



P U T U S A N

Nomor : 794/Pid/B/2022/PN.Jkt.Tim

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Jakarta Timur, yang memeriksa dan mengadili Perkara Pidana pada Peradilan Tingkat Pertama, dengan acara pemeriksaan Biasa telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam perkara Terdakwa :

Nama lengkap : **KURNIA ZULKARNAEN Bin H. ANWAR FUADI;**
Tempat lahir : Jakarta;
Umur / tanggal lahir : 36 tahun / 26 Mei 1986;
Jenis kelamin : Laki-laki.
Kebangsaan : Indonesia.
Tempat tinggal : Sesuai KTP : Cipinang Elok Blok J/150 Rt.004 Rw.010 Kel Cipinang Muara Kec. Jatinegra Jakarta Timur; atau Dadap Residence Blok A.16 No.11 Kel. Dadap Kec. Kosambi Kab.Tangerang Prov Banten;
Agama : Islam;
Pekerjaan : Karyawan Swasta;
Pendidikan : S-1;

Terdakwa tidak dilakukan Penahanan;

Terdakwa dalam perkara ini didampingi oleh DR. MUHAMMAD CHOTIB, SH, MH, AGUYS SUSANTO, SH.MH, dkk Para Advokat yang berkantor di **Firma Hukum DR. MUHAMMAD CHOTIB, SH., MH & Co** beralamat di Mall Taman Palem Lt.2 Blok C18 Kamal Raya Outer Ring Road Cengkareng Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 09 November 2022;

PENGADILAN NEGERI TERSEBUT ;

Telah membaca dan mempelajari berkas perkara yang bersangkutan ;

Telah mendengar dan memeriksa keterangan saksi-saksi dibawah sumpah dan keterangan Terdakwa dipersidangan ;

Telah melihat barang bukti dan memperlihatkannya baik kepada saksi maupun kepada Terdakwa dipersidangan ;

Telah mendengar dan membaca Tuntutan Penuntut Umum pada Kejaksaan Negeri Jakarta Timur Nomor .Reg.Perk : PDM-247/JKT.TMR/EOH/10/2022 tertanggal 06 April 2023 yang pada pokoknya :

M E N U N T U T :

Supaya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur, yang memeriksa dan mengadili, untuk memutuskan :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menyatakan Terdakwa KURNIA ZULKARNAEN Bin (Alm.) H. ANWAR FUADI telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana ***“Dengan maksud menguntungkan diri sendiri secara melawan hukum, menyewakan tanah dengan hak tanah Indonesia padahal diketahui bahwa orang lain yang mempunyai hak atas tanah itu”*** sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 385 Ayat (4) KUHP dalam Dakwaan Tunggul Penuntut Umum;
2. Menjatuhkan pidana oleh karena itu kepada Terdakwa dengan pidana penjara selama **3 (tiga) tahun**;
3. Menyatakan agar Terdakwa segera ditahan;
4. Menyatakan barang bukti berupa:
 - 1 (satu) bendel foto copy Sertifikat Hak Milik No. 1822, luas 737 M2, atas nama STEFANUS UNTORO yang dilegalisir.
 - 1 (satu) bendel foto copy Sertifikat Hak Milik No. 1783, luas 301 M2, atas nama STEFANUS UNTORO yang dilegalisir.
 - 1 (satu) bendel foto copy Sertifikat Hak Milik No. 1780, luas 480 M2, atas nama STEFANUS UNTORO yang dilegalisir.
 - 1 (satu) bendel foto copy Sertifikat Hak Milik No. 1782, luas 297 M2, atas nama STEFANUS UNTORO yang dilegalisir.
 - 1 (satu) bendel foto copy Sertifikat Hak Milik No. 1823, luas 617 M2, atas nama KURNIA ZULKURNAEN yang dilegalisir.
 - 1 (satu) bendel foto copy Akta kuasa untuk menjual tanggal 05 Maret 2015, Nomor : 06 antara KURNIA ZULKURNAEN dengan HENDRAWAN SUBIANA.
 - 1 (satu) bendel foto copy Akta perjanjian jual beli tanggal 05 Maret 2015, Nomor : 05 antara KURNIA ZULKURNAEN dengan HENDRAWAN SUBIANA.
 - 1 (satu) lembar surat kesepakatan perincian pembayaran yang di tanda tangani KURNIA ZULKURNAEN.
 - 1 (satu) lembar kwitansi nomor : 001/SU-KZ/XI/2016, uang sejumlah Rp. 13.500.000.000 ,(tiga belas milyar lima ratus juta rupiah), untuk pelunasan penuh (100%) untuk transaksi jualbeli SHM#1782, SHM#1822, SHM#1780, DAN SHM#1783, tanggal 14 November 2016, yang ditanda tangani KURNIA ZULKURNAEN.
 - 1 (satu) lembar slip pemindahan dana antar rekening BCA tanggal 14 November 2016 dari nomor rekening BCA 3190189189 a.n. STEFANUS UNTORO ke nomor rekening BCA 7300300914 a.n. PT. OTOMAS MULTIFINANCE senilai Rp. 3.346.500.000 ,- (tiga milyar tiga ratus empat puluh enam juta lima ratus ribu rupiah) berita pelunasan KURNIA ZULKURNAEN No. 7624/CF/A/16/4.
 - 1 (satu) lembar slip pemindahan dana antar rekening BCA tanggal 14 November 2016 dari nomor rekening BCA 3190189189 a.n. STEFANUS UNTORO ke nomor rekening BCA 3721582599 a.n. LIE

Halaman 2 Putusan 794/Pid.B/2022/PN Jkt.Tim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

RATNA RAMLI senilai Rp. 478.250.000 ,- (empat ratus tujuh puluh delapan juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) berita pajak penjual dan biaya Notaris KURNIA ZULKURNAEN.

- 1 (satu) lembar slip pemindahan dana antar rekening BCA tanggal 14 November 2016 dari nomor rekening BCA 3190189189 a.n. STEFANUS UNTORO ke nomor rekening BCA 0940765498 a.n. KURNIA ZULKURNAEN senilai Rp. 5.001.599.134 ,- (lima milyar satu juta lima ratus sembilan puluh sembilan ribu seratus tiga puluh empat) berita pelunasan 100% Ruko Cipinang KURNIA ZULKURANEN.
- Rekening koran tahapan BCA No. rekening 3190189189 atas nama STEFANUS UNTORO periode November 2016.

Dikembalikan kepada saksi RENDI REDIAN;

- Surat perjanjian sewa menyewa tanggal 17 April 2020 antara KURNIAZULKURNAEN dengan CITRA ANNISA AYU.
- Surat perjanjian sewa menyewa tanggal 05 April 2021 antara KURNIA ZULKURNAEN dengan CITRA ANNISA AYU.

Dikembalikan kepada saksi CITRA ANNISA AYU;

- Foto Copi Akta perjanjian sewa menyewa antara TUAN KURNIA ZULKURNAEN dengan TUAN HENRI ARI WIBAWA Cq PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, tanggal 17 Desember 2020, No. 19 yang terlegalisir.

Dikembalikan kepada saksi WELLY TRIARDI PRASETYO;

- Surat perjanjian sewa menyewa tanggal 30 Januari 2020 antara KURNIA ZULKURNAEN dengan MUKHLIS, SE.
- Surat perjanjian sewa menyewa tanggal 11 Januari 2021 antara KURNIA ZULKURNAEN dengan MUKHLIS, SE.

Dikembalikan kepada saksi MUKHLIS, SE;

- Kwitansi pembayaran senilai Rp. 50.000.000 ,- (lima puluh juta rupiah) sewa kontrak di perkantoran wisma elok Blok J 136 No. 19 dari tanggal 06 Desember 2021 sampai dengan tanggal 06 Desember 2022 tertanggal 24 November 2021 dari KURNIA ZULKURANEN.

Dikembalikan kepada saksi DEVVY MAYSESA DARMAWANTI:

- Foto copy Akta Addendum Perjanjian Sewa Menyewa Ruko Jalan Cipinang Elok 1 Blok J 136 ; 137, Wisma Nomor 8, Kelurahan Cipinang Muara, Kecamatan Jatinegara Kota Administrasi Jakarta Timur Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta antara Pihak I : Tn KURNIA ZULKARNAEN dengan Pihak II : PT. Bank DKI berkedudukan dan berkantor Pusat di Jakarta Pusat, tanggal 24 September 2020, Nomor : 49 yang terlegalisir.

