



PUTUSAN

Nomor 227/Pid.B/2019/PN Sgr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Nama lengkap : Ketut Elly Herly Gunawan, SH;
Tempat lahir : Pejarakan;
Umur/tanggal lahir : 33 tahun / 28 Pebruari 1986;
Jenis Kelamin : Laki-laki;
Kebangsaan : Indonesia;
Tempat tinggal : Perumahan Panji Asri Blok P 1 No. 1 Desa Panji, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng;
Agama : Hindu;
Pekerjaan : Wiraswasta;

Terdakwa ditahan dalam Rumah Tahanan Negara Kelas II Singaraja oleh:

1. Penuntut Umum sejak tanggal 19 November 2019 sampai dengan tanggal 8 Desember 2019;
2. Hakim Pengadilan Negeri sejak tanggal 3 Desember 2019 sampai dengan tanggal 1 Januari 2020;
3. Hakim Pengadilan Negeri Perpanjangan Pertama Oleh Wakil Ketua Pengadilan Negeri sejak tanggal 2 Januari 2020 sampai dengan tanggal 1 Maret 2020;

Terdakwa tidak didampingi oleh Penasehat Hukum ;

Pengadilan Negeri tersebut ;

Setelah membaca :

- Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Singaraja, Nomor 227/Pid.B/2019/PN Sgr, tanggal 3 Desember 2019 tentang Penunjukan Majelis Hakim;
- Penetapan Majelis Hakim Nomor 227/Pid.B/2019/PN Sgr, tanggal 3 Desember 2019 tentang penetapan hari sidang ;
- Berkas perkara dan surat-surat lain yang bersangkutan;

Setelah mendengar keterangan saksi-saksi dan Terdakwa serta memperhatikan barang bukti yang diajukan dipersidangan;

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

Halaman 1 dari 22 halaman Putusan Nomor 227/Pid.B/2019/PN Sgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menyatakan terdakwa KETUT ELLY HERLY GUNAWAN, SH telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana penipuan sesuai dakwaan Pertama Penuntut Umum melanggar pasal 378 KUHP;
2. Menjatuhkan pidana terhadap terdakwa KETUT ELLY HERLY GUNAWAN, SH dengan pidana penjara selama 1(satu) tahun 6(enam) bulan dikurangi selama terdakwa berada dalam tahanan, dengan perintah agar terdakwa tetap ditahan
3. Menetapkan barang bukti berupa :
 - 1(satu) lembar kwitansi sebesar Rp. 290.000.000,- tertanggal 12 Agustus 2016 ;
 - 1(satu) lembar surat keterangan penerimaan sertifikat tertanggal 9 Desember 2017 ;
 - 1(satu) lembar surat keterangan Nomor. 100/LPW-SK-Not/III/2019 tanggal 19 Maret 2018 ;Dikembalikan kepada saksi Ir. Made Budiarta Wijaya;
 - 1(satu) lembar brosur Grya Palm Hijau Sambangan Singaraja;Dirampas untuk dimusnahkan;
4. Menetapkan agar terdakwa dibebani membayar biaya perkara sebesar Rp. 5.000,- (lima ribu rupiah);

Setelah mendengar permohonan Terdakwa yang pada pokoknya mohon keringanan hukuman dengan alasan bahwa Terdakwa sangat menyesali perbuatannya dan berjanji tidak akan mengulanginya lagi;

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

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

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

DAKWAAN

PERTAMA

Bahwa Ia terdakwa KETUT ELLY HERLY GUNAWAN, SH, pada tanggal 31 Desember 2017, atau setidaknya-tidaknya pada waktu-waktu tertentu di bulan Nopember tahun 2017, bertempat di Grya Palm Hijau Sejahtera Property Jalan Laksamana Barat Depan Kantor Samsat Singaraja, atau setidaknya-tidaknya disuatu tempat tertentu

Halaman 2 dari 22 halaman Putusan Nomor 227/Pid.B/2019/PN Sgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Singaraja, dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum, dengan memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu muslihat, ataupun rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya atau supaya memberi hutang maupun menghapuskan piutang, perbuatan mana dilakukan Terdakwa dengan cara-cara dan rangkaian perbuatan sebagai berikut:

- Bahwa bermula dari saksi Ir. MADE BUDIARTA WIJAYA, sekira bulan Nopember 2014 membeli 1 (satu) Unit Rumah BTN type 54/100 M2 dari Saksi KOMANG NADIASIH selaku Sales Grya Palm Hijau Sejahtera Property Singaraja dengan harga Rp. 350. 000. 000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) dimana saksi Ir. MADE BUDIARTA WIJAYA sudah membayar uang muka sebesar 70. 000. 000,- (tujuh puluh juta rupiah) yang terletak di Geria Palm Hijau Desa Sambangan Sukasada Singaraja namun pembangunan rumah tersebut tidak selesai-selesai;
- Dan sekitar bulan Juli 2016 saksi Ir. MADE BUDIARTA WIJAYA menghubungi saksi KOMANG NADIASIH untuk mengalihkan dari pembelian rumah BTN menjadi pembelian 2 kavling tanah dan saat itu saksi KOMANG NADIASIH meminta saksi Ir. MADE BUDIARTA WIJAYA menghubungi terdakwa KETUT ELLY HERLY GUNAWAN, SH, sebagai pengelola Geria Palm Hijau Sejahtera Property ;
- Pada bulan Agustus 2016 saksi Ir. MADE BUDIARTA WIJAYA bertemu dengan terdakwa di Lokasi Tanah di Desa Sambangan Sukasada Singaraja dan saat itu saksi Ir. MADE BUDIARTA WIJAYA menyampaikan untuk pembelian rumah BTN akan saksi Ir. MADE BUDIARTA WIJAYA alihkan menjadi pembelian 2 (dua) unit tanah kavling dan terdakwa KETUT ELLY HERLY GUNAWAN, SH, Menyetujuinya dimana harga per 1 (satu) unit tanah kavling dengan luas 100 M2 di sepakati seharga Rp. 145. 000. 000,- (seratus empat puluh lima juta rupiah) sehingga 2 (dua) unit tanah kavling tersebut sebesar Rp. 290. 000. 000,- (dua ratus Sembilan puluh juta rupiah) ;
- Pada tanggal 12 bulan Agustus 2016 saksi LUH PUTU BUDI AYUNINGSIH (kakak kandung saksi Ir. MADE BUDIARTA WIJAYA) melakukan pembayaran pelunasan 2 (dua) kavling tanah tersebut sebesar Rp. 220. 000. 000,- (dua ratus dua puluh juta rupiah) kepada terdakwa KETUT ELLY HERLY GUNAWAN, SH di Kantor Notaris LUH PUTU WIDYASTUTY, SH. M.KN dan uang tersebut di terima langsung oleh terdakwa KETUT ELLY HERLY GUNAWAN, SH karena saat itu terdakwa KETUT ELLY HERLY GUNAWAN, SH mengatakan bahwa

Halaman 3 dari 22 halaman Putusan Nomor 227/Pid.B/2019/PN Sgr

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

tanah kavling yang dijual tersebut tidak ada masalah dimana transaksi akan dilakukan dihadapan Notaris dan berjanji Sertifikat tanah kavling akan di berikan sekitar bulan Pebruari 2017, akan tetapi pada bulan Pebruari 2017 Sertifikat 2 (dua) kavling tanah tersebut belum di serahkan oleh terdakwa KETUT ELLY HERLY GUNAWAN, SH, kemudian saksi Ir. MADE BUDIARTA WIJAYA menghubungi terdakwa KETUT ELLY HERLY GUNAWAN, SH, menanyakan Sertifikat 2 (dua) kavling tanah tersebut ;

