2004 yang isi pokoknya sebagai berikut :

- a. PT. Putra Patria Nusakarya dan PT. Panorama Alam Indah sepakat untuk melanjutkan Proyek Perumahan Cikondang Estate dilaksanakan secara



bersama-sama dengan cara pengalihan manajemen dan tanggung jawab yang terbatas.

- b. PT. Putra Patria Nusakarya memberi Kuasa pada PT. Panorama Alam Indah untuk melakukan Negosiasi baik terhadap BTN maupun BUPLN/ Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara dalam hal penyelesaian utang PT. Putra Patria Nusakarya kepada Bank BTN.
- c. PT. PAI bertanggungjawab terhadap pembayaran hutang PT. PPN di Bank BTN Cabang Bandung berikut biaya-biaya yang timbul karenanya.
- d. PT. Putra Patria Nusakarya memberi Kuasa kepada PT. PAI untuk melakukan kegiatan dilapangan melanjutkan Pembangunan, melakukan perbaikan-perbaikan, melakukan penataan proyek, pemasaran dan kegiatan lain untuk menyelesaikan proyek perumahan tersebut.
- e. PT. PPN dan PT. PAI sepakat bahwa seluruh hasil penjualan dari proyek setelah dikurangi terlebih dahulu dengan biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh PT. PAI (selama menyelesaikan proyek) dianggap sebagai keuntungan bersih yang akan dibagikan dan menjadi hak masing-masing pihak dengan pembagian 50 % : 50 %.

setelah dibuatnya perjanjian tersebut, hutang-hutang Terdakwa (PT. PPN) di Bank BTN sebesar Rp 1.870.000.000,- setelah adanya keringanan angsuran kredit lalu pihak PT. PAI telah membayar Rp. 1.000.000.000,- dan sisanya sebesar Rp 870.000.000,- pihak PT. PAI mendapat kelonggaran / kesempatan Waktu dari pihak Bank BTN untuk membayarnya.

Lebih lanjut, selama kerja sama dimaksud di atas berlangsung dibuat perjanjian baru yaitu Akta No. 12 tanggal 6 November 2004, yang mana Akta ini merupakan Akta tambahan daripada Akta Perjanjian Kerjasama No. 2, tanggal 14 November 2002 terdahulu, yang isinya menjelaskan masalah klarifikasi biaya dan masalah kelanjutan proyek, dimana sejak mulai bulan Maret 2004 sampai dengan sekarang Management proyek dikelola oleh Terdakwa Ir. Zoelkifli Djohor, dengan tanggung jawab meliputi Operasional lapangan dan Marketing, kemudian untuk lalu lintas keuangan akan dibuka rekening bersama (Joint Account) pada Bank Bukopin dan dalam hal yang berkaitan dengan anggaran harus disetujui oleh kedua belah pihak, serta dalam hal pemecahan sertifikat dan penetapan harga jual terhadap obyek tanah dan bangunan harus disetujui oleh kedua belah pihak, oleh karena itu Akta Kesepakatan yang ke 2 ini adalah merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan perjanjian terdahulu (perjanjian kerjasama No. 2 tanggal 14 November 2002).



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam kaitan dengan perjanjian kerjasama di atas, yaitu sejak ditandatanganinya akta perjanjian kerjasama No. 2 tanggal 14 November 2002 ini antara pihak PT. PAI dan PT. PPN, pihak PT. PAI baru tahu bahwa aset tanah milik Terdakwa ternyata tidak 7050 m<sup>2</sup> karena ada sebagian seluas 600 m<sup>2</sup> adalah milik Sutarya Enus, sehingga pihak PT. PAPI merasa dirugikan oleh Terdakwa, yaitu kerugian yang ditimbulkan adalah di dalam PT. PPN menyebutkan bahwa obyek yang dikerjasamakan dengan PT. PAI luas tanah / lahan adalah seluas ± 7050 m<sup>2</sup> (sesuai dengan SHM No. 460 tanggal 06 November 1992 yang didasarkan gambar situasi No. 6791/1992 tanggal 23 September 1992 An. Ir. Poernomo Didi Koeswardono), padahal yang bersangkutan (PT. PPN/Terdakwa Ir. Zoelkifli Djohor), mengetahui bahwa obyek luas tanah yang sebenarnya ada sebagian tanah milik Dr. Sutarya Enus (dimana diduga terdapat ± 600 m<sup>2</sup> masuk dalam obyek yang diperjanjikan). Apabila hal tersebut diketahui sebelumnya oleh PT. PAI maka PT. PAI tidak akan melakukan kerjasama dengan pihak Terdakwa PT. PPN sesuai dengan Akta Perjanjian Kerjasama di atas dan pihak PT. PAI tidak akan membayar hutang kredit Terdakwa pada Bank BTN, dikarenakan pihak PT. PAI memperhitungkan keuntungan akan berbeda daripada apa yang diperhitungkan sebelumnya mengingat luas tanah milik Terdakwa yang berkurang.

Di samping itu sehubungan dengan perjanjian kerjasama dimaksud di atas, pihak Terdakwa telah melakukan perbuatan-perbuatan sebagai berikut :

- a. Terhadap hasil penjualan dari kavling-kavling yang dijual oleh Sdr. Zoelkifli Djohor, tidak dimasukkan dalam rekening bersama, yakni terdapat kavling/rumah yang telah dijual oleh Terdakwa tanpa sepengetahuan dan persetujuan pihak PT. PAI, antara lain pada kavling A2 luas tanah 341, 92 m<sup>2</sup> luas bangunan 212 m<sup>2</sup> seharga Rp 1.111.264.000,- atau sekitar itu telah dibalik nama atas nama Terdakwa sendiri, kavling M1 luas tanah 221,71 m<sup>2</sup> luas bangunan 200 m<sup>2</sup> telah dijual kepada Ny. Janet Soerjadi seharga Rp 876.907.000,- atau sekitar itu dan kavling A4 luas tanah 463,77 m<sup>2</sup> dan luas bangunan 212 m<sup>2</sup> dijual kepada Bambang Sulistiyo senilai Rp 1.400.000.000,- atau sekitar itu yang baru dibayar sebesar Rp.522.000.000,- atau sejumlah itu.
- b. Penjualan Kavling/rumah tersebut dalam point huruf a di atas, tidak meminta persetujuan dari pihak PT. Panorama Alam Indah.
- c. Penggunaan uangnya tidak pernah disampaikan secara jelas penggunaannya dan tidak dimasukkan ke dalam rekening bersama PT. PPN dan PT. PAI



padahal keempat hal tersebut sesuai perjanjian dalam Akta Kesepakatan No. 12, tanggal 06 November 2004, telah diatur secara jelas.

Akibat Perbuatan Terdakwa di atas pihak PT. PAI merasa dirugikan, sehingga pihak PT. PAI yang diwakili oleh saksi Koko Sukorahardjo melaporkan perbuatan Terdakwa kepada Pihak Polda Jabar untuk dilakukan pengusutan secara hukum.

Perbuatan yang dilakukan Terdakwa dimaksud di atas diatur dan diancaman hukuman menurut pasal 266 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Pidana;

Atau:

Kedua :

Bahwa Terdakwa pada waktu dan tempat sebagaimana telah disebutkan di atas dalam dakwaan Pertama, Terdakwa dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum, menjual, menukarkan atau membebani dengan creditverband sesuatu hak tanah Indonesia, sesuatu gedung, bangunan, penanaman atau pembenihan di atas tanah dengan hak Indonesia, padahal diketahui bahwa yang mempunyai atau turut mempunyai hak atasnya adalah orang lain, dengan cara sebagai berikut :

Bahwa pada awalnya saksi Samuel Watimuri memiliki tanah seluas  $\pm 7050 \text{ m}^2$  terletak di Blok Bojong Cigadung Jalan Cikondang Kota Bandung yang dibeli dari Aen Suganda pada tahun 1991 senilai Rp 300.000.000,-, lalu tanah tersebut dijual kepada saksi Sutarya Enus seluas  $\pm 600 \text{ m}^2$  seharga Rp.48.000.000,- dengan Akta Perjanjian Jual Beli Tanah No. 11 tanggal 23 Juni 1992, kemudian tanah milik saksi Samuel Watimuri yang seluas  $7050 \text{ m}^2$  tersebut seluruhnya dijual juga kepada saksi Ir. Poernomo Didi Koes Wardono selaku Direktur Utama PT. Putra Patria Nusantara (PT. PPN) pada tanggal 21 November 1992 dengan Akta Jual Beli No. 177/PPAT/Kecamatan Cib. Kal/XI/1992, lebih lanjut Terdakwa telah membuat perjanjian kerjasama dengan pihak PT.PPN dan terjadilah kesepakatan yaitu Terdakwa selaku Direktur PT. PPN sedangkan saksi Ir. Poernomo Didi Koes Wardono selaku Direktur Utama dan Ir. Tri Wahyu selaku Wakil Direktur PT. PPN mengundurkan diri dan pada waktu itu saksi Samuel Watimuri dan saksi Sutarya Enus serta saksi ,Ir. Tri Wahyono selaku Wakil Direktur PT. PPN memberitahukan kepada saksi Ir. Poernomo Didi Koes Wardono dan Terdakwa bahwa sebagian tanah tersebut seluas  $600 \text{ m}^2$  milik Sutarya Enus yang tidak termasuk untuk dipasarkan, namun Akta Jual Beli No.177/PPAT/Kecamatan Cib. Kal/XI/1992 tersebut tetap mencantumkan obyek jual beli tanah tersebut tetap  $7050 \text{ m}^2$ , dimana dalam

Hal. 5 dari 49 hal. Put. No. 232 K/Pid/2011



perjanjian kerjasama Terdakwa tersebut ditentukan bahwa seluruh asset PT. PPN dan tanggung jawab hutang PT. PPN adalah milik dan tanggung jawab Terdakwa, lalu saksi Ir. Poernomo Didi Koes Wardono memberi kuasa penuh kepada Terdakwa untuk alih / take over perusahaan dan mengelola aset PT. PPN yang bergerak dibidang usaha proyek perumahan Estat Cikondang Bandung, lalu Terdakwa mengajukan kredit ke Bank BTN dengan nilai pokok kredit sebesar Rp.1.700.000.000,- atau sekitar itu dengan agunan / jaminan tanah seluas 7050 m<sup>2</sup> tersebut di atas, lalu kredit tersebut macet yaitu Terdakwa tidak mampu membayar pokok dan bunga kredit dikarenakan proyek milik Terdakwa tersebut tidak jalan dan terbengkelai sejak tahun 1997 sehingga kredit macet Terdakwa tersebut diserahkan kepada BUPLN (Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara) dimana Terdakwa mempunyai hutang kredit pokok dan bunganya serta dendanya sebesar Rp 3.200.000.000,- selanjutnya Terdakwa menawarkan kerjasama dengan pihak saksi Ir. H. Yana Hawi Arifin selaku Direktur PT. Panorama Alam Indah (PT. PAI) yaitu Terdakwa menawarkan aset PT. PPN berupa tanah seluas 7050 m<sup>2</sup> dikelola bersama PT. PPN dan PT. PAI dengan persyaratan PT. PAI membayar hutang kredit pokok, bunga dan dendanya PT.PPN di Bank BTN, kemudian saksi Ir. H. Yana Hawi Arifin selaku Direktur PT.PAI melihat aset PT. PPN mempunyai tanah seluas 7050 m<sup>2</sup> yang dapat diharapkan mendapat keuntungan jika mengelola tanah seluas 7050 m<sup>2</sup> tersebut, lalu dibuatlah perjanjian kerjasama antara pihak saksi Ir. H. Yana Hawi Arifin selaku Direktur PT. PAI dengan pihak Terdakwa selaku Direktur PT. PPN yang dituangkan dalam akta Perjanjian Kerjasama No. 2 tanggal 14 November 2004 yang isi pokoknya sebagai berikut :

- a. PT. Putra Patria Nusakarya dan PT. Panorama Alam Indah sepakat untuk melanjutkan Proyek Perumahan Cikondang Estate dilaksanakan secara bersama-sama dengan cara pengalihan manajemen dan tanggung jawab yang terbatas.
- b. PT. Putra Patria Nusakarya memberi Kuasa pada PT. Panorama Alam Indah untuk melakukan Negosiasi baik terhadap BTN maupun BUPLN/ Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara dalam hal penyelesaian utang PT. Putra Patria Nusakarya kepada Bank BTN.
- c. PT. PAI bertanggung jawab terhadap pembayaran hutang PT. PPN di Bank BTN Cabang Bandung berikut biaya-biaya yang timbul karenanya.
- d. PT. Putra Patria Nusakarya memberi Kuasa kepada PT. PAI untuk melakukan kegiatan dilapangan melanjutkan pembangunan, melakukan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perbaikan-perbaikan, melakukan penataan proyek, pemasaran dan kegiatan lain untuk menyelesaikan proyek perumahan tersebut.

- e. PT. PPN dan PT. PAI sepakat bahwa seluruh hasil penjualan dari proyek setelah dikurangi terlebih dahulu dengan biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh PT. PAI (selama menyelesaikan proyek) dianggap sebagai keuntungan bersih yang akan dibagikan dan menjadi hak masing-masing pihak dengan pembagian 50 % : 50 %.

setelah dibuatnya perjanjian tersebut, hutang-hutang Terdakwa (PT.PPN) di Bank BTN sebesar Rp 1.870.000.000,- setelah adanya keringanan angsuran kredit lalu pihak PT. PAI telah membayar Rp 1.000.000.000,- dan sisanya sebesar 870.000.000,- pihak PT. PAI mendapat kelonggaran / kesempatan Waktu dari pihak Bank BTN untuk membayarnya.

Lebih lanjut, selama kerja sama dimaksud di atas berlangsung dibuat perjanjian baru yaitu Akta No. 12 tanggal 6 November 2004, yang mana Akta ini merupakan Akta tambahan daripada Akta Perjanjian Kerjasama No. 2, tanggal 14 November 2002 terdahulu, yang isinya menjelaskan masalah klarifikasi biaya dan masalah kelanjutan proyek, dimana sejak mulai bulan Maret 2004 sampai dengan sekarang Management proyek dikelola oleh Terdakwa Ir. Zoelkifli Djohor, dengan tanggung jawab meliputi operasional lapangan dan Marketing, kemudian untuk lalu lintas keuangan akan dibuka rekening bersama (Joint Account) pada Bank Bukopin dan dalam hal yang berkaitan dengan anggaran harus disetujui oleh kedua belah pihak, serta dalam hal pemecahan sertifikat dan penetapan harga jual terhadap obyek tanah dan bangunan harus disetujui oleh kedua belah pihak, oleh karena itu Akta Kesepakatan yang ke 2 ini adalah merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan perjanjian terdahulu (perjanjian kerjasama No. 2 tanggal 14 November 2002).

Dalam kaitan dengan perjanjian kerjasama di atas, yaitu sejak ditanda tangannya akta perjanjian kerjasama No. 2 tanggal 14 November 2002 ini antara pihak PT. PAI dan PT. PPN, pihak PT. PAI baru tahu bahwa aset tanah milik Terdakwa ternyata tidak 7050 m<sup>2</sup> karena ada sebagian seluas 600 m<sup>2</sup> adalah milik Sutarya Enus, sehingga pihak PT. PAI merasa dirugikan oleh Terdakwa, yaitu kerugian yang ditimbulkan adalah PT. PPN menyebutkan bahwa obyek yang dikerjasamakan dengan PT. PAI luas tanah / lahan adalah seluas ± 7050 m<sup>2</sup> (sesuai dengan SHM No. 460 tanggal 06 November 1992 yang didasarkan gambar situasi No. 6791/ 1992 tanggal 23 September 1992 An. Ir. Poernomo Didi Koeswardono), padahal yang bersangkutan PPN/ Terdakwa Ir. Zoelkifli Djohor), mengetahui bahwa obyek luas tanah yang sebenarnya ada

Hal. 7 dari 49 hal. Put. No. 232 K/Pid/2011



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagian tanah milik Dr. Sutarya Enus (dimana diduga terdapat  $\pm 600 \text{ m}^2$  masuk dalam obyek yang diperjanjikan). Apabila hal tersebut diketahui sebelumnya oleh pihak PT. PAI maka PT. PAI tidak akan melakukan kerjasama dengan pihak Terdakwa PT. PPN sesuai dengan Akta Perjanjian Kerjasama di atas dan pihak PT. PAI tidak akan membayar hutang kredit Terdakwa pada Bank BTN, dikarenakan pihak PT. PAI memperhitungkan keuntungan akan berbeda daripada apa yang diperhitungkan sebelumnya mengingat luas tanah milik Terdakwa yang berkurang.