Dikembalikan kepada saksi ANAIKE RIZULPA AGUSYANTI;

Halaman 3 Putusan 794/Pid.B/2022/PN Jkt.Tim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Surat Pernyataan ahli waris almarhum HENDRAWAN SUBIANA yang dibuat oleh NOVITA DEWI dan REVINA DEWI diatas materai tanggal 27 September 2018.
- Kwitansi jual beli senilai Rp. 4.000.000.000 ,- dari Bpk STEFANUS UNTORO untuk pembayaran 1 (satu) unit Ruko Wisma Elok Blok J Kav. No. 137 berdasarkan SHM 1823/Cipinang Muara Seluas 617 M2 yang terletak di Jatinegara - Jakarta Timur tanggal 21 Juli 2017.

Dikembalikan kepada saksi RENDI REDIAN;

- Foto copi Surat Perjanjian Jual Beli terlegalisir antara pihak pertama TUAN KURNIA ZULKARNAEN dengan pihak kedua TUAN ARNOLD YOSEP DJ SIAHAYA tanggal 12 Oktober 2016 yang disahkan pada tanggal 01 Desember 2016 di Notaris Drs. SOEBIANTORO, SH dengan Nomor: W.89/2016.

Dikembalikan kepada Terdakwa KURNIA ZULKARNAEN;

5. Menetapkan agar Terdakwa membayar biaya perkara sebesar Rp.2.000,- (dua ribu rupiah).

Telah mendengar Pembelaan dari Penasehat Hukum Terdakwa dipersidangan pada tanggal 12 April 2023, yang pada pokoknya menyatakan yaitu :

1. Menyatakan Terdakwa KURNIA ZULKARNAEN Bin (Alm) H. ANWAR FUADI, tidak terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan tindak pidana sebagaimana disebutkan dalam dakwaannya itu Pasal 385 Ayat (4) KUHP;
2. Membebaskan Terdakwa KURNIA ZULKARNAEN Bin (Alm) H. ANWAR FUADI dari tahanan;
3. Membebaskan biaya perkara dalam perkara ini kepada negara;

Menimbang, bahwa terhadap Nota Pembelaan/pledooi Penasehat Hukum Terdakwa tersebut, Penuntut Umum dalam Repliknya menyatakan Pembelaan Penasehat Hukum Terdakwa tidak beralasan hukum oleh karenanya sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima dan Terdakwa KURNIA ZULKARNAEN Bin (Alm) H. ANWAR FUADI haruslah dinyatakan terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana "Dengan maksud menguntungkan diri sendiri secara melawan hukum , menyewakan tanah dengan hak tanah Indonesia padahal diketahui bahwa orang lain yang mempunyai hak atas tanah itu", sebagaimana diatur dan diancam pdana dalam Pasal 385 ayat (4) KUHP dan sedah sepatutnya Terdakwa KURNIA ZULKARNAEN Bin (Alm) H. ANWAR FUADI dijatuhi hukuman yang setimpal dengan perbuatannya sebagaimana tuntutan pidana ;

Menimbang, bahwa setelah mendengar pula Duplik/tanggapan Penasehat Hukum Terdakwa terhadap Replik Penuntut Umum yang menyatakan pada pokoknya tetap pada pembelaannya;

Halaman 4 Putusan 794/Pid.B/2022/PN Jkt.Tim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penuntut Umum dipersidangan telah membacakan Surat Dakwaan No.Reg.Perk : PDM-247/JKT.TIM/EOH/10/2022 tertanggal 24 Oktober 2022` yang adalah sebagai berikut :

Bahwa Terdakwa KURNIA ZULKARNAEN Bin (Alm.) H. ANWAR FUADI dalam bulan Januari 2020 sampai dengan bulan Januari 2022 atau setidaknya pada suatu waktu tertentu dalam tahun tahun 2020 sampai dengan tahun 2022, bertempat di Jl. Cipinang Elok Blok J No.154 RT.006/010 Kel. Cipinang Muara Kec. Jatinegara Jakarta Timur atau setidaknya pada suatu tempat lain dimana Pengadilan Negeri Jakarta Timur berwenang memeriksa dan mengadili perkaranya, *dengan maksud menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum, menggadaikan atau menyewakan tanah dengan hak Indonesia, padahal diketahui bahwa orang lain yang mempunyai atau turut mempunyai hak atas tanah itu, yang dilakukan Terdakwa dengan cara-cara sebagai berikut:*

- Bahwa pada bulan November 2016 Saksi ARNOLD YOSEP DJ SIAHAYA menawarkan tanah milik Terdakwa dengan alas hak berupa Sertifikat Hak Milik atas nama KURNIA ZULKARNAEN yang terletak di Jl. Cipinang Elok Blok J No.154 RT.006/010 Kel. Cipinang Muara Kec. Jatinegara Jakarta Timur yang di atasnya berdiri 19 (sembilan belas) ruko kepada Saksi STEFANUS UNTORO, yang mana diantara tanah yang ditawarkan tersebut 4 (empat) Sertifikat Hak Milik an. Terdakwa tersebut dalam status diagunkan oleh Terdakwa yaitu:
 - Sertifikat Hak Milik No.1822 an. KURNIA ZULKARNAEN diagunkan di PT. MNC Finance;
 - Serifikat Hak Milik No.1780 dan No.1783 an. KURNIA ZULKARNAEN diagunkan di OTOMAS MULTIFINANCE;
 - Sertifikat Hak Milik No.1782 an. KURNIA ZULKARNAEN diagunkan di BPR Syariah Amanah Insani;
- Bahwa selanjutnya Saksi ARNOLD YOSEP DJ SIAHAYA mempertemukan Saksi STEFANUS UNTORO dengan Terdakwa di Kantor milik Saksi STEFANUS UNTORO di Jakarta Pusat dan dalam pertemuan tersebut disepakati harga untuk 4 (empat) sertifikat tersebut sebesar Rp.13.500.000.000,00 (tiga belas milyar lima ratus juta rupiah) dimana Saksi STEFANUS UNTORO yang nantinya menebus dan melunasi 4 (empat) sertifikat yang diagunkan Terdakwa di 3 (tiga) lembaga pembiayaan dan sisa pembayaran ditransfer kepada Terdakwa;
- Bahwa atas kesepakatan tersebut, Saksi STEFANUS UNTORO kemudian menebus dan melunasi 4 (empat) sertifikat yang diagunkan Terdakwa di 3 (tiga) lembaga pembiayaan yaitu:
 - Sertifikat Hak Milik No.1822 an. KURNIA ZULKARNAEN yang diagunkan di PT. MNC Finance atas pinjaman sebesar Rp.3.000.000.000,00 (tiga milyar rupiah), pada tanggal 14 November 2016 Saksi STEFANUS UNTORO melunasi sebesar Rp.3.911.954.000,00 (tiga milyar sembilan ratus sebelas juta sembilan ratus lima puluh empat ribu rupiah) melalui pemindahan rekening antar

Halaman 5 Putusan 794/Pid.B/2022/PN Jkt.Tim

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

BCA dari nomor rekening 3190189189 an. STEFANUS UNTORO ke nomor rekening 6040310027 an. MNC Finance, lalu pada tanggal 15 November 2016 Sertifikat Hak Milik No.1822 an. KURNIA ZULKARNAEN diambil oleh Terdakwa dan kemudian diserahkan kepada Saksi STEFANUS UNTORO untuk dibuatkan Akta Perjanjian Jual Beli oleh Notaris RATNA RAMLI, S.H., M.Kn yaitu PPJB No.23 tanggal 30-11-2016 dan selanjutnya dibuat Akta Jual Beli No.22/2020 tanggal 26-8-2020;