- Pada tanggal 9 Desember 2017 terdakwa KETUT ELLY HERLY GUNAWAN, SH, memberikan 1 (satu) buah SHM No. 04237 Desa Sambangan luas 100 M2 atas nama NI NYOMAN BANDARAYANI, S.Pd, kepada saksi Ir. MADE BUDIARTA WIJAYA dan terdakwa KETUT ELLY HERLY GUNAWAN, SH, dan untuk meyakinkan saksi Ir. MADE BUDIARTA WIJAYA, Sertifikat SHM 04460 luas M2 terdakwa berjanji akan langsung memberikan AJB di Notaris selambat-lambatnya akhir bulan Desember 2017, akan tetapi apa yang di janjikan oleh terdakwa KETUT ELLY HERLY GUNAWAN, SH tidak pernah ditepati dan meminta waktu sampai tanggal 15 Januari 2018 akan tetapi sampai tanggal 15 Januari 2018 terdakwa KETUT ELLY HERLY GUNAWAN, SH tetap tidak menepati janjinya dan susah dihubungi, lalu saksi Ir MADE BUDIARTA WIJAYA mendatangi kantor terdakwa KETUT ELLY HERLY GUNAWAN, SH, sehingga saksi Ir. MADE BUDIARTA WIJAYA menderita kerugian kurang lebih sebesar Rp. 290.000.000,- (dua ratus Sembilan puluh juta rupiah) dan uang dimaksud telah dihabiskan oleh terdakwa KETUT ELLY HERLY GUNAWAN, SH, untuk keperluan dan kebutuhan keluarganya sendiri;

Perbuatan terdakwa tersebut diatas sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam pasal 378;

ATAU

KEDUA

Bahwa Ia terdakwa KETUT ELLY HERLY GUNAWAN, SH, pada tanggal 31 Desember 2017, atau setidaknya-tidaknya pada waktu-waktu tertentu di bulan Nopember tahun 2017, bertempat di Grya Palm Hijau Sejahtera Property Jalan Laksamana Barat Depan Kantor Samsat Singaraja, atau setidaknya-tidaknya disuatu tempat tertentu yang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Singaraja, dengan sengaja dan melawan hukum memiliki barang sesuatu yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain, tetapi yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan, perbuatan mana dilakukan Terdakwa dengan cara-cara dan rangkaian perbuatan sebagai berikut:

Halaman 4 dari 22 halaman Putusan Nomor 227/Pid.B/2019/PN Sgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa bermula dari saksi Ir. MADE BUDIARTA WIJAYA, sekira bulan Nopember 2014 membeli 1 (satu) Unit Rumah BTN type 54/100 M2 dari Saksi KOMANG NADIASIH selaku Sales Grya Palm Hijau Sejahtera Property Singaraja dengan harga Rp. 350. 000. 000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) dimana saksi Ir. MADE BUDIARTA WIJAYA sudah membayar uang muka sebesar 70. 000. 000,- (tujuh puluh juta rupiah) yang terletak di Geria Palm Hijau Desa Sambangan Sukasada Singaraja namun pembangunan rumah tersebut tidak selesai-selesai ;
- Dan sekitar bulan Juli 2016 saksi Ir. MADE BUDIARTA WIJAYA menghubungi saksi KOMANG NADIASIH untuk mengalihkan dari pembelian rumah BTN menjadi pembelian 2 kavling tanah dan saat itu saksi KOMANG NADIASIH meminta saksi Ir. MADE BUDIARTA WIJAYA menghubungi terdakwa KETUT ELLY HERLY GUNAWAN, SH, sebagai pengelola Geria Palm Hijau Sejahtera Property ;
- Pada bulan Agustus 2016 saksi Ir. MADE BUDIARTA WIJAYA bertemu dengan terdakwa di Lokasi Tanah di Desa Sambangan Sukasada Singaraja dan saat itu saksi Ir. MADE BUDIARTA WIJAYA menyampaikan untuk pembelian rumah BTN akan saksi Ir. MADE BUDIARTA WIJAYA alihkan menjadi pembelian 2 (dua) unit tanah kavling dan terdakwa KETUT ELLY HERLY GUNAWAN, SH, Menyetujuinya dimana harga per 1 (satu) unit tanah kavling dengan luas 100 M2 di sepakati seharga Rp. 145. 000. 000,- (seratus empat puluh lima juta rupiah) sehingga 2 (dua) unit tanah kavling tersebut sebesar Rp. 290. 000. 000,- (dua ratus Sembilan puluh juta rupiah) ;
- Pada tanggal 12 bulan Agustus 2016 saksi LUH PUTU BUDI AYUNINGSIH (kakak kandung saksi Ir. MADE BUDIARTA WIJAYA) melakukan pembayaran pelunasan 2 (dua) kavling tanah tersebut sebesar Rp. 220. 000. 000,- (dua ratus dua puluh juta rupiah) kepada terdakwa KETUT ELLY HERLY GUNAWAN, SH di Kantor Notaris LUH PUTU WIDYASTUTY, SH. M.KN dan uang tersebut di terima langsung oleh terdakwa KETUT ELLY HERLY GUNAWAN, SH karena saat itu terdakwa KETUT ELLY HERLY GUNAWAN, SH mengatakan bahwa tanah kavling yang dijual tersebut tidak ada masalah dimana transaksi akan dilakukan dihadapan Notaris dan berjanji Sertifikat tanah kavling akan di berikan sekitar bulan Pebruari 2017, akan tetapi pada bulan Pebruari 2017 Sertifikat 2 (dua) kavling tanah tersebut belum di serahkan oleh terdakwa KETUT ELLY HERLY GUNAWAN, SH, kemudian saksi Ir. MADE BUDIARTA WIJAYA menghubungi terdakwa KETUT ELLY HERLY GUNAWAN, SH, menanyakan Sertifikat 2 (dua) kavling tanah tersebut;

Halaman 5 dari 22 halaman Putusan Nomor 227/Pid.B/2019/PN Sgr



- Pada tanggal 9 Desember 2017 terdakwa KETUT ELLY HERLY GUNAWAN, SH, memberikan 1 (satu) buah SHM No. 04237 Desa Sambangan luas 100 M2 atas nama NI NYOMAN BANDARAYANI, S.Pd, kepada saksi Ir. MADE BUDIARTA WIJAYA dan terdakwa KETUT ELLY HERLY GUNAWAN, SH, dan untuk meyakinkan saksi Ir. MADE BUDIARTA WIJAYA, Sertifikat SHM 04460 luas M2 terdakwa berjanji akan langsung memberikan AJB di Notaris selambat-lambatnya akhir bulan Desember 2017, akan tetapi apa yang di janjikan oleh terdakwa KETUT ELLY HERLY GUNAWAN, SH tidak pernah ditepati dan meminta waktu sampai tanggal 15 Januari 2018 akan tetapi sampai tanggal 15 Januari 2018 terdakwa KETUT ELLY HERLY GUNAWAN, SH tetap tidak menepati janjinya dan susah dihubungi, lalu saksi Ir MADE BUDIARTA WIJAYA mendatangi kantor terdakwa KETUT ELLY HERLY GUNAWAN, SH, sehingga saksi Ir. MADE BUDIARTA WIJAYA menderita kerugian kurang lebih sebesar Rp. 290.000.000,- (dua ratus Sembilan puluh juta rupiah) dan uang dimaksud telah dihabiskan oleh terdakwa KETUT ELLY HERLY GUNAWAN, SH, untuk keperluan dan kebutuhan keluarganya sendiri.

