



PUTUSAN

Nomor 785/Pid.B/2020/PN Jkt.Utr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA;

Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang mengadili perkara-perkara pidana, secara biasa dalam tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara Terdakwa:

Nama lengkap : The Kristiandra;
Tempat lahir : Jakarta;
Umur/tanggal lahir : 58 Tahun / 20 Juni 1961;
Jenis Kelamin : Laki-laki;
Kebangsaan : Indonesia;
Tempat tinggal : Sunter Garden Blok B9 No.11 Sunter Agung Jakarta Utara.;
Agama : Islam;
Pekerjaan : Wiraswasta

Telah ditahan dengan jenis penahanan Rutan berdasarkan Surat Perintah/Penetapan Penahanan:

1. Penuntut Umum sejak tanggal 8 Juni 2020 sampai dengan tanggal 27 Juni 2020;
2. Hakim Pengadilan Negeri sejak tanggal 19 Juni 2020 sampai dengan tanggal 12 Juli 2020;
3. Hakim Pengadilan Negeri dialihkan menjadi tahanan kota sejak tanggal 13 Juli 2020 sampai dengan tanggal 18 Juli 2020;
4. Perpanjangan Penahanan oleh Wakil Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara 19 Juli 2020 sampai dengan tanggal 16 September 2020, status tahanan kota;

Terdakwa dalam perkara ini didampingi oleh Penasihat Hukumnya bernama: Erdi Susanto C.H., S.H., M.H., Vitalis Jenarus S.H., Anderson C Chandra S.H., A.M., Ilham akbar S.H., Advokat/Pengacara berkantor di Jakarta Law firm yang berkedudukan di World Center 5, Level 3A Jalan Jend. Sudirman Kav 29-31 Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 18 Juni 2020;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca:

- Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 785/Pid.B/2020/PN Jkt.Utr, tanggal 19 Juni 2020 tentang Penunjukan Majelis Hakim;
- Penetapan Majelis Hakim Nomor 785/Pid.B/2020/PN Jkt.Utr, tanggal 19 Juni 2020 tentang Hari Sidang;

Hal 1 dari 27 Putusan Nomor 785/Pid.B/2020/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Berkas perkara dan surat-surat lain yang bersangkutan;

Setelah mendengar keterangan saksi-saksi Penuntut Umum, saksi yang menguntungkan Terdakwa dan Terdakwa serta memperhatikan barang bukti yang diajukan dipersidangan;

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

1. Menyatakan Terdakwa THE KRISTIANDRA telah terbukti secara sah dan meyakinkan tindak pidana "*penipuan*", sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 378 KUHP;
2. Menjatuhkan pidana terhadap terdakwa THE KRISTIANDRA oleh karena itu dengan pidana penjara selama 3 (tiga) tahun dan 9 (sembilan) bulan dikurangi selama terdakwa ditangkap dan berada dalam tahanan.
3. Menyatakan terhadap barang bukti berupa :
 - 5 (lima) bundle Akta Pengikatan untuk melakukan jual beli yang dibuat di Notaris Ny. IRMA SAVYNA FIRDAUS, SH.
 - 4 (empat) lembar fotocopy Bilyet Giro yang sudah dilegalisir;
Dikembalikan kepada Korban atas nama LIN WEI
 - Tanda terima dokumen permohonan SK Pemberian Hak pada tanggal 14 Juni 2017 yang diajukan oleh THE KRISTIANDRA ke BPN Kabupaten Tangerang.

Dikembalikan kepada Terdakwa

4. Membebaskan biaya perkara kepada Terdakwa sebesar Rp. 5.000,- (lima ribu rupiah)

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

1. Menyatakan surat Dakwaan dan Tuntutan Jaksa/Penuntut Umum Nomor Reg : PDM-261/JktUt/2020, Tanggal 16 November 2020 batal demi hukum;
2. Menyatakan Terdakwa THE KRISTIANDRA, tidak terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan tindak pidana sebagaimana dalam Surat Dakwaan Jaksa Penuntut Umum;
3. Membebaskan Terdakwa THE KRISTIANDRA dari segala dakwaan (*vrijspraak*); atau;
4. Menyatakan lepas dari segala tuntutan (*Onstlaag Van Rechtsvervolging*) terhadap Terdakwa THE KRISTIANDRA;
5. Membebaskan biaya perkara kepada Negara

Menimbang, bahwa Terdakwa telah diajukan kepersidangan oleh Penuntut Umum karena telah di dakwa dengan dakwaan sebagai berikut:

Hal 2 dari 27 Putusan Nomor 785/Pid.B/2020/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa THE KRISTIANDRA pada hari Minggu tanggal 24 Maret 2015 atau dalam bulan maret tahun 2015 atau setidaknya pada waktu tertentu dalam kurun waktu tahun 2015, bertempat di restoran Excelso Pantai Indah Kapuk Jakarta Utara atau atau setidaknya berdasarkan pasal 84 ayat (2) KuHP, Pengadilan Negeri Jakarta Utara berwenang untuk memeriksa dan mengadili, 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, membujuk orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya, atau supaya memberi utang atau menghapus piutang, yang mana perbuatan tersebut Terdakwa lakukan dengan cara sebagai berikut :

- Bermula pada saat Saksi LIN WEI datang ke Kantor Pemasaran PT Parung harapan yang beralamat Di Dadap jakarta utara untuk membayar iuran gudang Saksi LIN WEI yang ada di Komplek Dadap yang Saksi LIN WEI beli dari PT parung harapan, pada saat itu Saksi LIN WEI bertemu dengan karyawan PT Parung harapan yang Saksi LIN WEI tidak kenal namanya untuk menyampaikan bahwa Saksi LIN WEI sedang mencari tanah untuk Saksi LIN WEI buat pergudangan, kemudian karyawan tersebut meminta kepada Saksi LIN WEI agar meninggalkan nomor telepon untuk dihubungi oleh pimpinannya. Kemudian setelah beberapa hari kemudian Saksi LIN WEI dihubungi oleh Terdakwa THE KRISTIANDRA menanyakan apakah Saksi LIN WEI sedang butuh tanah, lalu Saksi LIN WEI mengatakan benar bahwa Saksi LIN WEI butuh tanah yang luasnya sekitar 4000 M2 untuk Saksi LIN WEI bangun pergudangan, kemudian Terdakwa THE KRISTIANDRA minta ketemu untuk menunjukan lokasi tanah sekaligus untuk nego masalah harga tanah, setelah beberapa hari kemudian Saksi LIN WEI telpon telponan dengan Terdakwa THE KRISTIANDRA dan bertemu di depan kantor PT Parung Harapan, setelah itu Saksi LIN WEI diajak untuk melihat lokasi tanah, setelah Saksi LIN WEI diperlihatkan lokasi tanah kemudian Terdakwa menyampaikan bahwa tanah tersebut adalah miliknya dengan bukti kepemilikan Girik yang sedang dalam proses pemecahan dan pengurusan untuk menjadi sertifikat dan Terdakwa THE KRISTIANDRA menyampaikan bahwa apabila Saksi LIN WEI mau membeli tanah tersebut nanti surat-suratnya akan secepatnya di proses menjadi nama Saksi LIN WEI. Kemudian Saksi LIN WEI dan Terdakwa THE KRISTIANDRA bernego untuk masalah harga namun belum cocok masalah

Hal 3 dari 27 Putusan Nomor785/Pid.B/2020/PN Jkt.Utr

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)



harga maka harga yang ditawarkan oleh Terdakwa THE KRISTIANDRA terlalu tinggi yaitu Rp. 3.000.000,- setiap meternya.

- Kemudian pada tanggal 24 Maret 2015 bertempat di restoran Excelso Pantai Indah Kapuk Jakarta Utara, Terdakwa THE KRISTIANDRA menjual 5 kavling tanah Girik /C atas nama KARIADI yang terletak di komplek pergudangan Pantai Indah Dadap Tangerang Kota kepada Saksi LIN WEI yang mana Saksi LIN WEI telah membayar lunas ternyata tanah kapling sebageian yang dijual kepada Saksi LIN WEI telah di pagar oleh pihak lain serta dalam Pengikatan untuk melakukan jual beli Terdakwa THE KRISTIANDRA menjanjikan Kepada Saksi LIN WEI bahwa selambat-lambatnya pada tanggal 3 Desember 2016 akan menyelesaikan segala sesuatu hingga sertifikat nama kedua atas nama Saksi LIN WEI. Bahwa Saksi LIN WEI membeli tanah kavling seluas 3.450 M2 dari Terdakwa THE KRISTIANDRA dengan harga Rp2.000.000,- (dua juta rupiah) per meter jadi total yang harus Saksi LIN WEI bayar senilai Rp. 6.900.000.000,- (enam milyar sembilan ratus juta rupiah). Bahwa Saksi LIN WEI melakukan pembayaran dengan bertahap dan Saksi LIN WEI sudah membayarnya dengan lunas ke rekening Sdr. THE KRISTIANDRA di Bank Panin dengan nomor rekening 1622006955 dengan rincian sebagai berikut :

