



P U T U S A N

Nomor 1196 K/PID/2017

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

Nama lengkap : **ADHITYA CHANDRA WARDHANA, Ph.D;**
Tempat lahir : Jakarta;
Umur/Tanggal lahir : 39 tahun/21 Desember 1977;
Jenis kelamin : Laki-laki;
Kebangsaan : Indonesia;
Tempat tinggal : Apartemen Aston Rasuna Said Nomor 12 F,
Rasuna Episentrum, Setia Budi, Jakarta Selatan;
Agama : Islam;
Pekerjaan : Wiraswasta;

Terdakwa berad di luar tahanan dan pernah ditahan dalam Rumah Tahanan Negara (Rutan) oleh:

1. Penyidik sejak tanggal 27 Januari 2017 sampai dengan tanggal 15 Februari 2017;
2. Penangguhan oleh Penyidik pada tanggal 28 Januari 2017;
3. Penyidik sejak tanggal 16 Maret 2017 sampai dengan tanggal 3 April 2017;
4. Perpanjangan penahanan oleh Penuntut Umum sejak tanggal 4 April 2017 sampai dengan tanggal 09 Mei 2017;
5. Penuntut Umum sejak tanggal 10 Mei 2017 sampai dengan tanggal 21 Mei 2017;
6. Hakim Pengadilan Negeri sejak tanggal 22 Mei 2017 sampai dengan 20 Juni 2017;
7. Ketua Pengadilan Negeri sejak tanggal 21 Juni 2017 sampai dengan tanggal 19 Agustus 2017;

Terdakwa diajukan di muka persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan karena didakwa dengan dakwaan sebagai berikut :

Bahwa Terdakwa Adhitya Chandra Wardhana pada hari Sabtu tanggal 18 Januari 2016 atau setidaknya-tidaknya pada waktu lain dalam bulan Januari 2016 bertempat di Hotel Grand Kemang Jalan Kemang Raya 2 H, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan atau di setidaknya-tidaknya di suatu tempat lain yang masih



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini, dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri secara melawan hukum dengan tipu muslihat atau pun rangkaian kebohongan menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya, yang seluruhnya atau supaya memberi hutang maupun menghapuskan piutang, perbuatan tersebut dilakukan oleh Terdakwa dengan cara sebagai berikut :

- Bahwa awalnya saksi Indah Yunita bertemu dengan Terdakwa pada bulan November 2015 dan dipertemukan oleh saksi Hanny (Broker) di Cilandak Town Square untuk membicarakan penjualan rumah saksi Indah Yunita di Jalan Saraswati Ujung (Buntu) Nomor 16 Rt.001/011, Cipete Selatan, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan dengan Luas tanah 952 M2 yang akan dibeli oleh Terdakwa Adhitya Chandra Wardana sebesar Rp25.000.000.000,00 (dua puluh lima miliar). Terdakwa mengatakan kepada saksi Indah Yunita, “saya bisa membayar cash rumah tersebut tapi ada terminnya karena tersangka harus cek deposit tersangka dan tahihan – tagihan tersangka nanti pastinya tersangka hubungi ibu Hanny atau saksi Eric Tamsil (suami saksi Indah Yunita)”
- Setelah sepakat, selanjutnya sekira tanggal 27 November 2015 Terdakwa menghubungi saksi Eric Tamsil dan saksi Hanny (broker) untuk memberikan uang tanda jadi sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dengan cara di transfer oleh Terdakwa ke rekening Bank Mandiri milik saksi Indah Yunita sebanyak 2 (dua) kali masing-masing besarnya Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), dan disepakati antara saksi Indah Yunita, saksi Eric Tamsil dengan Terdakwa bahwa pembayaran pembelian rumah saksi Indah Yunita oleh Terdakwa Adhitya Chandra Wardhana dilakukan dalam 3 (tiga) tahap yaitu
 - Uang tanda jadi sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dibayar pada tanggal 27 November 2015;
 - Uang muka / DP pertama sebesar Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah) dibayar pada tanggal 7 Desember 2015;
 - Uang muka / DP kedua sebesar Rp14.000.000.000,00 (empat belas miliar rupiah) akan dibayar pada tanggal 17 Desember 2015, dan
 - Pelunasan sebesar Rp7.900.000.000,00 (tujuh miliar sembilan ratus juta rupiah) akan dibayar pada tanggal 5 Januari 2016;bahwa pembayaran rumah tersebut akan dilakukan secara cash per termin, di saksikan oleh saksi Hanny dan dibuatkan surat kesepakatan

Hal. 2 dari 30 hal. Put. No. 1196 K/PID/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jual beli antara saksi Indah Yunita dengan Terdakwa Adhitya Chandra Wardhana pada tanggal 9 Desember 2015;

- Sekira tanggal 15 Desember 2015, Terdakwa ingin bertemu dengan saksi Indah Yunita dan saksi Eric Tamsil di Hotel Grand Kemang, Jakarta Selatan, Terdakwa mengatakan kepada saksi Eric Tamsil tentang ketidak sanggupannya untuk membayar secara cash, dengan beralasan tagihannya yang akan dijadikan untuk pembayaran mengalami kemunduran, dan untuk pembayarannya akan dilakukan melalui fasilitas dari Bank UOB atau Bank Panin dan akan terealisasi pada bulan Januari 2016. Saksi Indah Yunita maupun saksi Eric Tamsil setuju saja karena waktu itu belum ada berfikir buruk masih percaya dengan apa yang dikatakan oleh Terdakwa, bahkan untuk lebih meyakinkan saksi Indah Yunita dan saksi Eric Tamsil, Terdakwa mentransfer uang lagi ke rekening saksi Indah Yunita di Bank Mandiri sebesar Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) secara berangsur mulai tanggal 18 Desember 2015 sampai dengan 30 Desember 2015 (lima kali transfer), dan saksi Indah Yunita maupun saksi Eric Tamsil masih menunggu pembayaran pelunasan oleh Terdakwa melalui fasilitas Bank UOB atau Bank Panin. Terdakwa menjaminkan atau menggadaikan Sertifikat Hak Milik (SHM) dengan Nomor 977 / Cipete Utara atas nama saksi Indah Yunita kepada pihak Bank – Bank, kemudian dikarenakan saksi tidak mempunyai rasa curiga, maka saksi berikan foto copy SHM tersebut kepada Terdakwa agar Terdakwa dapat membayar kekurangan hutang atas pembelian rumah saksi Indah Yunita yaitu sebesar Rp21.900.000.000,00 (dua puluh satu miliar sembilan ratus juta rupiah) dengan menjaminkan atau menggadaikan SHM tersebut, namun dalam kurun beberapa hari kemudian bahwa Terdakwa mengabari kepada saksi Eric Tamsil bahwa Sertifikat Hak Milik (SHM) dengan Nomor 977 / Cipete Utara atas nama Indah Yunita tersebut dapat dijaminkan atau digadaikan ke Bank Panin Kantor Pusat yang beralamat di Jalan Jenderal Sudirman, Senayan, Jakarta Selatan tersebut bisa dicairkan uang sebesar Rp18.000.000.000,00 (delapan belas miliar rupiah) tidak sesuai keinginan saksi Indah Yunita sebesar Rp21.900.000.000,00 (dua puluh satu miliar sembilan ratus juta rupiah) saksi meminta kepada Terdakwa untuk menambahkan uang DP yang di ingkari sesuai dengan perjanjian tertanggal, 9 Desember 2015, dan Terdakwa Adhitya Chandra

Hal. 3 dari 30 hal. Put. No. 1196 K/PID/2017



Wardhana melakukan pencicilan tambahan uang DP kepada saksi yaitu sebagai berikut :

- Pada tanggal 18 Desember 2015 Terdakwa melakukan pembayaran cicilan DP yang kedua dan ketiga sesuai dengan perjanjian sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dengan dibayar 2 (dua) kali yaitu sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dan uang sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dengan dibayar dari ATM Bank Mandiri Terdakwa ke ATM Mandiri saksi Indah Yunita;
- Pada tanggal 19 Desember 2015 Terdakwa melakukan pembayaran cicilan DP yang kedua dan ketiga sesuai dengan perjanjian sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dengan dibayar 2 (dua) kali yaitu sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dan uang sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dengan dibayar dari ATM Bank Mandiri Terdakwa ke ATM Mandiri saksi Indah Yunita;
- Pada tanggal 24 Desember 2015 Terdakwa melakukan pembayaran cicilan DP yang kedua dan ketiga sesuai dengan perjanjian sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) dengan dibayar 5 (lima) kali yaitu sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dibayar pertama, uang sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dibayar kedua, uang sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dibayar ketiga, uang sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dibayar ke empat dan uang sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dibayar ke lima dengan dibayar dari ATM Bank Mandiri Terdakwa ke ATM Mandiri saksi Indah Yunita;
- Pada tanggal 29 Desember 2015 Terdakwa melakukan pembayaran cicilan DP yang kedua dan ketiga sesuai dengan perjanjian sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dengan dibayar 2 (dua) kali yaitu sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dan uang sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dengan dibayar dari ATM Bank Mandiri Terdakwa ke ATM Mandiri saksi Indah Yunita;
- Pada tanggal 30 Desember 2015 Terdakwa melakukan pembayaran cicilan DP yang kedua dan ketiga sesuai dengan perjanjian sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dengan dibayar dari ATM Bank Mandiri Terdakwa ke ATM Mandiri saksi Indah Yunita;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jadi total pembayaran cicilan DP yang kedua dan yang pembayaran yang ketiga yang sesuai dengan perjanjian tertanggal, 9 Desember 2015 yaitu sebesar Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah);