Perbuatan terdakwa tersebut diatas sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam pasal 372 KUHP;

Menimbang, bahwa terhadap dakwaan Penuntut Umum tersebut Terdakwa menyatakan mengerti dan tidak mengajukan keberatan (Eksepsi);

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dakwaannya Penuntut Umum telah mengajukan Saksi-Saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi Ir. Made Budiarta Wijaya:

- Bahwa saksi dihadirkan dalam perkara ini sehubungan dengan perkara pembelian tanah kavling untuk rumah BTN dari Ketut Elly Herly Gunawan,SH., namun ternyata pembangunan rumahnya tidak selesai-selesai sehingga saksi lalu mengalihkannya menjadi jual beli tanah masing-masing 100 M2, setelah mendapat kepastian dari Ketut Elly Herly Gunawan bahwa tanah tersebut tidak ada masalah, namun ternyata setelah tanah saksi bayar lunas kepada Ketut Elly Her Gunawan,SH, sertifikat sampai saat ini belum saksi dapatkan dan AJB belum dilaksanakan;
- Bahwa saksi kenal dengan Terdakwa karena Terdakwa adalah Pengelola Gria Palm Hijau Sejahtera Sambangan Property, namun tidak ada hubungan keluarga;

Halaman 6 dari 22 halaman Putusan Nomor 227/Pid.B/2019/PN Sgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa awalnya saksi membeli satu unit rumah BTN tipe 54/100 M2 dari Komang Nadiasih selaku sales dari Geria Palm Hijau Sejahtera Property Singaraja dengan harga Rp.350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah), dan untuk pembelian rumah tersebut saya membayar DP Rp. 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah), namun rumah tersebut tidak selesai-selesai kemudian bulan Juli 2016 kemudian saksi menghubungi Komang Nadiasih untuk mengalihkan dari pembelian rumah menjadi pembelian 2 kavling tanah, dan ternyata disetujui oleh Terdakwa seharga Rp. 145.000.000,- per kavling, jadi saksi membayar sebesar Rp. 220.000.000,- (dua ratus dua puluh juta rupiah) yang saksi titipkan melalui kakak saksi yaitu Luh Putu Budi Ayuningsih;
- Bahwa Pembayarannya langsung di kantor Notaris Luh Putu Widyastuti, SH. dan uang sejumlah Rp. 220.000.000,- (dua ratus dua puluh juta rupiah) tersebut langsung diterima oleh Terdakwa;
- Bahwa setelah itu Terdakwa menjanjikan sertifikat tanah kavling akan diberikan pada bulan Februari 2017, namun sampai bulan Desember 2017, sertifikat yang dijanjikan belum ada, namun pada tanggal 9 Desember 2017 saksi hanya diberikan 1 buah SHM No. 04237 Desa Sambangan atas nama Ni Nyoman Bandarayani, S.Pd, dan menjanjikan lagi pada saksi sertifikat akan diberikan paling lambat akhir bulan Desember 2017 langsung AJB di Notaris, namun ternyata Terdakwa tidak menepati janjinya sampai bulan Januari 2018, dan setelah itu menjadi susah untuk dihubungi, dicari ke kantornya pun sudah tutup;
- Bahwa pada waktu saksi batal membeli rumah dan kemudian membuat perjanjian mengalihkan pembelian rumah menjadi 2 kavling tanah, tidak ada perjanjian secara tertulis;
- Bahwa setelah adanya proses hukum ini, baru ada AJB;
- Bahwa sertifikat masih sertifikat atas nama pemilik lama, sudah dipecah namun masih atas nama pemiliknya yang lama;
- Bahwa saksi membeli tanah untuk perumahan tersebut seharga Rp.350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) dari Komang Nadiasih, dan pembayarannya juga diterima oleh Komang Nadiasih;
- Bahwa setelah itu rumah tersebut tidak selesai-selesai sehingga saksi menghubungi Komang Nadiasih untuk mengalihkan pembelian rumah menjadi pembelian tanah yang harganya Rp.145.000.000,-(seratus empat puluh lima juta rupiah) per are, dengan pembayaran DP sudah diterima sebagai pembayaran tanah Rp.70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) sehingga sisanya Rp.220.000.000,-(dua ratus dua puluh juta rupiah);

Halaman 7 dari 22 halaman Putusan Nomor 227/Pid.B/2019/PN Sgr



- Bahwa saksi memegang sertifikat atas nama Ibu Bandarayani selaku pemilik asli;
- Bahwa benar saksi merasa ditipu oleh Terdakwa karena 2 (dua) kavling tanah tersebut tidak pernah diserahkan dan juga atas pembelian 2 (dua) kavling tanah tersebut tidak pernah dibuatkan Akta Jual Beli (AJB) sehingga atas tanah tersebut tidak menjadi hak saksi padahal awalnya Terdakwa berkata tanah tersebut tidak ada masalah dan segera akan dibuatkan Akta Jual Beli (AJB) sehingga saksi percaya dan menyerahkan uang pelunasan atas 2 (dua) kavling tanah tersebut sehingga saksi melaporkan kejadian ini ke Polda Bali karena uang saksi juga tidak dikembalikan;
- Bahwa kerugian yang diderita saksi karena perbuatan Terdakwa adalah sebesar Rp290.000.000,- (dua ratus Sembilan puluh juta rupiah);
- Bahwa saksi membenarkan barang bukti yang diperlihatkan di persidangan;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan Saksi tersebut Terdakwa membenarkannya

2. Saksi Luh Putu Budi Ayu Ningsih:

- Bahwa saksi mengetahui Terdakwa diperiksa dalam perkara ini sehubungan dengan kakak saksi telah melakukan pengalihan pembelian rumah menjadi 2 kavling tanah, dan sudah dibayar kepada Terdakwa, namun belum mendapat sertifikat dan AJBnya;
- Bahwa kejadiannya sepengetahuan saksi pada mulanya saksi kenal dengan Komang Nadiasih sebagai Sales Pemasaran BTN Pondok Selaras, yang memasarkan rumah BTN, dan setelah saksi sampaikan kepada kakak saksi yaitu Ir. Made Buadiarta Wijaya kemudian kakak saksi membeli rumah BTN type 54/100 dengan Rp.350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) dan kemudian untuk DP diserahkan sebesar Rp.70.000.000,-(tujuh puluh juta rupiah), setelah itu ternyata dalam pembangunannya pemilik Pondok selaras meninggal dunia, lalu diambil alih oleh Ibu Bandarayani bekerja sama dengan Palm Hijau Sejahtera Property yang dikelola oleh Terdakwa;
- Bahwa selanjutnya karena rumah tidak selesai-selesai, maka pada bulan November 2017 kakak saksi mengalihkan pembelian rumah menjadi pembelian tanah kapling dengan disetujui oleh Terdakwa, kemudian kakak saksi menitipkan uang kepada Luh Putu Budi Ayuningsih untuk dibayarkan kepada Terdakwa di Notaris Luh Putu Widyastuti,SH.M.Kn, dan saksi yang mengantarkannya ke sana;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pembayarannya sebesar Rp.220.000.000,- (dua ratus juta rupiah) karena sebelumnya kakak saksi sudah bayar DP rumah BTN Rp.70.000.000,-(tujuh puluh juta rupiah);
- Bahwa sudah dibuatkan kwitansi oleh Terdakwa bahwa telah menerima uang sebesar Rp.290.000.000,-(dua ratus Sembilan puluh juta rupiah);
- Bahwa sertifikat yang diterima kakak saksi baru satu atas nama Ibu Bandarayani kira-kira tanggal 9 Desember 2017, namun tanahnya belum diserahkan dan sampai akhir bulan Desember 2017 sertifikat yang satu lagi belum diserahkan dan AJB di Notaris belum dilakukan;
- Bahwa baru setelah perkara ini berjalan, ada AJB;
- Bahwa saksi membenarkan barang bukti yang diperlihatkan di persidangan;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan Saksi tersebut Terdakwa membenarkannya;