- Tahap pertama DP sebesar Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah);
- Pada tanggal 23 Maret 2015, angsuran pertama sebesar Rp. 2.150.000.000,- (dua milyar seratus lima puluh juta rupiah);
- Pada tanggal 1 April 2015 angsuran ke dua Rp. 730.000.000,- (tujuh ratus tiga puluh juta rupiah);
- Pada tanggal 1 Mei 2015 angsuran ke tiga Rp. 730.000.000,- (tujuh ratus tiga puluh juta rupiah);
- Pada tanggal 1 Juni 2015, angsuran ke empat Rp. 730.000.000,- (tujuh ratus tiga puluh juta rupiah);
- Pada tanggal 1 Juli 2015 angsuran ke lima Rp. 730.000.000,- (tujuh ratus tiga puluh juta rupiah);
- Pada tanggal 1 Agustus 2015 angsuran ke enam Rp. 730.000.000,- (tujuh ratus tiga puluh juta rupiah);
- pada tanggal 1 September 2015 dan angsuran terakhir (pelunasan) Rp 750.000.000 pada tanggal 1 Oktober 2015. Dengan total Rp 6.900.000.000,- (enam milyar sembilan ratus juta rupiah).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi LIN WEI melakukan pengecekan di kelurahan Dadap kemudian mendapatkan keterangan bahwa girik atas nama KARIADI tidak terdaftar. Bahwa tanah milik tersebut menurut Terdakwa adalah milik PT Parung Harapan yang mana Terdakwa THE KRISTIANDRA yang mewakili Direksi PT Parung Harapan yang berkedudukan di Tangerang untuk melakukan transaksi jual beli atas tanah tersebut. Bahwa telah dibuat PPJB atas tanah yang berada di kompleks pergudangan Pantai Indah Dadap tersebut adalah milik PT Parung Harapan. PPJB tersebut dibuat di hadapan Saksi IRMA SAVYNA FIRDAUS, SH Sebagai Notaris yang berkantor di Jl. Raya mauk KM 12 Nomor 6 OJA PLN Pisangan Jaya Sepatan Tangerang dan pada saat pembuatan PPJB Terdakwa THE KRISTIANDRA membawa dokumen berupa Anggaran dasar dan perubahan PT Parung Harapan serta pengesahan dan persetujuan dari Kehakiman KTP Direksi dan Komisaris yang mewakili PT Parung Harapan selaku penjual untuk melakukan PPJB, KTP dan KK pembeli yaitu Saksi LIN WEI, Fotocopy dasar memiliki tanah berupa Girik No.281/1 Persil nomor D 43 a.n KARIADI Akte Kuasa Menjual dari KARIADI tanggal 18 april 2005 No.20 yang dibuat dihadapan MARTIANIS , SH Notaris Kabupaten Daerah Tingkat II Tangerang di Teluk Naga.
- Bahwa Saksi LIN WEI mau melakukan PPJB dan membayar lunas atas pembelian tanah di kompleks pergudangan Pantai Indah Dadap seluas 3.450 M2 walaupun Terdakwa THE KRISTIANDRA tidak memperlihatkan bukti bukti kepemilikan atas tanah yang akan dijualnya kepada Saksi LIN WEI, karena sebelumnya sudah menjual kepada Saksi LIN WEI dan Terdakwa THE KRISTIANDRA mengaku bahwa Terdakwa THE KRISTIANDRA sebagai pemiliknya dengan memperlihatkan lokasi tanahnya.
- Bahwa selaku Saksi FAUZI Lurah Dadap Kec.Kosambi Kab.Tangerang pernah memberikan surat pengantar untuk penerbitan sertifikat HGB kepada Terdakwa THE KRISTIANDARA/PT. Parung Harapan untuk melakukan permohonan SK pemberian hak atas tanah kavling seluas 3.450 m2 yang beralamat di Komplek Pergudangan Pantai Indah Dadap dengan rincian sebagai berikut :
 1. Akta Jual beli No. 202/12/1/1979, a.n Karyadi dasar dari PPJB dan kuasa No.23 /2005 tgl 18 April 2005.
 2. Akta Jual beli No. 200/12/1/1979, a.n Karyadi dasar dari PPJB dan kuasa No.23 /2005 tgl 18 April 2005.

Hal 5 dari 27 Putusan Nomor785/Pid.B/2020/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Akta Jual beli No. 201/12/1/1979, a.n Kusuandi dasar dari PPJB dan kuasa No.29 /2005 tgl 18 April 2005.
 4. Akta Jual beli No. 202/12/1/1979, a.n Karnadi dasar dari PPJB dan kuasa No.25 /2005 tgl 18 April 2005.
 5. Akta Jual beli No. 183/12/1/1980. a.n Lim Bun Sen dasar dari PPJB dan kuasa No.21 /2004 tgl 8 November 2004.
 6. Akta Jual beli No. 59/Kec. Tlg /1991, a.n Suryanto Arif dasar dari PPJB dan kuasa No.14 /2004 tgl 11 Juni 2004.
 7. Akta Jual beli No. 60/Kec. Tlg/1991. a.n Suryanto Arif dasar dari PPJB dan kuasa No. 12 /2004 tgl 11 juni 2004.
 8. Akta Jual beli No. 381/Kec. Tlg/1991, a.n Suryanih dan Kohir No. c. 117.40/27 dasar dari pelepasan Hak no. No. 9/2011 tgl 19 Desember 2011.
- Bahwa Girik / C Desa dengan Nomor Girik 281/1 Persil Nomor 43 Luas kurang lebih 3.450 M2 tidak tercatat di Buku C Desa Dadap, akan tetapi Girik / C Desa dengan Nomor Girik 281/1 Persil Nomor 43 Luas kurang lebih 23.820 M2 terdaftar di KDL PBB Serang namun saat ini KDL PBB Serang dan kewenangannya sudah dihapus dipindahkan kewenangannya tugasnya yaitu di Pajak Pratama Bapenda dan BPN. Bahwa Girik / C Desa dengan Nomor Girik 281/1 Persil Nomor 43 Luas kurang lebih 23.820 M2 tercatat di IPEDA atas nama KARIADI.
 - Bahwa Untuk sisilah Girik C Desa dengan Nomor Girik 281/1 Persil Nomor 43 Luas kurang lebih 23.820 M2 Saksi FAUZI selaku Lurah dadap tidak bisa menjelaskan Secara rinci dan yang Saksi FAUZI bisa jelaskan yaitu adanya arsip AJB No.200/12 1979 tanggal 11 September 1979 dari Sdr. HERMANTO kepada KARIADI kemudian PPJB dan kuasa no 21 tanggal 28 April 2005 dari KARIADI kepada SUMARTO KURNIA (Direktur Utama PT Parung Harapan). Bahwa Luas tanah seluruhnya yang dijual kepada Saksi LIN WEI luasnya 3.450 M2 dengan dibagi menjadi 5 Kapling masing-masing Blok HI no. 10111215 dan 16 yang masing-masing luasnya @ 690 M2 sedangkan dalam PPJB tanah kavling tersebut yang terdaftar nomornya adalah nomor Guink 281/1 Persil Nomor D 43 Luas 3.450 M2 a.n KARIADI.
 - Bahwa Saksi LIN WEI sampai saat ini belum menerima sertifikat atas tanah seluas 3.450 m2 atas nama sertifikat LIN WEI. Bahwa Saksi mengalami kerugian sebesar Rp. 6.900.000.000,- (enam milyar sembilan ratus juta rupiah).

