



**PUTUSAN**

Nomor 698 K/Pid/2023

**DEMI Keadilan Berdasarkan Ketuhanan yang Maha Esa**

**MAHKAMAH AGUNG**

memeriksa perkara tindak pidana pada tingkat kasasi yang dimohonkan oleh  
Terdakwa, telah memutus perkara Terdakwa:

Nama : **MUHADI S.T. alias HADI bin SUTANI;**  
Tempat Lahir : Mojokerto;  
Umur/Tanggal Lahir : 45 tahun/3 Februari 1977;  
Jenis Kelamin : Laki-laki;  
Kewarganegaraan : Indonesia;  
Tempat Tinggal : Taman Pinang Indah G-VI/I, RT 027, RW  
005, Kelurahan Lemahputro, Kecamatan  
Sidoarjo Kabupaten Sidoarjo;  
Agama : Islam;  
Pekerjaan : Swasta;

Terdakwa tersebut berada dalam tahanan Rumah Tahanan Negara  
sejak tanggal 11 Oktober 2022 sampai dengan sekarang;

Terdakwa diajukan di depan persidangan Pengadilan Negeri Sidoarjo  
karena didakwa dengan dakwaan sebagai berikut:

Kesatu : Perbuatan Terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana  
dalam Pasal 266 Ayat (1) KUHP;

Atau

Kedua : Perbuatan Terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana  
dalam Pasal 378 KUHP;

Atau

Ketiga : Perbuatan Terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana  
dalam Pasal 372 KUHP;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca Tuntutan Pidana Penuntut Umum pada Kejaksaan Negeri  
Sidoarjo tanggal 19 Desember 2022 sebagai berikut:

Halaman 1 dari 13 halaman Putusan Nomor 698 K/Pid/2023



1. Menyatakan Terdakwa MUHADI S.T. alias HADI bin SUTANI telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana menyuruh memasukkan keterangan palsu ke dalam suatu akta otentik mengenai sesuatu hal yang kebenarannya harus dinyatakan oleh akta itu, dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai akta itu seolah-olah keterangannya sesuai dengan kebenaran yang dapat menimbulkan kerugian sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 266 Ayat (1) KUHP, sesuai dengan Dakwaan Kesatu Penuntut Umum;
2. Menjatuhkan pidana terhadap Terdakwa MUHADI, S.T. alias HADI bin SUTANI dengan pidana penjara selama 4 (empat) tahun dikurangi dengan masa penahanan Terdakwa dengan perintah tetap ditahan;
3. Menyatakan barang bukti berupa:
  - 1) 1 (satu) bundel fotokopi legalisir Sertifikat Hak Milik Nomor: 1702 Kelurahan Lemahputro, Kecamatan Sidoarjo, Kabupaten Sidoarjo Provinsi Jawa Timur atas nama Ny. Vitri Kurniasari;
  - 2) 1 (satu) lembar fotokopi legalisir kwitansi terima dari Bp. Victor Michael Benaya uang sejumlah lima ratus juta rupiah untuk pembelian 1 (satu) unit rumah tinggal di Perumahan Taman Pinang Indah G – VI/1 Sidoarjo Tanggal 27 Oktober 2016;
  - 3) 1 (satu) lembar fotokopi legalisir Surat Somasi dari Hadiwiyanto & Accociates Nomor: 0332/A/Som/V/2019 tanggal 27 Mei 2019;
  - 4) 1 (satu) lembar fotokopi legalisir Surat Somasi Ke-II/terakhir dari Hadiwiyanto & Associates Nomor: 0334/A/Som/VI/2019 tanggal 29 Juni 2019 (dari Victor Michel Benaya);
  - 5) 1 (satu) lembar Surat Pernyataan tanggal 2 September 2016 yang ditulis dan ditandatangani oleh Muhadi yang telah di-*waarmeking* Nomor: 5/W/2016 di Notaris Greethe Suriyany Lala'ar, S.H., Notaris di Sidoarjo, tanggal 19 Oktober 2016;
  - 6) 1 (satu) bundel Surat Kuasa Menjual Jaminan tanggal 30 September 2016 atas rumah yang berada di Taman Pinang Indah G – VI/1