- Sertifikat Hak Milik No.1780 dan No.1783 an. KURNIA ZULKARNAEN yang diagunkan di OTOMAS MULTIFINANCE atas pinjaman sebesar Rp.2.690.000.000,00 (dua milyar enam ratus sembilan puluh juta rupiah), pada tanggal 14 November 2016 Saksi STEFANUS UNTORO melunasi sebesar Rp.3.346.500.000,00 (tiga milyar tiga ratus empat puluh enam juta lima ratus ribu rupiah) melalui pemindahan rekening antar BCA dari nomor rekening 3190189189 an. STEFANUS UNTORO ke nomor rekening 7300300914 an. OTOMAS MULTIFINANCE, lalu pada tanggal 21 November 2016 Sertifikat Hak Milik No.1780 dan No.1783 an. KURNIA ZULKARNAEN diambil oleh Terdakwa dan kemudian diserahkan kepada Saksi STEFANUS UNTORO untuk dibuatkan Akta Perjanjian Jual Beli oleh Notaris RATNA RAMLI, S.H., M.Kn yaitu untuk Sertifikat Hak Milik No.1780 dengan PPJB No.26 tanggal 30-11-2016 selanjutnya dibuat Akta Jual Beli No.25/2020 tanggal 26-8-2020 dan untuk Sertifikat Hak Milik No.1783 dengan PPJB No.25 tanggal 30-11-2016 selanjutnya dibuat Akta Jual Beli No.24/2020 tanggal 26-8-2020;
- Sertifikat Hak Milik No.1782 an. KURNIA ZULKARNAEN yang diagunkan di BPR Syariah Amanah Insani atas pinjaman sebesar Rp.800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah), pada tanggal 14 November 2016 Saksi STEFANUS UNTORO melunasi sebesar Rp.761.710.000,00 (tujuh ratus enam puluh satu juta tujuh ratus sepuluh ribu rupiah) melalui pemindahan rekening antar BCA dari nomor rekening 3190189189 an. STEFANUS UNTORO ke nomor rekening 2307999354 an. BPR Syariah Amanah Insani, lalu pada tanggal 15 November 2016 Sertifikat Hak Milik No.1782 an. KURNIA ZULKARNAEN diambil oleh kuasa Terdakwa yaitu Saksi INDRA WINARTA bersama Terdakwa dan kemudian diserahkan kepada Saksi STEFANUS UNTORO untuk dibuatkan Akta Perjanjian Jual Beli oleh Notaris RATNA RAMLI, S.H., M.Kn yaitu PPJB No.24 tanggal 30-11-2016 dan selanjutnya dibuat Akta Jual Beli No.23/2020 tanggal 26-8-2020;
- Bahwa selain itu Saksi STEFANUS UNTORO pada tanggal 14 November 2016 membayarkan biaya pajak penjual dan biaya Notaris sebesar Rp.478.250.000,00 (empat ratus tujuh puluh delapan juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) melalui pemindahan rekening antar BCA dari nomor rekening 3190189189 an. STEFANUS UNTORO ke nomor rekening 3721582599 an. LIE RATNA RAMLI, dan pada hari itu juga Saksi STEFANUS UNTORO membayarkan pelunasan 100% pembelian tanah

Halaman 6 Putusan 794/Pid.B/2022/PN Jkt.Tim

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

dengan 4 (empat) Sertifikat Hak Milik an. KURNIA ZULKARNAEN kepada Terdakwa sebesar Rp.5.001.599.134,00 (lima milyar satu juta lima ratus sembilan puluh sembilan ribu seratus tiga puluh empat rupiah) melalui pemindahan rekening antar BCA dari nomor rekening 3190189189 an. STEFANUS UNTORO ke nomor rekening 0940765498 an. KURNIA ZULKARNAEN, serta dibuatkan Kwitansi No.001/SU-KZ/XI/2016 tertanggal 14 November 2016 senilai Rp.13.500.000.000,00 (tiga belas milyar lima ratus juta rupiah) perihal Pelunasa penuh (100%) untuk transaksi jual beli SHM#1782, SHM#1822, SHM#1780 dan SHM#1783;

- Bahwa setelah membeli tanah milik Terdakwa dengan 4 (empat) Sertifikat Hak Milik tersebut, lalu pada tanggal 30 September 2020 Saksi STEFANUS UNTORO mendaftarkan kepemilikan tanah tersebut ke BPN Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur dan sampai dengan sekarang Sertifikat Hak Milik No.1822/Cipinang Muara seluas 737 m², Sertifikat Hak Milik No.1780/Cipinang Muara seluas 480 m², Sertifikat Hak Milik No.1782/Cipinang Muara seluas 297 m², dan Sertifikat Hak Milik No.1783/Cipinang Muara seluas 301 m², tercatat atas nama STEFANUS UNTORO;
- Bahwa meskipun Terdakwa sudah tidak memiliki hak atas tanah dengan 4 (empat) Sertifikat Hak Milik tersebut, namun Terdakwa telah menyewakan bangunan ruko yang berdiri di atas tanah tersebut kepada pihak lain tanpa ijin Saksi STEFANUS UNTORO, yaitu diantaranya kepada:
 - Saksi CITRA ANNISA AYU yang menyewa Ruko No.18 kepada Terdakwa dari 17 April 2020 sampai dengan 17 April 2021 berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa antara KURNIA ZULKARNAEN dengan CITRA ANNISA AYU tanggal 17 April 2020 dan diperpanjang sampai dengan 05 April 2022 berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa antara KURNIA ZULKARNAEN dengan CITRA ANNISA AYU tanggal 05 April 2021 dengan harga sewa Rp.70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah) per tahun;
 - Saksi WELLY TRIARDI PRASETYO yang menyewa Ruko No.19 kepada Terdakwa dari 17 Desember 2020 sampai dengan Desember 2021 berdasarkan Akta Perjanjian Sewa Menyewa antara Tuan KURNIA ZULKARNAEN dengan Tuan HENRI ARI WIBAWA Cq. PT. BTN (Persero) tanggal 17 Desember 2020 dengan harga sewa Rp.85.000.000,00 (delapan puluh lima juta rupiah) per tahun;
 - Saksi MUKHLIS, SE yang menyewa Ruko No.13 kepada Terdakwa dari 25 Pebruari 2020 sampai dengan 25 Pebruari 2021 berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa antara KURNIA ZULKARNAEN dengan MUKHLIS, SE tanggal 30 Januari 2020 dan diperpanjang sampai dengan 25 Pebruari 2022 berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa antara KURNIA ZULKARNAEN dengan MUKHLIS, SE tanggal 11 Januari 2021 dengan harga sewa Rp.27.000.000,00 (dua puluh tujuh juta rupiah) per tahun;
 - Saksi DEVVY MAYSESA DARMAWANTI yang menyewa Ruko No.19 kepada Terdakwa dari 06 Desember 2021 sampai dengan 06 Desember

Halaman 7 Putusan 794/Pid.B/2022/PN Jkt.Tim

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

2022 dengan harga sewa Rp.50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) per tahun;

- Saksi ANAIKE RIZULPA AGUSYANTI yang menyewa Ruko No.8 kepada Terdakwa dari September 2020 sampai dengan September 2022 berdasarkan Addendum Perjanjian Sewa Menyewa Ruko antara KURNIA ZULKARNAEN dengan PT. Bank DKI tanggal 24 September 2020 dengan harga sewa Rp.73.000.000,00 (tujuh puluh tiga juta rupiah) per tahun;

- Bahwa perbuatan Terdakwa tersebut telah merugikan Saksi STEFANUS UNTORO selaku pemilik yang sah atas Tanah dan Bangunan Ruko berdasarkan SHM No.1782, SHM No.1822, SHM No.1780 dan SHM No.1783 tersebut.

Perbuatan Terdakwa tersebut di atas sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 385 Ayat (4) KUHP.

Menimbang, bahwa terhadap Surat Dakwaan Penuntut Umum tersebut Penasehat Hukum Terdakwa mengajukan Eksepsi/keberatan dipersidangan pada tanggal 07 Desember 2022, Dan Penuntut Umum juga telah mengajukan tanggapannya terhadap eksepsi tersebut pada tanggal 14 Desember 2022;

Menimbang, bahwa atas eksepsi Penasehat Hukum Terdakwa tersebut Majelis hakim telah membacakan Putusan Sela No 794/Pid.B/2022/PN. Jak.Tim tanggal 04 Januari 2023 dipersidangan, sebagai berikut :

1. Menyatakan menolak Eksepsi/Keberatan Penasehat Hukum Terdakwa ;
2. Menyatakan Surat Dakwaan penuntut Umum Nomor PDM-247/JKT.TIM/10/2022 tanggal 24 Oktober 2022 atas nama **KURNIA ZULKARNAEN Bin (Alm.) H. ANWAR FUADI**; tersebut telah memenuhi syarat formil dan materiil sesuai ketentuan Pasal 143 ayat (2) huruf a dan b KUHP;
3. Memerintahkan Penuntut Umum agar pemeriksaan perkara ini dilanjutkan ;
4. Menanggukuhkan biaya perkara ini sampai dengan putusan akhir ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan kebenaran Surat Dakwaannya, Penuntut Umum telah menghadirkan dan menghadapkan 2 (dua) orang saksi dipersidangan, masing-masing memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. **Saksi RENDI RADIAN :**

- Bahwa saksi kenal dengan Terdakwa tapi tidak ada hubungan keluarga.
- Bahwa saksi dihadirkan ke persidangan sehubungan laporan saksi atas dugaan penggelapan barang tak bergerak.
- Bahwa saksi pernah memberikan keterangan di polisi dan BAP saksi tersebut benar keterangan saksi sendiri.