Hal 6 dari 27 Putusan Nomor785/Pid.B/2020/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

ATAU

Bahwa THE KRISTIANDRA pada hari Minggu tanggal 24 Maret 2015 atau dalam bulan maret tahun 2015 atau setidaknya-tidaknya pada waktu tertentu dalam kurun waktu tahun 2015, bertempat di restoran Excelso Pantai Indah Kapuk Jakarta Utara atau atau setidaknya-tidaknya berdasarkan pasal 84 ayat (2) KuHP, Pengadilan Negeri Jakarta Utara berwenang untuk memeriksa dan mengadili, dengan sengaja dan melawan hukum memiliki barang sesuatu yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain tetapi bukan karena kejahatan, yang mana perbuatan tersebut Terdakwa lakukan dengan cara sebagai berikut :

- Bermula pada saat Saksi LIN WEI datang ke Kantor Pemasaran PT Parung harapan yang beralamat Di Dadap jakarta utara untuk membayar iuran gudang Saksi LIN WEI yang ada di Komplek Dadap yang Saksi LIN WEI beli dari PT parung harapan, pada saat itu Saksi LIN WEI bertemu dengan karyawan PT Parung harapan yang Saksi LIN WEI tidak kenal namanya untuk menyampaikan bahwa Saksi LIN WEI sedang mencari tanah untuk Saksi LIN WEI buat pergudangan, kemudian karyawan tersebut meminta kepada Saksi LIN WEI agar meninggalkan nomor telepon untuk dihubungi oleh pimpinannya. Kemudian setelah beberapa hari kemudian Saksi LIN WEI dihubungi oleh Terdakwa THE KRISTIANDRA menanyakan apakah Saksi LIN WEI sedang butuh tanah, lalu Saksi LIN WEI mengatakan benar bahwa Saksi LIN WEI butuh tanah yang luasnya sekitar 4000 M2 untuk Saksi LIN WEI bangun pergudangan, kemudian Terdakwa THE KRISTIANDRA minta ketemu untuk menunjukan lokasi tanah sekaligus untuk nego masalah harga tanah, setelah beberapa hari kemudian Saksi LIN WEI telpon teleponan dengan Terdakwa THE KRISTIANDRA dan bertemu di depan kantor PT Parung Harapan, setelah itu Saksi LIN WEI diajak untuk melihat lokasi tanah, setelah Saksi LIN WEI diperlihatkan lokasi tanah kemudian Terdakwa menyampaikan bahwa tanah tersebut adalah miliknya dengan bukti kepemilikan Girik yang sedang dalam proses pemecahan dan pengurusan untuk menjadi sertifikat dan Terdakwa THE KRISTIANDRA menyampaikan bahwa apabila Saksi LIN WEI mau membeli tanah tersebut nanti surat-suratnya akan secepatnya di proses menjadi nama Saksi LIN WEI. Kemudian Saksi LIN WEI dan Terdakwa THE KRISTIANDRA bernego untuk masalah harga namun belum cocok masalah

Hal 7 dari 27 Putusan Nomor785/Pid.B/2020/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

harga maka harga yang ditawarkan oleh Terdakwa THE KRISTIANDRA terlalu tinggi yaitu Rp. 3.000.000,- setiap meternya.

- Kemudian pada tanggal 24 Maret 2015 bertempat di restoran Excelso Pantai Indah Kapuk Jakarta Utara, Terdakwa THE KRISTIANDRA menjual 5 kavling tanah Girik /C atas nama KARIADI yang terletak di komplek pergudangan Pantai Indah Dadap Tangerang Kota kepada Saksi LIN WEI yang mana Saksi LIN WEI telah membayar lunas ternyata tanah kapling sebagian yang dijual kepada Saksi LIN WEI telah di pagar oleh pihak lain serta dalam Pengikatan untuk melakukan jual beli Terdakwa THE KRISTIANDRA menjanjikan Kepada Saksi LIN WEI bahwa selambat-lambatnya pada tanggal 3 Desember 2016 akan menyelesaikan segala sesuatu hingga sertifikat nama kedua atas nama Saksi LIN WEI. Bahwa Saksi LIN WEI membeli tanah kavling seluas 3.450 M2 dari Terdakwa THE KRISTIANDRA dengan harga Rp2.000.000,- (dua juta rupiah) per meter jadi total yang harus Saksi LIN WEI bayar senilai Rp. 6.900.000.000,- (enam milyar sembilan ratus juta rupiah). Bahwa Saksi LIN WEI melakukan pembayaran dengan bertahap dan Saksi LIN WEI sudah membayarnya dengan lunas ke rekening Sdr. THE KRISTIANDRA di Bank Panin dengan nomor rekening 1622006955 dengan rincian sebagai berikut :
- Tahap pertama DP sebesar Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah);
- Pada tanggal 23 Maret 2015, angsuran pertama sebesar Rp. 2.150.000.000,- (dua milyar seratus lima puluh juta rupiah);
- Pada tanggal 1 April 2015 angsuran ke dua Rp. 730.000.000,- (tujuh ratus tiga puluh juta rupiah);
- Pada tanggal 1 Mei 2015 angsuran ke tiga Rp. 730.000.000,- (tujuh ratus tiga puluh juta rupiah);
- Pada tanggal 1 Juni 2015, angsuran ke empat Rp. 730.000.000,- (tujuh ratus tiga puluh juta rupiah);
- Pada tanggal 1 Juli 2015 angsuran ke lima Rp. 730.000.000,- (tujuh ratus tiga puluh juta rupiah);
- Pada tanggal 1 Agustus 2015 angsuran ke enam Rp. 730.000.000,- (tujuh ratus tiga puluh juta rupiah);
- pada tanggal 1 September 2015 dan angsuran terakhir (pelunasan) Rp 750.000.000 pada tanggal 1 Oktober 2015. Dengan total Rp 6.900.000.000,- (enam milyar sembilan ratus juta rupiah).

Hal 8 dari 27 Putusan Nomor785/Pid.B/2020/PN Jkt.Utr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi LIN WEI melakukan pengecekan di kelurahan Dadap kemudian mendapatkan keterangan bahwa girik atas nama KARIADI tidak terdaftar. Bahwa tanah milik tersebut menurut Terdakwa adalah milik PT Parung Harapan yang mana Terdakwa THE KRISTIANDRA yang mewakili Direksi PT Parung Harapan yang berkedudukan di Tangerang untuk melakukan transaksi jual beli atas tanah tersebut. Bahwa telah dibuat PPJB atas tanah yang berada di kompleks pergudangan Pantai Indah Dadap tersebut adalah milik PT Parung Harapan. PPJB tersebut dibuat di hadapan Saksi IRMA SAVYNA FIRDAUS, SH Sebagai Notaris yang berkantor di Jl. Raya mauk KM 12 Nomor 6 OJA PLN Pisangan Jaya Sepatan Tangerang dan pada saat pembuatan PPJB Terdakwa THE KRISTIANDRA membawa dokumen berupa Anggaran dasar dan perubahan PT Parung Harapan serta pengesahan dan persetujuan dari Kehakiman KTP Direksi dan Komisaris yang mewakili PT Parung Harapan selaku penjual untuk melakukan PPJB, KTP dan KK pembeli yaitu Saksi LIN WEI, Fotocopy dasar memiliki tanah berupa Girik No.281/1 Persil nomor D 43 a.n KARIADI Akte Kuasa Menjual dari KARIADI tanggal 18 april 2005 No.20 yang dibuat dihadapan MARTIANIS , SH Notaris Kabupaten Daerah Tingkat II Tangerang di Teluk Naga.
- Bahwa Saksi LIN WEI mau melakukan PPJB dan membayar lunas atas pembelian tanah di kompleks pergudangan Pantai Indah Dadap seluas 3.450 M2 walaupun Terdakwa THE KRISTIANDRA tidak memperlihatkan bukti bukti kepemilikan atas tanah yang akan dijualnya kepada Saksi LIN WEI, karena sebelumnya sudah menjual kepada Saksi LIN WEI dan Terdakwa THE KRISTIANDRA mengaku bahwa Terdakwa THE KRISTIANDRA sebagai pemiliknya dengan memperlihatkan lokasi tanahnya.
- Bahwa selaku Saksi FAUZI Lurah Dadap Kec.Kosambi Kab.Tangerang pernah memberikan surat pengantar untuk penerbitan sertifikat HGB kepada Terdakwa THE KRISTIANDARA/PT. Parung Harapan untuk melakukan permohonan SK pemberian hak atas tanah kavling seluas 3.450 m2 yang beralamat di Komplek Pergudangan Pantai Indah Dadap dengan rincian sebagai berikut :
 1. Akta Jual beli No. 202/12/1/1979, a.n Karyadi dasar dari PPJB dan kuasa No.23 /2005 tgl 18 April 2005.
 2. Akta Jual beli No. 200/12/1/1979, a.n Karyadi dasar dari PPJB dan kuasa No.23 /2005 tgl 18 April 2005.