3. Saksi Nyoman Tri Astini:

- Bahwa saksi mengetahui Terdakwa diperiksa dalam perkara ini sehubungan dengan kakak saksi telah melakukan pengalihan pembelian rumah menjadi 2 kavling tanah, dan sudah dibayar kepada Terdakwa, namun belum mendapat sertifikat dan AJBnya;
- Bahwa kejadiannya sepengetahuan saksi pada mulanya saksi kenal dengan Komang Nadiasih sebagai Sales Pemasaran BTN Pondok Selaras, yang memasarkan rumah BTN, dan setelah saksi sampaikan kepada kakak saksi yaitu Ir. Made Buadiarta Wijaya kemudian kakak saksi membeli rumah BTN type 54/100 dengan Rp.350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) dan kemudian untuk DP diserahkan sebesar Rp.70.000.000,-(tujuh puluh juta rupiah), setelah itu ternyata dalam pembangunannya pemilik Pondok selaras meninggal dunia, lalu diambil alih oleh Ibu Bandarayani bekerja sama dengan Palm Hijau Sejahtera Property yang dikelola oleh Terdakwa;
- Bahwa setelah melakukan pelunasan tersebut ternyata ketika kakak saksi meminta sertifikat tanahnya, Terdakwa mengatakan belum selesai sekitar Bulan November 2017, saksi langsung menghubungi Ni Nyoman Bandarayani,S.Pd selaku pemilik property dan dikatakan masih dalam proses di BPN Buleleng, kemudian saksi menghubungi lagi Ibu Ni Nyoman Bandarayani sekitar awal Desember 2017 dikatakan sertifikatnya sudah selesai namun tidak diperlihatkan karena Ibu Nyoman Bandarayani masih ada urusan dengan Terdakwa sebab

Halaman 9 dari 22 halaman Putusan Nomor 227/Pid.B/2019/PN Sgr



Ibu Nyoman Bandarayani belum menerima uang pelunasan tanah tersebut dari Terdakwa;

- Bahwa tanggal 9 Desember 2017, saksi dihubungi oleh Terdakwa disuruh ke kantornya kemudian Terdakwa menyerahkan satu buah sertifikat No. SHM 04237 atas nama Ni Nyoman Bandarayani, S.Pd, dan untuk sertifikat yang satu lagi belum diserahkan oleh Terdakwa;
- Bahwa tidak ada dibuat perjanjian bahwa kakak saksi batal membeli rumah dan dialihkan menjadi pembelian 2 kavling tanah;
- Bahwa sertifikat yang diterima kakak saksi baru satu atas nama Ibu Bandarayani kira-kira tanggal 9 Desember 2017, namun tanahnya belum diserahkan dan sampai akhir bulan Desember 2017 sertifikat yang satu lagi belum diserahkan dan AJB di Notaris belum dilakukan, akibatnya Tanah tersebut meskipun diberikan sertifikatnya tetapi tidak ada gunanya karena secara fisik belum dikuasai oleh kakak saksi;
- Bahwa sewaktu saksi membayarkan uang pelunasan 2 kavling tanah kepada Terdakwa di hadapan Notaris belum dibuatkan Akta Jual Beli karena tanah dan sertifikat masih dalam proses pemerahan di Kantor Pertanahan Buleleng;
- Bahwa kerugian yang diderita kakak saksi sebesar Rp 290.000.000,- (dua ratus Sembilan puluh juta rupiah);
- Bahwa saksi membenarkan barang bukti yang diperlihatkan di persidangan;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan Saksi tersebut Terdakwa membenarkannya;

4. Saksi Komang Nadiasih:

- Bahwa saksi mengetahui Terdakwa diperiksa dalam perkara ini sehubungan dengan Ir. Made Budiarta Wijaya telah melakukan pembelian rumah seharga Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) dengan DP Rp. 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) namun karena rumah tersebut tidak kunjung jadi, pembelian dialihkan menjadi 2 kavling tanah, dan sudah dibayar kepada Terdakwa sebesar Rp. 290.000.000, namun belum mendapat sertifikat dan belum ada AJB sehingga tanah tersebut belum diserahkan oleh Terdakwa;
- Bahwa pada tahun 2014 saksi bekerja sebagai sales freelance di Pondok Selaras milik Ir. Ketut Sarjana dan memasarkan perumahan BTN yang dijual oleh Pondok Selaras di Desa Sambangan, pada saat itu saksi memasarkan rumah tersebut kepada Komang Tri Astini yang kemudian menyampaikan kepada Ir Made Budiarta Wijaya, dan ternyata Ir. Made Budiarta Wijaya beminat kemudian sekitar tahun 2015, saksi bertemu dengan Ir. Made Buarta Wijaya dan



menjelaskan tentang proses pembayaran rumah tersebut dengan DP Rp. 70.000.000,- sisanya pembayaran lewat BNI dan pada saat itu Ir. Made Budiarta Wijaya mencicil DP nya sebanyak 3 kali, pertama Rp. 5.000.000,-(lima juta rupiah), kedua Rp. 35.000.000,-(tiga puluh lima juta rupiah), dan ketiga Rp. 30.000.000,-(tiga puluh juta rupiah), pada Desember 2014, namun kemudian Pak Ketut Sarjana meninggal dunia sehingga property tidak berjalan, lalu saksi berhenti menjadi freelance di Pondok Selaras lalu ikut menjadi freelance di Palm Hijau Property;

- Bahwa ketika Komang Tri astini bertanya kepada saksi bagaimana kelanjutan di BTN Pondok Selaras, saksi langsung menyuruhnya untuk menghubungi Palm Hijau Property yaitu Terdakwa, karena istri Almarhum ketut Sarjana yaitu Ibu Bandarayani bekerja sama dengan Palm Hijau Property;
- Bahwa setahu saksi, Terdakwa adalah pemilik Palm Hijau Property;
- Bahwa pada waktu membayar Dp Rp.70.000.000,-(tujuh puluh juta rupiah) untuk pembayaran BTN tipe 54/100 tidak ada dibuatkan perjanjian khusus hanya dibuatkan kuitansi pembayaran DP dan uang DP tersebut saksi setorkan kepada Ketut Sarjana;
- Bahwa saksi tidak mengetahui masalah pembatalan pembelian rumah dan pengalihan menjadi pembelian 2 kavling tanah;
- Bahwa saksi tidak tahu saksi Ir Made Budiarta Wijaya membeli 2 kavling tanah, tetapi pada saat saya bekerja di Palm Hijau Property harga 1 kavling tanah yang dipasarkan Rp.145.000.000,-(seratus empat puluh lima juta rupiah);
- Bahwa saksi tidak mengetahui kerugian yang diderita saksi Ir Made Budiarta Wijaya;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan Saksi tersebut Terdakwa membenarkannya;