Halaman 8 Putusan 794/Pid.B/2022/PN Jkt.Tim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa terjadinya tindak pidana tersebut diketahui pada bulan Oktober 2020 di Jl. Cipinang Elok Blok J No. 154 Rt.006/010 Kel. Cipinang Muara Kec. Jatinegara Jakarta Timur.
- Bahwa yang menjadi korban adalah STEFANUS UNTORO.
- Bahwa awalnya saksi disuruh ngecek ke lokasi ruko milik STEFANUS yang ada di Cipinang Jaya.
- Bahwa saksi dikasih kuasa oleh STEFANUS untuk mengecek ruko tersebut.
- Bahwa 1 komplek di lokasi itu berdiri bangunan ruko sebanyak 19 unit.
- Bahwa tanah dan bangunan ruko tersebut seluruhnya telah dibeli oleh STEFANUS.
- Bahwa saksi mengecek ke lokasi ada 4 kali di bulan Oktober 2020.
- Bahwa dari pengecekan tersebut saksi tahu ada yang menyewakan ruko-ruko tersebut.
- Bahwa dari penyewa ada yang menyerahkan kontrak sewa ada yang tidak, dan dari situ saksi tahu yang menyewakan adalah Terdakwa ini.
- Bahwa saksi tidak pernah bertemu langsung dengan Terdakwa tetapi bertemu dengan pengacaranya dan pada saat itu saksi katakan kepada mereka kalau ruko-ruko tersebut telah dibeli oleh STEFANUS dan saksi perlihatkan bukti-buktinya tetapi mereka menolak bukti-bukti yang saksi tunjukkan sehingga saksi kemudian memberikan somasi kepada Terdakwa sebanyak 2 kali di bulan Oktober 2020, lalu karena tidak ditanggapi somasi tersebut saksi kemudian membuat laporan ke Polres Jakarta Timur.
- Bahwa tanah dan ruko tersebut dibeli tahun 2016 oleh STEFANUS.
- Bahwa ruko-ruko tersebut disewakan seluruhnya oleh Terdakwa dan STEFANUS tidak pernah menerima uang sewanya.
- Bahwa pembelian tanah dan ruko tersebut sudah lunas dibayar oleh STEFANUS kepada Terdakwa.
- Bahwa penjualnya adalah Terdakwa.
- Bahwa sejak tahun 2022 sewa ruko tersebut sudah saksi ambil alih.
- Bahwa saksi tidak tahu apakah para penyewa diberitahu oleh Terdakwa kalau tanah dan bangunan ruko tersebut sudah dijual Terdakwa kepada STEFANUS.
- Bahwa ada 5 SHM untuk 19 ruko tersebut.
- Bahwa legalitas kepemilikan tanah dan bangunan STEFANUS UNTORO adalah sebagai berikut:
- Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1822, luas tanah 737 M2, atas nama STEFANUS UNTORO, alamat Kav. Aneka Elok Blok J No. 136 Kel. Cipinang Muara Kec. Jatinegara Jakarta Timur.

Halaman 9 Putusan 794/Pid.B/2022/PN Jkt.Tim

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

- Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1783, luas tanah 301 M2, atas nama STEFANUS UNTORO. alamat Kav. Aneka Elok Blok J No. 153 Kel. Cipinang Muara Kec. Jatinegara Jakarta Timur.
- Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1782, luas tanah 297 M2, atas nama STEFANUS UNTORO, alamat Kav. Aneka Elok Blok J No 154 Kel. Cipinang Muara Kec. Jatinegara Jakarta Timur.
- Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1780, luas tanah 480 M2, atas nama STEFANUS UNTORO, alamat Kav. Aneka Elok Blok J No. 155 Kel. Cipinang Muara Kec. Jatinegara Jakarta Timur.
- Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1823, luas tanah 617 M2, atas nama HENDRAWAN SUBIANA alamat Kav. Aneka Elok Blok J No. 137 Kel. Cipinang Muara Kec. Jatinegara Jakarta Timur (masih dalam proses peralihan hak di Notaris RATNA RAMLI, S.H., M.Kn) ke atas nama sdr. STEFANUS UNTORO.
- Bahwa luas keseluruhan tanah untuk ke-5 sertifikat tersebut adalah 2.432 M2.
- Bahwa Sdr. STEFANUS UNTORO membeli tanah dan bangunan tersebut dari Terdakwa dengan perincian sebagai berikut:
- Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1822, luas tanah 737 M2 berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli tanggal 30 November 2016 nomor 23 di Notaris & PPAT RATNA RAMLI, SH., M.Kn dengan harga Rp.5.561.045.000,- (lima milyar lima ratus enam puluh satu juta empat puluh lima ribu rupiah) dan Akta Jual Beli nomor 22/2020 di PPAT YURISA MARTANTI, SH., MH.
- Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1783, luas tanah 301 M2 berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli tanggal 30 November 2016 nomor 25 di Notaris & PPAT RATNA RAMLI, SH., M.Kn dengan harga Rp.2.048.305.000,- (dua milyar empat puluh delapan juta tiga ratus lima ribu rupiah) dan Akta Jual Beli nomor 24/2020 di PPAT YURISA MARTANTI, SH., MH.
- Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1782, luas tanah 297 M2 berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli tanggal 30 November 2016 nomor 24 di Notaris & PPAT RATNA RAMLI, SH., M.Kn dengan harga Rp.2.021.085.000,- (dua milyar dua puluh satu juta delapan puluh lima ribu rupiah) dan Akta Jual Beli nomor 23 / 2020 di PPAT YURISA MARTANTI, SH., MH.
- Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1780, luas tanah 480 M2 berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli tanggal 30 November 2016 nomor 26 di Notaris & PPAT RATNA RAMLI, SH., M.Kn dengan harga Rp.3.266.400.000,- (tiga milyar dua ratus enam puluh enam juta empat ratus ribu rupiah) dan Akta Jual Beli nomor 25/2020 di PPAT YURISA MARTANTI, SH., MH.
- Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1823, luas tanah 617 M2 berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli tanggal 05 Maret 2015 nomor 05 di

Halaman 10 Putusan 794/Pid.B/2022/PN Jkt.Tim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Notaris & PPAT RATNA RAMLI SH., M.Kn dan Sertifikat hak milik sudah atas nama Sdr. HENDRAWAN SUBIANA, dan saat ini masih dalam proses peralihan hak kepemilikan dari Sdr. HENDRAWAN SUBIANA ke Sdr. STEFANUS UNTORO di Notaris & PPAT YURISA MARTANTI, SH., MH dengan harga Rp.4.000.000.00,- (empat milyar rupiah).

- Bahwa untuk pembayaran penuh (100%) transaksi Jual Beli SHM No.1782, SHM No.1822, SHM No.1780, SHM No.1783 dari Sdr. STEFANUS UNTORO sudah diserahkan kepada Terdakwa sebesar Rp.13.500.000.000 dan dibuatkan kwitansi nomor: 001/SU-KZ/XI/2016 tanggal 14 November 2016.
- Bahwa kemudian Terdakwa membuat kesepakatan perincian pembayaran di atas materai yaitu sebagai berikut:
 1. Pada tanggal 14 November 2016 Sdr. STEFANUS UNTORO dari rekening 3190189189 Bank BCA telah menyerahkan uang sebesar Rp.3.911.954.000,- (tiga milyar sembilan ratus sebelas juta sembilan ratus lima puluh empat ribu) dengan cara pemindahan dana ke rekening BCA No. 6040310027 a.n. PT. MNC FINANCE perihal pelunasan KURNIA ZULKURNAEN No. 0701625 1100007 atas agunan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1822 a.n. KURNIA ZULKURNAEN.
 2. Pada tanggal 14 November 2016 sdr. STEFANUS UNTORO dari rekening 3190189189 Bank BCA telah menyerahkan uang sebesar Rp.3.346.500.000,- (tiga milyar tiga ratus empat puluh enam juta lima ratus ribu rupiah) dengan cara pemindahan dana ke rekening BCA No. 7300300914 a.n. OTOMAS MULTIFINANCE perihal pelunasan KURNIA ZULKURNAEN No. 7624/CF/A/16/4 atas agunan sertifikat hak milik (SHM) No. 1780 dan No. 1783 a.n. KURNIA ZULKURNAEN.
 3. Pada tanggal 14 November 2016 sdr. STEFANUS UNTORO dari rekening 3190189189 Bank BCA telah menyerahkan uang sebesar Rp.761.710.000,- (tujuh ratus enam puluh satu juta tujuh ratus sepuluh ribu rupiah) dengan cara pemindahan dana ke rekening BCA No. 2307999354 a.n. BPR SYARIAH AMANAH INSANI perihal pelunasan CV. HATIDJAH KURNIA ZULKURNAEN atas agunan sertifikat hak milik (SHM) No. 1782 atas nama KURNIA ZULKURNAEN.
 4. Pada tanggal 14 November 2016 sdr. STEFANUS UNTORO dari rekening 3190189189 Bank BCA telah menyerahkan uang sebesar Rp.478.250.000,- (empat ratus tujuh puluh delapan juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) dengan cara pemindahan dana ke rekening BCA KURNIA No. ZULKURNAEN. 3721582599 a.n. -LIE RATNA RAMLI perihal pajak penjual dan biaya Notaris KURNIA ZULKURNAEN.
 5. Pada tanggal 14 November 2016 sdr. STEFANUS UNTORO dari rekening 3190189189 Bank BCA telah menyerahkan uang sebesar Rp.5.001.599.134,- (lima milyar satu juta lima ratus sembilan puluh sembilan ribu seratus tiga puluh empat rupiah) dengan cara pemindahan dana ke rekening BCA No. 0940765498 a.n. KURNIA