Hal 9 dari 27 Putusan Nomor785/Pid.B/2020/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Akta Jual beli No. 201/12/1/1979, a.n Kusuandi dasar dari PPJB dan kuasa No.29 /2005 tgl 18 April 2005.
 4. Akta Jual beli No. 202/12/1/1979, a.n Karnadi dasar dari PPJB dan kuasa No.25 /2005 tgl 18 April 2005.
 5. Akta Jual beli No. 183/12/1/1980. a.n Lim Bun Sen dasar dari PPJB dan kuasa No.21 /2004 tgl 8 November 2004.
 6. Akta Jual beli No. 59/Kec. Tlg /1991, a.n Suryanto Arif dasar dari PPJB dan kuasa No.14 /2004 tgl 11 Juni 2004.
 7. Akta Jual beli No. 60/Kec. Tlg/1991. a.n Suryanto Arif dasar dari PPJB dan kuasa No. 12 /2004 tgl 11 juni 2004.
 8. Akta Jual beli No. 381/Kec. Tlg/1991, a.n Suryanih dan Kohir No. c. 117.40/27 dasar dari pelepasan Hak no. No. 9/2011 tgl 19 Desember 2011.
- Bahwa Girik / C Desa dengan Nomor Girik 281/1 Persil Nomor 43 Luas kurang lebih 3.450 M2 tidak tercatat di Buku C Desa Dadap, akan tetapi Girik / C Desa dengan Nomor Girik 281/1 Persil Nomor 43 Luas kurang lebih 23.820 M2 terdaftar di KDL PBB Serang namun saat ini KDL PBB Serang dan kewenangannya sudah dihapus dipindahkan kewenangannya tugasnya yaitu di Pajak Pratama Bapenda dan BPN. Bahwa Girik / C Desa dengan Nomor Girik 281/1 Persil Nomor 43 Luas kurang lebih 23.820 M2 tercatat di IPEDA atas nama KARIADI.
 - Bahwa Untuk sisilah Girik C Desa dengan Nomor Girik 281/1 Persil Nomor 43 Luas kurang lebih 23.820 M2 Saksi FAUZI selaku Lurah dadap tidak bisa menjelaskan Secara rinci dan yang Saksi FAUZI bisa jelaskan yaitu adanya arsip AJB No.200/12 1979 tanggal 11 September 1979 dari Sdr. HERMANTO kepada KARIADI kemudian PPJB dan kuasa no 21 tanggal 28 April 2005 dari KARIADI kepada SUMARTO KURNIA (Direktur Utama PT Parung Harapan). Bahwa Luas tanah seluruhnya yang dijual kepada Saksi LIN WEI luasnya 3.450 M2 dengan dibagi menjadi 5 Kapling masing-masing Blok HI no. 10111215 dan 16 yang masing-masing luasnya @ 690 M2 sedangkan dalam PPJB tanah kavling tersebut yang terdaftar nomornya adalah nomor Guink 281/1 Persil Nomor D 43 Luas 3.450 M2 a.n KARIADI.
 - Bahwa Saksi LIN WEI sampai saat ini belum menerima sertifikat atas tanah seluas 3.450 m2 atas nama LIN WEI. Bahwa Saksi LIN WEI mengalami kerugian sebesar Rp. 6.900.000.000,- (enam milyar sembilan ratus juta rupiah).

Hal 10 dari 27 Putusan Nomor785/Pid.B/2020/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Menimbang, bahwa terhadap dakwaan Penuntut Umum, Penasihat Hukum Terdakwa telah mengajukan keberatan dan atas keberatan dari Penasehat hukum, Majelis Hakim telah diputus dengan Putusan Sela yang amarnya sebagai berikut:

1. Menyatakan keberatan dari Penasihat Hukum Terdakwa tidak diterima;
2. Memerintahkan Penuntut Umum untuk melanjutkan pemeriksaan perkara Nomor 785/Pid.B/2020/PN Jkt.Utr atas nama The Kristiandra tersebut diatas;
3. Menanggihkan biaya perkara sampai dengan putusan akhir;

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

1. **LIN WE**, di bawah sumpah yangpada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa saksi pernah diperiksa oleh pihak Kepolisian;
 - Bahwa keterangan saksi dalam Berita Acara Persidangan telah benar adanya;
 - Bahwa Saksi adalah saksi korban yang pernah melakukan jual beli tanah dengan Terdakwa di Pantai Indah Dadap, Kosambi Kabupaten Tangerang
 - Bahwa sepengetahuan saksi, Terdakwa adalah Direktur dari PT. Parung Harapan yang bergerak di bidang penjualan lahan pergudangan atau industri.
 - Bahwa awalnya saksi datang ke lokasi di Keluهران Dadap Kab. Tangerang dimana saat itu saksi sedang membutuhkan lahan sekitar 4000m2 selanjutnya saksi diminta oleh karyawan PT. Parung Harapan untuk meninggalkan nomor handphone setelah itu saksi kemudian dihubungi oleh Terdakwa lalu saksi menyampaikan jika ia ingin membeli tanah dengan luas sekitar 4000m2, kemudian saksi diajak oleh Terdakwa bertemu di Kantor PT. Parung Harapan untuk bernegosiasi harga serta ditunjukkan lokasi lahan yang akan dijual kepada saksi.
 - Bahwa saksi pernah bertemu dengan Terdakwa di Pantai Indah Kapuk Jakarta Utara untuk bernegosiasi dan disepakati harga Rp.2.000.000,- (Dua Juta Rupiah)/ m2 dengan luas sekitar 3.500m2.
 - Bahwa saat itudisampaikan oleh Terdakwa jika tanah tersebut adalah tanah milik PT. Parung Harapan dengan dasar kepemilikan berupa girik

Hal 11 dari 27 Putusan Nomor785/Pid.B/2020/PN Jkt.Utr



dan masih dalam proses pengurusan untuk menerbitkan sertifikatnya dimana jika Korban membeli tanah tersebut maka Terdakwa yang akan segera mengurus sertifikatnya untuk saksi.

- Bahwa telah dibuatkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara saksi dan Terdakwa atau PT. Parung Harapan yang dibuat dihadapan Notaris IRMA SAVYNA FIRDAUS.
- Bahwa tanah seluruhnya yang saksi beli seluas 3.450 m2 yang terdiri dari beberapa kapling di blok HI.
- Bahwa saksi telah melakukan pembayaran secara bertahap kepada Terdakwa dengan total senilai Rp.6.900.000.000,- (Enam Miliar Sembilan Ratus Juta Rupiah).
- Bahwa pembayaran tersebut dengan menggunakan cek.
- Bahwa saksi dijanjikan oleh Terdakwa jika paling lambat Desember 2016, sertifikat tanah yang Korban beli akan diterbitkan dan hal tersebut juga dimuat dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah antara Korban dan Terdakwa.
- Bahwa setelah saksi membeli tanah tersebut ada pihak yang mengklaim sebagian tanah tersebut akan tetapi sesuai dengan kesepakatan antara Korban dan Terdakwa tanah tersebut diganti sehingga berbentuk huruf L.
- Bahwa adapun tanah tersebut dikuasai oleh saksi setelah saksi melunasi pembayaran tanah tersebut dimana saksi telah membangun pagar tembok di tanah tersebut akan tetapi saksi belum bisa membangun gudang atau pabrik karena site plannya belum keluar dimana untuk memperoleh site plan harus ada sertifikat terlebih dahulu.
- Bahwa saksi pernah melakukan pengecekan girik tanah tersebut ke kelurahan dimana Korban mengetahui jika girik tersebut tidak terdaftar di buku C kelurahan.
- Bahwa menurut informasi Terdakwa kepada saksi adapun alasan Terdakwa belum menyerahkan sertifikat tersebut oleh karena masih dalam proses pengurusan

Terhadap keterangan saksi tersebut Terdakwa memberikan pendapat bahwa ia keberatan terhadap keterangan saksi yang menyatakan ada pihak lain yang mengklaim tanah tersebut dan terhadap keberatan Terdakwa, saksi menyatakan tetap pada keterangannya;

2. **IRIANTO SUGGHANDA**, dibawah di sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi pernah diperiksa oleh pihak Kepolisian;
- Bahwa keterangan saksi dalam Berita Acara Persidangan telah benar adanya;
- Bahwa saksi mengerti diperiksa terkait dengan adanya laporan Korban atas nama LIN WEI terhadap Terdakwa atas nama THE KRISTIANDRA.
- Bahwa Saksi merupakan rekan Korban dan Saksi baru mengenal Terdakwa setelah bertemu di Restoran Excelso Pantai Indah Kapuk saat transaksi jual beli tanah.
- Bahwa sepengetahuan Saksi, adapun Korban melaporkan Terdakwa oleh karena Terdakwa menjual 5 (lima) kapling tanah kepada Korban di daerah Pantai Indah Dadap akan tetapi setelah dilakukan pengecekan girik/C atas nama KARIADI sebagai dasar kepemilikan tanah tersebut tidak terdaftar di kelurahan dan sampai dengan saat ini Terdakwa belum menyerahkan sertifikat atas nama Korban terhadap tanah tersebut padahal Terdakwa menjanjikan akan mengurus dan menyelesaikan sertifikat atas nama Korban paling lambat 31 Desember 2016 sebagaimana dalam PPJB antara Terdakwa dan Korban.
- Bahwa sepengetahuan Saksi, Korban melakukan pembayaran atas tanah tersebut secara bertahap dan telah dibayar lunas pada sekitar bulan Oktober 2015 dengan total pembayaran seluruhnya adalah Rp.6.900.000.000,- (Enam Milyar Sembilan Ratus Juta Rupiah).
- Bahwa sepengetahuan Saksi, tanah yang Korban beli tersebut adalah tanah milik PT. Parung Harapan yang mana Terdakwa mewakili PT. Parung Harapan.
- Bahwa benar dibuatkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Korban dan Terdakwa dihadapan Notaris;

Terhadap keterangan saksi tersebut Terdakwa memberikan pendapat bahwa keterangan saksi tersebut adalah benar;

3. **ASEP ERWIN**, dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi pernah diperiksa oleh pihak Kepolisian;
- Bahwa keterangan saksi dalam Berita Acara Persidangan telah benar adanya;
- Bahwa Saksi bekerja di kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang dan menjabat selaku Staf Subsidi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara pertanahan di wilayah Kabupaten Tangerang.