- Pada tanggal 18 Januari 2016 saksi Indah Yunita ditelephone oleh Terdakwa untuk datang ke hotel Grand Kemang, Jakarta Selatan, saksi Indah Yunita di temani oleh saksi Reza dan ketika bertemu di hotel Grand Kemang bahwa Terdakwa mengatakan " bahwa saksi Indah Yunita disuruh membuat Surat Pernyataan yang isinya bahwa DP untuk pembelian rumah tersebut, Terdakwa Adhitya Chandra Wardana sudah melunasi kepada saksi Indah Yunita dengan uang sebesar Rp7.350.000.000,00 (tujuh miliar tiga ratus lima puluh juta rupiah) sudah dianggap lunas", padahal Terdakwa masih kurang pembayaran DP atas pembelian rumah tersebut yaitu sebesar Rp3.650.000.000,00 (tiga miliar enam ratus lima puluh juta rupiah) dan Surat Pernyataan tersebut saksi Indah Yunita disuruh oleh Terdakwa untuk berbohong agar pencairan uang atas menjaminkan atau menggadaikan SHM tersebut dapat disetujui atau di ACC oleh pihak Bank Panin, Kemudian pada tanggal 17 Januari 2016 atau tanggal 18 Januari 2016 bahwa Terdakwa telah melakukan pembayaran kepada pihak Notaris sebesar Rp450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah) lalu Terdakwa menelphone saksi Eric Tamsil untuk bertemu dengan saksi Eric Tamsil beserta saksi Indah Yunita pada tanggal 19 Januari 2016 di Panin Bank daerah Senayan, Jakarta Selatan untuk melakukan tanda tangan AJB (Akte Jual Beli) dengan disaksikan oleh pihak Notaris dan pihak Bank Panin, dan pada saat tanda tangan AJB tersebut di bank Panin yang hadir yaitu saksi, istri saksi, Terdakwa beserta istri, saksi DODDY RADJASA, WALUYO, SH (pihak Notaris) dan pihak Bank Panin yang saksi tidak tahu siapa namanya, kemudian tandatangan AJB tersebut dapat dilaksanakan di Bank Panin untuk pencairan uang sebesar Rp18.000.000.000,00 (delapan belas miliar rupiah), pada saat itu juga Sertifikat Hak Milik (SHM) atas nama istri saksi berubah menjadi atas nama Terdakwa, selanjutnya uang sebesar Rp18.000.000.000,00 (delapan belas miliar) tersebut pihak Bank Panin memberikan kepada saksi Indah Yunita dengan istri saksi membuka rekening Bank Panin setelah itu akan masuk ke rekening saksi Indah Yunita. Kemudian sebelum tandatangan AJB di Bank Panin, Terdakwa mengatakan kepada saksi Eric Tamsil beserta saksi Indah Yunita, bahwa Terdakwa mau

Hal. 5 dari 30 hal. Put. No. 1196 K/PID/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

meminjam uang sebesar Rp4.500.000.000,00 (empat miliar lima ratus juta rupiah) untuk keperluan pembayaran pajak diluar dari pengurusan pembelian rumah saksi, kemudian saksi Indah Yunita bertanya kepada terdakwa apa jaminannya apabila saksi mau meminjamkan uang tersebut, lalu Terdakwa berkata yaitu jaminanya berupa Sertifikat Rumahnya yang asli yang beralamat di Jalan Melati, Ampera, Jakarta Selatan dan memberikan Cek mundur di akhir bulan Januari 2016 sebelum penandatanganan AJB di Bank Panin, namun ketika pelaksanaan AJB di Bank Panin, Terdakwa menanyakan kembali tentang peminjaman uang yang sebesar Rp4.500.000.000,00 tersebut, kemudian saksi Eric Tamsil dan saksi Indah Yunita menanyakan kembali, apakah sertifikat + cek sekarang ini dibawa, dan Terdakwa menjawab tidak membawa sertifikat + ceknya dan akan diberikan atau diserahkan pada sore hari setelah tandatangan AJB ditandatangani, dikarenakan saksi Eric Tamsil beserta saksi Indah Yunita terlalu baik, maka saksi tidak memberikan uang pinjaman sebesar Rp4.500.000.000,00, melainkan saksi Eric Tamsil beserta saksi Indah Yunita berikan pinjaman sebesar Rp1.850.000.000,00 tanpa adanya jaminan sertifikat + cek mundur tersebut, dan setelah saksi berikan uang tersebut sebesar Rp1.850.000.000,00 maka saksi Eric Tamsil meminta kepada Terdakwa mana sertifikat + cek mundur, dan dijawab oleh Terdakwa bahwa sertifikat rumah + cek mundurnya besok, besok dan besok, sampai akhirnya 17 (tujuh belas) hari kemudian Terdakwa memberikan cek mundur tersebut kepada saksi beserta istri saksi yaitu sebagai berikut :

- Pada tanggal 4 Februari 2016 Terdakwa menyerahkan cek mundur dengan Nomor GD 694908 untuk tanggal 10 Februari 2016 dengan nominal cek mundur sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah), dan penyerahan cek tersebut di hotel Ambara, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan sekitar jam 08.00 WIB, dimana dijelaskan oleh Terdakwa jika tidak bisa di cairkan maka akan diberikan kembali cek pengganti, dan cek pengganti tersebut dengan Cek Nomor GD 694918 untuk tanggal 12 Februari 2016 diberikan kepada saksi dengan pindah tempat yaitu di hotel Grand Kemang, Jakarta Selatan sekitar jam 13.00 WIB, namun saksi jawab, bagaimana dengan sisa uang sebesar Rp3.200.000.000,00 (tiga miliar dua ratus juta rupiah), maka saksi dijanjikan oleh Terdakwa untuk disuruh menunggu, dan sampai akhirnya sekitar jam : 20.00

Hal. 6 dari 30 hal. Put. No. 1196 K/PID/2017



WIB saksi baru diberikan cek mundur dengan Nomor GD 694918 untuk tanggal 21 Februari 2016, dan saksi jawab kembali, bagaimana dengan sisa uang yang sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus jutanya) dan dijawab oleh Terdakwa malam ini akan diberikan uang tunai sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) dan sampai akhirnya jatuh tanggal 05 Februari 2016 saya menunggu hingga jam : 01.00 WIB (malam) di Hotel Grand Kemang, Jakarta Selatan namun uang tersebut juga tidak diberikan, dikarenakan sudah larut malam, maka saksi Eric Tamsil bersama dengan Terdakwa bubar, dan sebelum berpisah, Terdakwa berkata kepada saksi Eric Tamsil, " pak besok pagi saja uang yang sebesar Rp200.000.000,00 karena saya mau jual mobil milik saya dulu", sampai akhirnya uang sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) tersebut dibayar pada tanggal 10 Februari 2016, tetapi hanya dibayar sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan pembayarannya dibayar 2 (dua) kali yaitu pertama sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dengan dibayar dengan ATM Mandiri Terdakwa ke ATM Mandiri saksi Indah Yunita dan yang ke – 2 (dua) dibayar sebesar Rp50.000.000,00;

- Bahwa setelah jatuh tempo tanggal 10 Februari 2016 untuk cek mundur dengan Nomor GD 694908 untuk tanggal 10 Februari 2016 dengan nominal cek mundur sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah), maka saksi Eric Tamsil berkata kepada Terdakwa bahwa saksi akan mencairkan cek tersebut, dan dijawab oleh Terdakwa, "jangan dicairkan dulu pak cek yang tanggal 10 Februari 2016, dan yang dicairkan ceknya yang tanggal 12 Februari 2016", lalu saksi berkata kepada Terdakwa bahwa cek yang saksi Eric Tamsil terima tersebut akan saksi berikan kepada kawan saksi untuk membayar uang kawan saksi yang telah menalangi hutang saksi Eric Tamsil ke Bank BRI untuk pembayaran rumah sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah), dan dijawab oleh Terdakwa, "iya pak serahkan saja dan cek itu aman", maka dengan perkataan dari Terdakwa saksi serahkan, ternyata ketika cek yang dengan Nomor GD 694918 untuk tanggal 12 Februari 2016 tersebut saksi serahkan kepada saksi Susetyo pada tanggal 12 Februari 2016, ternyata ketika saksi Susetyo mencairkan cek tersebut, ternyata saldonya tidak cukup, kemudian saksi dikabari oleh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terdakwa bahwa cek tersebut tidak cukup saldonya, dan Terdakwa pun ditelephone oleh saksi Susetyo, bahwa cek tersebut tidak cukup saldonya dan dijanjikan oleh Terdakwa besok, besok, dan besok dan sampai capek dijanjikan, lalu cek tersebut oleh saksi Susetyo dikembalikan kepada saksi Eric Tamsil;

- Bahwa saksi Eric Tamsil langung menelphone Terdakwa untuk meminta pertanggung jawaban tentang cek tersebut yang dicek tidak ada saldonya, dan saksi Eric Tamsil menanyakan bagaimana dengan cek dengan Nomor GD 694918 untuk tanggal 21 Februari 2016 dengan nominal sebesar Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah) tersebut, lalu Terdakwa menjawab “tenang pak pasti ada uangnya”, kemudian pada tanggal 24 Februari 2016 saksi Indah Yunita datang ke Bank Mandiri cabang Pondok Indah dengan maksud dan tujuan untuk mencairkan cek tunai dengan nominal sebesar Rp3.000.000.000,00, (tiga miliar rupiah) dikarenakan setelah beberapa hari Terdakwa tidak ada kabar, maka setelah dicairkan dan mendapat jawaban dari teller Bank Mandiri cabang Pondok Indah, bahwa saldonya tidak cukup, setelah itu saksi Eric Tamsil beserta saksi Indah Yunita menghubungi Terdakwa dengan menanyakan bahwa cek dengan Nomor GD 694918 untuk tanggal 21 Februari 2016 dengan nominal sebesar Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah) tersebut tidak cukup saldonya, dan Terdakwa menjanjikan lagi kepada saksi Eric Tamsil bahwa tanggal 25 Februari 2016 Terdakwa akan memberikan uang sisa kekurangan pembayaran uang yang sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah), dan Terdakwa memberikan uang sebesar Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah), dan setelah itu Terdakwa selalu menjanjikan besok, lusa, besok dan lusa, kemudian sampai akhirnya tidak wujud juga, kemudian pada tanggal 07 Maret 2016 saksi Indah melakukan cek kembali ke Bank Mandiri cabang Depok dengan bertemu Sdri. Mutia Yofani (selaku pihak teller) dan dijawab oleh Sdri. Mutia Yofani dengan memberikan keterangan berupa 1 (satu) lembar Surat Keterangan yang isinya yaitu Surat Keterangan Penolakan (SKP);
- Bahwa pada tanggal 28 April 2016 istri dari tersangka Adhitya Candra Wardana tersebut mengirim kembali transfer tunai ke ATM Bank Mandiri istri saksi dengan total nominal sebesar Rp250.000.000,00