5. Saksi Luh Putu Widyastuti, S.H., M.Kn:
 - Bahwa saksi dihadirkan dalam perkara ini sehubungan dengan perkara pembelian tanah kavling dari Ketut Elly Herly Gunawan,SH., yang bermasalah;
 - Bahwa saksi mengetahui hal tersebut karena saksi adalah Notaris yang membuatkan perjanjian kerjasama antara Terdakwa dengan Ibu Bandarayani, dimana posisi Terdakwa sebagai pengelola, sedangkan Ibu Bandarayani sebagai pemilik tanah kavlingan;
 - Bahwa sehubungan dengan pembelian 2 kavling tanah dalam perkara ini saksi sampaikan bahwa pada tanggal 11 Agustus 2016 tersebut Terdakwa dan Ibu bandarayani datang ke kantor saksi untuk membuat perjanjian kerja sama



untuk mengelola tanah tersebut lalu saksi buatlah Akta Perjanjian Kerjasama Pengelolaan Lahan (bertahap sesuai dengan penjualan kavling/rumah);

- Bahwa dalam perjanjian tersebut disebutkan bahwa Ibu Bandarayani selaku pemilik lahan memberikan kuasa kepada Terdakwa untuk mengelola, menjual, dengan harga perkavling Rp.65.000.000,- (enam puluh lima juta rupiah) per are, kemudian Terdakwa diberikan hak untuk menjual tanah kavling tersebut dengan harga sesuai keinginan Terdakwa, dengan pembagian keuntungannya yaitu Ibu Bandarayani mendapat 40%, Terdakwa mendapat 40% dan makelar mendapat 20%;

- Bahwa Terdakwa menjual lahan/tanah kepada Ir Made Budiarta Wijaya, tapi Akta Jual Belinya masih belum dibuat karena tanah sebelumnya masih belum dilakukan pemecahan menjadi 2 kavling;

- Bahwa setahu saksi sebelumnya Ir. Made Budiarta Wijaya pernah membeli Rumah BTN kepada almarhum suami Ibu Bandarayani dan sebelumnya dikatakan sudah ada pembayaran Rp.70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah), jadi pada tanggal 12 Agustus 2016 tersebut Ibu Luh Putu Budi Ayuningsih,SE., datang ke kantor saksi dan melakukan pelunasan atas pembelian tanah tersebut sebesar Rp.220.000.000,-(dua ratus dua puluh juta rupiah) dan diterima oleh Terdakwa serta dibuatkan kwitansi;

- Bahwa perjanjian kerjasama Antara Terdakwa dengan Bu Bandarayani tidak ada menyangkut kelanjutan uang dari Ir Made Budiarta Wijaya tetapi hanya dijanjikan bahwa apabila pemecahan sertifikatnya sudah selesai maka Terdakwa akan mentransfer uang kepada Bu Bandarayani, namun sampai sekarang ternyata sertifikat tersebut belum selesai pemecahannya sehingga Akta Jual Beli belum dibuat;

- Bahwa selain perjanjian kerjasama itu saksi selaku notaris belum bisa membuat apa-apa sehubungan dengan tanah tersebut karena sertifikat pemecahannya belum selesai, saksi hanya buat surat keterangannya saja;

- Bahwa sekarang Sertifikat sudah diambil oleh Bu Bandarayani dan Terdakwa;

- Bahwa Sertifikat induk atas nama Bu Bandarayani;

- Bahwa pembayara yang dilakukan oleh Ir Budiarta Wijaya di kantor saksi sebesar Rp.220.000.000,-(dua ratus dua puluh juta rupiah) diserahkan kepada Terdakwa;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan Saksi tersebut Terdakwa membenarkannya;

Menimbang, bahwa dalam persidangan Terdakwa tidak mengajukan Saksi meringankan (*a de charge*);



Menimbang, bahwa terdakwa dipersidangan memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut;

- Bahwa Terdakwa dihadapkan ke persidangan karena ada dugaan dan penipuan sehubungan dengan pembelian 2 kavling tanah seluas 200M2 di daerah Sambangan;
- Bahwa Terdakwa adalah sebagai pengelola lahan proyek property yang bernama Griya Palm Hijau Sejahtera Property;
- Bahwa Terdakwa bekerjasama dibidang property Kavling tanah dengan saksi Ni Nyoman Bandarayani, S.Pd. dan kerjasama tersebut dibuatkan perjanjian kerjasama pengelolaan lahan (bertahap sesuai dengan penjualan Kavling atau rumah) No. 02 tanggal 11 Agustus 2016 yang intinya isinya Ni Nyoman Bandarayani, S.Pd sebagai pemilik lahan dan terdakwa sebagai pengelolanya;
- Bahwa Terdakwa menerangkan pada bulan Agustus 2016 setelah tanah tersebut ditawarkan melalui broker seharga Rp. 145.000.000,- (seratus empat puluh lima juta rupiah) per are kemudian datang saksi Ir. Made Budiarta Wijaya ke lokasi tanah kavling di Desa Sambangan dan mengutarakan niatnya untuk membatalkan pembelian rumah BTN yang sebelumnya sudah dibeli dari Ni Nyoman Bandarayani, S.Pd. dan sudah memberi uang muka sebesar Rp. 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) dan mengalihkan uang muka (DP) tersebut menjadi pembelian 2(dua) tanah kavling luas 100 M2 dengan harga masing-masing Rp. 145.000.000,- (seratus empat puluh lima juta rupiah), kemudian pada tanggal 12 Agustus 2016 di hadapan Notaris Luh Putu Widyastuti, SH.Kn. Saksi Ir Made Budiarta Wijaya membayar lunas pembelian 2(dua) kavling tanah tersebut;
- Bahwa yang menerima uangnya secara cash sebesar Rp. 220.000.000,- (dua ratus dua puluh juta rupiah) adalah Terdakwa dengan dibuatkan kwitansi pelunasan sebesar Rp. 290.000.000,- (dua ratus Sembilan puluh juta rupiah) karena digabung dengan DP pembelian rumah BTN sebesar Rp. 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) yang sebelumnya;
- Bahwa ada komisi untuk broker untuk menjualkan tanah tersebut;
- Bahwa perjanjian kerjasamanya untuk keuntungannya saya harusnya dapat 40% namun belum termasuk biaya notaris, balik nama, dan pajak;
- Bahwa keuntungannya itu Terdakwa dapat di muka, jadi yang membayar biaya-biaya seperti notaris dan pajak adalah Terdakwa;
- Bahwa Notaris yang Terdakwa tunjuk adalah Notaris Luh Putu Widyastuti, SH.,M.Kn;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada saat pembayaran tersebut belum dibuatkan PPJB atau AJB karena sertifikatnya masih dalam proses pemecahan di BPN, Terdakwa hanya dibuatkan kuitansi pembayaran itu saja;
- Bahwa pada waktu di tempat notaris, bu Bandarayani datang, tetapi tidak bertemu dengan Ir Made Budiarta Wijaya karena yang datang waktu itu saudaranya saksi korban;
- Bahwa uang yang diserahkan cash, tetapi Terdakwa sudah serahkan kepada Bu Bandarayani secara Transfer dan kuitansi penerimaan uang yang ada di notaris Terdakwa sendiri yang tandatangan, bukan bu Bandarayani karena bu Bandarayani sedang berada di Denpasar;
- Bahwa Terdakwa sudah menyerahkan sertifikat No. 04238 Desa Sambangan luas 100 M2 namun masih atas nama Ni Nyoman Bandarayani, S.Pd., sedangkan 1 (satu) sertifikat No. 04460 belum Terdakwa serahkan ke saksi Ir. Made Budiarta Wijaya dan Terdakwa berjanji akan langsung membuat Akta Jual Beli (AJB) dihadapan Notaris selambat-lambatnya bulan Desember 2017;
- Bahwa kedua tanah kavling yang dibeli oleh saksi Ir. Made Budiarta Wijaya belum bisa dibuatkan AJB karena belum dipecah dan sertifikatnya ditarik oleh saksi Ni Nyoman Bandarayani, S.Pd. padahal Terdakwa sudah menyerahkan penjualan tanah tersebut lewat transfer;
- Bahwa sekarang sudah berdamai dengan saksi Ir. Made Budiarta Wijaya dan sekarang sertifikat sudah beralih menjadi atas nama Ir. Made Budiarta Wijaya;
- Bahwa Terdakwa merasa menyesal dan tidak akan mengulangi perbuatannya;
- Bahwa Terdakwa membenarkan barang bukti yang diperlihatkan di persidangan;