Hal 13 dari 27 Putusan Nomor 785/Pid.B/2020/PN Jkt.Utr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa berdasarkan data dari Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, benar jika terdapat permohonan SK pemberian hak tanah yang terletak di Desa Dadap Kec. Kosambi yang diajukan oleh Terdakwa untuk atas nama PT. Parung Harapan dengan luas tanah 102.543m².
- Bahwa adapun persyaratan dalam permohonan pemberian SK tersebut adalah Surat Permohonan, Fotocopy KTP Pemohon, Fotocopy SPPT PBB tahun terakhir, Fotocopy Akte Pendirian Badan Hukum dan Pengesahannya, Fotocopy tanda daftar Perusahaan, Fotocopy Surat Keterangan Domisili Perusahaan, Fotocopy Surat Ijin Usaha Perdagangan, Fotocopy nomor pokok Wajib Pajak, Akte Pelepasan Hak yang dibuat dihadapan Notaris, Fotocopy ijin lokasi tanah/ Surat Keterangan lokasi, Surat Pernyataan dari Direktur, dan Peta bidang tanah.
- Bahwa awal Terdakwa mendaftarkan permohonan tersebut, terdapat persyaratan yang belum dilengkapi dan terdapat dokumen yang dilampirkan namun tidak masuk dalam daftar persyaratan dokumen.
- Bahwa berdasarkan Permohonan No. Berkas 63180/2017 tanggal 14 Juni 2017 dan Surat Pernyataan yang dilampirkan yang ditandatangani oleh Terdakwa yang diketahui serta dibenarkan oleh Lurah Dadap Kec. Kosambi tanggal 7 Juni 2017 Reg. No. 593.2/08/VI/2017 bahwa benar C 281/1 PS.D43 atas nama SUMARTO KURNIA/ KARIADI termasuk dalam permohonan SK pemberian hak ke PT. Parung Harapan yang dimohon oleh Terdakwa.
- Bahwa telah terbit SK pemberian hak tanah seluas 102.543m² yang terletak di Desa Dadap Kec. Kosambi Kab. Tangerang berupa Sertifikat Hak Guna bangunan atas nama PT. Parung Harapan sebagai Pemohon.
- Bahwa setelah penerbitan SHGB tersebut, PT. Parung Harapan kemudian mendaftarkan atau mengajukan pemecahan terhadap sertifikat tersebut ke Kantor Pertanahan Kab. Tangerang kemudian hasil pemecahan tersebut didaftarkan peralihan haknya kepada si pembeli ke BPN Kab. Tangerang

Terhadap keterangan saksi tersebut Terdakwa memberikan pendapat bahwa keterangan saksi tersebut adalah benar;

4. **IRMA SAVYNA FIRDAUS, S.H.**, dibawah sumpah yangpada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi pernah diperiksa oleh pihak Kepolisian;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa keterangan saksi dalam Berita Acara Persidangan telah benar adanya;
- Bahwa Saksi mengenal Terdakwa dimana Saksi sudah beberapa kali diminta oleh Terdakwa untuk mengurus jual beli tanah.
- Bahwa sepengetahuan Saksi, Terdakwa adalah Direktur dari PT.Parung Harapan.
- Bahwa adapun Saksi adalah Notaris yang beralamat di Tangerang.
- Bahwa Saksi pernah membuat Akta Pengikatan untuk melakukan Jual Beli nomor 01, 02, 03, 04, dan 05 tanggal 1 April 2015 dihadapan para pihak yakni Korban dan terdakwa.
- Bahwa adapun penandatanganan Akta PPJB tersebut dilakukan di sebuah Restoran di daerah Pantai Indah Kapuk.
- Bahwa pada saat itu Terdakwa membawa dasar kepemilikan tanah berupa fotocopy Girik Nomor 281/1 Persil Nomor D 43 atas nama KARIADI serta Akta Kuasa untuk menjual dari KARIADI tanggal 18 April 2005 No.20.
- Bahwa PT. Parung Harapan memiliki lahan di daerah Dadap Kosambi Kab. Tangerang yang kemudian dijual untuk pergudangan dimana Saksi yang biasa ditunjuk untuk mengurus Akta Jual Belinya, adapun jual beli yang Saksi urus sebelumnya tidak ada yang bermasalah.
- Bahwa pengurusan sertifikat atas nama Korban akan diurus oleh Terdakwa sebagaimana disepakatai dalam PPJB

Terhadap keterangan saksi tersebut Terdakwa memberikan pendapat bahwa keterangan saksi tersebut adalah benar;

Menimbang, bahwa Penasihat Hukum Terdakwa telah mengajukan saksi yang menguntungkan Terdakwa. Sebagai berikut:

1. CUCU SUDRAJAT, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi adalah pegawai Badan Pertanahan Kabupaten Tangerang bagian Kasubsi Pengendalian Tanah seksi Penyelesaian Sengketa Pertanahan.
- Bahwa Saksi mengetahui Tupoksi Saksi adalah memantau SK-SK yang bermasalah dan menjalankan perintah atasan.
- Bahwa Saksi mengetahui Terdakwa adalah Direktur PT. Parung Harapan. Dan saksi mengetahuinya dengan membaca dokumen-dokumen milik PT. Parung Harapan.

Hal 15 dari 27 Putusan Nomor785/Pid.B/2020/PN Jkt.Utr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi mengetahui bahwa terkait PT. Parung Harapan memiliki 4 dokumen yaitu SK Nomor 130, SK Nomor 132, SK Nomor 131 dan SK Nomor 1091.
- Bahwa Saksi mengetahui PT. Parung mengajukan permohonan pertama pada tanggal 10 Desember 2014 dan salah satunya adalah pengukuran, kepada Kakanwil BPN Propinsi Banten karena lebih dari 10 ha.
- Bahwa letak tanah tersebut adalah di Kosambi, Kelurahan Dadap seluas 102, 543 m2.
- Bahwa Saksi mengetahui berdasarkan warkah tanah seluas 102,543 m2 tersebut terdiri dari 17 SPH (surat pelepasan Hak).
- Bahwa Saksi mengetahui bukti yang dilampirkan adalah girik, AJB, Surat riwayat tanah, Keterangan tidak sengketa.
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa kepemilikan tanah girik sudah berpindah tangan berdasarkan SPH.
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa permohonan PT. Parung disertai dengan peta bidang tertanggal 19 Oktober 2015 No. 30/2015 di Kanwil BPN Propinsi Banten.
- Bahwa Saksi mengetahui berdasarkan peta bidang tersebut PT. Parung mengajukan permohonan pemberian hak, yang dilakukan pada tanggal 25 Juli 2018, dengan pengantar dari BPN Kabupaten Tangerang kepada Kakanwil Propinsi Banten.
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa SK HGB No. 130 diterbitkan pada tanggal 16 November 2018 dan belum dijadikan sertifikat.
- Bahwa Saksi mengetahui SK tersebut didaftarkan/dimohonkan menjadi Sertifikat oleh PT. Parung pada tanggal 18 April 2019 ke BPN kabupaten Tangerang. Dan sampai sekarang dalam proses penerbitan sertifikat diatas tanah seluas 102,543 m2 tersebut.
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa belum ada peralihan hak dari PT. Parung kepada pihak lain.
- Bahwa Saksi mengetahui berdasarkan dokumen yang ada di BPN Kabupaten Tangerang (dan diperlihatkan dalam persidangan) Akta Jual Beli No. 202 atas nama Karyadi dengan Kuasa No. 23 dan Kuasa No. 52. Akta Jual Beli No. 200 ada, Akta Jual Beli No. 201 ada, Akta Jual Beli No. 183 tidak ada, Akta Jual Beli No. 59 tidak ada, Akta Jual Beli No. 60 tidak ada dan akta 381 ada.

Hal 16 dari 27 Putusan Nomor785/Pid.B/2020/PN Jkt.Utr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi mengetahui SOP penerbitan sertifikat ada batas waktunya. Pengukuran mempunyai batas waktu dan penerbitan sertifikat mempunyai batas waktu 79 hari apabila tidak ada permasalahan.
- Bahwa saksi mengetahui bahwa ada objek tanah dalam perkara ini. Dan pengajuan sertifikat dilakukan pada tahun 2019. Dan sekarang sudah dipersiapkan produk sertifikat, tinggal tandatangan kepala kantor BPN Kabupaten Tangerang (produk sertifikat diperlihatkan dalam persidangan).
- Bahwa Saksi mengetahui adanya keterlambatan pengurusan sertifikat ini ada pada pengurusan BPHTB di BPN Kabupaten Tangerang.
- Bahwa Saksi mengetahui pengukuran tanah objek sengketa dilakukan pada tahun 2014. Pengajuan permohonan SK pada tanggal 14 Juni 2017.
- Bahwa Saksi mengetahui atas 17 bidang tanah dengan subjek hak orang masing-masing disatukan dalam SK HGB.
- Bahwa Saksi mengetahui 17 subjek hak orang tersebut masing-masing menggunakan Kuasa Jual.
- Bahwa Saksi mengetahui objek sengketa terdapat pada SK Nomor 130.
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa permohonan Sertifikat PT. Parung, tidak ada satu pihak pun yang mengajukan keberatan ke BPN Kabupaten Tangerang.