Di samping itu sehubungan dengan perjanjian kerjasama dirnaksud di atas, pihak Terdakwa telah melakukan perbuatan-perbuatan sebagai berikut :

- a. Terhadap hasil penjualan dari kavling - kavling yang dijual oleh Sdr. Zoelkifli Djohor, tidak dimasukkan dalam rekening bersama, yakni terdapat kavling/rumah yang telah dijual oleh Terdakwa tanpa sepengetahuan dan persetujuan pihak PT.PAI, antara lain pada kavling A2 luas tanah  $341,92 \text{ m}^2$  luas bangunan  $212 \text{ m}^2$  seharga Rp 1.111.264.000,- atau sekitar itu telah dibalik nama atas nama Terdakwa sendiri, kavling M1 luas tanah  $221,71 \text{ m}^2$  luas bangunan  $200 \text{ m}^2$  telah dijual kepada Ny. Janet Soerjadi seharga Rp. 876.907.000,- atau sekitar itu dan kavling A4 luas tanah  $463,77 \text{ m}^2$  dan luas bangunan  $212 \text{ m}^2$  dijual kepada Bambang Sulistiyo senilai Rp. 1.400.000.000,- atau sekitar itu yang baru dibayar sebesar Rp 522.000.000,- atau sejumlah itu.
- b. Penjualan Kavling/ rumah tersebut dalam point huruf a di atas, tidak meminta persetujuan dari pihak PT. Panorama Alam Indah.
- c. Penggunaan uangnya tidak pernah disampaikan secara jelas penggunaannya dan tidak dimasukan kedalam rekening bersama PT. PPN dan PT.PAI.

padahal keempat hal tersebut sesuai perjanjian dalam Akta kesepakatan No. 12, tanggal 06 November 2004, telah diatur secara jelas.

Akibat Perbuatan Terdakwa di atas pihak PT. PAI merasa dirugikan, sehingga pihak PT. PAI yang diwakili oleh saksi Koko Sukorahardjo melaporkan perbuatan Terdakwa kepada Pihak Polda Jabar untuk dilakukan pengusutan secara hukum.

Perbuatan yang dilakukan Terdakwa dimaksud di atas diatur dan diancaman hukuman menurut pasal 385 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Pidana;

Atau :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ketiga :

Bahwa Terdakwa pada waktu dan tempat sebagaimana telah disebutkan di atas dalam dakwaan Pertama, Terdakwa 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 sesuatu barang kepadanya, atau supaya memberi hutang maupun menghapuskan piutang, dengan cara sebagai berikut :

Bahwa pada awalnya saksi Samuel Watimuri memiliki tanah seluas  $\pm$  7050 m<sup>2</sup> terletak di Blok Bojong Cigadung Jalan Cikondang Kota Bandung yang dibeli dari Aen Suganda pada tahun 1991 senilai Rp 300.000.000,-, lalu tanah tersebut dijual kepada saksi Sutarya Enus seluas  $\pm$  600 m<sup>2</sup> seharga Rp.48.000.000,- dengan Akta Perjanjian Jual Beli Tanah No. 11 tanggal 23 Juni 1992, kemudian tanah milik saksi Samuel Watimuri yang seluas 7050 m<sup>2</sup> tersebut seluruhnya dijual juga kepada saksi Ir. Poernomo Didi Koes Wardono selaku Direktur Utama PT. Putra Patria Nusantara (PT.PPN) pada tanggal 21 November 1992 dengan Akta Jual Beli No. 177/PPAT/Kecamatan Cib. Kal/XI/1992, lebih lanjut Terdakwa telah membuat perjanjian kerjasama dengan pihak PT.PPN dan terjadilah kesepakatan yaitu Terdakwa selaku Direktur PT. PPN sedangkan saksi Ir. Poernomo Didi Koes Wardono selaku Direktur Utama dan Ir. Tri Wahyu selaku Wakil Direktur PT. PPN mengundurkan diri dan pada waktu itu saksi Samuel Watimuri dan saksi Sutarya Enus serta saksi Ir. Tri Wahyono selaku Wakil Direktur PT.PPN memberitahukan kepada saksi Ir. Poernomo Didi Koes Wardono dan Terdakwa bahwa sebagian tanah tersebut seluas 600 m<sup>2</sup> milik Sutarya Enus yang tidak termasuk untuk dipasarkan, namun Akta Jual Beli No, 177/PPAT/Kecamatan Cib. Kal/XI/1992 tersebut tetap mencantumkan obyek jual beli tanah tersebut tetap 7050 m<sup>2</sup>, dimana dalam perjanjian kerjasama Terdakwa tersebut ditentukan bahwa seluruh aset PT. PPN dan tanggungjawab hutang PT. PPN adalah milik dan tanggungjawab Terdakwa, lalu saksi Ir. Poernomo Didi Koes Wardono memberi kuasa penuh kepada Terdakwa untuk mengambil alih / take over perusahaan dan mengelola aset PT.PPN yang bergerak dibidang usaha proyek perumahan Estat Cikondang Bandung, lalu Terdakwa mengajukan kredit ke Bank BTN dengan nilai pokok kredit sebesar Rp. 1.700.000.000,- atau sekitar itu dengan agungan / jaminan tanah seluas 7050 m<sup>2</sup> tersebut di atas, lalu kredit tersebut macet yaitu Terdakwa tidak mampu membayar pokok dan bunga kredit dikarenakan proyek milik Terdakwa tersebut tidak jalan dan terbengkalai sejak tahun 1997 sehingga kredit

Hal. 9 dari 49 hal. Put. No. 232 K/Pid/2011



macet Terdakwa tersebut diserahkan kepada BUPLN (Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara) dimana Terdakwa mempunyai hutang kredit pokok dan bunganya serta dendanya sebesar Rp 3.200.000.000,- selanjutnya Terdakwa menawarkan Kerjasama dengan pihak saksi Ir. H. Yana Hawi Arifin selaku Direktur PT. Panorama Alam Indah (PT. PAI) yaitu Terdakwa menawarkan aset PT.PPN berupa tanah seluas 7050 m<sup>2</sup> dikelola bersama PT. PPN dan PT. PAI dengan persyaratan PT. PAI membayar hutang kredit pokok, bunga dan dendanya PT.PPN di Bank BTN, kemudian saksi Ir. H. Yana Hawi Arifin selaku Direktur PT. PAI melihat aset PT. PPN mempunyai tanah seluas 7050 m<sup>2</sup> yang dapat diharapkan mendapat keuntungan jika mengelola tanah seluas 7050 m<sup>2</sup> tersebut, lalu dibuatlah perjanjian kerjasama antara pihak saksi Ir. H. Yana Hawi Arifin selaku Direktur PT. PAI dengan pihak Terdakwa selaku Direktur PT.PPN yang dituangkan dalam akta Perjanjian Kerjasama No. 2 tanggal 14 November 2004 yang isi pokoknya sebagai berikut :

- a. PT. Putra Patria Nusakarya dan PT. Panorama Alam Indah sepakat untuk melanjutkan Proyek Perumahan Cikondang Estete dilaksanakan secara bersama-sama dengan cara pengalihan manajemen dan tanggungjawab yang terbatas.
- b. PT. Putra Patria Nusakarya memberi Kuasa pada PT. Panorama Alam Indah untuk melakukan Negosiasi baik terhadap BTN maupun BUPLN/ Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara dalam hal penyelesaian utang PT. Putra Patria Nusakarya kepada Bank BTN.
- c. PT. PAI bertanggungjawab terhadap pembayaran hutang PT. PPN di Bank BTN Cabang Bandung berikut biaya-biaya yang timbul karenanya.
- d. PT. Putra Patria Nusakarya memberi Kuasa kepada PT. PAI untuk melakukan kegiatan dilapangan melanjutkan pembangunan, melakukan perbaikan-perbaikan, melakukan penataan proyek, pemasaran dan kegiatan lain untuk menyelesaikan proyek perumahan tersebut.
- e. PT. PPN dan PT. PAI sepakat bahwa seluruh hasil penjualan dari proyek setelah dikurangi terlebih dahulu dengan biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh PT. PAI (selama menyelesaikan proyek) dianggap sebagai keuntungan bersih yang akan dibagikan dan menjadi hak masing-masing pihak dengan pembagian 50 % : 50 %

setelah dibuatnya perjanjian tersebut, hutang-hutang Terdakwa (PT. PPN) di Bank BTN sebesar Rp 1.870.000.000,- setelah adanya keringanan angsuran kredit lalu pihak PT. PAI telah membayar Rp 1.000.000.000,- dan sisanya



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebesar Rp 870.000.000,- pihak PT. PAI mendapat kelonggaran / kesempatan Waktu dari pihak Bank BTN untuk membayarnya.

Lebih lanjut, selama kerja sama dimaksud di atas berlangsung dibuat perjanjian baru yaitu Akta No. 12 tanggal 6 November 2004, yang mana Akta ini merupakan Akta tambahan daripada Akta Perjanjian Kerjasama No. 2, tanggal 14 November 2002 terdahulu, yang isinya menjelaskan masalah klarifikasi biaya dan masalah kelanjutan proyek, dimana sejak mulai bulan Maret 2004 sampai dengan sekarang Management proyek dikelola oleh Terdakwa Ir. Zoelkifli Djohor, dengan tanggung jawab meliputi Operasional lapangan dan Marketing, kemudian untuk lalu lintas keuangan akan dibuka rekening bersama (Joint Account) pada Bank Bukopin dan dalam hal yang berkaitan dengan anggaran harus disetujui oleh kedua belah pihak, serta dalam hal pemecahan sertifikat dan penetapan harga jual terhadap obyek tanah dan bangunan harus disetujui oleh kedua belah pihak, oleh karena itu Akta Kesepakatan yang ke 2 ini adalah merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan perjanjian terdahulu (perjanjian kerjasama No. 2 tanggal 14 November 2002).

Dalam kaitan dengan perjanjian kerjasama di atas, yaitu sejak ditandatanganinya akta perjanjian kerjasama No. 2 tanggal 14 November 2002 ini antara pihak PT. PAI dan PT. PPN, pihak PT. PAI baru tahu bahwa aset tanah milik Terdakwa ternyata tidak 7050 m<sup>2</sup> karena ada sebagian seluas 600 m<sup>2</sup> adalah milik Sutarya Enus, sehingga pihak PT. PAPI merasa dirugikan oleh Terdakwa, yaitu kerugian yang ditimbulkan adalah di dalam PT. PPN menyebutkan bahwa obyek yang dikerjasamakan dengan PT. PAI luas tanah / lahan adalah seluas ± 7050 m<sup>2</sup> (sesuai dengan SHM No. 460 tanggal 06 November 1992 yang didasarkan gambar situasi No. 6791/ 1992 tanggal 23 September 1992 An. Ir. Poernomo Didi KOES WARDONO), padahal yang bersangkutan (PT. PPN/Terdakwa Ir. Zoelkifli Djohor), mengetahui bahwa obyek luas tanah yang sebenarnya ada sebagian tanah milik Dr. Sutarya Enus (dimana diduga terdapat ± 600 m<sup>2</sup> masuk dalam obyek yang diperjanjikan). Apabila hal tersebut diketahui sebelumnya oleh PT. PAI maka PT. PAI tidak akan melakukan kerjasama dengan pihak Terdakwa PT. PPN sesuai dengan Akta Perjanjian Kerjasama di atas dan pihak PT. PAI tidak akan membayar hutang kredit Terdakwa pada Bank BTN, dikarenakan pihak PT. PAI memperhitungkan keuntungan akan berbeda daripada apa yang diperhitungkan sebelumnya mengingat luas tanah milik Terdakwa yang berkurang.

Di samping itu sehubungan dengan perjanjian kerjasama dimaksud di atas, pihak Terdakwa telah melakukan perbuatan-perbuatan sebagai berikut :

Hal. 11 dari 49 hal. Put. No. 232 K/Pid/2011



- a. Terhadap hasil penjualan dari kavling - kavling yang dijual oleh Sdr. Zoelkifli Djohor, tidak dimasukkan dalam rekening bersama, yakni terdapat kavling/rumah yang telah dijual oleh Terdakwa tanpa sepengetahuan dan persetujuan pihak PT.PAI, antara lain pada kavling A2 luas tanah 341, 92 m<sup>2</sup> luas bangunan 212 m<sup>2</sup> seharga Rp 1.111.264.000,- atau sekitar itu telah dibalik nama atas nama Terdakwa sendiri, kavling M1 luas tanah 221, 71 m<sup>2</sup> luas bangunan 200 m<sup>2</sup> telah dijual kepada Ny. Janet Soerjadi seharga Rp.876.907.000,- atau sekitar itu dan kavling A4 yang luas tanah dan bangunan belum dapat ditentukan dijual kepada Bambang Sulistiyo senilai Rp 1.400.000.000,- yang baru dibayar sebesar Rp 522.000.000,-
- b. Penjualan Kavling/ rumah tersebut dalam point huruf a di atas, tidak meminta persetujuan dari pihak PT. Panorama Alam Indah.
- c. Penggunaan uangnya tidak pernah disampaikan secara jelas penggunaannya dan tidak dimasukan ke dalam rekening bersama PT.PPN dan PT.PAI

padahal keempat hal tersebut sesuai perjanjian dalam Akta Kesepakatan No. 12, tanggal 06 November 2004, telah diatur secara jelas.

Akibat Perbuatan Terdakwa di atas pihak PT. PAI merasa dirugikan, sehingga pihak PT. PAI yang diwakili oleh saksi Koko Sukorahardjo melaporkan perbuatan Terdakwa kepada Pihak Polda Jabar untuk dilakukan pengusutan secara hukum.

Perbuatan yang dilakukan Terdakwa dimaksud di atas diatur dan diancam hukuman menurut pasal 378 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana;

Dan

Keempat :

Bahwa Terdakwa pada waktu dan tempat sebagaimana telah disebutkan di atas dalam dakwaan Pertama, Terdakwa dengan sengaja dan melawan hukum memiliki sesuatu barang yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain, tetapi yang ada pada kekuasaannya bukan karena kejahatan dengan cara sebagai berikut :

Bahwa pada awalnya saksi Samuel Watimuri memiliki tanah seluas ± 7050 m<sup>2</sup> terletak di Blok Bojong Cigadung Jalan Cikondang Kota Bandung yang dibeli dari Aen Suganda pada Tahun 1991 senilai Rp 300.000.000,-, lalu tanah tersebut dijual kepada saksi Sutarya Enus seluas ± 600 m<sup>2</sup> seharga Rp.48.000.000,- dengan Akta Perjanjian Jual Beli Tanah No. 11 tanggal 23 Juni 1992, kemudian tanah milik saksi Samuel Watimuri yang seluas 7050 m<sup>2</sup>



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut seluruhnya dijual juga kepada saksi Ir. Poernomo Didi Koes Wardono selaku Direktur Utama PT. Putra Patria Nusantara (PT.PPN) pada tanggal 21 November 1992 dengan Akta Jual Beli No. 177/PPAT/Kecamatan Cib. Kal/XI/1992, lebih lanjut Terdakwa telah membuat perjanjian kerjasama dengan pihak PT.PPN dan terjadilah kesepakatan yaitu Terdakwa selaku Direktur PT. PPN sedangkan saksi Ir. Poernomo Didi Koes Wardono selaku Direktur Utama dan Ir. Tri Wahyu selaku Wakil Direktur PT. PPN mengundurkan diri dan pada waktu itu saksi Samuel Watimuri dan saksi Sutarya Enus serta saksi Ir. Tri Wahyono selaku Wakil Direktur PT.PPN memberitahukan kepada saksi Ir. Poernomo Didi Koes Wardono dan Terdakwa bahwa sebagian tanah tersebut seluas 600 m<sup>2</sup> milik Sutarya Enus yang tidak termasuk untuk dipasarkan, namun Akta Jual Beli No. 177/PPAT/Kecamatan Cib. Kal/XI/1992 tersebut tetap mencantumkan obyek jual beli tanah tersebut tetap 7050 m<sup>2</sup>, dimana dalam perjanjian kerjasama Terdakwa tersebut ditentukan bahwa seluruh aset PT. PPN dan tanggungjawab hutang PT. PPN adalah milik dan tanggungjawab Terdakwa, lalu saksi Ir. Poernomo Didi Koes Wardono memberi kuasa penuh kepada Terdakwa untuk mengambil alih/take over perusahaan dan mengelola aset PT. PPN yang bergerak dibidang usaha proyek perumahan Estat Cikondang Bandung, lalu Terdakwa mengajukan kredit ke Bank BTN dengan nilai pokok kredit sebesar Rp. 1.700.000.000,- atau sekitar itu dengan agungan / jaminan tanah seluas 7050 m<sup>2</sup> tersebut di atas, lalu kredit tersebut macet yaitu Terdakwa tidak mampu membayar pokok dan bunga kredit dikarenakan proyek milik Terdakwa tersebut tidak jalan dan terbengkalai sejak tahun 1997 sehingga kredit macet Terdakwa tersebut diserahkan kepada BUPLN (Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara) dimana Terdakwa mempunyai hutang kredit pokok dan bunganya serta dendanya sebesar Rp 3.200.000.000,- selanjutnya Terdakwa menawarkan kerjasama dengan pihak saksi Ir. H. Yana Hawi Arifin selaku Direktur PT. Panorama Alam Indah (PT. PAI) yaitu Terdakwa menawarkan aset PT.PPN berupa tanah seluas 7050 m<sup>2</sup> dikelola bersama PT. PPN dan PT. PAI dengan persyaratan PT. PAI membayar hutang kredit pokok, bunga dan dendanya PT.PPN di Bank BTN, kemudian saksi Ir. H. Yana Hawi Arifin selaku Direktur PT. PAI melihat aset PT. PPN mempunyai tanah seluas 7050 m<sup>2</sup> yang dapat diharapkan mendapat keuntungan jika mengelola tanah seluas 7050 m<sup>2</sup> tersebut, lalu dibuatlah perjanjian kerjasama antara pihak saksi Ir. H. Yana Hawi Arifin selaku Direktur PT.PAI dengan pihak Terdakwa selaku Direktur PT.PPN yang dituangkan dalam akta Perjanjian Kerjasama No. 2 tanggal 14 November 2004 yang isi pokoknya sebagai berikut :