Menimbang, bahwa dipersidangan Penuntut Umum juga mengajukan alat bukti surat berupa:

- 1 (satu) lembar kwitansi sebesar Rp. 290.000.000, tertanggal 12 Agustus 2016;
- 1 (satu) lembar Surat keterangan penerimaan sertifikat tertanggal 9 Desember 2017;
- 1 satu lembar Surat keterangan Nomor : 100/LPW-SK-Not/III/2019 tanggal 19 Maret 2018;
- 1 satu lembar Brosur Grya Palm Hijau Sambangan Singaraja;

Menimbang, bahwa barang bukti tersebut telah disita secara sah menurut hukum dan setelah diperlihatkan kepada saksi-saksi dan Terdakwa, telah dikenal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sehingga menurut Majelis Hakim barang bukti tersebut dapat dipergunakan dan dipertimbangkan untuk mendukung pemeriksaan perkara ini;

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

- Bahwa benar pada bulan Agustus 2016 Terdakwa selaku Pengelolah lahan dalam perjanjian pengelolaan lahan (bertahap sesuai dengan penjualan Kavling atau rumah) No. 02 tanggal 11 Agustus 2016, menawarkan kepada Saksi Ir. Made Budiarta Wijaya melalui broker seharga Rp. 145.000.000,- (seratus empat puluh lima juta rupiah) per are dengan lokasi tanah kavling di Desa Sambangan dan mengutarakan niatnya untuk membatalkan pembelian rumah BTN yang sebelumnya sudah dibeli dari Ni Nyoman Bandarayani, S.Pd. dan sudah memberi uang muka sebesar Rp. 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) dan mengalihkan uang muka (DP) tersebut menjadi pembelian 2(dua) tanah kavling luas 100 M2 dengan harga masing-masing Rp. 145.000.000,- (seratus empat puluh lima juta rupiah), kemudian pada tanggal 12 Agustus 2016 di hadapan Notaris Luh Putu Widyastuti, SH.Kn. Saksi Ir Made Budiarta Wijaya membayar lunas pembelian 2(dua) kavling tanah tersebut;
- Bahwa benar Saksi Ir Made Budiarta Wijaya telah membayar secara cash sebesar Rp. 220.000.000,- (dua ratus dua puluh juta rupiah) kepada Terdakwa sebagai sisa pembelian 2 kavling tanah yang seluruhnya sebesar Rp. 290.000.000,- (dua ratus Sembilan puluh juta rupiah) karena Saksi Ir Made Budiarta Wijaya telah membayar DP pembelian rumah BTN sebesar Rp. 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) yang sebelumnya;
- Bahwa benar saat saksi Ir Made Budiarta Wijaya batal membeli rumah dan kemudian membuat perjanjian mengalihkan pembelian rumah menjadi 2 kavling tanah, tidak ada perjanjian secara tertulis;
- Bahwa benar Terdakwa menjanjikan sertifikat tanah kavling akan diberikan pada bulan Februari 2017, namun sampai bulan Desember 2017, sertifikat yang dijanjikan belum ada, dan pada tanggal 9 Desember 2017 saksi hanya diberikan 1 buah SHM No. 04237 Desa Sambangan atas nama Ni Nyoman Bandarayani, S.Pd, dan menjanjikan lagi pada saksi Ir Made Budiarta Wijaya sertifikat akan diberikan paling lambat akhir bulan Desember 2017 langsung AJB di Notaris, namun ternyata Terdakwa tidak menepati janjinya sampai bulan Januari 2018, dan setelah itu menjadi susah untuk dihubungi, dicari ke kantornya pun sudah tutup;
- Bahwa benar akibat perbuatan Terdakwa, saksi korban Ir Made Budiarta Wijaya mengalami kerugian sebesar Rp. 290.000.000,- (dua ratus Sembilan puluh juta rupiah);

Halaman 15 dari 22 halaman Putusan Nomor 227/Pid.B/2019/PN Sgr



Menimbang bahwa untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini maka segala uraian yang termuat dalam berita acara persidangan dianggap telah dipertimbangkan dan merupakan bagian yang tak terpisahkan dari putusan ini;

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

Menimbang, bahwa Terdakwa telah didakwa oleh Penuntut Umum dengan dakwaan alternatif sebagaimana diuraikan di atas;

Menimbang bahwa dalam susunan dakwaan alternatif, Majelis Hakim dapat langsung memilih salah satu dakwaan untuk langsung dipertimbangkan yang mempunyai kedekatan fakta dengan fakta yang terungkap dalam persidangan;

Menimbang bahwa oleh karenanya berdasarkan fakta hukum yang diuraikan tersebut di atas, Majelis akan memilih untuk mempertimbangkan dakwaan alternatif Kesatu dimana Terdakwa didakwa melakukan perbuatan yang melanggar Pasal 378 KUHP, dengan unsur-unsur sebagai berikut:

1. Barang siapa;
2. Dengan Maksud Untuk Menguntungkan Diri Sendiri Atau Orang Lain Secara Melawan Hukum;
3. Dengan Memakai Nama Palsu Atau Martabat Palsu, Dengan Tipu Muslihat Atau Rangkaian Kebohongan Menggerakkan Orang Lain Untuk Menyerahkan Barang Sesuatu kepadanya;

Menimbang terhadap unsur tersebut akan Majelis pertimbangkan sebagai berikut :

Ad.1. Unsur Barang Siapa:

Menimbang, bahwa yang dimaksudkan dengan barang siapa disini adalah orang (*een eider*) atau manusia (*naturlijke persoon*) yang dianggap cakap dan mampu sebagai subjek hukum;

Menimbang, bahwa orang yang disangka atau didakwa melakukan tindak pidana haruslah sudah dewasa secara hukum, serta cakap dan mampu dalam arti tidak terganggu akal pikirannya, serta dapat memahami dan menyadari sepenuhnya akan apa yang diperbuat sehingga akibat yang bakal ditimbulkan dari perbuatannya itu;