Halaman 11 Putusan 794/Pid.B/2022/PN Jkt.Tim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ZULKURNAEN perihal pelunasan 100% Ruko Cipinang Muara KURNIA ZULKURNAEN.

- Bahwa Terdakwa menyewakan ke-19 ruko milik Sdr. STEFANUS UNTORO sejak 2016/2017 sampai dengan 2021/2022.
- Bahwa Terdakwa menyewakan kepada penyewa sesuai dengan ukuran ruko dan letak ruko yaitu kisaran Rp.60.000.000,- sampai dengan Rp.70.000.000,- per tahun.
- Bahwa kalau dijumlahkan uang yang diperoleh Terdakwa dari menyewakan ruko tersebut sekitar 5 milyar lebih.
- Bahwa bahwa 19 ruko tersebut yang telah disewakan oleh Terdakwa kepada penyewa berdiri diatas SHM No.1822, No.1780, No.1783, dan No.1782.
- Bahwa Terdakwa mengetahui mengenai pembayaran ke pihak ketiga (lembaga pembiayaan) sebesar Rp.13.500.000.000,- tersebut.
- Bahwa bukti Terdakwa mengetahui mengenai pembayaran ke pihak ketiga (lembaga pembiayaan) sebesar Rp.13.500.000.000,- tersebut antara lain 1 (satu) lembar surat kesepakatan perincian pembayaran yang di tanda tangani KURNIA ZULKURNAEN di atas meterai dan 1 (satu) lembar kwitansi nomor : 001/SU-KZ/XI/2016, uang sejumlah Rp.13.500.000.000,- (tiga belas milyar lima ratus juta rupiah), untuk pelunasan penuh (100%) untuk transaksi jual-beli SHM#1782, SHM#1822, SHM#1780, DAN SHM#1783, tanggal 14 November 2016, yang ditanda tangani KURNIA ZULKURNAEN.
- Bahwa saksi tidak mengetahui kesepakatan antara ARNOLD YOSEP DJ. SIAHAYA dengan Terdakwa mengenai pembelian tanah dengan 5 (lima) SHM yaitu SHM No. 1822, No. 1780, No. 1783, No. 1782 dan No. 1823 dengan harga Rp.23.000.000.000,-.

2) Saksi STEFANUS UNTORO :

- Bahwa saksi kenal dengan Terdakwa tapi tidak ada hubungan keluarga.
- Bahwa saksi dihadirkan ke persidangan sehubungan laporan saksi atas dugaan penggelapan barang tak bergerak.
- Bahwa saksi pernah memberikan keterangan di polisi dan BAP saksi tersebut benar keterangan saksi sendiri.
- Bahwa terjadinya tindak pidana tersebut diketahui pada bulan Oktober 2020 di Jl. Cipinang Elok Blok J No. 154 Rt.006/010 Kel. Cipinang Muara Kec. Jatinegara Jakarta Timur.
- Bahwa yang menjadi korban adalah saksi sendiri.
- Bahwa saksi pemilik tanah dan bangunan ruko dengan bukti kepemilikan berupa SHM sebanyak 5 buah dalam 1 hamparan.
- Bahwa dari 5 SHM tersebut, 4 SHM dibeli dari Terdakwa dan 1 SHM dibeli dari Hendrawan.

Halaman 12 Putusan 794/Pid.B/2022/PN Jkt.Tim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa untuk pembelian tanah tersebut sudah lunas pembayarannya di tahun 2016.
- Bahwa sejak tahun 2022 sewa ruko tersebut sudah saksi ambil alih yang mana sebelumnya Terdakwa yang menyewakan ruko tersebut tanpa seijin saksi.
- Bahwa saksi tidak tahu apakah para penyewa diberitahu oleh Terdakwa kalau tanah dan bangunan ruko tersebut sudah dijual Terdakwa kepada STEFANUS.
- Bahwa ada 19 ruko di atas tanah tersebut dan saksi tidak ada menerima uang sewa dari Terdakwa sejak Terdakwa menyewakan ruko tersebut.
- Bahwa legalitas saksi atas kepemilikan tanah dan bangunan tersebut yaitu:
 - Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1822, luas tanah 737 M2, atas nama STEFANUS UNTORO, alamat Kav. Aneka Elok Blok J No. 136 Kel. Cipinang Muara Kec. Jatinegara Jakarta Timur.
 - Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1783, luas tanah 301 M2, atas nama STEFANUS UNTORO, alamat Kav. Aneka Elok Blok J No. 153 Kel. Cipinang Muara Kec. Jatinegara Jakarta Timur.
 - Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1782, luas tanah 297 M2, atas nama STEFANUS UNTORO, alamat Kav. Aneka Elok Blok J No 154 Kel. Cipinang Muara Kec. Jatinegara Jakarta Timur.
 - Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1780, luas tanah 480 M2, atas nama STEFANUS UNTORO, alamat Kav. Aneka Elok Blok J No. 155 Kel. Cipinang Muara Kec. Jatinegara Jakarta Timur.
 - Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1823, luas tanah 617 M2, atas nama HENDRAWAN SUBIANA alamat Kav. Aneka Elok Blok J No. 137 Kel. Cipinang Muara Kec. Jatinegara Jakarta Timur (masih dalam proses peralihan hak di Notaris RATNA RAMLI, S.H., M.Kn) ke atas nama sdr. STEFANUS UNTORO.
- Bahwa luas keseluruhan tanah untuk ke-5 sertifikat tersebut adalah 2.432 M2.
- Bahwa saksi membeli tanah dan bangunan tersebut dengan perincian sebagai berikut:
 - Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1822, luas tanah 737 M2 berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli tanggal 30 November 2016 nomor 23 di Notaris & PPAT RATNA RAMLI, SH., M.Kn dengan harga Rp.5.561.045.000,- (lima milyar lima ratus enam puluh satu juta empat puluh lima ribu rupiah) dan Akta Jual Beli nomor 22/2020 di PPAT YURISA MARTANTI, SH., MH.
 - Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1783, luas tanah 301 M2 berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli tanggal 30 November 2016 nomor 25 di Notaris & PPAT RATNA RAMLI, SH., M.Kn dengan harga

Halaman 13 Putusan 794/Pid.B/2022/PN Jkt.Tim

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

Rp.2.048.305.000,- (dua milyar empat puluh delapan juta tiga ratus lima ribu rupiah) dan Akta Jual Beli nomor 24/2020 di PPAT YURISA MARTANTI, SH., MH.

- Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1782, luas tanah 297 M2 berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli tanggal 30 November 2016 nomor 24 di Notaris & PPAT RATNA RAMLI, SH., M.Kn dengan harga Rp.2.021.085.000,- (dua milyar dua puluh satu juta delapan puluh lima ribu rupiah) dan Akta Jual Beli nomor 23 / 2020 di PPAT YURISA MARTANTI, SH., MH.
- Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1780, luas tanah 480 M2 berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli tanggal 30 November 2016 nomor 26 di Notaris & PPAT RATNA RAMLI, SH., M.Kn dengan harga Rp.3.266.400.000,- (tiga milyar dua ratus enam puluh enam juta empat ratus ribu rupiah) dan Akta Jual Beli nomor 25/2020 di PPAT YURISA MARTANTI, SH., MH.
- Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1823, luas tanah 617 M2 berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli tanggal 05 Maret 2015 nomor 05 di Notaris & PPAT RATNA RAMLI SH., M.Kn dan Sertifikat hak milik sudah atas nama Sdr. HENDRAWAN SUBIANA, dan saat ini masih dalam proses peralihan hak kepemilikan dari Sdr. HENDRAWAN SUBIANA ke Sdr. STEFANUS UNTORO di Notaris & PPAT YURISA MARTANTI, SH., MH dengan harga Rp.4.000.000.00,- (empat milyar rupiah).
- Bahwa untuk pembayaran penuh (100%) transaksi Jual Beli SHM#1782, SHM#1822, SHM#1780, SHM#1783 dari Sdr. STEFANUS UNTORO sudah diserahkan kepada Terdakwa sebesar Rp.13.500.000.000 dan dibuatkan kwitansi nomor: 001/SU-KZ/XI/2016 tanggal 14 November 2016.
- Bahwa kemudian Terdakwa membuat kesepakatan perincian pembayaran di atas materai yaitu sebagai berikut:
 1. Pada tanggal 14 November 2016 Sdr. STEFANUS UNTORO dari rekening 3190189189 Bank BCA telah menyerahkan uang sebesar Rp.3.911.954.000,- (tiga milyar sembilan ratus sebelas juta sembilan ratus lima puluh empat ribu) dengan cara pemindahan dana ke rekening BCA No. 6040310027 a.n. PT. MNC FINANCE perihal pelunasan KURNIA ZULKURNAEN No. 0701625 1100007 atas agunan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1822 a.n. KURNIA ZULKURNAEN.
 2. Pada tanggal 14 November 2016 sdr. STEFANUS UNTORO dari rekening 3190189189 Bank BCA telah menyerahkan uang sebesar Rp.3.346.500.000,- (tiga milyar tiga ratus empat puluh enam juta lima ratus ribu rupiah) dengan cara pemindahan dana ke rekening BCA No. 7300300914 a.n. OTOMAS MULTIFINANCE perihal pelunasan KURNIA ZULKURNAEN No. 7624/CF/A/16/4 atas

Halaman 14 Putusan 794/Pid.B/2022/PN Jkt.Tim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

agunan sertifikat hak milik (SHM) No. 1780 dan No. 1783 a.n. KURNIA ZULKURNAEN.

3. Pada tanggal 14 November 2016 sdr. STEFANUS UNTORO dari rekening 3190189189 Bank BCA telah menyerahkan uang sebesar Rp.761.710.000,- (tujuh ratus enam puluh satu juta tujuh ratus sepuluh ribu rupiah) dengan cara pemindahan dana ke rekening BCA No. 2307999354 a.n. BPR SYARIAH AMANAH INSANI perihal pelunasan CV. HATIDJAH KURNIA ZULKURNAEN atas agunan sertifikat hak milik (SHM) No. 1782 atas nama KURNIA ZULKURNAEN.
 4. Pada tanggal 14 November 2016 sdr. STEFANUS UNTORO dari rekening 3190189189 Bank BCA telah menyerahkan uang sebesar Rp.478.250.000,- (empat ratus tujuh puluh delapan juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) dengan cara pemindahan dana ke rekening BCA KURNIA No. ZULKURNAEN. 3721582599 a.n. LIE RATNA RAMLI perihal pajak penjual dan biaya Notaris KURNIA ZULKURNAEN.
 5. Pada tanggal 14 November 2016 sdr. STEFANUS UNTORO dari rekening 3190189189 Bank BCA telah menyerahkan uang sebesar Rp.5.001.599.134,- (lima milyar satu juta lima ratus sembilan puluh sembilan ribu seratus tiga puluh empat rupiah) dengan cara pemindahan dana ke rekening BCA No. 0940765498 a.n. KURNIA ZULKURNAEN perihal pelunasan 100% Ruko Cipinang Muara KURNIA ZULKURNAEN.
 - Bahwa bukti pelunasan kepada Terdakwa Rp.13.500.000.000,- berupa 1 (satu) lembar surat kesepakatan perincian pembayaran yang di tanda tangani KURNIA ZULKURNAEN di atas meterai dan 1 (satu) lembar kwitansi nomor : 001/SU-KZ/XI/2016, uang sejumlah Rp.13.500.000.000,- (tiga belas milyar lima ratus juta rupiah), untuk pelunasan penuh (100%) untuk transaksi jual-beli SHM No.1782, SHM No.1822, SHM No.1780, DAN SHM No.1783, tanggal 14 November 2016, yang ditanda tangani KURNIA ZULKURNAEN yang diperlihatkan adalah benar bukti pelunasan saksi kepada Terdakwa atas pembelian tanah tersebut.
 - Bahwa saksi tidak mengetahui kesepakatan antara ARNOLD YOSEP DJ. SIAHAYA dengan Terdakwa mengenai pembelian tanah dengan 5 (lima) SHM yaitu SHM No. 1822, No. 1780, No. 1783, No. 1782 dan No. 1823 dengan harga Rp.23.000.000.000,-.
 - Bahwa saksi merasa telah dirugikan oleh perbuatan Terdakwa tersebut, yaitu senilai kurang lebih Rp.1.617.000.000,-.
- 3) **Saksi INDRA WINARTA :**
- Bahwa saksi kenal dengan Terdakwa tapi tidak ada hubungan keluarga.

Halaman 15 Putusan 794/Pid.B/2022/PN Jkt.Tim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi dihadirkan ke persidangan sehubungan laporan saksi atas dugaan penggelapan barang tak bergerak.
- Bahwa saksi pernah memberikan keterangan di polisi dan BAP saksi tersebut benar keterangan saksi sendiri.
- Bahwa saksi kenal dengan Terdakwa pada bulan November 2016 karena awalnya saksi di panggil oleh Sdr. STEFANUS UNTORO ke ruangan meeting untuk menyaksikan proses transaksi antara Sdr. STEFANUS UNTORO dengan Terdakwa.
- Bahwa saksi di kantor Sdr. STEFANUS UNTORO menjabat sebagai finance (keuangan).
- Bahwa transaksi yang dilakukan antara Sdr. STEFANUS UNTORO dengan Terdakwa adalah jual beli 4 Sertifikat Hak Milik.
- Bahwa untuk ke-4 Sertifikat Hak Milik tersebut adalah sebagai berikut:
 - a. 1 (satu) buah Sertifikat Hak Milik No. 1822, luas 737 M2, a.n. KURNIA ZULKURNAEN, yang beralamat Kav. Aneka Elok Blok J No. 136 Kel. Cipinang Muara Kec. Jatinegara Jakarta Timur.
 - b. 1 (satu) buah Sertifikat Hak Milik No. 1783, luas 301 M2, a.n. KURNIA ZULKURNAEN, yang beralamat Kav. Aneka Elok Blok J No. 136 Kel. Cipinang Muara Kec. Jatinegara Jakarta Timur.
 - c. 1 (satu) buah Sertifikat Hak Milik No. 1782, luas 297 M2, a.n. KURNIA ZULKURNAEN, yang beralamat Kav. Aneka Elok Blok J No. 136 Kel. Cipinang Muara Kec. Jatinegara Jakarta Timur.
 - d. 1 (satu) buah Sertifikat Hak Milik No. 1780, luas 480 M2, a.n. KURNIA ZULKURNAEN, yang beralamat Kav. Aneka Elok Blok J No. 136 Kel. Cipinang Muara Kec. Jatinegara Jakarta Timur.
- Bahwa sepengetahuan saksi antara Sdr. STEFANUS UNTORO dengan Terdakwa melakukan pertemuan sebanyak 3 kali yaitu:
 - Pertemuan pertama dilakukan di kantor milik sdr. STEFANUS UNTORO pada bulan November 2020 (untuk tanggal saya tidak ingat) membahas nilai transaksi dan mekanisme transaksi.
 - Pertemuan kedua dilakukan di 3 tempat yang mana Terdakwa mengagunkan sertifikatnya yaitu di MNC FINANCE Jakarta Pusat, BPR SYARIAH AMANAH INSANI Pondok Gede Bekasi dan OTOMAS FINANCE Jakarta Selatan untuk verifikasi angka yang terhutang dan memastikan apabila sudah transfer sertifikat jangan

Halaman 16 Putusan 794/Pid.B/2022/PN Jkt.Tim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diberikan ke Terdakwa tanpa sepengetahuan Sdr. STEFANUS UNTORO.