Hal. 13 dari 49 hal. Put. No. 232 K/Pid/2011

#### 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)



- a. PT. Putra Patria Nusakarya dan PT. Panorama Alam Indah sepakat untuk melanjutkan Proyek Perumahan Cikondang Estate dilaksanakan secara bersama-sama dengan cara pengalihan manajemen dan tanggungjawab yang terbatas.
- b. PT. Putra Patria Nusakarya memberi Kuasa pada PT. Panorama Alam Indah untuk melakukan Negosiasi baik terhadap BTN maupun BUPLN / Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara dalam hal penyelesaian utang PT. Putra Patria Nusakarya kepada Bank BTN.
- c. PT. PAI bertanggungjawab terhadap pembayaran hutang PT. PPN di Bank BTN Cabang Bandung berikut biaya-biaya yang timbul karenanya.
- d. PT. Putra Patria Nusakarya memberi Kuasa kepada PT. PAI untuk melakukan kegiatan dilapangan melanjutkan Pembangunan, melakukan perbaikan-perbaikan, melakukan penataan proyek, pemasaran dan kegiatan lain untuk menyelesaikan proyek perumahan tersebut.
- e. PT. PPN dan PT. PAI sepakat bahwa seluruh hasil penjualan dari proyek setelah dikurangi terlebih dahulu dengan biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh PT. PAI (selama menyelesaikan proyek) dianggap sebagai keuntungan bersih yang akan dibagikan dan menjadi hak masing-masing pihak dengan pembagian 50 % : 50 %.

setelah dibuatnya perjanjian tersebut, hutang-hutang Terdakwa (PT.PPN) di Bank BTN sebesar Rp 1.870.000.000,- setelah adanya keringanan angsuran kredit lalu pihak PT. PAI telah membayar Rp. 1.000.000.000,- dan sisanya sebesar Rp 870.000.000,- pihak PT. PAI mendapat kelonggaran/kesempatan Waktu dari pihak Bank BTN untuk membayarnya.

Lebih lanjut, selama kerja sama dimaksud di atas berlangsung dibuat perjanjian baru yaitu Akta No. 12 tanggal 6 November 2004, yang mana Akta ini merupakan Akta tambahan daripada Akta Perjanjian Kerjasama No. 2, tanggal 14 November 2002 terdahulu, yang isinya menjelaskan masalah klarifikasi biaya dan masalah kelanjutan proyek, dimana sejak mulai bulan Maret 2004 sampai dengan sekarang Management proyek dikelola oleh Terdakwa Ir. Zoelkifli Djohor, dengan tanggung jawab meliputi Operasional lapangan dan Marketing, kemudian untuk lalu lintas (keuangan akan dibuka rekening bersama (Joint Account) pada Bank Bukopin dan dalam hal yang berkaitan dengan anggaran - harus disetujui oleh kedua belah pihak, serta dalam hal sertifikat dan penetapan harga jual terhadap obyek tanah bangunan harus disetujui oleh kedua belah pihak, oleh itu Akta Kesepakatan yang ke 2 ini adalah merupakan satu kesatuan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang tidak terpisahkan dengan perjanjian terdahulu kerjasama No. 2 tanggal 14 November 2002).

Dalam kaitan dengan perjanjian kerjasama di atas, yaitu sejak ditandatanganinya akta perjanjian kerjasama No. 2 tanggal 14 November 2002 ini antara pihak PT. PAI dan PT. PPN, pihak baru tahu bahwa aset tanah milik Terdakwa ternyata tidak 7050 m<sup>2</sup> karena ada sebagian seluas 600 m<sup>2</sup> adalah milik Sutarya Enus, sehingga pihak PT. PAPI merasa dirugikan oleh Terdakwa, yaitu kerugian yang ditimbulkan adalah di dalam PT. PPN menyebutkan bahwa obyek yang dikerjasamakan dengan PT.PAI luas tanah / lahan adalah seluas ± 7050 m<sup>2</sup> (sesuai SHM No. 460 tanggal 06 November 1992 yang didasarkan gambar situasi No. 6791/1992 tanggal 23 September 1992 An. Ir. Didi Poernomo Koes Wardono), padahal yang bersangkutan (PT. PPN/ Terdakwa Ir Zoelkifli Djohor), mengetahui bahwa luas tanah yang sebenarnya ada sebagian tanah milik Dr. Sutarya Enus (dimana diduga terdapat ± 600 m<sup>2</sup> masuk dalam obyek yang diperjanjikan). Apabila hal tersebut diketahui sebelumnya oleh PT. PAI maka PT. PAI tidak akan melakukan kerjasama dengan pihak Terdakwa PT. PPN sesuai dengan Akta Perjanjian Kerjasama di atas dan pihak PT. PAI tidak akan membayar hutang kredit Terdakwa pada Bank BTN, dikarenakan pihak PT. PAI memperhitungan keuntungan akan berbeda daripada apa yang diperhitungkan sebelumnya mengingat luas tanah milik Terdakwa yang berkurang.

Di samping itu sehubungan dengan perjanjian kerjasama dimaksud di atas, pihak Terdakwa telah melakukan perbuatan-perbuatan sebagai berikut yakni :

- a. Terhadap hasil penjualan dari kavling - kavling yang dijual oleh Sdr. Zoelkifli Djohor, tidak dimasukkan dalam rekening bersama, yakni terdapat kavling/rumah yang telah dijual oleh Terdakwa tanpa sepengetahuan dan persetujuan pihak PT.PAI, antara lain pada kavling A2 luas tanah 341, 92 m<sup>2</sup> luas bangunan 212 m<sup>2</sup> seharga Rp 1.111.264.000,- atau sekitar itu telah dibalik nama atas nama Terdakwa sendiri, kavling M1 luas tanah 221,71 m<sup>2</sup> luas bangunan 200 m<sup>2</sup> telah dijual kepada Ny. Janet Soerjadi seharga Rp.876.907.000,- atau sekitar itu dan kavling A4 luas tanah 463,77 m<sup>2</sup> dan luas bangunan 212 m<sup>2</sup> dijual kepada Bambang Sulistiyo senilai Rp.1.400.000.000,- atau sekitar itu yang baru dibayar sebesar Rp.522.000.000,- atau sejumlah itu.
- b. Penjualan Kavling/rumah tersebut dalam point huruf a di atas, tidak meminta persetujuan dari pihak PT. Panorama Alam Indah.

Hal. 15 dari 49 hal. Put. No. 232 K/Pid/2011

#### 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

- c. Penggunaan uangnya tidak pernah disampaikan secara jelas penggunaannya dan tidak dimasukkan ke dalam rekening bersama PT.PPN dan PT.PAI.

padahal keempat hal tersebut sesuai perjanjian dalam Akta Kesepakatan No. 12, tanggal 06 November 2004, telah diatur secara jelas.

Akibat Perbuatan Terdakwa di atas pihak PT. PAT merasa dirugikan, sehingga pihak PT. PAI yang diwakili oleh saksi Koko Sukohardjo melaporkan perbuatan Terdakwa kepada Pihak Polda Jabar untuk dilakukan pengusutan secara hukum.

Perbuatan yang dilakukan Terdakwa dimaksud di atas diatur dan diancam hukuman menurut pasal 372 Kitab Undang-Hukum Pidana;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca tuntutan pidana Jaksa/Penuntut Umum pada Kejaksaan Negeri Bandung tanggal 24 Juni 2009 sebagai berikut :

1. Menyatakan Terdakwa Ir. Zoelkifli Djohor terbukti dengan sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana menyuruh mencantumkan keterangan palsu di dalam akta autentik yang diatur dan diancam hukuman menurut Pasal 266 ayat (1) KUHPidana sebagaimana didakwakan dalam dakwaan pertama dan tindak pidana Penggelapan yang diatur dan diancam hukuman menurut pasal 372 KUHPidana sebagaimana didakwakan dalam dakwaan keempat.
2. Menjatuhkan pidana terhadap diri Terdakwa Ir. Zoelkifli Djohor dengan pidana penjara selama 4 (empat) tahun dikurangi selama Terdakwa dalam masa tahanan dengan perintah supaya Terdakwa ditahan;
3. Menyatakan barang bukti berupa :
  - a. 1 (satu) Exemplar Salinan Akta Perjanjian Kerjasama No. 2 tanggal 14 November 2002 pada Notaris H. Wira Franciska antara PT. Putra Patria Nusakarya (PT. PPN) dengan PT. Panorama Alam Indah (PT. PAI) untuk melanjutkan proyek perumahan Cikondang Estate.
  - b. 1 (satu) Exemplar Salinan Akta Perjanjian Kerjasama No. 12 tanggal 06 November 2004 pada Notaris H. Wira Franciska antara PT. Putra Patria Nusakarya (PT. PPN) dengan PT. Panorama Alam Indah (PT. PAI) sebagai Akta Tambahan dari Akta Perjanjian Kerjasama No. 2 tanggal 14 November 2002.
  - c. Brosur desain dan spesifikasi bangunan Pemasaran Proyek Perumahan Cikondang Estate/Paras Cigadung yang dikeluarkan oleh PT. Putra Patria Nusakarya.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- d. 1 (satu) Exemplar Foto Copy Surat Tanah Hak Milik No. 460 tanggal 06 November 1992 yang dilegalisir oleh Notaris H. Wira Franciska, SH. SpN.

Dikembalikan kepada pihak PT. Panorama Alarn Indah (PT. PAI) saksi Koko Sukorahardjo.

- e. 1 (satu) Exemplar Akta Perjanjian No. 11 tanggal 23 Juni 1992 oleh Notaris Oding C. Adikusumah, SH. Tentang Perjanjian jual beli sebidang tanah hak milik adat, Persil nomor 108, 122 dan 123 Blok Bojong, kohir 4639 dan nomor 100, luas  $\pm 600 \text{ m}^2$  (enam ratus meter persegi). antara saudara Samuel Watimuri (penjual) dan saudara Dokter Sutarya Enus (pembeli).

- f. 1 (satu) bundel kwitansi cicilan pembelian tanah di Daerah Bojong Kecamatan Cibeunying Kaler Bandung, dengan rincian :

- 1 (Satu) lembar Kwitansi cicilan ke I pembelian tanah di daerah Bojong sebesar Rp.1.200.000 (satu juta dua ratus ribu rupiah) dari Dr. Sutarya Enus yang diterima oleh Samuel tertanggal 4 Agustus 1992.
- 1 (Satu) lembar Kwitansi cicilan ke II pembelian tanah di daerah Cikondang Bojong sebesar Rp. 1.200.000 (satu juta dua ratus ribu rupiah) dari Dr. Sutarya Enus yang diterima oleh Ny. Iis. S tertanggal 4 September 1992.
- 1 (Satu) lembar Kwitansi cicilan ke III pembelian tanah di daerah Cikondang Bojong sebesar Rp.1.200.000 (satu juta dua ratus ribu rupiah) dari Dr. Sutarya Enus yang diterima oleh Samuel tertanggal 3 Oktober 1992.
- 1 (Satu) lembar Kwitansi cicilan ke IV pembelian tanah di daerah Cikondang Bojong sebesar Rp.1.200.000 (satu juta dua ratus ribu rupiah) dari Dr. Sutarya Enus yang diterima oleh Samuel tertanggal 4 November 1992.
- 1 (Satu) lembar Kwitansi cicilan ke V pembelian tanah di daerah Cikondang Bojong sebesar Rp.1.200.000 (satu juta dua ratus ribu rupiah) dari Dr. Sutarya Enus yang diterima oleh Ny. Iis. S tertanggal 2 Desember 1992.
- 1 (Satu) lembar Kwitansi cicilan pembelian tanah sebesar Rp. 250.000 (dua ratus lima puluh ribu rupiah) dari Dr. Sutarya Enus yang diterima oleh Ny. Iis. S tertanggal 26 Oktober 1992.

Hal. 17 dari 49 hal. Put. No. 232 K/Pid/2011



- 1 (Satu) lembar Kwitansi cicilan ke VI untuk bulan Januari 1993 pembelian tanah di daerah Cikondang Bojong sebesar Rp.1.200.000 (satu juta dua ratus ribu rupiah) dari Dr. Sutarya Enus yang diterima oleh Samuel tertanggal 24 Desember 1992.
- 1 (Satu) lembar Kwitansi Pinjaman yang akan dikembalikan pada tanggal 23 Maret 1994 sebesar Rp. 385.000,- (tiga ratus delapan puluh tiga ribu rupiah) dari Dr. Sutarya Enus yang diterima oleh Nana tertanggal 23 Januari 1993.
- 1 (Satu) lembar Kwitansi cicilan ke VII untuk bulan Februari 1993 pembelian tanah di daerah Cikondang Bojong sebesar Rp.1.200.000 (satu juta dua ratus ribu rupiah) dari Dr. Sutarya Enus yang diterima oleh Samuel tertanggal 5 Februari 1993.
- 1 (Satu) lembar Kwitansi cicilan ke VIII untuk bulan Maret 1993 pembelian tanah di daerah Cikondang Bojong sebesar Rp.1.200.000 (satu juta dua ratus ribu rupiah) dari Dr. Sutarya Enus yang diterima oleh Ny. Iis. S tertanggal 5 Maret 1993.
- 1 (Satu) lembar Kwitansi cicilan ke IX untuk bulan April 1993 pembelian tanah di daerah Cikondang Bojong sebesar Rp.1.200.000 (satu juta dua ratus ribu rupiah) dari Dr. Sutarya Enus yang diterima oleh Ny. Iis. S tertanggal 5 April 1993.
- 1 (Satu) lembar Kwitansi cicilan ke X untuk bulan Mei 1993 pembelian tanah di daerah Cikondang Bojong sebesar Rp.1.200.000 (satu juta dua ratus ribu rupiah) dari Dr. Sutarya Enus yang diterima oleh Ny. Iis. S tertanggal 5 Mei 1993.
- 1 (Satu) lembar Kwitansi cicilan ke XI untuk bulan Juni 1993 pembelian tanah di daerah Cikondang Bojong sebesar Rp.1.200.000 (satu juta dua ratus ribu rupiah) dari Dr. Sutarya Enus yang diterima oleh Samuel tertanggal 5 Juni 1993.
- 1 (Satu) lembar Kwitansi cicilan ke XII untuk bulan Juli 1993 pembelian tanah di daerah Cikondang Bojong sebesar Rp.1.200.000 (satu juta dua ratus ribu rupiah) dari Dr. Sutarya Enus yang diterima oleh Samuel tertanggal 5 Juli 1993.
- 1 (Satu) lembar Kwitansi Pembayaran tanah untuk jalan umum (Cikondang Bojong) sebesar Rp.2.000.000 (dua juta rupiah) dari Dr. Sutarya Enus yang diterima oleh Ny. Iis Sumasih tertanggal 24 Juli 1993.