Menimbang, bahwa untuk lebih konkritnya unsur barang siapa disini adalah menunjuk kepada subyek pelaku atau siapa pelaku yang didakwa telah melakukan tindak pidana dimaksud, yang dalam perkara Terdakwa **Ketut Elly Herly Gunawan**,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SH., diajukan ke depan persidangan karena didakwa telah melakukan tindak pidana, dan setelah dicocokkan identitas Terdakwa tersebut sebagaimana yang tertera dalam surat dakwaan Penuntut Umum yang bersangkutan menyatakan benar dan tidak menyangkal, serta berdasarkan fakta-fakta hukum yang terungkap dipersidangan bahwa terdakwa adalah pelakunya;

Menimbang, bahwa dengan demikian berdasarkan atas uraian pertimbangan tersebut diatas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa "Unsur Barang Siapa" ini telah terpenuhi menurut hukum;

Ad.2. Unsur "Dengan Maksud Untuk Menguntungkan Diri Sendiri Atau Orang Lain Secara Melawan Hukum";

Menimbang bahwa pengertian "Dengan Maksud" adalah suatu bentuk kesengajaan sebagai "tujuan" dilakukannya suatu perbuatan yang mana selalu ditandai dengan adanya "kehendak/niat" dari pelaku dalam melakukan perbuatannya, dimana pelaku juga menyadari akan akibat dari perbuatannya tersebut;

Menimbang bahwa pengertian dari "menguntungkan diri sendiri atau orang lain" adalah merupakan tujuan dari suatu perbuatan agar si pelaku atau orang lain yang dikehendaknya memperoleh keuntungan berupa penambahan keadaan keuangan dari yang semula kurang menjadi lebih, sekalipun hal ini tidak bersifat signifikan;

Menimbang, bahwa menurut doktrin hukum pidana "dengan maksud menguntungkan diri sendiri atau orang lain" diartikan sebagai suatu keadaan dimana pelaku tindak pidana atau orang lain selain pelaku tindak pidana, memperoleh suatu keuntungan baik materi maupun immateri, keadaan mana merupakan maksud dan tujuan yang dikehendaki oleh si pelaku tindak pidana. Sedangkan menurut doktrin hukum pidana yang dimaksud dengan melawan hukum (*onrechtmatig/wederrechtelijk*) yaitu suatu tindakan yang bertentangan dengan peraturan perundang undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa oleh karena unsur ini bersifat alternatif yaitu "dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri" atau "dengan maksud untuk menguntungkan orang lain" secara melawan hukum, maka jika salah satunya terbukti, maka terpenuhilah unsur delik dimaksud dalam perbuatan terdakwa;

Menimbang, bahwa fakta-fakta hukum yang diperoleh di persidangan, bahwa benar benar pada bulan Agustus 2016 Terdakwa selaku Pengelola lahan dalam perjanjian pengelolaan lahan (bertahap sesuai dengan penjualan Kavling atau rumah) No. 02 tanggal 11 Agustus 2016, menawarkan kepada Saksi Ir. Made Budiarta Wijaya melalui broker

Halaman 17 dari 22 halaman Putusan Nomor 227/Pid.B/2019/PN Sgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seharga Rp. 145.000.000,- (seratus empat puluh lima juta rupiah) per are dengan lokasi tanah kavling di Desa Sambangan dan mengutarakan niatnya untuk membatalkan pembelian rumah BTN yang sebelumnya sudah dibeli dari Ni Nyoman Bandarayani, S.Pd. dan sudah memberi uang muka sebesar Rp. 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) dan mengalihkan uang muka (DP) tersebut menjadi pembelian 2(dua) tanah kavling luas 100 M2 dengan harga masing-masing Rp. 145.000.000,- (seratus empat puluh lima juta rupiah), kemudian pada tanggal 12 Agustus 2016 di hadapan Notaris Luh Putu Widyastuti, SH.Kn. Saksi Ir Made Budiarta Wijaya membayar lunas pembelian 2 (dua) kavling tanah tersebut sebesar Rp. 220.000.000,-(dua ratus dua puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa perbuatan Terdakwa tersebut jelas telah menguntungkan diri terdakwa sebesar Rp Rp. 220.000.000,-(dua ratus dua puluh juta rupiah) dan orang lain yaitu Ni Nyoman Bandarayani, S.Pd. sebesar Rp. 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) ;

Menimbang, bahwa akibat perbuatan Terdakwa, saksi korban Ir Made Budiarta Wijaya mengalami kerugian sebesar Rp. 290.000.000,- (dua ratus Sembilan puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa unsur “Dengan Maksud Untuk Menguntungkan Diri Sendiri Atau Orang Lain Secara Melawan Hukum” ini telah terpenuhi oleh perbuatan Terdakwa;

Ad.3. Unsur “Dengan Memakai Nama Palsu Atau Martabat Palsu, Dengan Tipu Muslihat Atau Rangkaian Kebohongan Menggerakkan Orang Lain Untuk Menyerahkan Barang Sesuatu Kepadanya”:

Menimbang, bahwa unsur ad. 3 ini bersifat alternatif, sehingga tidak semua sub unsur harus dibuktikan, dengan terpenuhinya sebagian sub unsur saja sudah cukup untuk membuktikan unsur ad. 3 ini;

Menimbang, bahwa rangkaian kebohongan adalah berupa kata bohon yang diucapkan secara tersusun sehingga menjadi suatu cerita yang dapat diterima sebagai sesuatu yang logis dan benar;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta yang diperoleh di persidangan bahwa benar pada bulan Nopember 2014, sales yang bernama Komang Nadiasih yang merupakan Sales dari Grya Palm Hijau Property menawarkan (satu) unit rumah BTN tipe 54/100 M2 seharga Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) dan sudah membayar uang muka (DP) sebesar Rp. 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) dan kemudian oleh karena rumah tersebut tidak selesai maka saksi Ir made Budiarta Wijaya menemui Terdakwa dan menyampaikan niatnya untuk mengalihkan pembelian rumah BTN tersebut menjadi pembelian 2 (dua) tanah kavling dari Grya

Halaman 18 dari 22 halaman Putusan Nomor 227/Pid.B/2019/PN Sgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Palm Hijau Property dengan pengelola Terdakwa Ketut Elly Herly Gunawan, SH dengan harga masing-masing 145.000.000,- (seratus empat puluh lima juta rupiah) sehingga totalnya Rp. 290.000.000,- (dua ratus sembilan puluh juta rupiah) dan saat itu Terdakwa mengatakan bahwa akan segera dibuatkan Akta Jual Beli (AJB);

Menimbang, bahwa Terdakwa menjanjikan bahwa tanah kavling tersebut akan menjadi atas nama saksi paling lambat bulan Pebruari 2017 dan terdakwa meyakinkan saksi bahwa tanah kavling tersebut dalam proses pemecahan dikantor pertanahan sehingga atas tawaran Terdakwa tersebut saksi korban tertarik dan membayar lunas melalui saksi Luh Putu Budi Ayuningsih yang diterima oleh Terdakwa, namun 2 (dua) tanah kavling yang dibelinya tidak dibuatkan Akta Jual Beli (AJB) dan sertifikatnya tidak diserahkan atau dialihkan menjadi atas nama Ir Made Budiarta Wijaya sampai batas waktu yang ditentukan yaitu bulan Pebruari 2017 dan uangnya pun tidak dikembalikan dan Terdakwa tidak bisa dihubungi atau ditemui;