Hal. 8 dari 30 hal. Put. No. 1196 K/PID/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(dua ratus lima puluh juta rupiah) dengan dibayar secara bertahap pada tanggal 28 April 2016 dan sebagai berikut :

- a. Uang sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah);
- b. Uang sebesar Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah);
- c. Uang sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);
- d. Uang sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah);

- Bahwa Terdakwa tersebut tidak diperbolehkan mengeluarkan cek tunai untuk pembayaran apa saja selama masih tercatat sebagai DHN, kemudian setahu saksi bahwa Terdakwa tersebut terdaftar sebagai DHN terhutang sejak bulan Oktober 2015 sampai dengan bulan Oktober 2016 (selama 1 tahun), dan setahu saksi bahwa Terdakwa terdaftar sebagai Daftar Hitam Nasional yaitu di Bank Mandiri;
- Bahwa yang membuat saksi Indah percaya dan yakin kepada Terdakwa sehingga saksi Indah mau menandatangani Akte Jual Beli (AJB) tanggal 19 Januari 2016 Nomor 02 / 2016 di hadapan Notaris Doddy Radjasa Waluyo, SH tersebut yaitu dengan menyakinkan kata – kata yaitu membuat Surat Pernyataan tanggal 18 Januari 2016 yang isinya akan menyerahkan jaminan berupa Sertifikat Hak Milik di Jalan Melati, Ampera milik tersangka Terdakwa dan akan memberikan cek mundur Bank Mandiri untuk pelunasan rumah milik saksi Indah;
- Bahwa Sertifikat Hak Milik Terdakwa yang letaknya di Jalan Melati, Ampera, Jakarta Selatan tersebut yang pada saat tanggal 18 Januari 2016 akan diserahkan kepada saksi Indah untuk sebagai jaminan pinjaman uang sebesar Rp4.500.000.000,00 ketika akan tandatangan AJB dan pencairan uang sebesar Rp18.000.000.000,00 di tanggal 19 Januari 2016 di Bank Panin tersebut yaitu saksi beserta saksi Indah tahunya ketika saksi Eric Tamsil mencari tahu di akhir bulan Februari 2016 dari Sdr. Mohamad Mirza, bahwa sertifikat SHM atas nama Terdakwa tersebut berada di Bank Commen Wealth atau Bank BRI dalam rangka dijaminkan atau digadaikan;
- Bahwa akibat perbuatan Terdakwa, saksi Indah Yunita mengalami kerugian kurang lebih sebesar Rp4.130.000.000,00 (empat miliar seratus tiga puluh juta rupiah) ;

Perbuatan Terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana sesuai Pasal 378 KUHP KUHP;

Mahkamah Agung tersebut ;

Hal. 9 dari 30 hal. Put. No. 1196 K/PID/2017



Membaca tuntutan pidana Penuntut Umum pada Kejaksaan Negeri Jakarta Selatan tanggal 8 Agustus 2016 sebagai berikut :

1. Menyatakan Terdakwa Adhitya Chandra Wardhana terbukti secara sah dan meyakinkan telah melakukan tindak pidana penipuan sebagaimana diatur dalam Pasal 378 KUHP dalam surat Dakwaan;
2. Menjatuhkan pidana terhadap Terdakwa Adhitya Chandra Wardhana dengan pidana penjara selama 4 (empat) tahun dikurangi selama Terdakwa berada dalam tahanan sementara ;
3. Menetapkan barang bukti berupa:
 - 2 (dua) lembar fotokopi legalisir Surat Pemberitahuan Persetujuan Fasilitas Home Refinancing dengan Nomor 516/lo-Cons/JKT/PTBC/1012 tertanggal 18 Oktober 2012 atas nama debitur Sdr. Adhitya Chandra WARDHANA dengan nominal uang sebesar Rp2.975.000.000,00 (dua miliar sembilan ratus tujuh puluh lima juta rupiah) dengan jaminan berupa sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Melati Nomor 8 RT.005/002, Kelurahan Cilandak Timur, Kecamatan Pasar Minggu Jakarta Selatan berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2650/Cilandak Timur yang terdaftar atas nama debitur (Luas Tanah 430 M2/Luas Bangunan 195 M2) berdasarkan IMB Nomor 05707/IMB/2001 tanggal 4 Juli 2001 dari IMB Nomor 07552/IMB/2006 tanggal 25 Agustus 2006;
 - 1 (satu) lembar fotokopi legalisir Surat Pelunasan Kredit – Housing Loan dengan Nomor 0834/LSS – EXT/PTBC/1116 tertanggal 24 Nopember 2016 terkait pelunasan fasilitas kredit Housing Loan dengan nominal uang sebesar Rp2.975.000.000,00 (dua miliar sembilan ratus tujuh puluh lima juta rupiah) di PT. Bank Commonwealth;
 - 1 (satu) lembar fotokopi legalisir Surat Peroyaan Hak tanggungan dengan Nomor 827/ROYA/CDU/XI/2016 tertanggal 24 Nopember 2016 atas Sertifikat Hak Milik 9SHM) Nomor 2650 / Cilandak Timur yang terdaftar atas nama debitur (Luas Tanah 430 M2 / Luas Bangunan 195 M2) berdasarkan berdasarkan IMB Nomor 05707/IMB/2001 tanggal 4 Juli 2001 dari IMB Nomor 07552/IMB/2006 tanggal 25 Agustus 2006;
 - 3 (tiga) lembar asli Surat Kesepakatan Jual Beli Rumah yang beralamat di Jalan Saraswati Buntu, Cipete Jakarta Selatan Nomor 16 LT : 952, LB : 700, Surat SHM, atas nama Indah Yunita antara Sdri. Indah Yunita dengan Sdr.Adhitya Chandra Wardhana dengan harga sebesar



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp25.000.000.000,00 (dua puluh lima miliar rupiah) tertanggal 9 Desember 2016;

- 1 (satu) lembar asli Cek Nomor GD 694908 dari Bank Mandiri Cabang Mampang Prapatan Jakarta dengan uah sejumlah Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah) tertanggal 10 Februari 2016 yang ditandatangani oleh Sdr. Adhitya Chandra Wardhana;
- 1 (satu) lembar asli cek Nomor GD 694919 drai Bank Mandiri Cabang Mampang Prapatan Jakarta Selatan dengan uang sejumlah Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah) tertanggal 12 Februari 2016 yang ditandatangani oleh Sdr. Adhitya Chandra Wardhana;
- 1 (satu) lembar asli cek Nomor GD.694918 dari Bank Mandiri Cabang Mampang Prapatan Jakarta Selatan dengan uang sejumlah Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah) tertanggal 21 Februari 2016 yang ditandatangani oleh Sdr. Adhitya Chandra Wardhana;
- 2 (dua) lembar asli Surat Pernyataan yang ditulis oleh Sdri. Indah Yunita dan ditandatangani oleh Sdr. Adhitya Chandra Wardhana pada tanggal 18 Januari 2016;
- 1 (satu) lembar fotokopi Surat Permintaan Konfirmasi Tabungan Mandiri/Cek/BG dari PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk KCP Depok Cinere Limo kepada PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Cabang Mampang Prapatan mengenai Cek Nomor GD 694918 tertanggal 21 Februari 2016 atas penyerahan cek kepada Indah Yunita rekening 1010003003538 uang sejumlah Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah);
- 1 (satu) lembar fotokopi Surat Permintaan Konfirmasi Tabungan Mandiri/Cek/BG dari PT. Bank Mandiri (Persero) KCP Jakarta Mall Pondok Indah 2 kepada PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Cabang Mampang Prapatan mengenai Cek Nomor GD 694918 tertanggal 21 Februari 2016 atas penyerahan cek kepada Indah Yunita rekening ; 1010003003538 uang sejumlah Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah);
- 1 (satu) lembar asli perihal Surat Keterangan Penolakan (SKP) atas nama pemilik rekening Adhitya Chandra Wardhana dengan Nomor Warkat 694918 dengan nominal uang Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah) yang ditandatangani oleh Sdri. Mutia Yofani (selaku Teller) pada tanggal 07 Maret 2016 dan;
- 1 (satu) lembar asli transfer uang sebesar Rp1.850.000.000,00 (satu miliar delapan ratus lima puluh juta rupiah) dari rekening Bank Panin

Hal. 11 dari 30 hal. Put. No. 1196 K/PID/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kantor Cabang Utama Senayan Nomor Rekening 1002930215 atas nama INDAH YUNITA ke rekening Bank Mandiri dengan Nomor Rekening 0700021121970 atas nama Adhitya Chandra Wardhana;