Halaman 2 dari 13 halaman Putusan Nomor 698 K/Pid/2023



Sidoarjo yang ditulis dan ditandatangani oleh Muhadi, S.T., kepada Primkopal Rumkital Dr. Ramelan;

- 7) 1 (satu) bundel Surat Pernyataan tanggal 14 Oktober 2016 yang ditulis dan ditandatangani oleh Muhadi yang telah dilegalisir Nomor: 4/L/2016 di Notaris Greethe Surianny Lala'ar, S.H., Notaris di Sidoarjo tanggal 14 Oktober 2016 (dari Mohammad Taufik Budi Santoso);
- 8) 1 (satu) bundel fotokopi legalisir Minuta Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 59 tanggal 27 Oktober 2016 yang dibuat di hadapan Notaris Alexandra Pudentiana Wignjodigdo, S.H.;
- 9) 1 (satu) bundel fotokopi Legalisir Minuta Akta Kuasa Menjual Nomor 60 tanggal 27 Oktober 2016 yang dibuat di hadapan Notaris Alexandra Pudentiana Wignjodigdo, S.H.;

Dilampirkan dalam berkas perkara;

4. Menetapkan pula agar Terdakwa MUHADI, S.T. alias HADI bin SUTANI dibebani membayar biaya perkara sebesar Rp2.500,00 (dua ribu lima ratus rupiah).

Membaca Putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor 722/Pid.B/2022/PN Sda tanggal 9 Januari 2023 yang amar lengkapnya sebagai berikut:

1. Menyatakan Terdakwa MUHADI, S.T. alias HADI bin SUTANI telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana menyuruh memasukkan keterangan palsu ke dalam suatu akta otentik mengenai sesuatu hal yang kebenarannya harus dinyatakan oleh akta itu, dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai akta itu seolah-olah keterangannya sesuai dengan kebenaran yang dapat menimbulkan kerugian;
2. Menjatuhkan pidana terhadap Terdakwa MUHADI, S.T. alias HADI bin SUTANI dengan pidana penjara selama 3 (tiga) tahun;
3. Menetapkan lamanya Terdakwa berada dalam tahanan dikurangkan seluruhnya dari lamanya pidana yang dijatuhkan;
4. Menetapkan Terdakwa tetap berada dalam tahanan;
5. Menyatakan barang bukti berupa:

Halaman 3 dari 13 halaman Putusan Nomor 698 K/Pid/2023



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1) 1 (satu) bundel fotokopi legalisir Sertifikat Hak Milik Nomor: 1702 Kelurahan Lemahputro, Kecamatan Sidoarjo, Kabupaten Sidoarjo Provinsi Jawa Timur atas nama Ny. Vitri Kurniasari;
  - 2) 1 (satu) lembar fotokopi legalisir kuitansi terima dari Bp. Victor Michael Benaya uang sejumlah lima ratus juta rupiah untuk pembelian 1 (satu) unit rumah tinggal di Perumahan Taman Pinang Indah G – VI/1 Sidoarjo tanggal 27 Oktober 2016;
  - 3) 1 (satu) lembar fotokopi legalisir Surat Somasi dari Hadiwiyanto & Accociates Nomor: 0332/A/Som/V/2019 tanggal 27 Mei 2019;
  - 4) 1 (satu) lembar fotokopi legalisir Surat Somasi Ke-II/terakhir dari Hadiwiyanto & Associates Nomor: 0334/A/Som/VI/2019 tanggal 29 Juni 2019 (dari Victor Michel Benaya);
  - 5) 1 (satu) lembar Surat Pernyataan tanggal 02 September 2016 yang ditulis dan ditandatangani oleh Muhadi yang telah di-*waarmeking* Nomor: 5/W/2016 di Notaris Greethe Suriyany Lala'ar, SH Notaris di Sidoarjo Tanggal 19 Oktober 2016;
  - 6) 1 (satu) bundel Surat Kuasa Menjual Jaminan tanggal 30 September 2016 atas rumah yang berada di Taman Pinang Indah G – VI/1 Sidoarjo yang ditulis dan ditandatangani oleh MUHADI, S.T. kepada Primkopal Rumkital Dr. Ramelan;
  - 7) 1 (satu) bundel Surat Pernyataan tanggal 14 Oktober 2016 yang ditulis dan ditandatangani oleh Muhadi yang telah dilegalisir Nomor: 4/L/2016 di Notaris Greethe Suriyany Lala'ar, S.H., Notaris di Sidoarjo tanggal 14 Oktober 2016 (dari Mohammad Taufik Budi Santoso);
  - 8) 1 (satu) bundel *fotokopi* legalisir Minuta Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 59 tanggal 27 Oktober 2016 yang dibuat di hadapan Notaris Alexandra Pudentiana Wignjodigdo, S.H.;
  - 9) 1 (satu) bundel *fotokopi* Legalisir Minuta Akta Kuasa Menjual Nomor 60 tanggal 27 Oktober 2016 yang dibuat di hadapan Notaris Alexandra Pudentiana Wignjodigdo, S.H.;
- Dilampirkan dalam berkas perkara;