- 1 (Satu) lembar Kwitansi cicilan ke XIII untuk bulan Agustus 1993 pembelian tanah di daerah Cikondang Bojong sebesar Rp.1.200.000 (satu juta dua ratus ribu rupiah) dari Dr. Sutarya Enus yang diterima oleh Ny. Iis. S tertanggal 3 Agustus 1993.
- 1 (Satu) lembar Kwitansi cicilan ke XIV untuk bulan September 1993 pembelian tanah di daerah Cikondang Bojong sebesar Rp.1.200.000 (satu juta dua ratus ribu rupiah) dari Dr. Sutarya Enus yang diterima oleh Ny. Iis. S tertanggal 5 September 1993.
- 1 (Satu) lembar Kwitansi cicilan ke XV untuk bulan Oktober 1993 pembelian tanah di daerah Cikondang Bojong sebesar Rp.1.200.000 (satu juta dua ratus ribu rupiah) dari Dr. Sutarya Enus yang diterima oleh Ny. Iis. S tertanggal 5 Oktober 1993.
- 1 (Satu) lembar Kwitansi cicilan ke XVI untuk bulan November 1993 pembelian tanah di daerah Cikondang Bojong sebesar Rp. 1.200.000 (satu juta dua ratus ribu rupiah) dari Dr. Sutarya Enus yang diterima oleh Samuel tertanggal 5 November 1993.
- 1 (Satu) lembar Kwitansi cicilan ke XVII untuk bulan Desember 1993 pembelian tanah di daerah Cikondang Bojong sebesar Rp. 1.200.000 (satu juta dua ratus ribu rupiah) dari Dr. Sutarya Enus yang diterima oleh Samuel tertanggal 5 November 1993.
- 1 (Satu) lembar Kwitansi cicilan ke XVIII untuk bulan Januari 1993 pembelian tanah di daerah Cikondang Bojong sebesar Rp. 1.200.000 (satu juta dua ratus ribu rupiah) Dr. Sutarya Enus yang diterima oleh Samuel tertanggal 31 Desember 1993.
- 1 (Satu) lembar Kwitansi cicilan ke XIX untuk bulan Februari 1993 pembelian tanah di daerah Cikondang Bojong sebesar Rp. 1.200.000 (satu juta dua ratus ribu rupiah) dari Dr. Sutarya Enus yang diterima oleh Ny. Iis. S tertanggal 2 Februari 1994.
- 1 (Satu) lembar Kwitansi cicilan ke XX (terakhir) bulan Maret 1994 pembelian tanah di daerah Cikondang Bojong sebesar Rp. 1.200.000 (satu juta dua ratus ribu rupiah) dari Dr. Sutarya Enus yang diterima oleh Ny. Iis. S tertanggal 5 Maret 1994.
- 1 (Satu) lembar Kwitansi untuk pembayaran Tahap I pekerjaan dinding batas dan rumput di Taman Cikondang Estate, Jalan Raya Cikondang Bandung sebesar Rp. 8.500.000 (delapan juta lima ratus ribu rupiah) dari nilai total Rp. 10.000.000 (sepuluh juta

Hal. 19 dari 49 hal. Put. No. 232 K/Pid/2011



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rupiah) dari Dr. Sutarya Enus yang diterima oleh Ir. Tri Wahyono tertanggal 29 Juli 1993.

- 1 (Satu) lembar Kwitansi untuk cicilan pembelian tanah seluas 140 m<sup>2</sup> di daerah Cikondang Bojong sebesar Rp. 9.000.000,(sembilan juta rupiah) dari Dr. Sutarya Enus yang diterima oleh Samuel tertanggal 24 Maret 1992.
- 1 (satu) Bundel Akta Jual Beli No. 151/PPAT/ KecamatanCib.Kal. / X/1991 Tanggal 10 Oktober 1991 oleh Camat Cibeunying Kaler Uba Bastian,BA tentang jual beli sebidang tanah, Persil nomor 122 DIV Blok Bojong luas ± 140 m<sup>2</sup> antara saudara A. Suganda (penjual) dan saudara Saudari Wawah (pembeli).
- 1 (satu) lembar Surat Perjanjian Tanggal 24 Oktober 1992 tentang penyerahan uang sebesar Rp. 9.000.000,- (sembilan juta rupiah) untuk pembayaran/cicilan tanah/rumah di Kampung Cikondang Bandung antara saudara Dr. Sutarya Enus (Pihak Pertama) dan saudara Saudara Samuel (Pihak Kedua) yang dibuat di atas kertas segel Rp. 1000,- (seribu rupiah) tahun 1990.
- 1(satu) lembar Surat Keterangan Riwayat Tanah milik An. A Suganda yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Cigadung tanggal 10 Oktober 1991.
- 1 (satu) Lembar Surat keterangan Camat Cibeunying Kaler tentang kepemilikan tanah An. A Suganda.
- 1 (satu) lembar surat keterangan dan pernyataan tentang surat segel asli Tanah An A. Suganda yang lama hilang dan dibuat tanggal 4 Oktober 1991.
- 1 (satu) lembar Surat Pernyataan bahwa tanah bekas milik adat no persil 122D.IV, tanah seluas 140 m<sup>2</sup> adalah milik A. Suganda Tanggal 6 Oktober 1991.
- 1 (satu) lembar Kwitansi untuk pembayaran jual beli tanah sebesar Rp. 2.100.000,- dari Saudari Wawah yang diterima oleh A. Suganda tanggal 21 Maret 1991.
- 1 (satu) lembar surat Jual beli Tanah Atas nama A. Suganda sebagai pihak ke I (satu) dan atas nama Wawah sebagai pihak ke II (dua) tanggal 12 Oktober 1988 yang dibuat di atas kertas segel Rp. 1000,- (seribu rupiah) tahun 1986.

Dikembalikan kepada saksi Yeni Hentasari;



- g. 1 (satu) Exemplar foto copy legalisir Surat Tanah Hak Milik No. 460 Tanggal 06 November 1992.
- h. 1 (satu) Exemplar foto copy legalisir Buku Tanah SHM No. 1591 / Cigadung beserta warkahnya An. Luhut Manurung.
- i. 1 (satu) Exemplar foto copy legalisir Buku Tanah SHM No. 5694 / Cigadung beserta warkahnya An. Ny. Husnita.
- j. 1 (satu) Exemplar foto copy legalisir Buku Tanah SHM No. 5787 / Cigadung beserta warkahnya An. Ir. Yogi Prayoga Wibawa Utama .
- k. 1 (satu) Exemplar foto copy legalisir Buku Tanah SHM No. 5791 / Cigadung beserta warkahnya An. Ny. Ismiyati Diyah Astuti.
- l. 1 (satu) Exemplar foto copy legalisir Buku Tanah SHM No. 5792 / Cigadung beserta warkahnya An. Ir. Zoelkifli Djohor.
- m. 1 (satu) Exemplar foto copy legalisir Buku Tanah SHM No. 5821 / Cigadung beserta warkahnya An. Ny. Yanti Mulyanti.
- n. 1 (satu) Exemplar foto copy legalisir Buku Tanah SHM No. 5822 / Cigadung beserta warkahnya An. Ny. Evi Sylvia Nurhadi.
- o. 1 (satu) Exemplar foto copy legalisir Buku Tanah SHM No. 5854 / Cigadung beserta warkahnya An. Ny. Janet Soerjadi.
- p. 1 (satu) Exemplar foto copy legalisir Buku Tanah SHM No. 5905 / Cigadung beserta warkahnya An. Ny. Atty Sulastri.
- q. 1 (satu) Exemplar foto copy legalisir Buku Tanah SHM No. 5936 / Cigadung beserta warkahnya An. Ny. Rd. Hj. Sri Utami. P.
- r. Warkah Pengukuran asal tanah seluas 6734 m<sup>2</sup> pada persil 108 D V, persil 122 DV, persil 123 S III Kahir No. 100 dan 4639 yang menjadi Gambar Situasi No. 6791 / 1992 tanggal 23 September 1992.

Dikembalikan kepada saksi Mety Ratna Kandia, SH.

4. Menetapkan agar Terdakwa, membayar biaya perkara sebesar Rp.1.000,- ( seribu rupiah ) jika Terdakwa tersebut dinyatakan bersalah melakukan tindak pidana;

Membaca putusan Pengadilan Negeri Bandung No. 1013/PID/B/2008/PN.BDG tanggal 10 September 2009 yang amar lengkapnya sebagai berikut :

1. Menyatakan Terdakwa Ir. Zoelkifli Djohor bin Junus Djohor tidak terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana, sebagaimana dakwaan kesatu, atau kedua, atau ketiga dakwaan Jaksa Penuntut Umum;
2. Membebaskan Terdakwa dari dakwaan tersebut;



3. Menyatakan Terdakwa Ir. Zoelkifli Djohor bin Junus Djohor telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana Penggelapan sebagaimana dakwaan keempat;
4. Menjatuhkan pidana oleh karena Terdakwa dengan pidana penjara selama 1 (satu) tahun;
5. Menyatakan hukuman tersebut tidak perlu dijalani kecuali apabila dikemudian hari ada putusan hakim yang berkekuatan tetap yang menentukan lain karena Terdakwa melakukan tindak pidana sebelum habis masa percobaan selama 2 (dua) tahun;
6. Menyatakan masa tahanan yang telah dijalani Terdakwa dikurangkan seluruh dengan pidana yang dijatuhkan;
7. Menyatakan barang bukti berupa :
  - a. 1 (satu) Exemplar Salinan Akta Perjanjian Kerjasama No. 2 tanggal 14 November 2002 pada Notaris H. Wira Franciska antara PT. Putra Patria Nusakarya (PT. PPN) dengan PT. Panorama Alam Indah (PT. PAI) untuk melanjutkan proyek perumahan Cikondang Estate.
  - b. 1 (satu) Exemplar Salinan Akta Perjanjian Kerjasama No. 12 tanggal 06 November 2004 pada Notaris H. Wira Franciska antara PT. Putra Patria Nusakarya (PT. PPN) dengan PT. Panorama Alam Indah (PT. PAI) sebagai Akta Tambahan dari Akta Perjanjian Kerjasama No. 2 tanggal 14 November 2002.
  - c. Brosur desain dan spesifikasi bangunan Pemasaran Proyek Perumahan Cikondang Estate/Paras Cigadung yang dikeluarkan oleh PT. Putra Patria Nusakarya.
  - d. 1 (satu) Exemplar Foto Copy Surat Tanah Hak Milik No. 460 tanggal 06 November 1992 yang dilegalisir oleh Notaris H. Wira Franciska, SH. SpN.

Dikembalikan kepada pihak PT. Panorama Alarn Indah (PT. PAI) saksi Koko Sukorahardjo.

- e. 1 (satu) Exemplar Akta Perjanjian No. 11 tanggal 23 Juni 1992 oleh Notaris Oding C. Adikusumah, SH. Tentang Perjanjian jual beli sebidang tanah hak milik adat, Persil nomor 108, 122 dan 123 Blok Bojong, kahir 4639 dan nomor 100, luas  $\pm 600 \text{ m}^2$  enam ratus meter persegi). antara saudara Samuel Watimuri (penjual) dan saudara Dokter Sutarya Enus (pembeli).
- f. 1 (satu) bundel kwitansi cicilan pembelian tanah di Daerah Bojong Kecamatan Cibeunying Kaler Bandung, dengan rincian :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 (Satu) lembar Kwitansi cicilan ke I pembelian tanah di daerah Bojong sebesar Rp.1.200.000 (satu juta dua ratus ribu rupiah) dari Dr. Sutarya Enus yang diterima oleh Samuel tertanggal 4 Agustus 1992.
- 1 (Satu) lembar Kwitansi cicilan ke II pembelian tanah di daerah Cikondang Bojong sebesar Rp. 1.200.000 (satu juta dua ratus ribu rupiah) dari Dr. Sutarya Enus yang diterima oleh Ny. Iis. S tertanggal 4 September 1992.
- 1 (Satu) lembar Kwitansi cicilan ke III pembelian tanah di daerah Cikondang Bojong sebesar Rp.1.200.000 (satu juta dua ratus ribu rupiah) dari Dr. Sutarya Enus yang diterima oleh Samuel tertanggal 3 Oktober 1992.
- 1 (Satu) lembar Kwitansi cicilan ke IV pembelian tanah di daerah Cikondang Bojong sebesar Rp.1.200.000 (satu juta dua ratus ribu rupiah) dari Dr. Sutarya Enus yang diterima oleh Samuel tertanggal 4 November 1992.
- 1 (Satu) lembar Kwitansi cicilan ke V pembelian tanah di daerah Cikondang Bojong sebesar Rp.1.200.000 (satu juta dua ratus ribu rupiah) dari Dr. Sutarya Enus yang diterima oleh Ny. Iis. S tertanggal 2 Desember 1992.
- 1 (Satu) lembar Kwitansi cicilan pembelian tanah sebesar Rp. 250.000 (dua ratus lima puluh ribu rupiah) dari Dr. Sutarya Enus yang diterima oleh Ny. Iis. S tertanggal 26 Oktober 1992.
- 1 (Satu) lembar Kwitansi cicilan ke VI untuk bulan Januari 1993 pembelian tanah di daerah Cikondang Bojong sebesar Rp.1.200.000 (satu juta dua ratus ribu rupiah) dari Dr. Sutarya Enus yang diterima oleh Samuel tertanggal 24 Desember 1992.
- 1 (Satu) lembar Kwitansi Pinjaman yang akan dikembalikan pada tanggal 23 Maret 1994 sebesar Rp. 385.000,- (tiga ratus delapan puluh tiga ribu rupiah) dari Dr. Sutarya Enus yang diterima oleh Nana tertanggal 23 Januari 1993.
- 1 (Satu) lembar Kwitansi cicilan ke VII untuk bulan Februari 1993 pembelian tanah di daerah Cikondang Bojong sebesar Rp.1.200.000 (satu juta dua ratus ribu rupiah) dari Dr. Sutarya Enus yang diterima oleh Samuel tertanggal 5 Februari 1993.