- 1 (satu) set fotokopi legalisir Surat Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 977/Cipete Utara yang terdaftar atas nama Nila Marita Indreswari dengan debiturnya Sdr. Adhitya Chandra Wardhana (luas tanah 952 M2) dari pemilik atas nama Sdri. Indah Yunita;
- 3 (tiga) lembar fotokopi legalisir Surat Pernyataan perihal Pembayaran Down Payment (DP) Rumah Saraswati sebesar Rp8.500.000.000,00 (delapan miliar lima ratus juta rupiah) yang ditandatangani oleh Sdr. Eric Tamzil (suami pemilik rumah) dan Sdri. Indah Yunita (istri pemilik rumah) tertanggal 19 Januari 2016;
- 1 (satu) lembar fotokopi legalisir Tanda Terma Dokumen Sementara Calon debitur atas nama Adhitya Chandra Wardhana berupa : 1 (satu) asli SHM Nomor 977 / Cipete Utara atas nama Nyonya Indah Yunita, 2. 1 (satu) cpoi PBB 2015 dan bukti bayar, 3. 1 (satu) Asli IMB Nomor 3311/IMB/2010 yang menyerahkan yaitu Sdr. Danny Surjadi Hendarsin dan yang menerima Sdri. Margareta Eternal selaku Pihak Panin Bank Jakarta) tertanggal 08 Januari 2016;
- 1 (satu) lembar fotokopi Surat Kuasa tentang Sdr. Adhitya Chandra Wardhana dengan Nomor Rekening 1002930567 memberikan Kuasa kepada PT. Bank Panin Tbk berkedudukan di Jakarta, Cabang Senayan Jalan Jenderal Sudirman Kav.1, Jakarta untuk dan atas nama Pemberi Kuasa, mendebet rekening, memindahbukukan / mentransfer dana hasil persetujuan kredit Kepemilikan Rumah sejumlah Rp18.000.000.000,00 (delapan belas miliar rupiah) kepada Sdri. Indah Yunita dengan Nomor rekening 1002930215 yang ditandatangani pada tanggal 19 Januari 2016 di Bank Panin oleh Sdr. Wiwit Eko Pramono (selaku Account Officer Bank Panin), Sdri. Indah Yunita dan Sdr. Eric Tamzil (selaku Penjual) dan Sdr. Adhitya Chandra Wardhana (selaku Debitur);

Tetap terlampir dalam berkas perkara;

4. Menetapkan supaya Terdakwa dibebani biaya perkara sebesar Rp5.000,00 (lima ribu rupiah);

Membaca putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 512/Pid.B/2017/ PN.JKT.SEL. tanggal 16 Agustus 2017 yang amar lengkapnya sebagai berikut :

Hal. 12 dari 30 hal. Put. No. 1196 K/PID/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan bahwa Terdakwa Adhitya Chandra Wardhana, Ph.D., tersebut di atas, telah terbukti melakukan perbuatan yang didakwakan tetapi bukan merupakan tindak pidana;
- Melepaskan Terdakwa oleh karena itu dari segala tuntutan hukum;
- Memulihkan hak-hak Terdakwa dalam kemampuan, kedudukan, harkat serta martabatnya;
- Memerintahkan Terdakwa dibebaskan dari tahanan segera setelah putusan ini diucapkan;
- Menetapkan barang bukti berupa:
 - 2 (dua) lembar fotokopi legalisir Surat Pemberitahuan Persetujuan Fasilitas Home Refinancing dengan Nomor 516/Io-Cons/JKT/PTBC/1012 tertanggal 18 Oktober 2012 atas nama debitur Sdr. Adhitya Chandra Wardhana dengan nominal uang sebesar Rp2.975.000.000,00 (dua miliar sembilan ratus tujuh puluh lima juta rupiah) dengan jaminan berupa sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Melati Nomor 8 RT.005/002 Kelurahan Cilandak Timur, Kecamatan Pasar Minggu Jakarta Selatan berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2650/Cilandak Timur yang terdaftar atas nama debitur (Luas Tanah 430 M2/Luas Bangunan 195 M2) berdasarkan IMB Nomor 05707/IMB/2001 tanggal 4 Juli 2001 dari IMB Nomor 07552/IMB/2006 tanggal 25 Agustus 2006;
 - 1 (satu) lembar fotokopi legalisir Surat Pelunasan Kredit – Housing Loan dengan Nomor 0834/LSS – EXT/PTBC/1116 tertanggal 24 November 2016 terkait pelunasan fasilitas kredit Housing Loan dengan nominal uang sebesar Rp2.975.000.000,00 (dua miliar sembilan ratus tujuh puluh lima juta rupiah) di PT. Bank Commonwealth;
 - 1 (satu) lembar fotokopi legalisir Surat Peroyaan Hak tanggungan dengan Nomor 827/ROYA/CDU/XI/2016 tertanggal 24 Nopember 2016 atas Sertifikat Hak Milik 9SHM) Nomor 2650 / Cilandak Timur yang terdaftar atas nama debitur (Luas Tanah 430 M2 / Luas Bangunan 195 M2) berdasarkan berdasarkan IMB Nomor 05707/IMB/2001 tanggal 4 Juli 2001 dari IMB Nomor 07552/IMB/2006 tanggal 25 Agustus 2006;
 - 3 (tiga) lembar asli Surat Kesepakatan Jual Beli Rumah yang beralamat di Jalan Saraswati Buntu, Cipete Jakarta Selatan Nomor 16 LT : 952, LB : 700, Surat SHM, atas nama Indah Yunita antara Sdri. Indah Yunita dengan Sdr. Adhitya Chandra Wardhana dengan harga sebesar

Hal. 13 dari 30 hal. Put. No. 1196 K/PID/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp25.000.000.000,00 (dua puluh lima miliar rupiah) tertanggal 9 Desember 2016;

- 1 (satu) lembar asli Cek Nomor GD 694908 dari Bank Mandiri Cabang Mampang Prapatan Jakarta dengan uah sejumlah Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah) tertanggal 10 Februari 2016 yang ditandatangani oleh Sdr. Adhitya Chandra Wardhana;
- 1 (satu) lembar asli cek Nomor GD 694919 drai Bank Mandiri Cabang Mampang Prapatan Jakarta Selatan dengan uang sejumlah Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah) tertanggal 12 Februari 2016 yang ditandatangani oleh Sdr. Adhitya Chandra Wardhana;
- 1 (satu) lembar asli cek Nomor GD.694918 dari Bank Mandiri Cabang Mampang Prapatan Jakarta Selatan, dengan uang sejumlah Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah) tertanggal 21 Februari 2016 yang ditandatangani oleh Sdr. Adhitya Chandra Wardhana;
- 2 (dua) lembar asli Surat Pernyataan yang ditulis oleh Sdri. Indah Yunita dan ditandatangani oleh Sdr. Adhitya Chandra Wardhana pada tanggal 18 Januari 2016;
- 1 (satu) lembar fotokopi Surat Permintaan Konfirmasi Tabungan Mandiri/Cek/BG dari PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk KCP Depok Cinere Limo kepada PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Cabang Mampang Prapatan mengenai Cek Nomor GD 694918 tertanggal 21 Februari 2016 atas penyerahan cek kepada Indah Yunita rekening 1010003003538 uang sejumlah Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah);
- 1 (satu) lembar fotokopi Surat Permintaan Konfirmasi Tabungan Mandiri/Cek/BG dari PT. Bank Mandiri (Persero) KCP Jakarta Mall Pondok Indah 2 kepada PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Cabang Mampang Prapatan mengenai Cek Nomor GD 694918 tertanggal 21 Februari 2016 atas penyerahan cek kepada Indah Yunita rekening 1010003003538 uang sejumlah Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah);
- 1 (satu) lembar asli perihal Surat Keterangan Penolakan (SKP) atas nama pemilik rekening Adhitya Chandra Wardhana dengan Nomor Warkat : 694918 dengan nominal uang Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah) yang ditandatangani oleh Sdri. Mutia Yofani (selaku Teller) pada tanggal 07 Maret 2016 dan;
- 1 (satu) lembar asli transfer uang sebesar Rp1.850.000.000,00 (satu miliar delapan ratus lima puluh juta rupiah) dari rekening Bank Panin

Hal. 14 dari 30 hal. Put. No. 1196 K/PID/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kantor Cabang Utama Senayan Nomor Rekening 1002930215 atas nama INDAH YUNITA ke rekening Bank Mandiri dengan Nomor Rekening 0700021121970 atas nama Adhitya Chandra Wardhana;

- 1 (satu) set fotokopi legalisir Surat Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 977/Cipete Utara yang terdaftar atas nama Nila Marita Indreswari dengan debiturnya Sdr. Adhitya Chandra Wardhana (Luas tanah 952 M2) dari pemilik atas nama Sdri. Indah Yunita;
- 3 (tiga) lembar fotokopi legalisir Surat Pernyataan perihal Pembayaran Down Payment (DP) Rumah Saraswati sebesar Rp8.500.000.000,00 (delapan miliar lima ratus juta rupiah) yang ditandatangani oleh Sdr. Eric Tamzil (suami pemilik rumah) dan Sdri. Indah Yunita (istri pemilik rumah) tertanggal 19 Januari 2016;
- 1 (satu) lembar fotokopi legalisir Tanda Terma Dokumen Sementara Calon debitur atas nama Adhitya Chandra Wardhana berupa : 1 (satu) asli SHM Nomor 977 / Cipete Utara atas nama Nyonya Indah Yunita, 2. 1 (satu) cpoi PBB 2015 dan bukti bayar, 3. 1 (satu) Asli IMB Nomor 3311/IMB/2010 yang menyerahkan yaitu Sdr. Danny Surjadi Hendarsin dan yang menerima Sdri. Margareta Eternal selaku Pihak Panin Bank Jakarta) tertanggal 08 Januari 2016;
- 1 (satu) lembar fotokopi Surat Kuasa tentang Sdr. Adhitya Chandra Wardhana dengan Nomor Rekening 1002930567 memberikan Kuasa kepada PT. Bank Panin Tbk berkedudukan di Jakarta, Cabang Senayan Jalan Jenderal Sudirman Kav.1, Jakarta untuk dan atas nama Pemberi Kuasa, mendebet rekening, memindahbukukan / mentransfer dana hasil persetujuan kredit kepemilikan rumah sejumlah Rp18.000.000.000,00 (delapan belas miliar rupiah) kepada Sdri. Indah Yunita dengan Nomor rekening 1002930215 yang ditandatangani pada tanggal 19 Januari 2016 di Bank Panin oleh Sdr. Wiwit Eko Pramono (selaku Account Officer Bank Panin), Sdri. Indah Yunita dan Sdr. Eric Tamzil (selaku Penjual) dan Sdr. Adhitya Chandra Wardhana (selaku Debitur);