- Pertemuan ketiga dilakukan di kantor Sdr. STEFANUS UNTORO untuk melakukan pembayaran kepada Terdakwa senilai Rp.13.500.000.000,- (tiga belas milyar lima ratus juta rupiah) pada tanggal 14 November 2016.
- Bahwa untuk pembayaran penuh (100%) transaksi Jual Beli SHM#1782, SHM#1822, SHM#1780, SHM#1783 dari Sdr. STEFANUS UNTORO sudah diserahkan kepada Terdakwa sebesar Rp.13.500.000.000 dan dibuatkan kwitansi nomor: 001/SU-KZ/XI/2016 tanggal 14 November 2016.
- Bahwa kemudian Terdakwa membuat kesepakatan perincian pembayaran di atas materai yaitu sebagai berikut:
 1. Pada tanggal 14 November 2016 Sdr. STEFANUS UNTORO dari rekening 3190189189 Bank BCA telah menyerahkan uang sebesar Rp.3.911.954.000,- (tiga milyar sembilan ratus sebelas juta sembilan ratus lima puluh empat ribu) dengan cara pemindahan dana ke rekening BCA No. 6040310027 a.n. PT. MNC FINANCE perihal pelunasan KURNIA ZULKURNAEN No. 0701625 1100007 atas agunan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1822 a.n. KURNIA ZULKURNAEN.
 2. Pada tanggal 14 November 2016 sdr. STEFANUS UNTORO dari rekening 3190189189 Bank BCA telah menyerahkan uang sebesar Rp.3.346.500.000,- (tiga milyar tiga ratus empat puluh enam juta lima ratus ribu rupiah) dengan cara pemindahan dana ke rekening BCA No. 7300300914 a.n. OTOMAS MULTIFINANCE perihal pelunasan KURNIA ZULKURNAEN No. 7624/CF/A/16/4 atas agunan sertifikat hak milik (SHM) No. 1780 dan No. 1783 a.n. KURNIA ZULKURNAEN.
 3. Pada tanggal 14 November 2016 sdr. STEFANUS UNTORO dari rekening 3190189189 Bank BCA telah menyerahkan uang sebesar Rp.761.710.000,- (tujuh ratus enam puluh satu juta tujuh ratus sepuluh ribu rupiah) dengan cara pemindahan dana ke rekening BCA No. 2307999354 a.n. BPR SYARIAH AMANAH INSANI perihal pelunasan CV. HATIDJAH KURNIA ZULKURNAEN atas agunan sertifikat hak milik (SHM) No. 1782 atas nama KURNIA ZULKURNAEN.
 4. Pada tanggal 14 November 2016 sdr. STEFANUS UNTORO dari rekening 3190189189 Bank BCA telah menyerahkan uang sebesar Rp.478.250.000,- (empat ratus tujuh puluh delapan juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) dengan cara pemindahan dana ke rekening BCA KURNIA No.

Halaman 17 Putusan 794/Pid.B/2022/PN Jkt.Tim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ZULKURNAEN. 3721582599 a.n. LIE RATNA RAMLI perihal pajak penjual dan biaya Notaris KURNIA ZULKURNAEN.

5. Pada tanggal 14 November 2016 sdr. STEFANUS UNTORO dari rekening 3190189189 Bank BCA telah menyerahkan uang sebesar Rp.5.001.599.134,- (lima milyar satu juta lima ratus sembilan puluh sembilan ribu seratus tiga puluh empat rupiah) dengan cara pemindahan dana ke rekening BCA No. 0940765498 a.n. KURNIA ZULKURNAEN perihal pelunasan 100% Ruko Cipinang Muara KURNIA ZULKURNAEN.

- Bahwa setelah melakukan pelunasan maka yang mengambil sertifikat adalah:
 - a. Untuk Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1782 atas nama KURNIA ZULKURNAEN yang diagunkan di BPR SYARIAH AMANAH INSANI setelah dilunasi yang mengambil sertifikat adalah saksi dengan Terdakwa.
 - b. Untuk Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1822 atas nama KURNIA ZULKURNAEN yang diagunkan di MNC FINANCE setelah dilunasi yang mengambil sertifikat adalah saksi, Sdr. STEFANUS UNTORO dan Terdakwa.
 - c. Untuk Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1780 dan No. 1783 atas nama KURNIA ZULKURNAEN yang diagunkan di OTOMAS FINANCE setelah dilunasi yang mengambil sertifikat adalah saksi, Sdr. STEFANUS UNTORO dan Terdakwa.
- Bahwa setelah pengambilan Sertifikat SHM No.1782, SHM No.1822, SHM No. 1780, SHM No.1783 kemudian saksi bawa ke kantor Sdr. STEFANUS UNTORO untuk diserahkan kepada Notaris RATNA RAMLI, SH., M.Kn untuk di urus Akta Perjanjian Pengikatan Jual Belinya.
- Bahwa bukti pelunasan kepada Terdakwa Rp.13.500.000.000,- berupa 1 (satu) lembar surat kesepakatan perincian pembayaran yang di tanda tangani KURNIA ZULKURNAEN di atas meterai dan 1 (satu) lembar kwitansi nomor : 001/SU-KZ/XI/2016, uang sejumlah Rp.13.500.000.000,- (tiga belas milyar lima ratus juta rupiah), untuk pelunasan penuh (100%) untuk transaksi jual-beli SHM#1782, SHM No.1822, SHM No.1780, dan SHM No.1783, tanggal 14 November 2016, yang ditanda tangani KURNIA ZULKURNAEN yang diperlihatkan adalah benar bukti pelunasan saksi kepada Terdakwa atas pembelian tanah tersebut.

4) Saksi ARNOLD YOSEP DJ. SIAHAYA :

Halaman 18 Putusan 794/Pid.B/2022/PN Jkt.Tim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi kenal dengan Terdakwa tapi tidak ada hubungan keluarga.
- Bahwa saksi juga kenal dengan Pak STEFANUS.
- Bahwa saksi dihadirkan ke persidangan sehubungan adanya permasalahan antara Pak KURNIA dengan Pak STEFANUS.
- Bahwa permasalahannya mengenai aset yang ada di Cipinang Elok.
- Bahwa aset yang saksi maksudkan adalah tanah dan bangunan ruko di atasnya.
- Bahwa tanah tersebut diagunkan oleh Pak KURNIA namun kemudian yang menebus adalah Pak STEFANUS.
- Bahwa seingat saksi untuk 4 SHM dengan harga 9 milyar.
- Bahwa sebelumnya saksi yang mengelola sewa ruko selama kurang lebih 1 tahun.
- Bahwa uang sewa saksi serahkan kepada Pak Hari Untoro.
- Bahwa sebelumnya Pak KURNIA memiliki hutang dengan Pak Hari Untoro.
- Bahwa saksi pernah melakukan kesepakatan dengan Pak KURNIA atas aset tersebut untuk dijual dan saksi katakan ada yang mau menebus, kalau mau ya mau, kalau gak mau ya sudah, dan Pak KURNIA bersedia yang kemudian dibuat kesepakatan untuk pennebusan tersebut dan jual beli dengan Pak STEFANUS.
- Bahwa kesepakatan dan apa yang terjadi sekarang ini adalah sudah kami bicarakan dengan Pak KURNIA.
- Bahwa bukti pelunasan kepada Terdakwa Rp.13.500.000.000,- berupa 1 (satu) lembar surat kesepakatan perincian pembayaran yang di tanda tangani KURNIA ZULKURNAEN di atas meterai dan 1 (satu) lembar kwitansi nomor : 001/SU-KZ/XI/2016, uang sejumlah Rp.13.500.000.000,- (tiga belas milyar lima ratus juta rupiah), untuk pelunasan penuh (100%) untuk transaksi jual-beli SHM#1782, SHM#1822, SHM#1780, DAN SHM#1783, tanggal 14 November 2016, yang ditanda tangani KURNIA ZULKURNAEN yang diperlihatkan adalah benar bukti pelunasan saksi kepada Terdakwa atas pembelian tanah tersebut.

5) Saksi WELLY TRIARDI PRASETYO :

- Bahwa saksi kenal dengan Terdakwa tapi tidak ada hubungan keluarga.
- Bahwa saksi dihadirkan ke persidangan terkait sewa ruko.
- Bahwa saksi pernah memberikan keterangan di polisi dan BAP saksi tersebut benar keterangan saksi sendiri.