Hal. 23 dari 49 hal. Put. No. 232 K/Pid/2011



- 1 (Satu) lembar Kwitansi cicilan ke VIII untuk bulan Maret 1993 pembelian tanah di daerah Cikondang Bojong sebesar Rp.1.200.000 (satu juta dua ratus ribu rupiah) dari Dr. Sutarya Enus yang diterima oleh Ny. Iis. S tertanggal 5 Maret 1993.
- 1 (Satu) lembar Kwitansi cicilan ke IX untuk bulan April 1993 pembelian tanah di daerah Cikondang Bojong sebesar Rp.1.200.000 (satu juta dua ratus ribu rupiah) dari Dr. Sutarya Enus yang diterima oleh Ny. Iis. S tertanggal 5 April 1993.
- 1 (Satu) lembar Kwitansi cicilan ke X untuk bulan Mei 1993 pembelian tanah di daerah Cikondang Bojong sebesar Rp.1.200.000 (satu juta dua ratus ribu rupiah) dari Dr. Sutarya Enus yang diterima oleh Ny. Iis. S tertanggal 5 Mei 1993.
- 1 (Satu) lembar Kwitansi cicilan ke XI untuk bulan Juni 1993 pembelian tanah di daerah Cikondang Bojong sebesar Rp.1.200.000 (satu juta dua ratus ribu rupiah) dari Dr. Sutarya Enus yang diterima oleh Samuel tertanggal 5 Juni 1993.
- 1 (Satu) lembar Kwitansi cicilan ke XII untuk bulan Juli 1993 pembelian tanah di daerah Cikondang Bojong sebesar Rp.1.200.000 (satu juta dua ratus ribu rupiah) dari Dr. Sutarya Enus yang diterima oleh Samuel tertanggal 5 Juli 1993.
- 1 (Satu) lembar Kwitansi Pembayaran tanah untuk jalan umum (Cikondang Bojong) sebesar Rp.2.000.000 (dua juta rupiah) dari Dr. Sutarya Enus yang diterima oleh Ny. Iis Sumasih tertanggal 24 Juli 1993.
- 1 (Satu) lembar Kwitansi cicilan ke XIII untuk bulan Agustus 1993 pembelian tanah di daerah Cikondang Bojong sebesar Rp.1.200.000 (satu juta dua ratus ribu rupiah) dari Dr. Sutarya Enus yang diterima oleh Ny. Iis. S tertanggal 3 Agustus 1993.
- 1 (Satu) lembar Kwitansi cicilan ke XIV untuk bulan September 1993 pembelian tanah di daerah Cikondang Bojong sebesar Rp.1.200.000 (satu juta dua ratus ribu rupiah) dari Dr. Sutarya Enus yang diterima oleh Ny. Iis. S tertanggal 5 September 1993.
- 1 (Satu) lembar Kwitansi cicilan ke XV untuk bulan Oktober 1993 pembelian tanah di daerah Cikondang Bojong sebesar Rp.1.200.000 (satu juta dua ratus ribu rupiah) dari Dr. Sutarya Enus yang diterima oleh Ny. Iis. S tertanggal 5 Oktober 1993.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 (Satu) lembar Kwitansi cicilan ke XVI untuk bulan November 1993 pembelian tanah di daerah Cikondang Bojong sebesar Rp. 1.200.000 (satu juta dua ratus ribu rupiah) dari Dr. Sutarya Enus yang diterima oleh Samuel tertanggal 5 November 1993.
- 1 (Satu) lembar Kwitansi cicilan ke XVII untuk bulan Desember 1993 pembelian tanah di daerah Cikondang Bojong sebesar Rp. 1.200.000 (satu juta dua ratus ribu rupiah) dari Dr. Sutarya Enus yang diterima oleh Samuel tertanggal 5 November 1993.
- 1 (Satu) lembar Kwitansi cicilan ke XVIII untuk bulan Januari 1993 pembelian tanah di daerah Cikondang Bojong sebesar Rp. 1.200.000 (satu juta dua ratus ribu rupiah) Dr. Sutarya Enus yang diterima oleh Samuel tertanggal 31 Desember 1993.
- 1 (Satu) lembar Kwitansi cicilan ke XIX untuk bulan Februari 1993 pembelian tanah di daerah Cikondang Bojong sebesar Rp. 1.200.000 (satu juta dua ratus ribu rupiah) dari Dr. Sutarya Enus yang diterima oleh Ny. Iis. S tertanggal 2 Februari 1994.
- 1 (Satu) lembar Kwitansi cicilan ke XX (terakhir) bulan Maret 1994 pembelian tanah di daerah Cikondang Bojong sebesar Rp. 1.200.000 (satu juta dua ratus ribu rupiah) dari Dr. Sutarya Enus yang diterima oleh Ny. Iis. S tertanggal 5 Maret 1994.
- 1 (Satu) lembar Kwitansi untuk pembayaran Tahap I pekerjaan dinding batas dan rumput di Taman Cikondang Estate, Jalan Raya Cikondang Bandung sebesar Rp. 8.500.000 (delapan juta lima ratus ribu rupiah) dari nilai total Rp. 10.000.000 (sepuluh juta rupiah) dari Dr. Sutarya Enus yang diterima oleh Ir. Tri Wahyono tertanggal 29 Juli 1993.
- 1 (Satu) lembar Kwitansi untuk cicilan pembelian tanah seluas 140 m<sup>2</sup> di daerah Cikondang Bojong sebesar Rp. 9.000.000, (sembilan juta rupiah) dari Dr. Sutarya Enus yang diterima oleh Samuel tertanggal 24 Maret 1992.
- 1 (satu) Bundel Akta Jual Beli No. 151/PPAT/ KecamatanCib.Kal. / X/1991 Tanggal 10 Oktober 1991 oleh Camat Cibeunying Kaler Uba Bastian,BA tentang jual beli sebidang tanah, Persil nomor 122 DIV Blok Bojong luas ± 140 m<sup>2</sup> antara saudara A. Suganda (penjual) dan saudara Saudari Wawah (pembeli).

Hal. 25 dari 49 hal. Put. No. 232 K/Pid/2011



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 (satu) lembar Surat Perjanjian Tanggal 24 Oktober 1992 tentang penyerahan uang sebesar Rp. 9.000.000,- (sembilan juta rupiah) untuk pembayaran/cicilan tanah/rumah di Kampung Cikondang Bandung antara saudara Dr. Sutarya Enus (Pihak Pertama) dan saudara Saudara Samuel (Pihak Kedua) yang dibuat di atas kertas segel Rp. 1000,- (seribu rupiah) tahun 1990.
- 1(satu) lembar Surat Keterangan Riwayat Tanah milik An. A Suganda yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Cigadung tanggal 10 Oktober 1991.
- 1 (satu) Lembar Surat keterangan Camat Cibeunying Kaler tentang kepemilikan tanah An. A Suganda.
- 1 (satu) lembar surat keterangan dan pernyataan tentang surat segel asli Tanah An A. Suganda yang lama hilang dan dibuat tanggal 4 Oktober 1991.
- 1 (satu) lembar Surat Pernyataan bahwa tanah bekas milik adat no persil 122D.IV, tanah seluas 140 m<sup>2</sup> adalah milik A. Suganda Tanggal 6 Oktober 1991.
- 1 (satu) lembar Kwitansi untuk pembayaran jual beli tanah sebesar Rp. 2.100.000,- dari Saudari Wawah yang diterima oleh A. Suganda tanggal 21 Maret 1991.
- 1 (satu) lembar surat Jual beli Tanah Atas nama A. Suganda sebagai pihak ke I (satu) dan atas nama Wawah sebagai pihak ke II (dua) tanggal 12 Oktober 1988 yang dibuat di atas kertas segel Rp. 1000,- (seribu rupiah) tahun 1986.

Dikembalikan kepada saksi Yeni Hentasari;

- g. 1 (satu) Exemplar foto copy legalisir Surat Tanah Hak Milik No. 460 Tanggal 06 November 1992.
- h. 1 (satu) Exemplar foto copy legalisir Buku Tanah SHM No. 1591 / Cigadung beserta warkahnya An. Luhut Manurung.
- i. 1 (satu) Exemplar foto copy legalisir Buku Tanah SHM No. 5694 / Cigadung beserta warkahnya An. Ny. Husnita.
- j. 1 (satu) Exemplar foto copy legalisir Buku Tanah SHM No. 5787 / Cigadung beserta warkahnya An. Ir. Yogi Prayoga Wibawa Utama .
- k. 1 (satu) Exemplar foto copy legalisir Buku Tanah SHM No. 5791 / Cigadung beserta warkahnya An. Ny. Ismiyati Diyah Astuti.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- l. 1 (satu) Exemplar foto copy legalisir Buku Tanah SHM No. 5792 / Cigadung beserta warkahnya An. Ir. Zoelkifli Djohor.
  - m. 1 (satu) Exemplar foto copy legalisir Buku Tanah SHM No. 5821 / Cigadung beserta warkahnya An. Ny. Yanti Mulyanti.
  - n. 1 (satu) Exemplar foto copy legalisir Buku Tanah SHM No. 5822 / Cigadung beserta warkahnya An. Ny. Evi Sylvia Nurhadi.
  - o. 1 (satu) Exemplar foto copy legalisir Buku Tanah SHM No. 5854 / Cigadung beserta warkahnya An. Ny. Janet Soerjadi.
  - p. 1 (satu) Exemplar foto copy legalisir Buku Tanah SHM No. 5905 / Cigadung beserta warkahnya An. Ny. Atty Sulastri.
  - q. 1 (satu) Exemplar foto copy legalisir Buku Tanah SHM No. 5936 / Cigadung beserta warkahnya An. Ny. Rd. Hj. Sri Utami. P.
  - r. Warkah Pengukuran asal tanah seluas 6734 m<sup>2</sup> pada persil 108 D V, persil 122 DV, persil 123 S III Kohir No. 100 dan 4639 yang menjadi Gambar Situasi No. 6791 / 1992 tanggal 23 September 1992.
- Dikembalikan kepada saksi Mety Ratna Kandia, SH.
- s. 1 (satu) buku kalkulator dan
  - t. 1 (satu) buah tas jinjing
- Terlampir dalam berkas perkara;

5. Menetapkan biaya perkara kepada Terdakwa sebesar Rp.1.000,- ( seribu rupiah );

Membaca putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 28/PID/2010/PT.BDG tanggal 19 April 2010 yang amar lengkapnya sebagai berikut :

- Menerima permintaan banding dari Jaksa Penuntut Umum dan Terdakwa tersebut;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 10 September 2009, nomor : 1013/PID/B/2008/PN.BDG. yang dimintakan banding tersebut;

Mengadili Sendiri :

- Menyatakan perbuatan yang dilakukan oleh Terdakwa Ir. Zoelkifli Djohor bin Junus Djohor terbukti akan tetapi perbuatan tersebut bukan merupakan tindak pidana;
- Melepaskan oleh karenanya Terdakwa dari segala tuntutan hukum.
- Memulihkan hak Terdakwa dalam kemampuan, kedudukan dan harkat serta martabatnya;

Hal. 27 dari 49 hal. Put. No. 232 K/Pid/2011



- Membebaskan biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan kepada Negara;

Mengingat akan akta tentang permohonan kasasi No. 12/Akta.Pid/2010/PN.BDG yang dibuat oleh Panitera pada Pengadilan Negeri Bandung yang menerangkan, bahwa pada tanggal 15 Juni 2010 Jaksa/Penuntut Umum pada Kejaksaan Negeri Bandung telah mengajukan permohonan kasasi terhadap putusan Pengadilan Negeri tersebut;

Memperhatikan memori kasasi bertanggal 23 Juni 2007 dari Jaksa/ Penuntut Umum sebagai Pemohon Kasasi yang diterima di kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal 23 Juni 2010;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Tinggi tersebut telah dijatuhkan dengan hadirnya Pemohon Kasasi/Jaksa/ Penuntut Umum pada Kejaksaan Negeri Bandung pada tanggal 3 Juni 2010 dan Pemohon Kasasi/Jaksa/ Penuntut Umum mengajukan permohonan kasasi pada tanggal 15 Juni 2010 serta memori kasasinya telah diterima di kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal 23 Juni 2010 dengan demikian permohonan kasasi beserta dengan alasan-alasannya telah diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara menurut undang-undang;

Menimbang, bahwa pasal 244 KUHAP (Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana) menentukan bahwa terhadap putusan perkara pidana yang diberikan pada tingkat terakhir oleh pengadilan lain selain daripada Mahkamah Agung, Terdakwa atau Penuntut Umum dapat mengajukan permintaan kasasi kepada Mahkamah Agung kecuali terhadap putusan bebas;

Menimbang, bahwa akan tetapi Mahkamah Agung berpendapat bahwa selaku badan peradilan tertinggi yang mempunyai tugas untuk membina dan menjaga agar semua hukum dan undang-undang di seluruh wilayah Negara diterapkan secara tepat dan adil, Mahkamah Agung wajib memeriksa apabila ada pihak yang mengajukan permohonan kasasi terhadap putusan pengadilan bawahannya yang membebaskan Terdakwa, yaitu guna menentukan sudah tepat dan adilkah putusan pengadilan bawahannya itu;

Menimbang, bahwa namun demikian sesuai yurisprudensi yang sudah ada apabila ternyata putusan pengadilan yang membebaskan Terdakwa itu merupakan pembebasan murni sifatnya, maka sesuai ketentuan Pasal 244 KUHAP (Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana) tersebut, permohonan kasasi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sebaliknya apabila pembebasan itu didasarkan pada penafsiran yang keliru terhadap sebutan tindak pidana yang dimuat dalam surat dakwaan dan bukan didasarkan pada tidak terbuktinya suatu unsur perbuatan yang didakwakan, atau apabila pembebasan itu sebenarnya adalah merupakan putusan lepas dari segala tuntutan hukum, atau apabila dalam menjatuhkan putusan itu pengadilan telah melampaui batas kewenangannya ( meskipun hal ini tidak diajukan sebagai alasan kasasi), Mahkamah Agung atas dasar pendapatnya bahwa pembebasan itu bukan merupakan pembebasan yang murni harus menerima permohonan kasasi tersebut;

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

A. Salah Dalam Menafsirkan Tindak Pidana / Peristiwa Pidana / Delict, (dalam hal ini Penggelapan) hal tersebut terlihat dari :

Pertimbangan Hakim yang menyatakan :

- Bahwa sesuai perjanjian bersama No.2 tanggal 14 November 2002 dan perjanjian kerjasama No.12 tanggal 06 November 2004 yang isinya antara lain menyatakan bahwa hasil penjualan kavling dimasukan ke dalam rekening bersama PT.PAI (PT. Panorama Alam Indah) dan PT.PPN (PT. Putra Patria Nusakarya) dengan hasil bersih dibagi masing-masing 50% ( pasal 8 perjanjian No.2 tanggal 14 November 2002);
- Bahwa mengenai hal ini tidak terlaksana karena mengenai untung rugi dari hasil penjualan tersebut belum dapat diketahui, karena hal tersebut belum pernah dilakukan audit karena dari saat manajemen perusahaan dipegang oleh PT.PAI yang pada waktu itu direktur utamanya adalah saksi pelapor Koko Sukorahardjo yang menggantikan Ir. H Yana Hawi Arifin dari sejak tanggal 14 November 2002 sampai dengan tanggal 29 Februari 2004 tidak pernah menyusun laporan keuangan dan tidak pernah dilakukan audit, walaupun telah berulang kali diminta oleh Terdakwa untuk itu, jadi bagaimana mungkin PT. PPN menyusun laporan keuangan dan dilakukan audit kalau PT. PAI sendiri belum pernah melakukan penyusunan laporan keuangan dan belum pernah dilakukan audit, padahal PT.PPN hanya melanjutkan manajemen dan melanjutkan kegiatan dari PT.PAI terhitung sejak bulan Februari 2004 (sesuai pernyataan bersama tanggal 08 Januari 2008);

Hal. 29 dari 49 hal. Put. No. 232 K/Pid/2011

#### 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 sesuai surat pernyataan bersama tanggal 08 Januari 2008 antara pelapor Koko Sukorahardjo dengan Terdakwa akan dilakukan audit proyek Paras Cigadung dengan cara :
  1. Auditor dari pihak akuntan public yang ditunjuk oleh kedua belah pihak ( pelapor dan terlapor ) dikelola oleh PT.PAI dalam kurun waktu bulan November 2002 sampai dengan Februari 2004 dan dilanjutkan oleh PT.PPN dari bulan Maret sampai dengan bulan Juli 2006, ternyata PT.PAI sendiri tidak pernah membuat laporan keuangan dan tidak pernah dilakukan audit selama dikelola oleh PT.PAI;
  2. Auditor yang ditunjuk adalah auditor kantor akuntan public Bambang Ji. Sanggar Kencana VIII No.21 Kota Bandung;
  3. Audit pertama akan dilakukan sewaktu dikelola oleh PT.PAI dan baru kemudian dilanjutkan sewaktu dikelola oleh PT. PPN dan hasil audit apapun kedua belah pihak sepakat akan menerima audit yang dilakukan oleh auditor dan menerima putusan hukum apapun dari hasil audit tersebut;
  4. Biaya dibebankan kepada PT.PAI atau pihak ke 1;
  5. Kedua belah pihak sanggup dituntut sesuai pasal 216 KUHP (menghalang-halangi penyidikan) bila ternyata setelah dibuatkan pernyataan bersama ini, pihak ke-1 maupun ke-2 tidak mau menyerahkan laporan hasil keuangan selama mengelola Proyek Paras Cigadung;
- Bahwa ternyata pernyataan bersama ini dilanggar oleh PT.PAI sendiri dalam hal ini saksi Koko Sukorahardjo selaku Dirut PT.PAI tidak pernah melakukan / mengerjakan laporan pelayan keuangan dan tidak pernah dilakukan audit selama dikelola oleh PT.PAI, jadi bagaimana mungkin PT. PPN akan membuat laporan keuangan dan dilakukan audit kalau demikian sebab data pembuatan laporan keuangan dan dilakukan audit oleh PT.PPN adalah laporan keuangan dan audit yang tidak pernah dilakukan PT.PAI;
- Bahwa dengan surat bukti T-30 (Surat No. SPP/BS/III/08 tanggal 18 Maret) perihal Usulan Pengukuhan Perikatan dan surat tertanggal 10 September 2008 perihal permintaan data, dimana kedua surat tersebut baru diterima Terdakwa pada tanggal 03 Desember 2008 (tenggang waktu yang cukup panjang dari 08 Januari 2008 baru diterima tanggal 03 Desember 2008). Surat No.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SPP/BS/III/08 tersebut berisi pernyataan akan dilakukan penyusunan laporan (kompilasi) atas laporan keuangan PT.PAI mulai tahun 2002 sampai dengan Maret 2008 oleh Kantor Akuntan Public Drs. Bambang Sugeng, sangat bertentangan dengan surat pernyataan bersama tanggal 08 Januari 2008 sebab surat pernyataan bersama tersebut sangat bertentangan karena surat pernyataan bersama akan melakukan laporan keuangan oleh akuntan public Drs.Bambang Sugeng bukan penyusunan laporan (kompilasi) seperti surat bukti tersebut baru diterima tanggal 03 Desember 2008 melalui surat tanggal 10 September 2008 dengan surat pengantar tanggal 18 Maret 2008;

- Bahwa berkaitan dengan kerjasama PT. PAI (saksi pelapor Koko Sukorahardjo) dengan PT.PPN (Terdakwa) telah diajukan secara perdata oleh Koko Sukorahardjo dengan perkara perdata No : 50/Pdt.G/2007/ PN.Bdg. (telah diputus) dan telah diputus pula oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan Nomor : 157/PDT/2008/ PT.BDG. dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap sejak tanggal 16 Juli 2008, yang isinya antara lain:
- Menghukum Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi untuk mengembalikan uang Penggugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang telah digunakan untuk kepentingan proyek sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);
- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk mengembalikan uang Penggugat Konvensi atau Tergugat Rekonvensi yang telah digunakan untuk kepentingan proyek sebesar Rp 66.700.000,-
- Bahwa putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap tersebut telah ada penetapan sita eksekusi sesuai penetapan Pengadilan Negeri Bandung No. : 22/PDT/EKS/2009/PUT/PN BDG;

Menimbang, bahwa sesuai bukti surat yang diajukan oleh Penuntut Umum dalam perkara No. : 1013/PID/B/2008/PN. BDG, An. Terdakwa Ir. Zoelkifli Djohor Bin Junus Djohor, Terdakwa telah menjual kavling-kavling dan uang hasil penjualan belum dilaporkan dan belum dimasukkan ke rekening bersama, akan tetapi dari hal-hal tersebut di atas perbuatan Terdakwa tersebut tidak termasuk dalam ranah hukum pidana melainkan termasuk hukum perdata, artinya memang perbuatan Terdakwa terbukti

Hal. 31 dari 49 hal. Put. No. 232 K/Pid/2011



tetapi perbuatan Terdakwa tersebut bukan merupakan perbuatan pidana sebagaimana melanggar ketentuan pasal 372 KUHP;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa perbuatan dari Terdakwa tersebut bukan merupakan tindak pidana yang termasuk dalam lingkup hukum pidana akan tetapi sudah termasuk lingkup hukum perdata, oleh karenanya putusan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 10 September 2009 No. : 1013/PID/B/2008/PN.BDG. Tidak dapat dipertahankan lagi dan haruslah dibatalkan.