Tetap terlampir dalam berkas perkara;

6. Membebaskan biaya perkara kepada Negara;

Mengingat Akta Permohonan Kasasi Nomor 22/Akta.Pid/2017/PN.Jkt.Sel yang dibuat oleh Panitera pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang menerangkan, bahwa pada tanggal 29 Agustus 2017 Penuntut Umum pada Kejaksaan Negeri Jakarta Selatan mengajukan permohonan kasasi terhadap putusan Pengadilan Negeri tersebut ;

Hal. 15 dari 30 hal. Put. No. 1196 K/PID/2017



Memperhatikan memori kasasi tanggal 12 September 2017 dari Penuntut Umum sebagai Pemohon Kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 12 September 2017;

Membaca surat-surat lain yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tersebut diucapkan dengan hadirnya Penuntut Umum pada tanggal 16 Agustus 2017 dan Penuntut Umum mengajukan permohonan kasasi pada tanggal 29 Agustus 2017 serta memori kasasinya telah diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 12 September 2017, dengan demikian permohonan kasasi beserta dengan alasan-alasannya telah diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara menurut undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pasal 244 KUHP (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 Mahkamah Agung selaku badan Peradilan Tertinggi mempunyai tugas untuk membina dan menjaga agar semua hukum dan undang-undang di seluruh wilayah Negara diterapkan secara tepat dan adil, serta dengan adanya putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 114/PUU-X/2012 tanggal 28 Maret 2013 yang menyatakan frasa "kecuali terhadap putusan bebas" dalam Pasal 244 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, maka Mahkamah Agung berwenang memeriksa permohonan kasasi terhadap putusan bebas;

Menimbang bahwa alasan-alasan permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Penuntut Umum pada pokoknya sebagai berikut :

1. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam pertimbangan hukumnya dari halaman 34 sampai dengan halaman 38 telah mempertimbangkan fakta-fakta hukum bahwa seluruh unsur Pasal 378 KUHP yang didakwakan kepada Terdakwa telah terpenuhi;
2. Akan tetapi, pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam pertimbangan hukumnya dari halaman 34 sampai dengan halaman 38 tersebut, ternyata bertolak belakang dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dari halaman 38 sampai dengan halaman 39 yang pada pokoknya menyatakan bahwa



perbuatan Terdakwa tersebut bukan merupakan tindak pidana, akan tetapi merupakan perbuatan yang terdapat dalam bidang hukum perdata;

Bahwa, dalam putusannya tersebut, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah salah dalam mempertimbangkan dan menafsirkan perbuatan Terdakwa yang dikaitkan dengan perjanjian jual beli tanah berikut bangunannya yang baru dibayar Terdakwa sebesar Rp21.000.000.000,00 (dua puluh satu miliar rupiah) dan yang belum dibayar Terdakwa sebesar Rp4.000.000.000,00 (empat miliar rupiah), yang selanjutnya Terdakwa tidak melunasi harga tanah dan bangunan dimaksud, padahal sertifikat telah dibalik nama, dengan demikian Terdakwa telah melakukan wanprestasi;

Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tersebut diatas bertentangan dengan pertimbangan Majelis Hakim di halaman 36 paragraf 4 yang berbunyi :

Bahwa dengan adanya omongan/pembicaraan atau janji atau bujuk rayu dari Terdakwa tersebut, maka para saksi korban bersedia sertifikatnya dibalik nama menjadi nama istri Terdakwa, sehingga dengan dibalik namanya sertifikat tersebut ke nama istri Terdakwa, berarti niat atau maksud Terdakwa untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain dalam hal ini istrinya telah berhasil, dan itu dilakukan oleh Terdakwa secara melawan hukum, karena ternyata hingga saat ini, uang pelunasan rumah milik para saksi korban yang masih tersisa kurang lebih Rp4.000.000.000,00 (empat miliar rupiah) belum juga dibayar, Cek yang diberikan juga tidak bisa dicairkan atau cek kosong, demikian juga sertifikat rumah di Jalan Melati yang dijanjikan tidak kunjung diserahkan kepada para saksi korban, bahkan menurut pengakuan Terdakwa rumah tersebut sudah dijual oleh Terdakwa sendiri;

Bahwa sebagaimana fakta-fakta yang terungkap dalam pemeriksaan dipersidangan yang diperoleh dari keterangan para saksi dan keterangan Terdakwa sendiri didapat fakta hukum sebagai berikut :

- Bahwa awalnya saksi Indah Yunita bertemu dengan Terdakwa pada bulan November 2015 dan dipertemukan oleh saksi Hanny (Broker) di Cilandak Town Square untuk membicarakan penjualan rumah saksi Indah Yunita di Jalan Saraswati Ujung (Buntu) Nomor 16 RT.001/011, Cipete Selatan, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan dengan luas tanah 952 M2 yang akan dibeli oleh Terdakwa Adhitya Chandra Wardana sebesar Rp25.000.000.000,00 (dua puluh lima miliar). Terdakwa mengatakan kepada saksi Indah Yunita, "saya bisa membayar cash rumah tersebut tapi ada terminnya karena Tersangka harus cek deposit Tersangka dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tahihan – tagihan Tersangka nanti pastinya Tersangka hubungi ibu HANNY atau saksi Eric Tamsil (suami saksi Indah Yunita)”

- Setelah sepakat, selanjutnya sekira tanggal 27 November 2015 Terdakwa menghubungi saksi Eric Tamsil dan saksi Hanny (broker) untuk memberikan uang tanda jadi sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dengan cara di transfer oleh Terdakwa ke rekening Bank Mandiri milik saksi Indah Yunita sebanyak 2 (dua) kali masing-masing besarnya Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), dan disepakati antara saksi Indah Yunita, saksi Eric Tamsil dengan Terdakwa bahwa pembayaran pembelian rumah saksi Indah Yunita oleh Terdakwa Adhitya Chandra Wardhana dilakukan dalam 3 (tiga) tahap yaitu :
 - Uang tanda jadi sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dibayar pada tanggal 27 November 2015;
 - Uang muka / DP pertama sebesar Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah) dibayar pada tanggal 7 Desember 2015;
 - Uang muka / DP kedua sebesar Rp14.000.000.000,00 (empat belas miliar rupiah) akan dibayar pada tanggal 17 Desember 2015, dan;
 - Pelunasan sebesar Rp7.900.000.000,00 (tujuh miliar sembilan ratus juta rupiah) akan dibayar pada tanggal 5 Januari 2016;

bahwa pembayaran rumah tersebut akan dilakukan secara cash per termin, di saksikan oleh saksi Hanny dan dibuatkan surat kesepakatan jual beli antara saksi Indah Yunita dengan Terdakwa Adhitya Chandra Wardhana pada tanggal 9 Desember 2015;

- Sekira tanggal 15 Desember 2015, Terdakwa ingin bertemu dengan saksi Indah Yunita dan saksi Eric Tamsil di Hotel Grand Kemang, Jakarta Selatan, Terdakwa mengatakan kepada saksi Eric Tamsil tentang ketidak sanggupannya untuk membayar secara cash, dengan beralasan tagihannya yang akan dijadikan untuk pembayaran mengalami kemunduran, dan untuk pembayarannya akan dilakukan melalui fasilitas dari Bank UOB atau Bank Panin dan akan terealisasi pada bulan Januari 2016. Saks indah Yunita maupun saksi Eric Tamsil setuju saja karena waktu itu belum ada berfikirkan buruk masih percaya dengan apa yang dikatakan oleh Terdakwa, bahkan untuk lebih meyakinkan saksi Indah Yunita dan saksi Eric Tamsil, Terdakwa mentransfer uang lagi ke rekening saksi Indah Yunita di Bank Mandiri sebesar Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) secara berangsur mulai tanggal 18 Desember 2015 sampai dengan 30 Desember 2015 (lima kali transfer), dan saksi

Hal. 18 dari 30 hal. Put. No. 1196 K/PID/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Indah Yunita maupun saksi Eric Tamsil masih menunggu pembayaran pelunasan oleh Terdakwa melalui fasilitas Bank UOB atau Bank Panin. Terdakwa menjaminkan atau menggadaikan Sertifikat Hak Milik (SHM) dengan Nomor 977 / Cipete Utara atas nama saksi Indah Yunita kepada pihak Bank – Bank, kemudian dikarenakan saksi tidak mempunyai rasa curiga, maka saksi berikan foto copy SHM tersebut kepada Terdakwa agar Terdakwa dapat membayar kekurangan hutang atas pembelian rumah saksi Indah Yunita yaitu sebesar Rp21.900.000.000,00 (dua puluh satu miliar sembilan ratus juta rupiah) dengan menjaminkan atau menggadaikan SHM tersebut, namun dalam kurun beberapa hari kemudian bahwa Terdakwa mengabari kepada saksi Eric Tamsil bahwa Sertifikat Hak Milik (SHM) dengan Nomor 977 / Cipete Utara atas nama Indah Yunita tersebut dapat dijaminkan atau digadaikan ke Bank Panin Kantor Pusat yang beralamat di Jalan Jenderal Sudirman, Senayan, Jakarta Selatan tersebut bisa dicairkan uang sebesar Rp18.000.000.000,00 (delapan belas miliar rupiah) tidak sesuai keinginan saksi Indah Yunita sebesar Rp21.900.000.000,00 (dua puluh satu miliar sembilan ratus juta rupiah) saksi meminta kepada Terdakwa untuk menambahkan uang DP yang di ingkari sesuai dengan perjanjian tertanggal, 9 Desember 2015 dan Terdakwa Adhitya Chandra Wardhana melakukan pencicilan tambahan uang DP kepada saksi yaitu sebagai berikut :