2. **FAUZI LURAH**, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi adalah Lurah Kelurahan Dadap mulai tahun 2016.
- Bahwa Saksi mengetahui Surat dari Kelurahan Nomor 593.2/168 yang ditujukan kepada Pengacara Arief Hutami.
- Bahwa Saksi mengetahui Girik C 281/1 Persil No. 43 luas Kurang lebih 3.450 m2 tidak tercatat di Buku C Desa Dadap, tetapi Girik C 281/1 Persil No. 43 luas Kurang lebih 23.820 m2 terdaftar di KDL PBB Serang.
- Bahwa Saksi diperlihatkan oleh Terdakwa bukti surat bahwa Girik C 281/1 Persil No. 43 luas Kurang lebih 23.820 m2 terdaftar di KDL PBB Serang.
- Bahwa Saksi tidak pernah mengecek secara fisik tanah dalam Girik C 281/1 Persil No. 43 tersebut.
- Bahwa Saksi hanya menjalankan tugas pelayanan kepada masyarakat yang meminta membuat keterangan sesuai dengan catatan kelurahan.

Hal 17 dari 27 Putusan Nomor785/Pid.B/2020/PN Jkt.Utr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi mengetahui tanah Girik C 281/1 Persil No. 43 dikelola oleh PT. Parung.
 - Bahwa Saksi mengetahui sejak saksi menjabat tahun 2016, atas tanah di Pantai Indah Dadap tersebut, tidak ada transaksi jual beli lagi.
 - Bahwa Saksi mengetahui setelah memeriksa buku C Desa, Girik C 281/1 Persil No. 43 tersebut tidak tercatat. Namun ketika Terdakwa memperlihatkan bukti Girik C 281/1 Persil No. 43 tersebut tercatat di Ipeda KDL PBB Serang, setelah dilakukan BAP di Penyidik Polda Metro Jaya.
 - Bahwa Saksi di BAP sebanyak 2 kali. Tahun 2017 dan tahun 2018.
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui ada masalah atas tanah dengan Girik C 281/1 Persil No. 43 tersebut, pada saat Pengacara LIN WEI meminta keterangan tersebut.
 - Bahwa Saksi tidak pernah dengar ada masalah atas tanah ini.
 - Bahwa Saksi tidak tau yang menguasai tanah ini. Tapi yang mengelolah adalah PT. Parung karena ada SK dari Bupati kabupaten Tangerang
- Menimbang, bahwa Terdakwa dipersidangan telah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:
- BahwaTerdakwa pernah memberikan keterangan pada tingkat penyidikan dan keterangan yang Terdakwa berikan sebagaimana yang ada dalam berita acara pemeriksaan (BAP) sudah benar dan tidak dalam keadaan terpaksa ataupun tekanan;
 - BahwaTerdakwa adalah Direktur Utama PT. Parung Harapan;
 - BahwaTerdakwa kenal dengan LIN WEI pada tahun 2014 bersama ayahnya, dimana Saksi LIN WEI memerlukan tanah tambahan.
 - BahwaTerdakwa dan atau PT. Parung adalah pengelola kawasan pergudangan di Pantai Indah Dadap Kelurahan Dadap, Kabupaten Tangerang.
 - BahwaTerdakwa mengetahui saksi LIN WEI telah memiliki gudang pada tahun 2010, bersama ayahnya dikawasan pergudangan ini, dimana Saksi LIN WEI bersama ayahnya membeli tanah seluas kurang lebih 1.200 m2 dengan status tanah HGB dengan 2 sertifikatyang dibeli adalah tanah dan bangunan.
 - BahwaTerdakwa didatangi Saksi LIN WEI 3 bulan sebelum dilakukan penandatanganan PPJB.
 - BahwaLuas tanah yang dibeli Saksi LIN WEI adalah sebesar 3.450 m2. Satu bidang tanah kosongdengan alas hak HGB yang sedang diproses di BPN

Hal 18 dari 27 Putusan Nomor785/Pid.B/2020/PN Jkt.Utr

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

Kabupaten Tangerang yang berasal dari Girik C atas nama Karyadi selaku pemilik asal.

- Bahwa Terdakwa mengetahui PPJB tersebut sudah dibayar lunas dengan angsuran kurang lebih 7 milyar rupiah.
- Bahwa Terdakwa mengakui bahwa tanggungjawab pengurusan sertifikat adalah Terdakwa dengan biaya ditanggung Terdakwa dan diakumulasi pada saat AJB dilakukan.
- Bahwa Terdakwa mengetahui bahwa yang menguasai tanah yang diperjualbelikan tersebut adalah saksi LIN WEI.
- Bahwa Terdakwa tidak mengetahui kalau saksi LIN WEI merasa ada pihak lain yang mengklaim atau mengakui tanah tersebut milik orang lain.
- Bahwa Terdakwa mengetahui bahwa BPN telah memproses pengurusan sertifikat atas nama PT. Parung, setelah itu akan diajukan pemecahannya untuk sertifikat atas nama Saksi LIN WEI.
- Bahwa Terdakwa mengetahui bahwa BPN membutuhkan waktu yang lama pengurusan SK karena ada penggabungan terhadap bidang tanah PT. Parung yang lain. Tidak hanya tanah yang dijualbelikan dengan saksi LIN WEI.
- Bahwa Sertifikat atas nama LIN WEI akan diajukan permohonannya setelah adanya HGB yaitu proses pemecahan sertifikat.
- Bahwa Terdakwa mengetahui tanah milik Karyadi telah dibeli PT. Parung pada tahun 2004 dengan Akta PPJB disertai Surat Kuasa menjual.
- Bahwa Terdakwa mengetahui Girik atas nama Karyadi sudah diurus pelepasannya ke PT. Parung.
- Bahwa Terdakwa mengetahui bahwa atas tanah tersebut telah diterbitkan sertifikat HGB yang didalam termasuk tanah yang dijualbelikan dengan Saksi LIN WEI.
- Bahwa Terdakwa mengetahui hanya saksi LIN WEI lah yang melakukan laporan ke kepolisian atas keterlambatan penerbitan sertifikat. Pembeli lain tidak melakukan upaya tersebut, hal itu dikarenakan pembeli lain mampu memahami tentang proses penerbitan sertifikat di BPN.
- Bahwa Terdakwa mengetahui bahwa tanah yang dijualbelikan dengan saksi LIN WEI sudah diukur bersama, dan sudah dipagari tembok (arkon) dan diuruk oleh saksi LIN WEI.
- Bahwa Terdakwa mengetahui bahwa waktu ayah Saksi LIN WEI membeli tanah dan bangunan di lokasi yang dikelola PT. Parung tahun 2010, proses pengurusan sertifikatnya sama.

Hal 19 dari 27 Putusan Nomor 785/Pid.B/2020/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- BahwaTerdakwa pernah mengajukan pembelian kembali (*buy back*) atas tanah tersebut kepada saksi LIN WEI, namun Saksi LIN WEI menyampaikan kepada Terdakwa bahwa usulan tersebut akan disampaikan kepada rekanan lain;
- Bahwa sampai dengan saat ini, saksi LIN WEI belum memberikan keputusan apa-apa terkait rencana tersebut.
- BahwaTerdakwa belum memberitahu Saksi LIN WEI atas telah diterbitkan sertifikat atas tanah dimaksud, namun ketika persidangan ini selesai, Terdakwa akan menyampaikannya kepada Saksi LIN WEI.
- BahwaSertifikat atas nama LIN WEI termasuk dalam 70 sertifikat yang akan diterbitkan BPN Kabupaten Tangerang;
Menimbang, bahwa dipersidangan Penuntut Umum telah pula mengajukan barang bukti berupa:
 - 5 (lima) bundel Akta Pengikatan untuk melakukan jual beli yang dibuat di Notaris Ny. IRMA SAVYNA FIRDAUS, S.H.
 - 4 (empat) lembar fotocopy Bilyet Giro yang sudah dilegalisir;
 - Tanda terima dokumen permohonan SK Pemberian Hak pada tanggal 14 Juni 2017 yang diajukan oleh The Kristiandra ke BPN Kabupaten Tangerang dan atas keberadaan barang bukti tersebut saksi dan Terdakwa membenarkan keberadaannya;

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

- BahwaTerdakwa adalah Direktur Utama PT. Parung Harapan.
- BahwaTerdakwa kenal dengan LIN WEI pada tahun 2014 bersama ayahnya, dimana Saksi LIN WEI memerlukan tanah tambahan.
- BahwaTerdakwa dan atau PT. Parung adalah pengelola kawasan pergudangan di Pantai Indah Dadap Kelurahan Dadap, Kabupaten Tangerang.
- BahwaTerdakwa mengetahui saksi LIN WEI telah memiliki gudang pada tahun 2010, bersama ayahnya dikawasan pergudangan ini, dimana Saksi LIN WEI bersama ayahnya membeli tanah seluas kurang lebih 1.200 m2 dengan status tanah HGB dengan 2 sertifikat yang dibeli adalah tanah dan bangunan.
- BahwaLuas tanah yang dibeli Saksi LIN WEI adalah sebesar 3.450 m2, merupakan satu bidang tanah kosong, dengan alas hak HGB yang sedang diproses di BPN Kabupaten Tangerang yang berasal dari Girik C atas nama Karyadi selaku pemilik asal.