## B. Pendapat Pemohon Kasasi / Penuntut Umum :

Dari pertimbangan Hakim tersebut di atas, kami Penuntut Umum / Pemohon Kasasi berpendapat bahwa Hakim Pengadilan Tinggi tersebut menafsirkan tindak pidana penggelapan itu adalah tidak menerapkan atau tidak menetapkan peraturan sebagaimana mustinya, yaitu telah melakukan kekeliruan / kesalahan dan tidak sesuai dengan ketentuan undang-undang, bertentangan dengan doktrin dan yurisprudensi yang dikenal dalam ilmu pengetahuan hukum pidana, karena Hakim tersebut hanya menilai tindakan pelaku / Terdakwa sesaat itu yakni tidak adanya audit dan tidak dilaporkan kepada saksi Korban dan tidak dimasukkan kedalam rekening bersama adalah perbuatan dari Terdakwa tersebut bukan merupakan tindak pidana yang termasuk dalam lingkup hukum pidana akan tetapi sudah termasuk lingkup hukum perdata,

Di samping itu, Hakim tersebut tidak menilai atau memperhatikan akibat perbuatan dan tindakan tindakan lain dari Terdakwa yang sangat merugikan serta menimbulkan ketidakadilan terhadap korban maupun orang lain, tidak mempertimbangkan fakta-fakta yang terungkap dipersidangan (lihat catatan sidang, Uraian putusan Pengadilan Negeri Bandung tersebut dan Surat Tuntutan dari Penuntut Umum). Pada hal Hakim harus menjadikan dasar dalam putusannya yaitu Keyakinan Hakimnya terikat oleh ketentuan pasal 183 dan pasal 184 Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana yaitu harus berpedoman kepada alat-alat bukti sah, dalam hal itu, Hakim harus memperhatikan seluruh keterangan saksi-saksi, keterangan ahli, alat bukti surat, keterangan Terdakwa, barang bukti dan petunjuk, sehingga Hakim baru dapat berkesimpulan dan membentuk keyakinannya, untuk itu perlu dikemukakan hal-hal sebagai berikut :

### 1. Keterangan Ahli Prof. Dr. Edi Setiadi, SH. MH.

Pada pokoknya Ahli di bawah sumpah dipersidangan menerangkan sebagai berikut :



- Ahli sejak tahun 2005 menjadi guru besar hukum pidana dan sistem peradilan pidana serta sebagai Pembantu Rektor III bidang Akademisi di Universitas Islam Bandung sampai dengan sekarang serta ahli bersedia memberikan keterangan sesuai dengan keahlian Ahli dan ahli sebagai dosen hukum acara pidana sejak tahun 1983 sampai dengan sekarang, malahan saksi sering sebagai narasumber dalam loka karya dan seminar baik Nasional maupun internasional serta sudah banyak buku karya ilmiah yang telah ahli terbitkan antara lain tentang kriminologi, Hukum pidana Belanda dan Indonesia, mal praktek dokter dan lain-lain;
- Ahli sebagai guru besar dan bergelar doktor sehingga dapat mengeluarkan doktrin dalam sistem peradilan pidana yang bisa membuat opinium doktrin;
- Keterangan ahli dapat dijadikan sebagai alat bukti sah sesuai pasal 184 KUHP;
- Di dalam sistem peradilan pidana Indonesia, sesuai pasal 184 KUHP, alat bukti menganut sistem alat bukti yang bersifat hirarchis, sehingga keterangan saksi yang disumpah atau mengucap janji mempunyai kedudukan alat bukti yang tertinggi dan mempunyai nilai pembuktian yang tertinggi sehingga bisa mengenyampingkan alat bukti sah yang ada di bawahnya dan alat bukti surat juga dapat dikesampingkan, hal tersebut sesuai dengan berdasarkan historisnya di dalam memori van telichting;
- Di dalam peradilan pidana yang paling penting dan utama adalah kebenaran materil;
- Bahwa audit adalah salah satu instrument dalam mencari pembuktian namun tidak ada keharusan di dalam peradilan pidana serta masalah audit adalah bukan persoalan hukum;
- Di dalam menangani suatu perkara, yang paling ideal di dunia adalah diselesaikan suatu perkara, bisa perdata dan pidana secara bersamaan, namun dalam praktek perkara bisa maju sendiri-sendiri, bisa perkara pidananya dahulu atau perkara perdata menyusul atau sebaliknya; jadi mana yang terlebih dahulu tidaklah menjadi masalah;
- Di dalam sistem peradilan yang benar dan baik adalah kebenaran materil harus dicari dan kebenaran formal juga harus dicari, namun ternyata bila ada perbedaan antara kebenaran formal dengan

Hal. 33 dari 49 hal. Put. No. 232 K/Pid/2011



kebenaran materiil, maka kebenaran materiil itu harus dicari; sehingga jangan sampai ada terjadi alat bukti formal yang asli tapi palsu (Aspal);

2. Menurut Simons (Hukum Pidana, Kumpulan Kuliah, Prof. Satochid Kartanegara, SH dan Pendapat Ahli Hukum terkemuka lainnya, Bagian Satu, Balai Lektor Mahasiswa, halaman 74) :

"Strafbaar Fier harus memuat beberapa unsur, yaitu :

- Suatu perbuatan manusia (menselijke handelingen). Dengan handeling dimaksudkan tidak saja "een doen" (perbuatan), akan tetapi juga "een nalaten" (mengabaikan);
- Perbuatan itu (yaitu perbuatan dan mengabaikan) dilarang dan diancam dengan hukuman oleh undang-undang;
- Perbuatan itu harus dilakukan oleh seseorang yang dapat dipertanggung jawabkan, artinya dapat dipersalahkan karena melakukan perbuatan tersebut.

Kalau kita simak rumusan tersebut di atas, "suatu perbuatan manusia" tidak berarti satu elemen perbuatan saja sebagaimana yang diartikan oleh Hakim dan dijadikan sebagai pertimbangan dalam putusnya.

3. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 101 K/Kr/1963 tanggal 3 Desember 1963 memutuskan :

"Soal apakah Perbuatan Penuntut Kasasi menimbulkan kerugian atau tidak, tidaklah merupakan unsur dari tindak pidana penggelapan";

4. Ketentuan pasal 373 KUHPidana menentukan

"Kejahatan yang diatur dalam pasal 372 itu, apabila benda yang digelapkan itu bukan berupa ternak dan nilainya tidak melebihi jumlah Rp 250,- sebagai penggelapan ringan, dihukum dengan hukuman penjara selama-lamanya tiga bulan atau denda setinggi-tingginya Rp 900,-";

Berdasarkan uraian di atas, maka kami Pemohon Kasasi berkesimpulan, bahwa Hakim Pengadilan Tinggi tersebut menafsirkan tindak pidana penggelapan itu adalah tidak menerapkan atau tidak menetapkan peraturan sebagaimana mustinya, yaitu telah melakukan kekeliruan/kesalahan dan tidak sesuai dengan ketentuan undang-undang, bertentangan dengan doktrin dan yurisprudensi yang dikenal dalam ilmu pengetahuan hukum pidana; Dimana dalam pemeriksaan dan mengadili perkara Terdakwa tersebut, tidaklah mutlak harus ada audit karena audit itu bukan persoalan hukum dan apabila Terdakwa telah melakukan perbuatan yang merugikan melebihi Rp 250,- dan perbuatan Terdakwa yang dengan sengaja tidak



memberitahu menjual kapling dari proyek tersebut di atas kepada saksi Korban dan dengan sengaja tidak memasukan ke dalam rekening bersama antara Terdakwa dengan pihak saksi Korban terhadap uang hasil penjualan proyek/kavling adalah dengan sengaja Terdakwa tidak beritikad baik dan sengaja untuk tidak dapat dikontrol oleh pihak lain sehingga unsur dengan sengaja menguasai/memiliki sesuatu benda secara melawan hukum telah terpenuhi, bukan lagi persoalan keperdataan semata;

Dalam kaitan itu perlu kami sampaikan fakta-fakta hukum yang terungkap dipersidangan dan uraian unsur-unsur tindak pidana penggelapan dalam dakwaan yang terbukti dipersidangan adalah sebagai berikut :

Dakwaan keempat yaitu pasal 372 KUHPidana adalah :

1. Unsur dengan sengaja memiliki dengan melawan hukum suatu barang yang sama sekali atau sebagian milik orang lain;
2. Unsur Barang tersebut berada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan;
3. Unsur : "Barang Siapa"

Bahwa untuk membuktikan apakah dakwaan Jaksa Penuntut Umum sebagaimana tersebut di atas terbukti maka Pemohon Kasasi / Penuntut Umum akan membuktikan satu demi satu unsur Pasal dari Dakwaan tersebut yaitu :

Ad.1. Unsur : "dengan sengaja memiliki dengan melawan hukum suatu barang yang sama sekali atau sebagian milik orang lain"

Bahwa berdasarkan fakta yang terungkap dipersidangan yang diperoleh data keterangan saksi : yaitu Koko Sukohardjo, Ir. Yana Hawi Arifin, Ir. Purnomo Didi Kuswardono, Sutarya Enus, Yeni Hentarsih, Samuel Watimuri dihubungkan dengan keterangan Terdakwa serta barang bukti ternyata bahwa:

Pada bulan November 1992 saksi Ir. Purnomo Didi Kuswardono membeli tanah seluas : 7.050 m<sup>2</sup> sebagaimana tercantum dalam SHM No.460/Kelurahan Cigadung dari saksi Samuel Watimuri dengan harga Rp.1.198.500.000,- (satu milyar seratus delapan puluh juta lima ratus ribu rupiah). Bahwa jual beli tanah tersebut dilakukan dihadapan Oba Bustama,N, Camat Cibeunying Kaler selaku PPAT. Sebagaimana Akte Jual Beli No. 177/PPAT/KecamatanCibeunying Kaler/XI/92, tertanggal 21 November 1992;

Bahwa tanah tersebut oleh Purnomo Didi Kuswardono (saksi) digunakan sebagai Proyek Perumahan yang disebut Cikondang Estate.



Bahwa oleh karena kekurangan biaya untuk pembangunan proyek tersebut maka tanah tersebut oleh Terdakwa dijadikan jaminan guna Pengambilan kredit pada Bank.

Bahwa berdasarkan surat kuasa direksi yang dibuat dihadapan Notaris : Moh. Said Tadjoedin, SH., No.17 tanggal 29 November 1993 Ir. Purnomo Didi Kuswardono selaku Direktur PT. Putra Patria Nusakarya dengan diketahui oleh Ir. Trio Sudjatmo (Komisaris) telah memberikan kuasa penuh atas pelaksanaan proyek Taman Cikondang Estate dengan tidak dapat ditarik kembali, kepada Terdakwa Ir. Zoelkifli Djohor.

Bahwa kemudian secara berturut-turut pada tanggal 20 Desember 1993 saksi Ir. Purnomo Didi Kuswardono memberikan kuasa kepada Terdakwa dihadapan Notaris Meissie Phohan, SH sebagai Notaris pengganti dari Hartini Siswoyo, SH sebagai berikut:

Surat kuasa No.1571. sehubungan dengan pemberian kredit konstruksi pada Bank Tabungan Negara sebesar Rp. 1.600.000.000 (satu milyar enam ratus juta rupiah) untuk pembangunan perumahan tersebut, maka untuk dan atas nama; "PT PPN" Terdakwa diberi kuasa untuk membuat surat pengakuan hutang dengan jaminan tanah tersebut;

Surat kuasa No. 1 72 untuk dan atas nama PT.PPN, pada pokok isinya :

1. Menjamin pembayaran kembali utang PT.PPN kepada Bank BTN berikut denda, bunga dan biaya lainnya;
2. Memberikan dan memasang hipotik untuk pemberi kredit (BTN) tanah SHM atas nama pemberi kuasa yang diterbitkan oleh BPN IV No.460/Kel. Cigadung seluas 7.050 m<sup>2</sup>

Surat kuasa No. 1571 untuk dan atas nama pemberi kuasa untuk :

1. Menjual, mengalihkan, mengoperkan serta melepaskan hak dan/atau cara apapun atas bangunan yang berdiri di kompleks Perumahan Patria Residence yang merupakan bagian dari sebidang tanah hak milik No.460/ KelurahanCigadung;
2. Memberikan harga, uang ganti kerugian serta syarat pengajuan yang dianggap baik,
3. Menghadapi pejabat yang berwenang;
4. Menyerahkan apa yang dijual kepada pembeli;

Bahwa berdasarkan keterangan saksi Ir. Purnomo Didi Kuswardono. Saksi Yussi Istanto, SH, MHum (Devisi Hukum Bank BTN Jakarta) Ir. Andi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dewanto. Serta keterangan Terdakwa dan barang bukti dihubungkan satu dengan yang lain terdapat fakta hukum bahwa :

- Bahwa Sertifikat Hak Milik No. 460/Kelurahan Cigadung atas nama Ir. Purnomo Didi Kuswardono tersebut telah dijadikan jaminan atas kredit konstruksi yang diajukan oleh Ir. Zoelkifli Djohor (PT.PPN) atas kuasa Ir. Purnomo Didi Kuswardono pembiayaan proyek Taman Cikondang Estate Rp.1.600.000 dari Bank BTN. Sebagaimana Akte Perjanjian Kredit No.02040 tanggal 24 Desember 1993 dihadapan Notaris Meissie Phohan.
- Bahwa Kredit yang diajukan oleh PT.PPN tersebut mengalami kemacetan pembayaran cicilan, setelah melalui proses teguran ternyata juga tidak terlunasi maka diserahkan ke Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara (BUPLN) untuk dilakukan lelang atas hak tanggungan;
- Bahwa utang PT.PPN tersebut kemudian direstrukturisasi karena ada pihak ketiga yang bekerja sama yaitu (PT. Panorana Alam Indah) PT.PAI yang kemudian bersama dengan PT.PPN meneruskan proyek tersebut;
- Bahwa kerjasama antara PT.PPN dengan PT.PAI tersebut tertuang dalam Akte No.2 tanggal 14 November 2002 yang dibuat dihadapan Notaris Wira Fransisca,SH., dimana PT.PPN diwakili oleh Terdakwa Ir.Zoelkifli Djohor selaku Direktur sedangkan PT.PAI diwakili oleh Ir. Yana Hawi Arifin selaku Direktur dimana disepakati sebagai berikut :
  - a. Pihak pertama adalah pemilik lahan atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam SHM No.460/Kelurahan Cigadung atas nama Parnomo Didi Kuswardono seluas 7.050 m<sup>2</sup> yang dipergunakan sebagai proyek pembangunan Perumahan Cikondang Estate;
  - b. Pihak kedua adalah pengembang yang akan melanjutkan pengelolaan proyek perumahan tersebut dan melakukan pengelolaan manajemen hingga siap jual. Pihak kedua telah mengetahui kondisi proyek tersebut, yaitu sertifikatnya berada dalam penguasaan BUPLN akibat penjaminan sebesar Rp. 1.700:000.000; (satu milyar tujuh ratus juta rupiah);