Menimbang, bahwa dari fakta-fakta hukum tersebut maka Majelis Hakim berpendapat bahwa perbuatan Terdakwa menawarkan tanah kavling kepada saksi korban Ir Made Budiarta Wijaya dengan harga Rp. 290.000.000,-(dua ratus Sembilan puluh juta rupiah) dengan janji bahwa Sertifikat Hak Milik akan terbit pada Februari 2017 kemudian saksi korban Ir Made Budiarta Wijaya tertarik untuk membeli tanah kavling tersebut namun pada bulan Februari 2017 Sertifikat Hak Milik atas tanah tersebut tidak juga terbit sehingga berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka unsur "Dengan Rangkaian Kebohongan Menggerakkan Orang Lain Untuk Menyerahkan Barang Sesuatu Kepadanya" telah terpenuhi oleh perbuatan Terdakwa;

Menimbang, bahwa oleh karena semua unsur dari pasal 378 KUHP telah terpenuhi, maka Terdakwa haruslah dinyatakan telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana penipuan;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan kemampuan bertanggung jawab adalah tidak terdapatnya alasan pembeda maupun alasan pemaaf dalam diri Terdakwa menurut peraturan perundang – undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa selama pemeriksaan dipersidangan Majelis Hakim tidak menemukan alasan pembeda maupun pemaaf dalam diri Terdakwa yang dapat meniadakan kemampuannya bertanggung jawab atas perbuatannya, terbukti secara sah dan meyakinkan dengan demikian dapat dipertanggungjawabkan dan menyatakan Terdakwa haruslah dipertanggung jawabkan atas semua perbuatannya sesuai surat dakwaan Penuntut Umum, hal ini sebagaimana termasuk dalam pasal 44 KUHP;

Menimbang, bahwa dengan telah dinyatakan terbukti secara sah dan meyakinkan terdakwa bersalah melakukan tindak pidana yang didakwakan dan dapat

Halaman 19 dari 22 halaman Putusan Nomor 227/Pid.B/2019/PN Sgr

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

dipertanggungjawabkan atas perbuatannya, maka terdakwa haruslah dijatuhi pidana yang setimpal dengan kesalahannya, pidana mana akan disebutkan dalam amar putusan ini;

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

Hal-hal yang memberatkan :

- Perbuatan Terdakwa telah meresahkan masyarakat;
- Perbuatan terdakwa mengakibatkan kerugian saksi korban;

Hal-hal yang meringankan :

- Terdakwa bersikap sopan di persidangan dan mengakui terus terang perbuatannya ;
- Terdakwa menyatakan menyesal dan mengaku salah serta berjanji tidak akan mengulangi lagi perbuatannya;
- Telah ada perdamaian antara Terdakwa dengan Saksi korban dan sertifikat tanah kavling yang dibeli saksi korban telah terbit;

Menimbang bahwa berdasarkan keadaan-keadaan yang memberatkan dan yang meringankan tersebut di atas, maka pidana yang dijatuhkan terhadap diri Terdakwa sebagaimana dalam amar putusan di bawah ini, menurut hemat Majelis sudah dipandang adil dan setimpal dengan kesalahan Terdakwa;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam perkara ini terhadap diri para terdakwa telah dikenakan penangkapan dan penahanan, maka berdasarkan **Pasal 22 ayat (4) Undang-Undang Nomor 8 tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana**, masa penangkapan dan penahanan tersebut haruslah dikurangkan seluruhnya dari pidana yang dijatuhkan;

Menimbang, bahwa oleh karena pidana yang dijatuhkan terhadap diri terdakwa akan melebihi dari masa penahanan yang dialaminya disamping itu Majelis Hakim tidak menemukan alasan-alasan untuk mengeluarkan para terdakwa dari tahanan, maka berdasarkan **Pasal 193 ayat (2) huruf "b" jo Pasal 197 ayat (1) huruf "k" Undang-Undang Nomor 8 tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana** perlu ditetapkan agar para terdakwa tetap berada dalam tahanan;

Menimbang bahwa berdasarkan keadaan yang memberatkan dan meringankan tersebut di atas dan memperhatikan pula permohonan dari Terdakwa, maka pidana yang akan dijatuhkan terhadap diri terdakwa sebagaimana dalam amar putusan dibawah ini, menurut hemat Majelis sudah dipandang adil dan setimpal dengan kesalahan terdakwa;

Halaman 20 dari 22 halaman Putusan Nomor 227/Pid.B/2019/PN Sgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena Terdakwa telah dinyatakan bersalah dan dijatuhi pidana dimana sebelumnya ia tidak meminta untuk dibebaskan dari pembayaran biaya perkara, maka berdasarkan Pasal 222 ayat (1) Undang-Undang Nomor 8 tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana, kepada para Terdakwa haruslah dibebankan untuk membayar biaya perkara yang besarnya ditentukan dalam amar putusan ini;

Memperhatikan, Pasal 372 KUHP, Pasal Undang-Undang Nomor : 8 Tahun 1981 Tentang Hukum Acara Pidana, Pasal dari Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Pasal dari Undang-Undang Nomor 49 tahun 2009 tentang Peradilan Umum serta peraturan perundang-undangan lainnya yang bersangkutan ;

MENGADILI :

1. Menyatakan Terdakwa Ketut Elly Herly Gunawan, SH. identitas tersebut di atas, telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana Penipuan;
2. Menjatuhkan pidana kepada Terdakwa oleh karena itu dengan pidana penjara selama 1 (satu) tahun dan 3 (tiga) bulan ;
3. Menetapkan masa penangkapan dan penahanan yang telah dijalani terdakwa dikurangkan seluruhnya dari pidana yang dijatuhkan ;
4. Menyatakan terdakwa tetap ditahan ;
5. Menetapkan barang bukti berupa :
 - 1 (satu) lembar kwitansi sebesar Rp. 290.000.000,-(dua ratus Sembilan puluh juta rupiah) tertanggal 12 Agustus 2016 ;
 - 1 (satu) lembar surat keterangan penerimaan sertifikat tertanggal 9 Desember 2017 ;
 - 1 (satu) lembar surat keterangan Nomor. 100/LPW-SK-Not/III/2019 tanggal 19 Maret 2018 ;Dikembalikan kepada saksi Ir. Made Budiarta Wijaya;
 - 1 (satu) lembar brosur Grya Palm Hijau Sambangan Singaraja;Dirampas untuk dimusnahkan;
6. Membebaskan terdakwa membayar biaya perkara sejumlah Rp. 5.000,- (lima ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Singaraja pada hari Jumat, tanggal 14 Februari 2020, oleh kami Mayasari Oktavia, SH.,MH, sebagai Hakim Ketua, I Made Gede Trisnajaya Susila, SH.,MH., dan I Nyoman Dipa Rudiana, SE., SH.,MH., masing - masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut telah diucapkan pada hari Senin, tanggal

Halaman 21 dari 22 halaman Putusan Nomor 227/Pid.B/2019/PN Sgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

24 Februari 2020 dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis Hakim tersebut di atas dan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut dengan dibantu oleh, Diah Yustiasari, SH. Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Singaraja, serta dihadiri oleh I Gede Putu Astawa, SH., Jaksa Penuntut Umum pada Kejaksaan Negeri Buleleng dan dihadapan Terdakwa;

Hakim Anggota

Hakim Ketua,

I Made Gede Trisnajaya Susila, SH.,MH.

Mayasari Oktavia, SH.,MH

I Nyoman Dipa Rudiana, SE, SH, MH.

Panitera Pengganti,

Diah Yustiasari, SH.

Halaman 22 dari 22 halaman Putusan Nomor 227/Pid.B/2019/PN Sgr

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)