- Pada tanggal 18 Desember 2015 Terdakwa melakukan pembayaran cicilan DP yang kedua dan ketiga sesuai dengan perjanjian sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dengan dibayar 2 (dua) kali yaitu sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dan uang sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dengan dibayar dari ATM Bank Mandiri Terdakwa ke ATM Mandiri saksi Indah Yunita;
- Pada tanggal 19 Desember 2015 Terdakwa melakukan pembayaran cicilan DP yang kedua dan ketiga sesuai dengan perjanjian sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dengan dibayar 2 (dua) kali yaitu sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dan uang sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dengan dibayar dari ATM Bank Mandiri Terdakwa ke ATM Mandiri saksi Indah Yunita;
- Pada tanggal 24 Desember 2015 Terdakwa melakukan pembayaran cicilan DP yang kedua dan ketiga sesuai dengan perjanjian sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) dengan dibayar 5

Hal. 19 dari 30 hal. Put. No. 1196 K/PID/2017

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)



(lima) kali yaitu sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dibayar pertama, uang sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dibayar kedua, uang sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dibayar ketiga, uang sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dibayar ke empat dan uang sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dibayar ke lima dengan dibayar dari ATM Bank Mandiri Terdakwa ke ATM Mandiri saksi Indah Yunita;

- Pada tanggal 29 Desember 2015 Terdakwa melakukan pembayaran cicilan DP yang kedua dan ketiga sesuai dengan perjanjian sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dengan dibayar 2 (dua) kali yaitu sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dan uang sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dengan dibayar dari ATM Bank Mandiri Terdakwa ke ATM Mandiri saksi Indah Yunita;
- Pada tanggal 30 Desember 2015 Terdakwa melakukan pembayaran cicilan DP yang kedua dan ketiga sesuai dengan perjanjian sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dengan dibayar dari ATM Bank Mandiri Terdakwa ke ATM Mandiri saksi Indah Yunita;
Jadi total pembayaran cicilan DP yang kedua dan yang pembayaran yang ketiga yang sesuai dengan perjanjian tertanggal, 9 Desember 2015 yaitu sebesar Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah);
- Pada tanggal 18 Januari 2016 saksi Indah Yunita ditelepon oleh Terdakwa untuk datang ke hotel Grand Kemang, Jakarta Selatan, saksi Indah Yunita di temani oleh saksi Reza dan ketika bertemu di hotel Grand Kemang bahwa Terdakwa mengatakan " bahwa saksi Indah Yunita disuruh membuat Surat Pernyataan yang isinya bahwa DP untuk pembelian rumah tersebut, Terdakwa Adhitya Chandra Wardana sudah melunasi kepada saksi Indah Yunita dengan uang sebesar Rp7.350.000.000,00 (tujuh miliar tiga ratus lima puluh juta rupiah) sudah dianggap lunas", padahal Terdakwa masih kurang pembayaran DP atas pembelian rumah tersebut yaitu sebesar Rp3.650.000.000,00 (tiga miliar enam ratus lima puluh juta rupiah) dan Surat Pernyataan tersebut saksi Indah Yunita disuruh oleh Terdakwa untuk berbohong agar pencairan uang atas menjaminkan atau menggadaikan SHM tersebut dapat disetujui atau di ACC oleh pihak Bank Panin, Kemudian pada tanggal 17 Januari 2016 atau tanggal 18 Januari 2016 bahwa Terdakwa telah melakukan pembayaran kepada pihak Notaris sebesar Rp450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah) lalu Terdakwa



menelphone saksi Eric Tamsil untuk bertemu dengan saksi Eric Tamsil beserta saksi Indah Yunita pada tanggal 19 Januari 2016 di Panin Bank daerah Senayan, Jakarta Selatan untuk melakukan tanda tangan AJB (Akte Jual Beli) dengan disaksikan oleh pihak Notaris dan pihak Bank Panin, dan pada saat tanda tangan AJB tersebut di Bank Panin yang hadir yaitu saksi, istri saksi, Terdakwa beserta istri, saksi Doddy Radjasa, Waluyo, SH (pihak Notaris) dan pihak Bank Panin yang saksi tidak tahu siapa namanya, kemudian tandatangan AJB tersebut dapat dilaksanakan di Bank Panin untuk pencairan uang sebesar Rp18.000.000.000,00 (delapan belas miliar rupiah), pada saat itu juga Sertifikat Hak Milik (SHM) atas nama istri saksi berubah menjadi atas nama Terdakwa, selanjutnya uang sebesar Rp18.000.000.000,00 (delapan belas miliar) tersebut pihak Bank Panin memberikan kepada saksi Indah Yunita dengan istri saksi membuka rekening Bank Panin setelah itu akan masuk ke rekening saksi Indah Yunita. Kemudian sebelum tandatangan AJB di Bank Panin, Terdakwa mengatakan kepada saksi Eric Tamsil beserta saksi Indah Yunita, bahwa Terdakwa mau meminjam uang sebesar Rp4.500.000.000,00 (empat miliar lima ratus juta rupiah) untuk keperluan pembayaran pajak diluar dari pengurusan pembelian rumah saksi, kemudian saksi Indah Yunita bertanya kepada Tersangka apa jaminannya apabila saksi mau meminjamkan uang tersebut, lalu Terdakwa berkata yaitu jaminannya berupa Sertifikat Rumahnya yang asli yang beralamat di Jalan Melati, Ampera, Jakarta Selatan dan memberikan cek mundur di akhir bulan Januari 2016 sebelum penandatanganan AJB di Bank Panin, namun ketika pelaksanaan AJB di Bank Panin, Terdakwa menanyakan kembali tentang peminjaman uang yang sebesar Rp4.500.000.000,00 tersebut, kemudian saksi Eric Tamsil dan saksi Indah Yunita menanyakan kembali, apakah sertifikat + cek sekarang ini dibawa, dan Terdakwa menjawab tidak membawa sertifikat + ceknya dan akan diberikan atau diserahkan pada sore hari setelah tandatangan AJB ditandatangani, dikarenakan saksi Eric Tamsil beserta saksi Indah Yunita terlalu baik, maka saksi tidak memberikan uang pinjaman sebesar Rp4.500.000.000,00, melainkan saksi Eric Tamsil beserta saksi Indah Yunita berikan pinjaman sebesar Rp1.850.000.000,00 tanpa adanya jaminan sertifikat + cek mundur tersebut, dan setelah saksi berikan uang tersebut sebesar Rp1.850.000.000,00 maka saksi Eric Tamsil meminta kepada Terdakwa

Hal. 21 dari 30 hal. Put. No. 1196 K/PID/2017



mana sertifikat + cek mundur, dan dijawab oleh Terdakwa bahwa sertifikat rumah + cek mundurnya besok, besok dan besok, sampai akhirnya 17 (tujuh belas) hari kemudian Terdakwa memberikan cek mundur tersebut kepada saksi beserta istri saksi yaitu sebagai berikut :

- Pada tanggal 4 Februari 2016 Terdakwa menyerahkan cek mundur dengan Nomor GD 694908 untuk tanggal 10 Februari 2016 dengan nominal cek mundur sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah), dan penyerahan cek tersebut di hotel Ambara, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan sekitar jam 08.00 WIB, dimana dijelaskan oleh Terdakwa jika tidak bisa di cairkan maka akan diberikan kembali cek pengganti, dan cek pengganti tersebut dengan Cek Nomor GD 694918 untuk tanggal 12 Februari 2016 diberikan kepada saksi dengan pindah tempat yaitu di hotel Grand Kemang, Jakarta Selatan sekitar jam 13.00 WIB, namun saksi jawab, bagaimana dengan sisa uang sebesar Rp3.200.000.000,00 (tiga miliar dua ratus juta rupiah), maka saksi dijanjikan oleh Terdakwa untuk disuruh menunggu, dan sampai akhirnya sekitar jam 20.00 WIB saksi baru diberikan cek mundur dengan Nomor GD 694918 untuk tanggal 21 Februari 2016, dan saksi jawab kembali, bagaimana dengan sisa uang yang sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus jutanya) dan dijawab oleh Terdakwa malam ini akan diberikan uang tunai sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) dan sampai akhirnya jatuh tanggal 05 Februari 2016 saya menunggu hingga jam 01.00 WIB (malam) di hotel Grand Kemang, Jakarta Selatan namun uang tersebut juga tidak diberikan, dikarenakan sudah larut malam, maka saksi Eric Tamsil bersama dengan Terdakwa bubar, dan sebelum berpisah, Terdakwa berkata kepada saksi Eric Tamsil, “pak besok pagi saja uang yang sebesar Rp200.000.000,00 karena saya mau jual mobil milik saya dulu”, sampai akhirnya uang sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) tersebut dibayar pada tanggal 10 Februari 2016, tetapi hanya dibayar sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan pembayarannya dibayar 2 (dua) kali yaitu pertama sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dengan dibayar dengan ATM Mandiri Terdakwa ke ATM Mandiri saksi Indah Yunita dan yang ke – 2 (dua) dibayar sebesar Rp50.000.000,00;
- Bahwa setelah jatuh tempo tanggal 10 Februari 2016 untuk cek mundur dengan Nomor GD 694908 untuk tanggal 10 Februari 2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan nominal cek mundur sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah), maka saksi Eric Tamsil berkata kepada Terdakwa bahwa saksi akan mencairkan cek tersebut, dan dijawab oleh Terdakwa, "jangan dicairkan dulu pak cek yang tanggal 10 Februari 2016, dan yang dicairkan ceknya yang tanggal 12 Februari 2016", lalu saksi berkata kepada Terdakwa bahwa cek yang saksi Eric Tamsil terima tersebut akan saksi berikan kepada kawan saksi untuk membayar uang kawan saksi yang telah menalangi hutang saksi Eric Tamsil ke Bank BRI untuk pembayaran rumah sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah), dan dijawab oleh Terdakwa, "iya pak serahkan saja dan cek itu aman", maka dengan perkataan dari Terdakwa saksi serahkan, ternyata ketika cek yang dengan Nomor GD 694918 untuk tanggal 12 Februari 2016 tersebut saksi serahkan kepada saksi Susetyo pada tanggal 12 Februari 2016, ternyata ketika saksi Susetyo mencairkan cek tersebut, ternyata saldonya tidak cukup, kemudian saksi dikabari oleh Terdakwa bahwa cek tersebut tidak cukup saldonya, dan Terdakwa pun ditelephone oleh saksi Susetyo, bahwa cek tersebut tidak cukup saldonya dan dijanjikan oleh Terdakwa besok, besok, dan besok dan sampai capek dijanjikan, lalu cek tersebut oleh saksi Susetyo dikembalikan kepada saksi Eric Tamsil;