Sehubungan dengan itu para pihak sepakat untuk membuat perjanjian dengan syarat-syarat sebagai berikut :

Hal. 37 dari 49 hal. Put. No. 232 K/Pid/2011



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Kedua belah pihak akan melanjutkan proyek secara bersama-sama dengan pengalihan manajemen dan tanggung jawab secara bersama-sama.
2. PT. Putra Patria Nusakarya (PPN) memberikan kuasa kepada PT.Panorama Alam Indah (PAI) untuk melakukan negosiasi penyelesaian utang PT.PPN kepada Bank BTN atau BUPLN.
3. PT. PAI bertanggung Jawab atas pembayaran utang PT.PPN kepada Bank BTN.
4. PT. PAI diberikan kuasa, untuk melakukan kegiatan dilapangan terhadap proyek tersebut.
5. Kedua belah pihak sepakat untuk membagi hasil bersih dari usaha tersebut dengan perbandingan 50% : 50%.
  - Bahwa selain Akte No. 2 tanggal 14 November 2002, selama kerja sama berlangsung juga dibuat perjanjian tambahan dari perjanjian terdahulu, yaitu sebagaimana tercantum dalam akte perjanjian No.12 tanggal 6 November 2004 yang dibuat Notaris Wira Fransisca, SH yang isinya adalah:
    1. Klarifikasi biaya : disepakati (Pasal 1) :
      - Penjualan Kay. No.M.09 harus diklarifikasi uang yang telah dibayarnya sebesar Rp. 260.000.000;
      - Hutang kepada pihak ketiga Rp. 370.000.000;
      - Hutang kepada Suplier harus diklarifikasi dengan proyek Manager: Dede Murfi;
      - Penggunaan dana UUDP yang lalu yang telah diterima oleh Terdakwa Ir. Zoelkifli Djohor sebesar Rp.400.000.000 akan dibuat laporannya dan dipertanggung jawab sendiri sedangkan untuk UUDP kode 26 seharusnya Rp.300.000.000 dan dipinjamkan kepada PT. PAI sebesar Rp.100.000.000 .
      - Untuk biaya overhead yang tidak langsung selama pengelolaan dipegang PT.PAI sebesar Rp. 162.000.000 untuk selanjutnya PT Putra Persada akan menanggung sebesar 25%.
    2. Kelanjutan proyek disepakati (pasal 2) :
      - Mulai Bulan Maret 2004 sampai dengan sekarang dan seterusnya management proyek dikelola oleh Terdakwa Zoelkifli dengan tanggung jawab meliputi operasional lapangan marketing dan



pendanaan; untuk itu PT.PAI akan menunjuk atau mewakili management tersebut.

- Untuk lalu lintas dana akan dibuka rekening bersama pada Bank Bukopin;
- Pengajuan anggaran harus disetujui kedua belah pihak;
- Pemecahan sertifikat dan penetapan harga jual harus disetujui kedua pihak;
- Konsumen yang melunasi pembayarannya, akte jual beli dan splitsingnya disetujui para pihak untuk dilaksanakan sesuai halnya; yang pembayarannya masuk dalam rekening bersama;

Bahwa sebagaimana diuraikan dalam perjanjian kerjasama tersebut pihak pertama (PT. PPN) dalam hal ini Terdakwa Zoelkifli Djahor diwajibkan untuk membuka rekening bersama pada Bank Bukopin, guna menampung lalu lintas dana selama mengelola proyek perumahan tersebut; antara lain untuk menerima pembayaran penjualan kavling kepada konsumen. Akan tetapi kewajiban itu tidak dilaksanakan oleh Terdakwa Zoelkifli Djahor;

Bahwa berdasarkan keterangan saksi Koko Sukaraharjo dan saksi Notaris Eliza Kurniati,SH , serta surat yang dibuat Notaris Eliza Kurniati,SH tertanggal 7 Desember 2005 kepada Direktur PT. PAI dihubungkan dengan keterangan Terdakwa, terdapat fakta hukum bahwa : telah terjadi penjualan kavling kepada konsumen yaitu:

1. Kavling A-2 yang nilai kerugiannya ditaksir sebesar Rp.386.032.000;
2. Kavling M-1 yang nilai kerugiannya ditaksir sebesar Rp. 876.907.000;
3. Kavling A-4 yang nilai kerugiannya ditaksir sebesar Rp. 1.318.409.000;
4. Kavling K-8 yang nilai kerugiannya ditaksir sebesar Rp. 256.795.500;

Jumlah kerugian point 1 sampai point 4 Rp 2.838.143.000,- sehingga tanpa audit dari akuntan publik sekalipun sudah dapat dihitung kerugiannya pihak PT. PAI dan nilainya lebih dari Rp 250,- sebagaimana ditentukan dalam pasal 373 KUHPidana diuraikan di atas. Dimana kerugian tersebut pihak PT. PAI yaitu Saksi Koko Sukorahardjo, saksi Ir. Yana Hawi Arifin dan saksi Ir. Adrizal Azhar merasa dirugikan dan melaporkan perbuatan Terdakwa ke pihak Polda Jabar;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan isi perjanjian No. 2 tanggal 14 November tahun 2002 dan perjanjian kerjasama No.12 tanggal 6 November 2004 disepakati bahwa hasil penjualan atas kavling kepada konsumen akan dimasukkan ke dalam Rekening bersama PT.PPN dan PT.PAI, akan tetapi kewajiban tersebut tidak dilaksanakan oleh Terdakwa yang saat tahun 2004 sampai dengan sekarang mengelola proyek ini; sehingga kavling yang telah terjual tidak dapat dikontrol oleh pihak PT.PAI sebagai partner usaha dan uangnya telah dipergunakan oleh Terdakwa sendiri tanpa memberitahukan pihak PT.PAI; serta penggunaan uang tersebut oleh Terdakwa tidak alat-alat bukti sah yang dapat menunjukkan penggunaannya dapat dipertanggungjawabkan secara sah;

Bahwa rekening bersama yang disepakati oleh kedua belah pihak merupakan upaya dari pihak kedua/PT. PAI untuk mengawasi sejauh mana PT.PPN yang mengelola manajemen itu melakukan tugasnya sebagaimana ditentukan dalam Pasal 2 Akte No. 12 tanggal 6 November 2004.

Bahwa dengan tidak dibukanya rekening bersama maka operasional dilapangan, marketing dan pendanaan yang dijalankan oleh Terdakwa tidak dapat dilihat secara transparan oleh saksi Koko Sukorahardjo sebagai pihak PT. PAI selaku partner usahanya.

Dengan demikian maka, saksi Koko Sukorahardja (pihak PT. PAI) juga tidak dapat menghitung hasil bersih perusahaan setelah dikurangi biaya-biaya yang timbul, dimana hasil bersih tersebut dibagi masing-masing 50% (vide Pasal 8 Akte No.2 tanggal 14 November 2002);

Bahwa hal tersebut harusnya diketahui oleh Terdakwa selaku direktur dalam rangka pengelolaan secara bersama dengan sistem tanggung jawab terbatas : Oleh karena itu Terdakwa juga telah mengetahui akibat perbuatannya tersebut yaitu akan menimbulkan kerugian bagi PT.PAI;

Saksi Koko Sukorahardjo, saksi Ir. Yana Hawi Arifin dan saksi Ir.Adrizal Azhar dan keterangan Terdakwa menjelaskan, bahwa pada waktu proyek real estate Cikondang tersebut masih dikelola oleh pihak PT. PAI tidak ada masalah keuangan, namun setelah dikelola pihak Terdakwa baru ada masalah karena Terdakwa tidak mau memberikan laporan tentang keuangan pengelolaan proyek tersebut;

Saksi Koko Sukorahardjo, saksi Ir. Yana Hawi Arifin dan saksi Ir.Adrizal Azhar menjelaskan, bahwa pihak PT. PAI telah meminta untuk diaudit proyek real estate Cikondang tersebut oleh akuntan publik Bambang Bandung, namun pihak Terdakwa selalu menghindari bila diminta data-data



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pelaksanaan proyek dan tidak mau memberikan tanda-tangan berita acara kesediaan pemeriksaan audit.

Bahwa berdasarkan uraian tersebut maka, dapat disimpulkan bahwa Terdakwa tidak beritikad baik dan telah dengan sengaja tidak membagikan keuntungan penjualan kavling yang telah terjual kepada saksi Koko Sukorahardjo sebagai partner kerjasama pengelolaan proyek Taman Cikondang Estate atau Paras Cigadung; sebagaimana isi akte No.2 tanggal 14 November 2002 dan akte No. 12 tanggal 06 November 2004.

Bahwa dalam pembelaannya Terdakwa menyatakan bahwa untuk menghitung kerugian ataupun keuntungan perusahaan terlebih dahulu harus ada audit dari akuntan publik yang disetujui oleh kedua belah pihak. Akan tetapi sampai sekarang belum ada audit yang dilakukan terhadap perusahaan;

Bahwa terhadap pembelaan Penasehat Hukum Terdakwa tersebut. Kami Pemohon Kasasi/Penuntut Umum sependapat dengan putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung di atas yang berpendapat bahwa belum pernah dilakukannya audit terhadap keuangan perusahaan tersebut karena Terdakwa tidak menanggapi permintaan saksi Koko Sukorahardjo yang telah menunjuk Bambang,SE (Akuntan) untuk mengaudit kekayaan/neraca perusahaan, akan tetapi Terdakwa tidak mau dengan alasan yang tidak dapat diterima menurut hukum, karena sejak tahun 2004 sampai dengan sekarang tanggung jawab pengelolaan operasional dilapangan, marketing dan pendanaan merupakan tanggung jawab Terdakwa (Pasal 2 akte No. 12) tertanggal 6 November 2004.

Bahwa mengenai putusan perkara perdata No.50/Pdt.G/2007/PN.BDG tersebut adalah tuntutan wanprestasi yang diajukan oleh Penggugat (Dir PT.PAI) kepada Terdakwa (Dir PT.PPN) karena tidak memenuhi kewajibannya untuk mengembalikan uang yang digunakan untuk pembayaran utang PT.PPN Tabungan Negara.

Dalam kaitan itu, maka putusan perkara Perdata ini tidak relevan dengan dakwaan Jaksa Penuntut Umum tentang memasukkan keterangan dalam suatu akte autentik maupun dakwaan tentang penggelapan uang hasil penjualan kavling atas perumahan Cikondang Estate yang menjadi obyek bersama;

Berdasarkan uraian tersebut maka pembelaan Terdakwa dan Penasehat Hukum Terdakwa dan Penasihat Hukum Terdakwa tidak beralasan sehingga harus dikesampingkan;

Hal. 41 dari 49 hal. Put. No. 232 K/Pid/2011



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan demikian perbuatan Terdakwa telah memenuhi unsur; "dengan sengaja secara melawan hukum menguasai suatu barang yang sebagian atau seluruhnya milik orang lain"

Ad.2. unsur : "barang tersebut berada dalam kuasanya bukan karena kejahatan".

Bahwa berdasarkan fakta yang terungkap di Persidangan dari keterangan saksi Koko Sukorahardjo, Lilis Herlina Mukhtar serta. Adrizal Azhar ternyata bahwa berdasarkan Akte No.12 tanggal 6 November 2004, sejak bulan Maret 2004 dan seterusnya sampai sekarang Terdakwa berwenang untuk mengelola proyek baik operasional lapangan, pemasaran maupun pendanaan; sedangkan dalam melakukan pengelolaan proyek tersebut Terdakwa berkewajiban untuk membuat rekening bersama guna mengontrol lalu lintas dana proyek tersebut : Dengan demikian maka telah terbukti bahwa dana yang dikelola berupa hasil penjualan kavling tersebut berada dalam kekuasaan Terdakwa bukan karena kejahatan: Dengan demikian maka unsur ini juga telah terpenuhi;

Ad. 3. Unsur Barang Siapa;

Unsur barang siapa adalah setiap manusia sebagai subyek hukum yang karena perbuatannya dapat dipertanggungjawabkan;

Berdasarkan fakta-fakta yang terungkap dipersidangan, bahwa benar, Terdakwa Ir. Zoelkifli Djohor, pada waktu dan tempat sebagaimana diuraikan di atas, dengan sengaja telah menggelapkan uang hasil penjualan rumah dan kavling tanah dalam proyek Paras Cikondang Real Estate Bandung, yang dilakukan dengan cara-cara sebagaimana kami uraikan di atas;

Bahwa Terdakwa Ir. Zoelkifli Djohor melakukan perbuatan tersebut di atas, tidak ada alasan-alasan pembenar dan pemaaf, sehingga Terdakwa Ir. Zoelkifli Djohor dapat dipertanggungjawabkan atas perbuatan pidana yang dilakukan dengan cara-cara sebagaimana kami uraikan di atas;

Berkaitan dengan dakwaan di atas, maka berdasarkan analisis Yuridis /Pembuktian tersebut di atas, maka kami Penuntut Umum berkesimpulan Terdakwa Ir. Zoelkifli Djohor telah terbukti dengan sah dan meyakinkan melakukan tindak pidana penggelapan yang diatur dan diancam hukuman menurut Pasal 372 KUHPidana sebagaimana didakwakan dalam dakwaan keempat.

Berdasarkan uraian-uraian di atas, Hakim Pengadilan Tinggi Bandung dalam memutuskan perkara atas nama Terdakwa Ir. Zoelkifli Djohor Bin Junus Djohor tidak menerapkan atau tidak menetapkan peraturan



sebagaimana mustinya, yaitu telah melakukan kekeliruan / kesalahan dan atau tidak menerapkan hukum Pembuktian sebagaimana mustinya ( putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 1295 K/Pid/1985 ), sehingga apabila pertimbangan autusan Pengadilan Tinggi Bandung tersebut telah menerapkan hukum sebagaimana mustinya, maka Terdakwa terbukti melakukan tindak pidana sebagaimana yang didakwakan dan Terdakwa dijatuhi pidana;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat :

Menimbang, bahwa terlepas dari alasan-alasan kasasi tersebut di atas, dengan tidak perlu mempertimbangkan alasan-alasan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi, menurut pendapat Mahkamah Agung, Pengadilan Tinggi/ Judex Facti telah salah dalam menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut :

Bahwa, oleh karena Terdakwa telah berhasil menjual 4 buah kavling kepada konsumen, akan tetapi uang tersebut tidak dimasukkan ke dalam rekening bersama, antara PT.PPN yang bekerja sama dengan PT. PAI.

Bahwa pasal 372 KUHP (Penggelapan) telah terbukti karena hasil penjualan kavling yang tidak dimasukkan ke dalam rekening bersama itu ada pada diri Terdakwa bukan karena kejahatan; .