Halaman 4 dari 13 halaman Putusan Nomor 698 K/Pid/2023



6. Menetapkan pula agar Terdakwa MUHADI, S.T. alias HADI bin SUTANI dibebani membayar biaya perkara sebesar Rp. 2.500,00 (dua ribu lima ratus rupiah);

Membaca Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 149/PID/2023/PT SBY tanggal 9 Maret 2023 yang amar lengkapnya sebagai berikut:

- Menerima permintaan banding dari Penasihat Hukum Terdakwa tersebut;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor 722/Pid.B/2022/PN Sda atas nama Terdakwa MUHADI, S.T. alias HADI bin SUTANI yang dimintakan banding tersebut;
- Menetapkan agar Terdakwa tetap berada dalam tahanan;
- Menetapkan masa penangkapan dan penahanan yang telah dijalani oleh Terdakwa dikurangkan seluruhnya dari pidana yang dijatuhkan;
- Membebaskan biaya perkara kepada Terdakwa dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp5.000,00 (lima ribu rupiah);

Membaca Akta Permohonan Kasasi Nomor 30/Akta.Pid/2023/PN Sda *juncto* Nomor 722/Pid.B/2022/PN Sda yang dibuat oleh Panitera pada Pengadilan Negeri Sidoarjo, yang menerangkan bahwa pada tanggal 30 Maret 2023, Penasihat Hukum Terdakwa mengajukan permohonan kasasi terhadap putusan Pengadilan Tinggi Surabaya tersebut;

Membaca Memori Kasasi tanggal 3 April 2023 dari Penasihat Hukum Terdakwa berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 November 2022 sebagai Pemohon Kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sidoarjo pada tanggal 4 April 2023;

Membaca pula surat-surat lain yang bersangkutan;

Menimbang bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya tersebut telah diberitahukan kepada Terdakwa pada tanggal 24 Maret 2023 dan Terdakwa tersebut mengajukan permohonan kasasi pada tanggal 30 Maret 2023 serta memori kasasinya telah diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sidoarjo pada tanggal 4 April 2023. Dengan demikian, permohonan kasasi beserta dengan alasan-alasannya telah diajukan dalam tenggang waktu dan dengan

Halaman 5 dari 13 halaman Putusan Nomor 698 K/Pid/2023



cara menurut undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi Terdakwa tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang bahwa alasan kasasi yang diajukan Pemohon Kasasi/Terdakwa dalam memori kasasi selengkapnya termuat dalam berkas perkara,

Menimbang bahwa terhadap alasan kasasi yang diajukan Pemohon Kasasi/Terdakwa tersebut, Mahkamah Agung berpendapat sebagai berikut:

- Bahwa alasan kasasi dari Pemohon Kasasi/Terdakwa pokoknya menyatakan tidak sependapat dengan putusan *judex facti* dan putusan tersebut harus dibatalkan karena telah salah menerapkan hukum atau menerapkan hukum tidak sebagaimana mestinya dengan menyatakan Terdakwa terbukti melakukan tindak pidana melanggar Pasal 266 ayat (1) KUHP, karena berdasarkan fakta di persidangan, perbuatan Terdakwa bukan merupakan tindak pidana;
- Bahwa alasan kasasi dari Pemohon Kasasi/Terdakwa tersebut tidak dapat dibenarkan, karena putusan *judex facti* tidak salah menerapkan hukum dan telah mengadili Terdakwa sesuai hukum acara pidana yang berlaku menurut ketentuan peraturan perundang-undangan serta tidak melampaui batas wewenangnya;
- Bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi dan keterangan Terdakwa di persidangan telah diperoleh fakta sebagai berikut:
  - a. Bahwa pada tahun 2013 Terdakwa mengajukan KPR di Bank Muamalat Surabaya atas sebidang tanah dan bangunan di Taman Pinang Indah G-VI/1, RT 027, RW 005, Kelurahan Lemah Putro, Kecamatan Sidoarjo, Kabupaten Sidoarjo sebagaimana Akta Nomor: 328/BMI/SBY-DARMONII/2013 tanggal 29 Juli 2013;
  - b. Bahwa pada tahun 2016 Terdakwa yang berprofesi sebagai kontraktor, mendapatkan pengerjaan proyek di Rumkital Dr. Ramelan Surabaya dari Primkopal Rumkital Dr. Ramelan Surabaya;
  - c. Bahwa pengerjaan proyek tersebut belum terselesaikan, sehingga Terdakwa diminta untuk mengembalikan dana proyek tersebut, akan tetapi dana proyek tersebut sudah dipergunakan untuk membeli

Halaman 6 dari 13 halaman Putusan Nomor 698 K/Pid/2023





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahan material, sehingga Terdakwa meminta bantuan kepada temannya, Saksi TONO WIRATMAN untuk dicarikan dana pinjaman yang akan dipergunakan untuk mengembalikan dana proyek Rumkital Dr. Ramelan Surabaya, yang kemudian Terdakwa dikenalkan kepada Saksi VICTOR MICHAEL BENAYA;

- d. Bahwa bulan Oktober 2016 Terdakwa bertemu dengan Saksi VICTOR MICHAEL BENAYA dan bersepakat untuk menjual tanah dan bangunan di Taman Pinang Indah G-VI/1, RT 027, RW 005, Kelurahan Lemah Putro, Kecamatan Sidoarjo, Kabupaten Sidoarjo dengan harga Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah), namun karena sertifikat masih berada di Bank Muamalat Kantor Cabang Surabaya, maka Saksi VICTOR MICHAEL BENAYA selaku pembeli melakukan checking melalui Notaris ALEXANDER PUDENTIANA WIGNJODIGDO, S.H. dan dinyatakan *clear*;
- e. Bahwa selanjutnya dibuatkan Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 59 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 60 tanggal 27 Oktober 2016 yang dibuat di hadapan Notaris ALEXANDER PUDENTIANA WIGNJODIGDO, S.H., dengan harga sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) yang dibayar secara *cash/tunai* sebagaimana kwitansi tanggal 27 Oktober 2016;
- f. Bahwa Saksi VITRI KURNIASARI (istri terdakwa) dan Terdakwa melakukan pelunasan ke Bank Muamalat dan Saksi VICTOR MICHAEL BENAYA menerima Surat Bank Muamalat Nomor 855/BMI/SBY-DARMO/X/2016 tanggal 27 Oktober 2016 perihal lunas fasilitas pembiayaan dan saksi VICTOR MICHAEL BENAYA menerima sertifikat asli atas obyek rumah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1702 luas 167 (seratus enam puluh tujuh) meter persegi atas nama VITRI KURNIASARI;
- g. Bahwa di dalam Perjanjian Ikatan Jual Beli disebutkan bahwa pihak penjual yaitu Terdakwa merupakan satu-satunya pemilik sah atas obyek yang dijual/belikan dan obyek tersebut bebas dari sitaan dan sengketa, serta tidak dibebani apapun. Oleh karenanya pihak penjual