Hal 20 dari 27 Putusan Nomor785/Pid.B/2020/PN Jkt.Utr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Terdakwa mengetahui PPJB tersebut sudah dibayar lunas dengan angsuran kurang lebih 7 milyar rupiah.
- Bahwa Terdakwa mengakui bahwa tanggungjawab pengurusan sertifikat adalah Terdakwa dengan biaya ditanggung Terdakwa dan diakumulasi pada saat AJB dilakukan.
- Bahwa Terdakwa mengetahui bahwa yang menguasai tanah yang diperjualbelikan tersebut adalah saksi LIN WEI.
- Bahwa Terdakwa mengetahui bahwa BPN membutuhkan waktu yang lama pengurusan SK karena ada penggabungan terhadap bidang tanah PT. Parung yang lain. Tidak hanya tanah yang dijualbelikan dengan saksi LIN WEI. Sertifikat atas nama LIN WEI akan diajukan permohonannya setelah adanya HGB yaitu proses pemecahan sertifikat.
- Bahwa Terdakwa mengetahui tanah milik Karyadi telah dibeli PT. Parung pada tahun 2004 dengan Akta PPJB disertai Surat Kuasa menjual.
- Bahwa Terdakwa mengetahui Girik atas nama Karyadi sudah diurus pelepasannya ke PT. Parung.
- Bahwa Terdakwa mengetahui bahwa atas tanah tersebut telah diterbitkan sertifikat HGB yang didalam termasuk tanah yang dijualbelikan dengan Saksi LIN WEI.
- Bahwa Saksi LIN WEI sampai saat ini belum menerima sertifikat atas tanah seluas 3.450 m2 atas nama sertifikat LIN WEI.
- Bahwa Saksi LIN WEI mengalami kerugian sebesar Rp. 6.900.000.000,- (enam milyar sembilan ratus juta rupiah).

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

Menimbang, bahwa Terdakwa telah didakwa oleh Penuntut Umum dengan dakwaan yang berbentuk alternatif, sehingga Majelis Hakim dengan memperhatikan fakta-fakta hukum tersebut diatas memilih langsung dakwaan alternatif ke satu sebagaimana diatur dalam Pasal 378 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana, yang unsur-unsurnya adalah 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, ataupun rangkaian kebohongan, membujuk orang lain untuk menyerahkan

Hal 21 dari 27 Putusan Nomor 785/Pid.B/2020/PN Jkt.Utr

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)



barang sesuatu kepadanya, atau supaya memberi utang atau menghapus piutang

ad.1.Unsur: Barang Siapa;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan barang siapa di dalam hukum pidana adalah siapa saja, artinya setiap orang yang dapat bertindak sebagai subjek hukum serta mampu bertanggungjawab;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini yang dijadikan Terdakwa adalah Terdakwa THE KRISTIANDRA, dimana saat dilakukan pemeriksaan dipersidangan ternyata apa yang tertera dalam identitasnya diakui kebenarannya dan bukan orang lain;

Menimbang, bahwa selama berlangsungnya tanya jawab di dalam persidangan ternyata Terdakwa mampu menjawab segala pertanyaan dengan baik dan lancar dalam keadaan sehat jasmani dan rohani, dengan demikian menurut pengamatan Majelis Hakim Terdakwa adalah subjek hukum yang mampu bertanggungjawab dan dapat mempertanggungjawabkan perbuatannya di depan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut diatas, maka Majelis Hakim berpendapat unsur ini telah terbukti menurut hukum;

ad.2.Unsur: Dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum;

Menimbang, bahwa yang dimaksud “dengan sengaja” menurut Memori Penjelasan (Memorie van Toelichting) adalah menghendaki dan menginsyafi terjadinya suatu perbuatan beserta akibatnya (willens en wetens veroorzaken van een gevolg) ;

Menimbang, bahwa unsur dengan sengaja ini merupakan unsur yang berkaitan dengan keadaan jiwa (bathin) terdakwa, yang dapat diketahui dari perbuatannya ;

Menimbang, bahwa berdasarkan doktrin hukum pidana mengartikan “melawan hukum” adalah suatu perbuatan yang bertentangan dengan hukum atau tidak sesuai dengan larangan atau keharusan hukum atau menyerang suatu kepentingan yang dilindungi oleh hukum ;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum dipersidangan dapat dipertimbangkan bahwa pada tanggal 24 Maret 2015 bertempat di restoran Excelso Pantai Indah Kapuk Jakarta Utara, Terdakwa menjual 5 kavling tanah Girik /C atas nama KARIADIseluas 3.450 M2 yang terletak di kompleks pergudangan Pantai Indah Dadap Tangerang Kota kepada Saksi LIN WEI dengan kesepakatan harga Rp2.000.000,- (dua juta rupiah) per meter yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mana Saksi LIN WEI telah membayar lunasseniilai Rp. 6.900.000.000,- (enam miliar sembilan ratus juta rupiah) dan jual beli tanah tersebut telah dituangkan dalam lima buah Akta Pengikatan Jual beli Nomor:1, 2, 3, 4 dan 5 masing-masing tertanggal 1 April 2015 dihadapan Notaris Irma Savyna Firdaus, SH, Notaris Kabupaten Tingkat II Tangerang yang berkedudukan di Sepatan;

Menimbang, bahwa dalam Akta Pengikatan Jual beli tersebut Terdakwa menjanjikan untuk mengurus dan menyelesaikan proses balik nama menjadi atas nama saksi LIN WEI selambat-lambatnya pada tanggal 31 Desember 2016, namun hingga saat ini saksi LIN WEI belum juga mendapatkan sertifikat atas namanya, padahal saksi LIN WEI telah membayar lunas bidang tanah yang telah dibelinya tersebut senilai Rp. 6.900.000.000,- (enam miliar sembilan ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, maka unsur ini telah terpenuhi;

ad.3.Unsur: Dengan memakai nama palsu atau martabat palsu dengan tipu-muslihat, ataupun rangkaian kebohongan, membujuk orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya, atau supaya memberi utang atau menghapus piutang;

Menimbang, bahwa membujuk adalah melakukan pengaruh dengan kelicikan terhadap orang, sehingga orang itu menurutinya berbuat sesuatu yang apabila mengetahui duduk perkara yang sebenarnya, ia tidak akan berbua demikian;

Menimbang, bahwa yang dimaksud nama palsu adalah nama yang bukan namanya sendiri, keadaan palsu adalah mengaku menduduki jabatan tertentu padahal bukan pejabat yang sebenarnya, akal cerdik atau tipu muslihat adalah suatu tipu yang demikian licik, sehingga seorang yang berpikiran normal dapat tertipu;

Menimbang, bahwa unsur ini bersifat alternatif, sehingga dengan telah terbukti salah satu elemen dari unsur ini, maka unsur ini telah terbukti;

Menimbang, bahwa secara mutatis mutandis sebagaimana telah dipertimbangkan dalam unsur terdahulu akan digunakan dalam mempertimbangkan unsur ini;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dibuktikan dalam pertimbangan unsur di atas bahwa telah Terdakwa telah bertemu dengan saksi LIN WEI pada tanggal 24 Maret 2015 bertempat di restoran Excelso Pantai Indah Kapuk Jakarta Utara, Terdakwa menjual 5 kavling tanah Girik /C atas nama

Hal 23 dari 27 Putusan Nomor785/Pid.B/2020/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

KARIADI seluas 3.450 M2 yang terletak di kompleks pergudangan Pantai Indah Dadap Tangerang Kota kepada Saksi LIN WEI dengan kesepakatan harga Rp2.000.000,- (dua juta rupiah) per meter yang mana Saksi LIN WEI telah membayar lunas senilai Rp. 6.900.000.000,- (enam miliar sembilan ratus juta rupiah) dan jual beli tanah tersebut telah dituangkan dalam lima buah Akta Pengikatan Jual beli Nomor:1, 2, 3, 4 dan 5 masing-masing tertanggal 1 April 2015 dihadapan Notaris Irma Savyna Firdaus, SH, Notaris Kabupaten Tingkat II Tangerang yang berkedudukan di Sepatan