- Bahwa saksi Eric Tamsil langsung menelphone Terdakwa untuk meminta pertanggung jawaban tentang cek tersebut yang dicek tidak ada saldonya, dan saksi Eric Tamsil menanyakan bagaimana dengan cek dengan Nomor GD 694918 untuk tanggal 21 Februari 2016 dengan nominal sebesar Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah) tersebut, lalu Terdakwa menjawab "tenang pak pasti ada uangnya", kemudian pada tanggal 24 Februari 2016 saksi Indah Yunita datang ke Bank Mandiri cabang Pondok Indah dengan maksud dan tujuan untuk mencairkan cek tunai dengan nominal sebesar Rp3.000.000.000,00, (tiga miliar rupiah) dikarenakan setelah beberapa hari Terdakwa tidak ada kabar, maka setelah dicairkan dan mendapat jawaban dari teller Bank Mandiri cabang Pondok Indah, bahwa saldonya tidak cukup, setelah itu saksi Eric Tamsil beserta saksi Indah Yunita menghubungi Terdakwa dengan menanyakan bahwa cek dengan Nomor GD 694918 untuk tanggal 21 Februari 2016 dengan nominal sebesar Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah) tersebut tidak cukup saldonya, dan Terdakwa menjanjikan lagi kepada saksi Eric Tamsil bahwa tanggal 25 Februari 2016 Terdakwa akan memberikan

Hal. 23 dari 30 hal. Put. No. 1196 K/PID/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

uang sisa kekurangan pembayaran uang yang sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah), dan Terdakwa memberikan uang sebesar Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah), dan setelah itu Terdakwa selalu menjanjikan besok, lusa, besok dan lusa, kemudian sampai akhirnya tidak wujud juga, kemudian pada tanggal 07 Maret 2016 saksi Indah melakukan cek kembali ke Bank Mandiri cabang Depok dengan bertemu Sdri. Mutia Yofani (selaku pihak Teller) dan dijawab oleh Sdri. Mutia Yofani dengan memberikan keterangan berupa 1 (satu) lembar Surat Keterangan yang isinya yaitu Surat Keterangan Penolakan (SKP);

- Bahwa pada tanggal 28 April 2016 istri dari Tersangka Adhitya Candra Wardana tersebut mengirim kembali transfer tunai ke ATM Bank Mandiri istri saksi dengan total nominal sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) dengan dibayar secara bertahap pada tanggal 28 April 2016 dan sebagai berikut :
 - a. Uang sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah);
 - b. Uang sebesar Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah);
 - c. Uang sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);
 - d. Uang sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) ;
- Bahwa Terdakwa tersebut tidak diperbolehkan mengeluarkan cek tunai untuk pembayaran apa saja selama masih tercatat sebagai DHN, kemudian setahu saksi bahwa Terdakwa tersebut terdaftar sebagai DHN terhitung sejak bulan Oktober 2015 sampai dengan bulan Oktober 2016 (selama 1 tahun), dan setahu saksi bahwa Terdakwa terdaftar sebagai Daftar Hitam Nasional yaitu di Bank Mandiri;
- Bahwa yang membuat saksi Indah percaya dan yakin kepada Terdakwa sehingga saksi Indah mau menandatangani Akte Jual Beli (AJB) tanggal 19 Januari 2016 Nomor 02 / 2016 di hadapan Notaris Doddy Radjasa Waluyo, SH tersebut yaitu dengan meyakinkan kata – kata yaitu membuat Surat Pernyataan tanggal 18 Januari 2016 yang isinya akan menyerahkan jaminan berupa Sertifikat Hak Milik di Jalan Melati, Ampera milik tersangka Terdakwa dan akan memberikan cek mundur Bank Mandiri untuk pelunasan rumah milik saksi Indah;
- Bahwa Sertifikat Hak Milik Terdakwa yang letaknya di Jalan Melati, Ampera, Jakarta Selatan tersebut yang pada saat tanggal 18 Januari 2016 akan diserahkan kepada saksi Indah untuk sebagai jaminan pinjaman uang sebesar Rp4.500.000.000,00 ketika akan tandatangan

Hal. 24 dari 30 hal. Put. No. 1196 K/PID/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

AJB dan pencairan uang sebesar Rp18.000.000.000,00 di tanggal 19 Januari 2016 di Bank Panin tersebut yaitu saksi beserta saksi Indah tahunya ketika saksi Eric Tamsil mencari tahu di akhir bulan Februari 2016 dari Sdr. Mohamad Mirza, bahwa sertifikat SHM atas nama Terdakwa tersebut berada di Bank Commen Wealth atau Bank BRI dalam rangka dijaminkan atau digadaikan;

- Bahwa akibat perbuatan Terdakwa, saksi Indah Yunita mengalami kerugian kurang lebih sebesar Rp4.130.000.000,00 (empat miliar seratus tiga puluh juta rupiah);

- Bahwa seseorang yang menyerahkan cek, padahal ia mengetahui bahwa cek itu tidak ada dananya, perbuatannya merupakan tipu muslihat sebagaimana termaksud dalam Pasal 378 KUHP (Putusan Mahkamah Agung tanggal 15-11-1975 Nomor 133 K/Kr/1973);

Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut diatas, dengan demikian Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah salah dalam menjatuhkan Putusannya karena tidak melakukan atau menerapkan peraturan hukum sebagaimana mestinya yaitu tidak mempertimbangkan keterangan saksi-saksi dan keterangan Terdakwa dan alat bukti surat yang terungkap dipersidangan dan hanya atas dasar atau pertimbangan bahwa perbuatan Terdakwa tersebut harus diselesaikan melalui gugatan perdata di Pengadilan Negeri;

Menimbang bahwa terhadap alasan-alasan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi/Penuntut Umum tersebut Mahkamah Agung berpendapat sebagai berikut :

Bahwa alasan-alasan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi/Penuntut Umum tidak dapat dibenarkan dengan pertimbangan sebagai berikut :

- Bahwa *Judex Facti* tidak salah dalam menerapkan hukum, hubungan hukum yang terjadi antara Terdakwa dengan Saksi Korban Indah Yunita adalah hubungan hukum jual beli atas sebuah rumah yang terletak di Jalan Saraswati Ujung (buntu) Nomor 16, RT.01/011, Cipete Selatan, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan dengan luas tanah 952 M2 (sembilan ratus meter persegi) dan luas bangunan 700 (tujuh ratus) meter dengan harga sejumlah Rp25.000.000.000,00 (dua puluh lima miliar rupiah), dan Terdakwa sudah membayar sejumlah Rp21.000.000.000,00 (dua puluh satu miliar rupiah) dengan kekurangan sejumlah Rp4.000.000.000,00 (empat miliar rupiah);

Hal. 25 dari 30 hal. Put. No. 1196 K/PID/2017



- Bahwa sampai dengan waktu yang ditentukan Terdakwa baru membayar Rp21.000.000.000,00 (dua puluh satu miliar rupiah) berarti masih tersisa Rp4.000.000.000,00 (empat miliar rupiah) dan Terdakwa membayar dengan cek mundur sejumlah Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah), ketika akan dicairkan ternyata dananya kosong, ternyata Terdakwa tidak dapat membayar sisa hutangnya tersebut dan hanya berjanji berkali-kali, terakhir istri Terdakwa berjanji akan membayar sisa hutang tersebut setelah perusahaan laku terjual, sementara Sertifikat Hak Milik (SHM) atas nama Saksi Korban Indah Yunita telah beralih ke atas nama istri Terdakwa;

- Bahwa dalam perkara a quo, Terdakwa dalam tempo waktu yang telah ditentukan tidak melunasi harga rumah tersebut, perbuatan tersebut merupakan perbuatan melawan hukum berupa wanprestasi yang penyelesaiannya dapat ditempuh melalui jalur hukum keperdataan;

Menimbang, bahwa dalam musyawarah Majelis Hakim terdapat perbedaan pendapat (*dissenting opinion*) dari **Dr. Salman Luthan, S.H., M.H.**, selaku Hakim Ketua dengan pendapat sebagai berikut:

Bahwa permohonan kasasi Pemohon Kasasi/Penuntut Umum dapat dibenarkan dengan pertimbangan sebagai berikut :

1. Alasan permohonan kasasi Penuntut Umum dapat dibenarkan karena *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah salah menerapkan hukum atau menerapkan hukum tidak sebagaimana mestinya dalam mengadili Terdakwa dalam perkara a quo. Putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 512/Pid.B/2017/PN Jkt.Sel, tanggal 16 Agustus 2017 yang menyatakan Terdakwa terbukti melakukan perbuatan yang didakwakan tetapi bukan merupakan tindak pidana, melepaskan Terdakwa dari segala tuntutan hukum berdasarkan pertimbangan hukum yang salah. *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Selatan salah secara fundamental menerapkan hukum karena salah mengkonstantir dan mengkorelasikan konsep hukum yang benar mengenai unsur-unsur tindak pidana tersebut dengan fakta-fakta hukum yang benar yang terungkap di persidangan mengenai perkara a quo, khususnya berdasarkan fakta :

- Bahwa saksi Indah Yunita bertemu dengan Terdakwa pada bulan November 2015 dan dipertemukan oleh saksi Hanny (Broker) di Cilandak Town Square untuk membicarakan penjualan rumah saksi Indah Yunita di Jalan Saraswati Ujung (Buntu) Nomor 16 RT.001/011,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Cipete Selatan, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan dengan luas tanah 952 M2 (sembilan ratus lima puluh dua meter persegi) yang akan dibeli oleh Terdakwa Adhitya Chandra Wardana sebesar Rp25.000.000.000,00 (dua puluh lima miliar);

- Bahwa Terdakwa mengatakan kepada saksi Indah Yunita, "saya bisa membayar cash rumah tersebut tapi ada terminnya karena Terdakwa harus cek deposit Terdakwa dan tagihan - tagihan Terdakwa nanti pastinya Terdakwa hubungi ibu Hanny atau saksi Eric Tamsil (suami saksi Indah Yunita)";
- Bahwa tanggal 27 November 2015 Terdakwa menghubungi saksi Eric Tamsil dan saksi Hanny (broker) untuk memberikan uang tanda jadi sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dengan cara di transfer oleh Terdakwa ke rekening Bank Mandiri milik saksi Indah Yunita sebanyak 2 (dua) kali masing-masing besarnya Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dan disepakati antara saksi Indah Yunita, saksi Eric Tamsil dengan Terdakwa bahwa pembayaran pembelian rumah saksi Indah Yunita oleh Terdakwa Adhitya Chandra Wardhana dilakukan dalam 3 (tiga) tahap yaitu :
 - Uang tanda jadi sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dibayar pada tanggal 27 November 2015;
 - Uang muka / DP pertama sebesar Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah) dibayar pada tanggal 7 Desember 2015. Uang muka / DP kedua sebesar Rp14.000.000.000,00 (empat belas miliar rupiah) akan dibayar pada tanggal 17 Desember 2015, dan
 - Pelunasan sebesar Rp7.900.000.000,00 (tujuh miliar sembilan ratus juta rupiah) akan dibayar pada tanggal 5 Januari 2016;
- Bahwa pembayaran rumah tersebut akan dilakukan secara cash/tunai per termin, disaksikan oleh saksi Hanny dan dibuatkan surat Kesepakatan Jual Beli antara saksi Indah Yunita dengan Terdakwa Adhitya Chandra Wardhana pada tanggal 9 Desember 2015;
- Bahwa tanggal 15 Desember 2015, Terdakwa mengatakan kepada saksi Eric Tamsil tentang ketidakmampuannya untuk membayar secara cash/tunai, dengan alasan tagihannya yang akan dijadikan untuk pembayaran mengalami kemunduran;
- Bahwa Terdakwa justru menjaminkan atau menggadaikan Sertifikat Hak Milik (SHM) dengan Nomor 977 / Cipete Utara atas nama saksi Indah Yunita kepada pihak Bank dengan Rp21.900.000.000,00 (dua

Hal. 27 dari 30 hal. Put. No. 1196 K/PID/2017



- puluh satu miliar sembilan ratus juta rupiah) namun dalam kurun beberapa hari kemudian bahwa Terdakwa mengabari kepada saksi Eric Tamsil hanya bisa dicairkan sebesar Rp18.000.000.000,00 (delapan belas miliar rupiah) tidak sesuai keinginan saksi Indah Yunita sebesar Rp21.900.000.000,00 (dua puluh satu miliar sembilan ratus juta rupiah);
- Bahwa Pada tanggal 18 Januari 2016 saksi Indah Yunita ditelepon oleh Terdakwa untuk datang ke Hotel Grand Kemang, dan ketika bertemu di Hotel Grand Kemang Terdakwa mengatakan "bahwa saksi Indah Yunita disuruh membuat Surat Pernyataan yang isinya bahwa DP untuk pembelian rumah tersebut, Terdakwa Adhitya Chandra Wardana sudah melunasi kepada saksi Indah Yunita dengan uang sebesar Rp7.350.000.000,00 (tujuh miliar tiga ratus lima puluh juta rupiah) sudah dianggap lunas", padahal Terdakwa masih kurang pembayaran DP atas pembelian rumah tersebut yaitu sebesar Rp3.650.000.000,00 (tiga miliar enam ratus lima puluh juta rupiah);
 - Bahwa yang membuat saksi Indah percaya dan yakin kepada Terdakwa sehingga saksi Indah mau menandatangani Akte Jual Beli (AJB) tanggal 19 Januari 2016 Nomor 02/2016 di hadapan Notaris Doddy Radjasa Waluyo, SH tersebut yaitu dengan menyakinkan kata-kata yaitu membuat Surat Pernyataan tanggal 18 Januari 2016 yang isinya akan menyerahkan jaminan berupa Sertifikat Hak Milik di Jalan Melati, Ampera milik Terdakwa dan akan memberikan cek mundur Bank Mandiri untuk pelunasan rumah milik saksi Indah;
 - Bahwa pada tanggal 18 Januari 2016 Sertifikat Hak Milik Terdakwa yang letaknya di Jalan Melati, Ampera, Jakarta Selatan tersebut atas nama Terdakwa tersebut berada di Bank Commonwealth atau Bank BRI dalam rangka dijaminan atau digadaikan bukan ditangan Terdakwa;
 - Bahwa akibat perbuatan Terdakwa, saksi Indah Yunita mengalami kerugian kurang lebih sebesar Rp4.130.000.000,00 (empat miliar seratus tiga puluh juta rupiah);
2. Alasan permohonan kasasi Penuntut Umum mengenai adanya kesalahan penerapan hukum atau penerapan hukum tidak sebagaimana mestinya yang dilakukan oleh *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Selatan mengenai hukum pembuktian tentang terbuktinya Terdakwa secara sah dan meyakinkan terbukti bersalah melakukan tindak pidana Penipuan sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 378 KUHPidana, dan oleh karena itu Terdakwa dijatuhi pidana penjara selama 4 (empat) tahun



sebagaimana surat tuntutan (requisitoir) Penuntut Umum pada prinsipnya dapat dibenarkan karena didukung oleh fakta-fakta hukum yang benar yang terungkap di persidangan yang bersesuaian secara yuridis dengan dakwaan primair Penuntut Umum sehingga permohonan kasasi Penuntut Umum dapat dikabulkan;

3. Bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka permohonan kasasi Pemohon Kasasi/Penuntut Umum dapat dikabulkan dan Terdakwa dijatuhi pidana penjara selama 2 (dua) tahun;

Menimbang, bahwa oleh karena terjadi perbedaan pendapat dalam Majelis Hakim dan telah diusahakan dengan sungguh-sungguh tetapi tidak tercapai mufakat, maka sesuai Pasal 182 ayat (6) KUHAP Majelis Hakim setelah bermusyawarah mengambil keputusan dengan suara terbanyak yaitu menyatakan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi/Penuntut Umum pada Kejaksaan Negeri Jakarta Selatan tersebut ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas Mahkamah Agung berpendapat bahwa ternyata Pemohon Kasasi/Penuntut Umum tidak dapat membuktikan bahwa putusan *Judex Facti* memenuhi ketentuan Pasal 253 Ayat (1) huruf a, b atau c Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 (KUHP) maka permohonan kasasi Penuntut Umum berdasarkan Pasal 254 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 (KUHP) harus ditolak;

Menimbang bahwa oleh karena permohonan kasasi Penuntut Umum terhadap Terdakwa ditolak dan Terdakwa tetap dibebaskan, maka biaya perkara dalam tingkat kasasi dibebankan kepada Negara;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas lagi pula ternyata putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau Undang-undang, maka permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi tersebut harus ditolak;

Memperhatikan Pasal 191 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi / **Penuntut Umum** pada **Kejaksaan Negeri Jakarta Selatan** tersebut ;

Membebankan biaya perkara pada pemeriksaan tingkat kasasi kepada negara;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Senin** tanggal **20 November 2017** oleh **Dr. Salman Luthan, SH., M.H.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Dr. H. Wahidin, S.H., M.H.**, dan **Maruap Dohmatiga Pasaribu, S.H., M.Hum.**, Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum **pada hari dan tanggal itu juga** oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut, dan **Maruli Tumpal Sirait, S.H., M.H.** sebagai Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh **Penuntut Umum** dan **Terdakwa**.

Hakim-Hakim Anggota

Ttd.

Dr. H. Wahidin, S.H., M.H.

Ttd.

Maruap Dohmatiga Pasaribu, SH., M.Hum.

Panitera Pengganti

Ttd.

Maruli Tumpal Sirait, S.H., M.H.

Untuk salinan
Mahkamah Agung RI
a.n. Panitera
Panitera Muda Pidana

Suharto, S.H., M.Hum.

NIP : 196006131985031002