Halaman 7 dari 13 halaman Putusan Nomor 698 K/Pid/2023



menjamin ke pihak pembeli tidak akan mendapat suatu gugatan atau tuntutan dari pihak manapun dan bilamana terjadi tuntutan dan/atau gugatan mengenai hal-hal tersebut, pihak penjual diharuskan menyelesaikan segala persoalan tersebut;

- h. Bahwa pada tanggal 7 Februari 2019 Saksi VICTOR MICHAEL BENAYA melakukan balik nama atas obyek tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor 1702 luas 167 (seratus enam puluh tujuh) meter persegi atas nama VITRI KURNIASARI namun Saksi VICTOR MICHAEL BENAYA mendapatkan surat dari BPN Sidoarjo Nomor: 200/Ket-12.10/11/2019 yang menyatakan bahwa obyek bidang tanah Hak Milik Nomor 1702 luas 167 (seratus enam puluh tujuh) meter persegi atas nama VITRI KURNIASARI menjadi obyek sita Pengadilan Negeri Sidoarjo sebagaimana catatan: Surat PN Kelas 1A Khusus Sidoarjo tanggal 26 Mei 2017 Nomor: 1014.08-1499/HK.02/5/2017 Perihal: Pemberitahuan Sita Penyesuaian Perkara Nomor 214/Pdt/G/2016/PN Sda *juncto* Nomor 04/VB/201/PN Sda (Agd.No. 2073/35.15/V/2017/tanggal 29 Mei 2017) dan Surat PN Kelas 1A Khusus Sidoarjo tanggal 19 Juni 2017 Nomor 43443/35.15-100/VI/2017 Perihal: Pemberitahuan Sita Penyesuaian Perkara Nomor 214/Pdt.G/2016/PN Sda *juncto* Nomor 04/VB/2017/PN Sda.;
- i. Bahwa Saksi VICTOR MICHAEL BENAYA menghubungi Terdakwa selaku pihak penjual dengan mendatangi obyek rumah dan bangunan tersebut akan tetapi Saksi VICTOR MICHAEL BENAYA tidak bertemu dengan Terdakwa ataupun istrinya dan obyek tersebut belum dikosongkan;
- j. Bahwa sebelum membuat Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 59 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 60 tanggal 27 Oktober 2016, terlebih dahulu pada tanggal 2 September 2016, Terdakwa datang ke Primkopal dan membuat Surat Pernyataan yang menyatakan bahwa hutang yang semula sebesar Rp887.803.303,00 (delapan ratus delapan puluh tujuh juta delapan ratus tiga ribu tiga ratus tiga rupiah) kepada Primkopal Rumkital Dr. Ramelan Surabaya telah dilakukan

Halaman 8 dari 13 halaman Putusan Nomor 698 K/Pid/2023





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembayaran sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) dan sisanya sebesar Rp587.803.303,00 (lima ratus delapan puluh tujuh juta delapan ratus tiga ribu tiga ratus tiga rupiah) akan dilunasi tanggal 31 Oktober 2016;