Menimbang, bahwa dalam lima buah Akta Pengikatan Jual beli masing-masing tertanggal 1 April 2015 dihadapan Notaris Irma Savyna Firdaus, SH, Notaris Kabupaten Tingkat II Tangerang yang berkedudukan di Sepatan, dalam pasal 2 ayat (8), Terdakwa berkewajiban untuk mengurus dan menyelesaikan segala sesuatu hingga sertifikat tertulis atas nama saksi LIN WEI selambat-lambatnya pada tanggal 31 Desember 2016, namun ternyata hingga saat ini Terdakwa belum dapat untuk membaliknakan sertifikat menjadi atas nama saksi LIN WEI, padahal saksi LIN WEI telah membayar lunas bidang tanah yang telah dibelinya tersebut senilai Rp. 6.900.000.000,- (enam miliar sembilan ratus juta rupiah), sehingga terdakwa terbukti telah membujuk saksi LIN WEI, sehingga unsur ini telah terpenuhi;

Menimbang, bahwa dengan demikian semua unsur dari Pasal 378 KUH Pidana telah terpenuhi atas perbuatan Terdakwadan selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah perbuatan Terdakwa tersebut termasuk tindak pidana, dapat dipertimbangkan sebagai berikut:

- Bahwapada tanggal 24 Maret 2015 bertempat di restoran Excelso Pantai Indah Kapuk Jakarta Utara, Terdakwa menjual 5 kavling tanah Girik /C atas nama KARIADI seluas 3.450 M2 yang terletak di kompleks pergudangan Pantai Indah Dadap Tangerang Kota kepada Saksi LIN WEI dengan kesepakatan harga Rp2.000.000,- (dua juta rupiah) per meter yang mana Saksi LIN WEI telah membayar lunas senilai Rp. 6.900.000.000,- (enam miliar sembilan ratus juta rupiah);
- Bahwa kesepakatan antara Terdakwa dengan saksi LIN WEI telah dibuat dalam bentuk tertulis dengan Akta Pengikatan Jual beli Nomor:1, nomor: 2, nomor: 3, nomor: 4 dan nomor: 5 masing-masing tertanggal 1 April 2015 dihadapan Notaris Irma Savyna Firdaus, SH, Notaris Kabupaten Tingkat II Tangerang yang berkedudukan di Sepatan;
- Bahwadalam pasal 2 ayat (8) Akta Pengikatan Jual beli Nomor:1, nomor: 2, nomor: 3, nomor: 4 dan nomor: 5 menyatakan bahwa Pihak Pertama

Hal 24 dari 27 Putusan Nomor785/Pid.B/2020/PN Jkt.Utr

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)



(Terdakwa) berkewajiban untuk mengurus dan menyelesaikan segala sesuatunya hingga sertifikat tertulis atas nama Pihak Kedua (saksi LIN WEI) selambat-lambatnya pada tanggal 31 Desember 2016. Apabila pada tanggal yang telah ditetapkan tersebut di atas ternyata sertifikat masih belum tertulis atas nama Pihak Kedua (saksi LIN WEI) sesuai dengan apa yang diperjanjikan, maka Pihak Pertama (Terdakwa) dianggap lalai, kelalaian mana terbukti dengan lewatnya waktu tersebut sehingga tidak diperlukan tegoran berupa apapunjuga, maka Pihak Pertama (Terdakwa) dikenakan denda sebesar Rp. 100.000,00 (seratus ribu rupiah) untuk tiap-tiap hari keterlambatan, sampai jumlah maksimal Rp. 5.000.000,00 (lima juta rupiah) yang harus dibayar dengan seketika dan sekaligus kepada Pihak Kedua (saksi LIN WEI);

- Bahwa hingga sekarang ini ternyata Pihak Pertama (Terdakwa) tidak mampu untuk mengurus dan menyelesaikan sertifikat menjadi tertulis atas nama Pihak Kedua (saksi LIN WEI);
- Bahwa penyebab keterlambatan penyelesaian sertifikat menjadi atas nama saksi LIN WEI dikarenakan adanya kendala pengurusan sertifikat di Kantor Badan Pertanahan yang hingga saat ini sebagaimana keterangan saksi Cucu Sudrajat sebagai Kasubsi Pengendalian Tanah seksi penyelesaian sengketa pertanahan sudah dipersiapkan produk sertifikatnya dan tinggal menunggu tanda tangan Kepala Badan Pertanahan Kabupaten Tangerang;
- Bahwa menurut Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor: 1316K/Pid/2016 dengan kaidah hukum “karena kasus ini diawali dengan adanya perjanjian jual beli antara Saksi korban dengan Terdakwa dan Terdakwa tidak memenuhi kewajibannya dalam perjanjian itu, oleh karenanya perkara a quo adalah masuk lingkup perdata. Sehubungan dengan itu, maka Terdakwa harus dilepas dari segala tuntutan hukum “;
- Bahwa Akta Pengikatan Jual beli Nomor:1, nomor: 2, nomor: 3, nomor: 4 dan nomor: 5 masing-masing tertanggal 1 April 2015 dihadapan Notaris Irma Savyna Firdaus, SH, Notaris Kabupaten Tingkat II Tangerang yang berkedudukan di Sepatan, dilakukan oleh Terdakwa didasarkan pada itikad yang baik karena tanah yang dijual memang benar ada dan milik dari PT. Parung Harapan dimana Terdakwa sebagai Direktur Utama yang diberikan kewenangan untuk melakukan penjualan atas tanah tersebut dan setelah penjualan tanah tersebut kepada saksi LIN WEI, saksi LIN WEI telah membuat pagar terhadap tanah yang telah dibeli dari Terdakwa;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, maka perbuatan Terdakwa bukan merupakan perbuatan pidana tetapi perbuatan perdata, sehingga Terdakwa harus dilepas dari segala tuntutan hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena Terdakwa dilepaskan dari segala tuntutan hukum, maka haruslah dipulihkan hak-hak Terdakwa dalam kemampuan, kedudukan, harkat serta martabatnya;

Menimbang, bahwa terhadap barang bukti berupa:

- 5 (lima) bundel Akta Pengikatan untuk melakukan jual beli yang dibuat di Notaris Ny. IRMA SAVYNA FIRDAUS, S.H.
- 4 (empat) lembar fotocopy Bilyet Giro yang sudah dilegalisir;

Menimbang, bahwa terhadap barang bukti tersebut disita dari saksi LIN WEI, maka dikembalikan kepada saksi LIN WEI;

- Tanda terima dokumen permohonan SK Pemberian Hak pada tanggal 14 Juni 2017 yang diajukan oleh The Kristiandra ke BPN Kabupaten Tangerang;

Menimbang, bahwa terhadap barang bukti tersebut disita dari Terdakwa, maka dikembalikan kepada Terdakwa;

Menimbang, bahwa oleh karena Terdakwa dilepaskan dari segala tuntutan hukum maka biaya perkara dibebankan kepada negara;

Memperhatikan, Pasal 191 ayat (2) Undang-undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menyatakan Terdakwa THE KRISTIANDA tersebut diatas, terbukti melakukan perbuatan yang didakwakan tetapi bukan merupakan tindak pidana;
2. Melepaskan Terdakwa oleh karena itu dari segala tuntutan hukum;
3. Memulihkan hak-hak Terdakwa dalam kemampuan, kedudukan, harkat serta martabatnya;
4. Menetapkan barang bukti berupa:
 - 5 (lima) bundel Akta Pengikatan untuk melakukan jual beli yang dibuat di Notaris Ny. IRMA SAVYNA FIRDAUS, S.H.
 - 4 (empat) lembar fotocopy Bilyet Giro yang sudah dilegalisir;Dikembalikan kepada LIN WEI;

Hal 26 dari 27 Putusan Nomor 785/Pid.B/2020/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tanda terima dokumen permohonan SK Pemberian Hak pada tanggal 14 Juni 2017 yang diajukan oleh The Kristiandra ke BPN Kabupaten Tangerang;

Dikembalikan kepada Terdakwa;

5. Membebaskan biaya perkara kepada negara;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara, pada hari Senin, tanggal 30 November 2020, oleh Agus Darwanta, SH, sebagai Hakim Ketua, Djuyamto, SH dan Srutopo Mulyono, SH, masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Rabu tanggal 2 Desember 2020 oleh Hakim Ketua dengan didampingi para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Yeti Sulistiati, SH, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara, serta dihadiri oleh Irfano Rukmana, SH, Penuntut Umum dan Terdakwa didampingi Penasihat Hukumnya;

HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA,

Djuyamto, S.H.

Agus Darwanta, S.H.

PANITERA PENGGANTI,

Srutopo Mulyono, S.H.

Yeti Sulistiati S.H.

Hal 27 dari 27 Putusan Nomor 785/Pid.B/2020/PN Jkt.Utr

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)