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

Hal-hal yang memberatkan :

- Perbuatan Terdakwa menimbulkan kerugian kepada orang lain;
- Terdakwa berbelit-belit dalam memberikan keterangan;

Hal-hal yang meringankan :

- Terdakwa belum pernah dihukum;
- Terdakwa merupakan tulang punggung keluarga;

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan-alasan yang diuraikan di atas Mahkamah Agung berpendapat, bahwa putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 28/PID/2010/PT.BDG. tanggal 19 April 2010 tidak dapat dipertahankan lagi, oleh karena itu harus dibatalkan dan Mahkamah Agung akan mengadili sendiri perkara tersebut, seperti tertera di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi Jaksa/Penuntut Umum dikabulkan dan Terdakwa dinyatakan bersalah serta dijatuhi pidana, maka biaya perkara pada semua tingkat peradilan dibebankan kepada Terdakwa;

Hal. 43 dari 49 hal. Put. No. 232 K/Pid/2011



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan Undang-Undang No.48 Tahun 2009, Undang-Undang No.8 tahun 1981 dan Undang-Undang No.14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI

Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: Jaksa/ Penuntut Umum pada Kejaksaan Negeri Bandung tersebut;

Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 28/PID/2010/PT.BDG tanggal 19 April 2010;

## MENGADILI SENDIRI

1. Menyatakan Terdakwa Ir. Zoelkifli Djohor bin Junus Djohor tidak terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana sebagaimana dakwaan kesatu, atau kedua, atau ketiga dakwaan Jaksa Penuntut Umum;
2. Membebaskan Terdakwa dari dakwaan tersebut;
3. Menyatakan Terdakwa Ir. Zoelkifli Djohor telah terbukti dengan sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana "Penggelapan";
4. Menjatuhkan pidana terhadap diri Terdakwa Ir. Zoelkifli Djohor dengan pidana penjara selama 1 (satu) tahun;
5. Menyatakan lamanya Terdakwa berada dalam tahanan sementara dikurangkan seluruhnya dari pidana yang dijatuhkan;
6. Menyatakan barang bukti berupa :
  - a. 1 (satu) Exemplar Salinan Akta Perjanjian Kerjasama No. 2 tanggal 14 November 2002 pada Notaris H. Wira Franciska antara PT. Putra Patria Nusakarya (PT. PPN) dengan PT. Panorama Alam Indah (PT. PAI) untuk melanjutkan proyek perumahan Cikondang Estate.
  - b. 1 (satu) Exemplar Salinan Akta Perjanjian Kerjasama No. 12 tanggal 06 November 2004 pada Notaris H. Wira Franciska antara PT. Putra Patria Nusakarya (PT. PPN) dengan PT. Panorama Alam Indah (PT. PAI) sebagai Akta Tambahan dari Akta Perjanjian Kerjasama No. 2 tanggal 14 November 2002.
  - c. Brosur desain dan spesifikasi bangunan Pemasaran Proyek Perumahan Cikondang Estate/Paras Cigadung yang dikeluarkan oleh PT. Putra Patria Nusakarya.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- d. 1 (satu) Exemplar Foto Copy Surat Tanah Hak Milik No. 460 tanggal 06 November 1992 yang dilegalisir oleh Notaris H. Wira Franciska, SH. SpN.

Dikembalikan kepada pihak PT. Panorama Alam Indah (PT. PAI) saksi Koko Sukorahardjo.

- e. 1 (satu) Exemplar Akta Perjanjian No. 11 tanggal 23 Juni 1992 oleh Notaris Oding C. Adikusumah, SH. Tentang Perjanjian jual beli sebidang tanah hak milik adat, Persil nomor 108, 122 dan 123 Blok Bojong, kahir 4639 dan nomor 100, luas  $\pm 600 \text{ m}^2$  (enam ratus meter persegi). antara saudara Samuel Watimuri (penjual) dan saudara Dokter Sutarya Enus (pembeli).

- f. 1 (satu) bundel kwitansi cicilan pembelian tanah di Daerah Bojong Kecamatan Cibeunying Kaler Bandung, dengan rincian :

- 1 (Satu) lembar Kwitansi cicilan ke I pembelian tanah di daerah Bojong sebesar Rp.1.200.000 (satu juta dua ratus ribu rupiah) dari Dr. Sutarya Enus yang diterima oleh Samuel tertanggal 4 Agustus 1992.
- 1 (Satu) lembar Kwitansi cicilan ke II pembelian tanah di daerah Cikondang Bojong sebesar Rp. 1.200.000 (satu juta dua ratus ribu rupiah) dari Dr. Sutarya Enus yang diterima oleh Ny. Iis. S tertanggal 4 September 1992.
- 1 (Satu) lembar Kwitansi cicilan ke III pembelian tanah di daerah Cikondang Bojong sebesar Rp.1.200.000 (satu juta dua ratus ribu rupiah) dari Dr. Sutarya Enus yang diterima oleh Samuel tertanggal 3 Oktober 1992.
- 1 (Satu) lembar Kwitansi cicilan ke IV pembelian tanah di daerah Cikondang Bojong sebesar Rp.1.200.000 (satu juta dua ratus ribu rupiah) dari Dr. Sutarya Enus yang diterima oleh Samuel tertanggal 4 November 1992.
- 1 (Satu) lembar Kwitansi cicilan ke V pembelian tanah di daerah Cikondang Bojong sebesar Rp.1.200.000 (satu juta dua ratus ribu rupiah) dari Dr. Sutarya Enus yang diterima oleh Ny. Iis. S tertanggal 2 Desember 1992.
- 1 (Satu) lembar Kwitansi cicilan pembelian tanah sebesar Rp. 250.000 (dua ratus lima puluh ribu rupiah) dari Dr. Sutarya Enus yang diterima oleh Ny. Iis. S tertanggal 26 Oktober 1992.

Hal. 45 dari 49 hal. Put. No. 232 K/Pid/2011



- 1 (Satu) lembar Kwitansi cicilan ke VI untuk bulan Januari 1993 pembelian tanah di daerah Cikondang Bojong sebesar Rp.1.200.000 (satu juta dua ratus ribu rupiah) dari Dr. Sutarya Enus yang diterima oleh Samuel tertanggal 24 Desember 1992.
- 1 (Satu) lembar Kwitansi Pinjaman yang akan dikembalikan pada tanggal 23 Maret 1994 sebesar Rp. 385.000,- (tiga ratus delapan puluh tiga ribu rupiah) dari Dr. Sutarya Enus yang diterima oleh Nana tertanggal 23 Januari 1993.
- 1 (Satu) lembar Kwitansi cicilan ke VII untuk bulan Februari 1993 pembelian tanah di daerah Cikondang Bojong sebesar Rp.1.200.000 (satu juta dua ratus ribu rupiah) dari Dr. Sutarya Enus yang diterima oleh Samuel tertanggal 5 Februari 1993.
- 1 (Satu) lembar Kwitansi cicilan ke VIII untuk bulan Maret 1993 pembelian tanah di daerah Cikondang Bojong sebesar Rp.1.200.000 (satu juta dua ratus ribu rupiah) dari Dr. Sutarya Enus yang diterima oleh Ny. Iis. S tertanggal 5 Maret 1993.
- 1 (Satu) lembar Kwitansi cicilan ke IX untuk bulan April 1993 pembelian tanah di daerah Cikondang Bojong sebesar Rp.1.200.000 (satu juta dua ratus ribu rupiah) dari Dr. Sutarya Enus yang diterima oleh Ny. Iis. S tertanggal 5 April 1993.
- 1 (Satu) lembar Kwitansi cicilan ke X untuk bulan Mei 1993 pembelian tanah di daerah Cikondang Bojong sebesar Rp.1.200.000 (satu juta dua ratus ribu rupiah) dari Dr. Sutarya Enus yang diterima oleh Ny. Iis. S tertanggal 5 Mei 1993.
- 1 (Satu) lembar Kwitansi cicilan ke XI untuk bulan Juni 1993 pembelian tanah di daerah Cikondang Bojong sebesar Rp.1.200.000 (satu juta dua ratus ribu rupiah) dari Dr. Sutarya Enus yang diterima oleh Samuel tertanggal 5 Juni 1993.
- 1 (Satu) lembar Kwitansi cicilan ke XII untuk bulan Juli 1993 pembelian tanah di daerah Cikondang Bojong sebesar Rp.1.200.000 (satu juta dua ratus ribu rupiah) dari Dr. Sutarya Enus yang diterima oleh Samuel tertanggal 5 Juli 1993.
- 1 (Satu) lembar Kwitansi Pembayaran tanah untuk jalan umum (Cikondang Bojong) sebesar Rp.2.000.000 (dua juta rupiah) dari Dr. Sutarya Enus yang diterima oleh Ny. Iis Sumasih tertanggal 24 Juli 1993.



- 1 (Satu) lembar Kwitansi cicilan ke XIII untuk bulan Agustus 1993 pembelian tanah di daerah Cikondang Bojong sebesar Rp.1.200.000 (satu juta dua ratus ribu rupiah) dari Dr. Sutarya Enus yang diterima oleh Ny. Iis. S tertanggal 3 Agustus 1993.
- 1 (Satu) lembar Kwitansi cicilan ke XIV untuk bulan September 1993 pembelian tanah di daerah Cikondang Bojong sebesar Rp.1.200.000 (satu juta dua ratus ribu rupiah) dari Dr. Sutarya Enus yang diterima oleh Ny. Iis. S tertanggal 5 September 1993.
- 1 (Satu) lembar Kwitansi cicilan ke XV untuk bulan Oktober 1993 pembelian tanah di daerah Cikondang Bojong sebesar Rp.1.200.000 (satu juta dua ratus ribu rupiah) dari Dr. Sutarya Enus yang diterima oleh Ny. Iis. S tertanggal 5 Oktober 1993.
- 1 (Satu) lembar Kwitansi cicilan ke XVI untuk bulan November 1993 pembelian tanah di daerah Cikondang Bojong sebesar Rp. 1.200.000 (satu juta dua ratus ribu rupiah) dari Dr. Sutarya Enus yang diterima oleh Samuel tertanggal 5 November 1993.
- 1 (Satu) lembar Kwitansi cicilan ke XVII untuk bulan Desember 1993 pembelian tanah di daerah Cikondang Bojong sebesar Rp. 1.200.000 (satu juta dua ratus ribu rupiah) dari Dr. Sutarya Enus yang diterima oleh Samuel tertanggal 5 November 1993.
- 1 (Satu) lembar Kwitansi cicilan ke XVIII untuk bulan Januari 1993 pembelian tanah di daerah Cikondang Bojong sebesar Rp. 1.200.000 (satu juta dua ratus ribu rupiah) Dr. Sutarya Enus yang diterima oleh Samuel tertanggal 31 Desember 1993.
- 1 (Satu) lembar Kwitansi cicilan ke XIX untuk bulan Februari 1993 pembelian tanah di daerah Cikondang Bojong sebesar Rp. 1.200.000 (satu juta dua ratus ribu rupiah) dari Dr. Sutarya Enus yang diterima oleh Ny. Iis. S tertanggal 2 Februari 1994.
- 1 (Satu) lembar Kwitansi cicilan ke XX (terakhir) bulan Maret 1994 pembelian tanah di daerah Cikondang Bojong sebesar Rp. 1.200.000 (satu juta dua ratus ribu rupiah) dari Dr. Sutarya Enus yang diterima oleh Ny. Iis. S tertanggal 5 Maret 1994.
- 1 (Satu) lembar Kwitansi untuk pembayaran Tahap I pekerjaan dinding batas dan rumput di Taman Cikondang Estate, Jalan Raya Cikondang Bandung sebesar Rp. 8.500.000 (delapan juta lima ratus ribu rupiah) dari nilai total Rp. 10.000.000 (sepuluh juta

Hal. 47 dari 49 hal. Put. No. 232 K/Pid/2011



rupiah) dari Dr. Sutarya Enus yang diterima oleh Ir. Tri Wahyono tertanggal 29 Juli 1993.

- 1 (Satu) lembar Kwitansi untuk cicilan pembelian tanah seluas 140 m<sup>2</sup> di daerah Cikondang Bojong sebesar Rp. 9.000.000,(sembilan juta rupiah) dari Dr. Sutarya Enus yang diterima oleh Samuel tertanggal 24 Maret 1992.
- 1 (satu) Bundel Akta Jual Beli No. 151/PPAT/ KecamatanCib.Kal. / X/1991 Tanggal 10 Oktober 1991 oleh Camat Cibeunying Kaler Uba Bastian,BA tentang jual beli sebidang tanah, Persil nomor 122 DIV Blok Bojong luas ± 140 m<sup>2</sup> antara saudara A. Suganda (penjual) dan saudara Saudari Wawah (pembeli).
- 1 (satu) lembar Surat Perjanjian Tanggal 24 Oktober 1992 tentang penyerahan uang sebesar Rp. 9.000.000,- (sembilan juta rupiah) untuk pembayaran/cicilan tanah/rumah di Kampung Cikondang Bandung antara saudara Dr. Sutarya Enus (Pihak Pertama) dan saudara Saudara Samuel (Pihak Kedua) yang dibuat di atas kertas segel Rp. 1000,- (seribu rupiah) tahun 1990.
- 1(satu) lembar Surat Keterangan Riwayat Tanah milik An. A Suganda yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Cigadung tanggal 10 Oktober 1991.
- 1 (satu) Lembar Surat keterangan Camat Cibeunying Kaler tentang kepemilikan tanah An. A Suganda.
- 1 (satu) lembar surat keterangan dan pernyataan tentang surat segel asli Tanah An A. Suganda yang lama hilang dan dibuat tanggal 4 Oktober 1991.
- 1 (satu) lembar Surat Pernyataan bahwa tanah bekas milik adat no persil 122D.IV, tanah seluas 140 m<sup>2</sup> adalah milik A. Suganda Tanggal 6 Oktober 1991.
- 1 (satu) lembar Kwitansi untuk pembayaran jual beli tanah sebesar Rp. 2.100.000,- dari Saudari Wawah yang diterima oleh A. Suganda tanggal 21 Maret 1991.
- 1 (satu) lembar surat Jual beli Tanah Atas nama A. Suganda sebagai pihak ke I (satu) dan atas nama Wawah sebagai pihak ke II (dua) tanggal 12 Oktober 1988 yang dibuat di atas kertas segel Rp. 1000,- (seribu rupiah) tahun 1986.

Dikembalikan kepada saksi Yeni Hentasari;



- g. 1 (satu) Exemplar foto copy legalisir Surat Tanah Hak Milik No. 460 Tanggal 06 November 1992.
- h. 1 (satu) Exemplar foto copy legalisir Buku Tanah SHM No. 1591 / Cigadung beserta warkahnya An. Luhut Manurung.
- i. 1 (satu) Exemplar foto copy legalisir Buku Tanah SHM No. 5694 / Cigadung beserta warkahnya An. Ny. Husnita.
- j. 1 (satu) Exemplar foto copy legalisir Buku Tanah SHM No. 5787 / Cigadung beserta warkahnya An. Ir. Yogi Prayoga Wibawa Utama .
- k. 1 (satu) Exemplar foto copy legalisir Buku Tanah SHM No. 5791 / Cigadung beserta warkahnya An. Ny. Ismiyati Diyah Astuti.
- l. 1 (satu) Exemplar foto copy legalisir Buku Tanah SHM No. 5792 / Cigadung beserta warkahnya An. Ir. Zoelkifli Djohor.
- m. 1 (satu) Exemplar foto copy legalisir Buku Tanah SHM No. 5821 / Cigadung beserta warkahnya An. Ny. Yanti Mulyanti.
- n. 1 (satu) Exemplar foto copy legalisir Buku Tanah SHM No. 5822 / Cigadung beserta warkahnya An. Ny. Evi Sylvia Nurhadi.
- o. 1 (satu) Exemplar foto copy legalisir Buku Tanah SHM No. 5854 / Cigadung beserta warkahnya An. Ny. Janet Soerjadi.
- p. 1 (satu) Exemplar foto copy legalisir Buku Tanah SHM No. 5905 / Cigadung beserta warkahnya An. Ny. Atty Sulastri.
- q. 1 (satu) Exemplar foto copy legalisir Buku Tanah SHM No. 5936 / Cigadung beserta warkahnya An. Ny. Rd. Hj. Sri Utami. P.
- r. Warkah Pengukuran asal tanah seluas 6734 m<sup>2</sup> pada persil 108 D V, persil 122 DV, persil 123 S III Kahir No. 100 dan 4639 yang menjadi Gambar Situasi No. 6791 / 1992 tanggal 23 September 1992.

Dikembalikan kepada saksi Mety Ratna Kandia, SH.

7. Menghukum Termohon Kasasi/Terdakwa tersebut untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan dan dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp. 2.500,- (dua ribu lima ratus rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Selasa tanggal 16 Agustus 2011 oleh Prof. Dr. Mieke Komar,SH.,MCL. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Syamsul Ma'arif, SH.,LL.M.,PhD dan H. Mahdi Sorinda Nasution, SH.,M.Hum Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim anggota tersebut, dan dibantu oleh Budi Hapsari,SH Panitera



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengganti dan tidak dihadiri oleh Pemohon kasasi : Jaksa/ Penuntut Umum dan Terdakwa.

Hakim-Hakim Anggota

Ttd./ Syamsul Ma'arif, SH.,LL.M.,PhD

Ttd./ H. Mahdi Soroinda Nasution, SH.,M.Hum

Ketua :

Ttd.

Prof. Dr. Mieke Komar, SH.,MCL.

Panitera Pengganti :

Ttd.

Budi Hapsari, SH.

UNTUK SALINAN  
MAHKAMAH AGUNG R.I.  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Pidana

MACHMUD RACHIMI, SH.MH.  
NIP. 040.018.310