- k. Bahwa pada tanggal 30 September 2016, Terdakwa datang lagi ke Primkopal Rumkital Dr. Ramelan Surabaya dan dibuat Surat Kuasa Menjual Jaminan tanggal 30 September 2016 atas rumah yang berada di Taman Pinang Indah G - VI/1 Sidoarjo dari Terdakwa kepada Primkopal Rumkital Dr. Ramelan.;
- l. Bahwa karena tidak ada itikad baik dari Terdakwa, pada tanggal 9 November 2016 Pihak Primkopal Rumkital Dr. Ramelan mengajukan Gugatan Perdata dengan Nomor Register: 214/Pdt.G/2016/PN Sda dengan Tergugat MUHADI, S.T., dengan amar putusan yang dibacakan tanggal 18 Juli 2017 dalam pokok perkara diantaranya: Menetapkan sita jaminan yang telah dilakukan pada hari Selasa Tanggal 23 Mei 2017 sesuai Berita Penyesuaian Nomor: 4/VB/2017/PN Sda dinyatakan sah dan berharga, menyatakan tindakan Tergugat yang telah melakukan wanprestasi dan selanjutnya putusan tersebut dikuatkan di tingkat banding dan telah berkekuatan hukum tetap;
- Bahwa dengan mempertimbangkan fakta Terdakwa telah memberikan keterangan yang tidak benar di dalam Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 59 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 60 tanggal 27 Oktober 2016 yang dibuat di hadapan Notaris ALEXANDER PUDENTIANA WIGNJODIGDO, S.H., yang mengakibatkan kerugian pada Saksi VICTOR MICHAEL BENAYA yang telah melakukan pembayaran uang senilai Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) kepada Terdakwa, namun tidak bisa melakukan balik nama sertifikat, maka telah tepat pertimbangan *judex facti* yang menyatakan perbuatan Terdakwa memenuhi unsur Pasal 266 ayat (1) KUHP;
- Bahwa mengenai berat ringannya pidana adalah wewenang *judex facti* yang tidak tunduk pada kasasi, kecuali apabila pidana yang dijatuhkan

Halaman 9 dari 13 halaman Putusan Nomor 698 K/Pid/2023



*judex facti* tersebut kurang pertimbangan hukum (*onvoldoende gemotiveerd*), maka berdasarkan SEMA Nomor 7 Tahun 2012, *judex juris* dapat meringankan/memberatkan pidana yang dijatuhkan *judex facti* tersebut, dengan amar Tolak Perbaikan;

- Bahwa *judex facti* sudah memberikan pertimbangan yang cukup terkait penjatuhan pidana dengan keadaan yang memberatkan dan meringankan, sebagaimana Pasal 197 ayat (1) huruf f KUHP, maupun sifat yang baik dan jahat dari Terdakwa, sebagaimana Pasal 8 ayat (2) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, dengan memperhatikan:
    - a. Derajat kesalahan Terdakwa yang didasarkan pada akibat dari perbuatan Terdakwa yang menimbulkan kerugian bagi korban setidaknya senilai Rp500.000,00 (lima ratus juta rupiah) dan tidak dapat melakukan balik nama sertifikat;
    - b. Perbuatan Terdakwa menimbulkan persoalan hukum tidak hanya bagi korban tetapi bagi pihak terkait lainnya yaitu Primkopal;
    - c. Aspek keadilan dan kemanfaatan;
    - d. Penghindaran disparitas pemidanaan dengan pelaku yang kesalahannya sejenis dengan Terdakwa;
  - Bahwa mengenai alasan kasasi selebihnya terkait dengan alat bukti yang dipertimbangkan dan diyakini oleh *judex facti* merupakan penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, yang merupakan kewenangan *judex facti* dan tidak tunduk dan tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan kasasi, karena pemeriksaan pada tingkat kasasi hanya berkenaan dengan tidak diterapkan suatu peraturan hukum atau peraturan hukum tidak diterapkan sebagaimana mestinya, atau apakah cara mengadili tidak dilaksanakan menurut ketentuan Undang-Undang, dan apakah pengadilan telah melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 253 KUHP;
- Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut dan ternyata pula putusan *judex facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum



dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi tersebut dinyatakan ditolak;

Menimbang bahwa telah terjadi perbedaan pendapat (*dissenting opinion*) dalam musyawarah Majelis Hakim dan telah diusahakan dengan sungguh-sungguh tetapi tidak tercapai mufakat, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 30 Ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 tentang Mahkamah Agung, perbedaan pendapat (*dissenting opinion*) dari Hakim Agung Yohanes Priyana, S.H., M.H. dimuat sebagai berikut:

- Bahwa terlepas dari alasan kasasi Pemohon Kasasi/Terdakwa, putusan *judex facti* telah salah menerapkan hukum;
- Bahwa berdasarkan fakta hukum di persidangan, pada bulan Oktober 2016 telah dilakukan jual beli rumah dan bangunan yang berada di Perumahan Taman Pinang Indah G-VI/1 dengan harga Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) yang dituangkan dalam Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 59 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 60 tanggal 27 Oktober 2016;
- Bahwa Saksi VICTOR MICHAEL BENAYA telah membayar lunas harga tanah dan rumah tersebut dan Terdakwa juga telah menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1702;
- Bahwa pada saat dibuat perjanjian jual beli, Terdakwa sebagai pihak penjual sepakat akan mengosongkan tanah dan rumah tersebut dalam jangka waktu selama 3 (tiga) bulan. Namun hingga waktu sekarang Terdakwa tidak juga mengosongkan tanah dan rumahnya sehingga Saksi VICTOR MICHAEL BENAYA belum bisa menempati tanah dan rumah yang telah dibelinya tersebut;
- Bahwa pada tahun 2019 pada saat Saksi VICTOR MICHAEL BENAYA hendak melakukan balik nama atas Sertifikat Hak Milik Nomor 1702 tersebut, mendapat surat dari BPN Sidoarjo yang menyatakan tanah tersebut telah menjadi obyek sita dalam perkara perdata;
- Bahwa jual beli lahan antara Terdakwa dengan Saksi VICTOR MICHAEL BENAYA dilakukan dengan terang dan di hadapan PPAT serta terlebih dahulu dibuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Setelah PPAT melakukan penelusuran dinyatakan obyek jual beli bersih dan tanpa beban sehingga

Halaman 11 dari 13 halaman Putusan Nomor 698 K/Pid/2023



dibuat Akta Jual Beli dan dilanjutkan penyerahan sertifikat kepada pembeli. Namun ketika akan dilakukan balik nama tidak dapat dilakukan karena atas obyek ada penyitaan dari Pengadilan Negeri;

- Bahwa terlepas dari hubungan hukum antara Saksi VICTOR MICHAEL BENAYA dengan Terdakwa (penjual) kepada pembeli (Saksi VICTOR MICHAEL BENAYA) dapat melakukan keberatan (*derden verzet*) atas Sita Jaminan terhadap obyek perkara ketika akan dilakukan eksekusi;
- Bahwa secara yuridis transaksi antara Terdakwa dengan korban (pembeli) telah selesai, namun belum tuntas karena belum disertai penyerahan obyek jual beli atau secara riil pembeli belum dapat menguasai obyek jual beli (belum terjadi *levering*);
- Bahwa berdasarkan pertimbangan di atas tidak terbukti adanya niat jahat pada perbuatan jual beli antara Terdakwa dengan korban (pembeli), apalagi melakukan tipu muslihat. Sehingga beralasan untuk membebaskan Terdakwa dari semua dakwaan;

Menimbang bahwa karena Terdakwa dipidana, maka dibebani untuk membayar biaya perkara pada tingkat kasasi;

Mengingat Pasal 266 Ayat (1) KUHP, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, dan Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan Perubahan Kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

#### **MENGADILI:**

- Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi/Terdakwa **MUHADI S.T. alias HADI bin SUTANI** tersebut;
- Membebaskan kepada Terdakwa untuk membayar biaya perkara pada tingkat kasasi sebesar Rp2.500,00 (dua ribu lima ratus rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa tanggal 4 Juli 2023 oleh Soesilo, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Prim

Halaman 12 dari 13 halaman Putusan Nomor 698 K/Pid/2023



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Haryadi, S.H., M.H., dan Yohanes Priyana, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim-Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari dan tanggal itu juga, oleh Ketua Majelis yang dihadiri Hakim-Hakim Anggota serta Dodik Setyo Wijayanto, S.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh Penuntut Umum dan Terdakwa.

Hakim-Hakim Anggota.

t.t.d/

Dr. Prim Haryadi, S.H., M.H.

t.t.d/

Yohanes Priyana, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

t.t.d/

Soesilo, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

t.t.d/

Dodik Setyo Wijayanto, S.H.

Untuk Salinan,

Mahkamah Agung R.I.

a.n. Panitera

Panitera Muda Pidana Umum

Dr. Yanto, S.H., M.H.

NIP. 196001211992121001

Halaman 13 dari 13 halaman Putusan Nomor 698 K/Pid/2023

### 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)