Halaman 19 Putusan 794/Pid.B/2022/PN Jkt.Tim

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 adalah Kepala Bank BTN Kantor Kas Cipinang Elok dari bulan Agustus 2019 sampai dengan bulan Oktober 2020 dan saat ini saksi bekerja di Kantor Cabang Bank BTN Jakarta Cawang sebagai staff logistic.
- Bahwa Bank BTN Cipinang Elok menyewa ruko yang terletak di Jl. Cipinang Elok Blok J-136 Jakarta Timur yaitu sejak tahun 2010 sampai dengan sekarang.
- Bahwa Bank BTN Cipinang Elok menyewa ruko yang terletak di Jl. Cipinang Elok I Blok J-136 Jakarta Timur yaitu:
 - pada tahun 2010 s/d tahun 2013 Bank BTN Kas Cipinang Elok menyewa ruko dari Terdakwa.
 - pada tahun 2013 s/d tahun 2016 Bank BTN Kas Cipinang Elok menyewa ruko dari Terdakwa.
 - pada tahun 2016 s/d tahun 2017 Bank BTN Kas Cipinang Elok menyewa ruko dari Terdakwa.
 - pada bulan Juni tahun 2017 s/d bulan Desember tahun 2017 Bank BTN Kas Cipinang Elok menyewa ruko dari Sdr. ARNOLD YOSEF DJ SIAHAYA.
 - pada bulan Desember tahun 2017 s/d bulan Desember tahun 2020 Bank BTN Kas Cipinang Elok menyewa ruko dari Sdr. ARNOLD YOSEF DJ SIAHAYA.
 - pada bulan Desember tahun 2020 s/d bulan Desember tahun 2021 Bank BTN Kas Cipinang Elok menyewa ruko dari Sdr. KURNIA ZULKURNAEN.
- Bahwa untuk uang sewa pada bulan Desember tahun 2020 s/d bulan Desember tahun 2021 berdasarkan AKTA perpanjangan sewa menyewa Nomor : 19 tanggal 17 Desember 2020 antara KURNIA ZULKURNAEN dengan Bank BTN Cab, Jakarta Cawang untuk uang sewa sebesar Rp.85.000.000,- (delapan puluh lima juta rupiah) dan akan berakhir pada bulan Desember 2021.
- Bahwa Bank BTN Kas Cipinang Elok menyewa ruko nomor 7 Jl. Cipinang Elok I Blok J-136 Jakarta Timur.

6) Saksi MUKHLIS, SE :

- Bahwa saksi kenal dengan Terdakwa tapi tidak ada hubungan keluarga.
- Bahwa saksi dihadirkan ke persidangan terkait sewa ruko.
- Bahwa saksi pernah memberikan keterangan di polisi dan BAP saksi tersebut benar keterangan saksi sendiri.
- Bahwa saksi kenal dengan Terdakwa dalam rangka sewa menyewa ruko yang terletak di Jl. Cipinang Elok Blok J-136 Jakarta Timur.

Halaman 20 Putusan 794/Pid.B/2022/PN Jkt.Tim

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 menyewa ruko yang terletak di Jl. Cipinang Elok I Blok J-136 Jakarta Timur yaitu sejak:
 - a. pada tanggal 12 Januari 2018 sampai dengan tanggal 12 Januari 2019, dan diperpanjang.
 - b. pada tanggal 12 Januari 2019 sampai dengan tanggal 12 Januari 2020, dan diperpanjang.
 - c. pada tanggal 12 Januari 2020 sampai dengan tanggal 12 Januari 2021, dan diperpanjang.
 - d. pada tanggal 12 Januari 2021 sampai dengan tanggal 12 Januari 2022.
- Bahwa saksi menyewa ruko yang terletak di Jl. Cipinang Elok I Blok J-136 Jakarta Timur yaitu:
 - a. Untuk perjanjian sewa menyewa pada tanggal 12 Januari 2018 sampai dengan tanggal 12 Januari 2019 saya menyewa dengan sdr. ARNOLD YOSEP DJ SIAHAYA dengan uang sewapertahunnyasebesar Rp.57.000.000,- (lima puluh tujuh juta) untuk ruko nomor 12.
 - b. Untuk perjanjian sewa menyewa pada tanggal 12 Januari 2019 sampai dengan tanggal 12 Januari 2020 saya menyewa dengan sdr. ARNOLD YOSEP DJ SIAHAYA dengan uang sewa pertahunnya sebesar Rp.57.000.000,- (lima puluh tujuh juta) untuk ruko nomor 12.
 - c. Untuk perjanjian sewa menyewa pada tanggal 12 Januari 2020 sampai dengan tanggal 12 Januari 2021 saya menyewa dengan sdr. ARNOLD YOSEP DJ SIAHAYA dengan uang sewapertahunnya sebesar Rp.57.000.000,- (lima puluh tujuh juta) untuk ruko nomor 12.
 - d. Untuk perjanjian sewa menyewa pada tanggal 25 Februari 2020 sampai dengan tanggal 25 Februari 2021 saya menyewa dengan Terdakwa dengan uang sewa pertahunnya sebesar Rp.27.000.000,- (dua puluh tujuh juta) untuk ruko nomor 13.
 - e. Untuk perjanjian sewa menyewa pada tanggal 25 Februari 2021 sampai dengan tanggal 25 Februari 2022 saya menyewa dengan Terdakwa dengan uang sewa pertahunnya sebesar Rp.27.000.000,- (dua puluh tujuh juta) untuk ruko nomor 13.
- Bahwa Barang bukti berupa Surat perjanjian sewa menyewa tanggal 30 Januari 2020 antara KURNIA ZULKURNAEN dengan MUKHLIS, SE dan Surat perjanjian sewa menyewa tanggal 11 Januari 2021 antara KURNIA ZULKURNAEN dengan MUKHLIS, SE yang diperlihatkan kepada saksi adalah benar bukti sewa antara saksi dengan Terdakwa.

Halaman 21 Putusan 794/Pid.B/2022/PN Jkt.Tim

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)

Halaman 21



7) Saksi DEVVY MAYSESA DARMAWANTI :

- Bahwa saksi kenal dengan Terdakwa tapi tidak ada hubungan keluarga.
- Bahwa saksi dihadirkan ke persidangan terkait sewa ruko.
- Bahwa saksi pernah memberikan keterangan di polisi dan BAP saksi tersebut benar keterangan saksi sendiri.
- Bahwa saksi menyewa ruko yang terletak di Jl. Cipinang Elok I Blok J-136 Jakarta Timur yaitu sejak tahun 2019 sampai dengan sekarang.
- Bahwa saksi menyewa ruko yang terletak di Jl. Cipinang Elok I Blok J-136 Jakarta Timur yaitu:
 - a. pada tahun 2019 s/d tahun 2020 saksi menyewa ruko dari sdri. LIA.
 - b. pada tahun 2020 s/d tahun 2021 saksi menyewa ruko dari sdr. IWAN KRISMANTO alias DADO.
 - c. pada tahun 2021 s/d tahun 2022 saksi menyewa ruko dari Terdakwa.
- Bahwa saksi menyewa ruko pada tahun 2019 s/d 2022 adalah sebagai berikut:
 - a. pada tahun 2019 s/d tahun 2020 saksi menyewa ruko dari sdri. LIA sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah).
 - b. pada tahun 2020 s/d tahun 2021 saksi menyewa ruko dari sdr. IWAN KRISMANTO alias DADO sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah).
 - c. pada tanggal 06 Desember 2021 s/d 06 Desember 2022 saksi menyewa ruko dari Terdakwa sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah).
- Bahwa saksi menyewa ruko tersebut hingga tanggal 06 Desember 2022.
- Bahwa saksi menyewa ruko dari Terdakwa adalah ruko nomor 19 Jl. Cipinang Elok Blok J-136 Jakarta Timur.
- Bahwa untuk bukti pembayaran sewa menyewa ruko tersebut dari Terdakwa adalah kwitansi pembayaran tertanggal 24 November 2021.
- Bahwa Barang bukti berupa Kwitansi pembayaran senilai Rp. 50.000.000 ,- (lima puluh juta rupiah) sewa kontrak di perkantoran wisma elok Blok J 136 No. 19 dari tanggal 06 Desember 2021 sampai dengan tanggal 06 Desember 2022 tertanggal 24 November 2021 dari KURNIA ZULKURANEN yang diperlihatkan kepada saksi adalah benar bukti sewa antara saksi dengan Terdakwa.

8) Saksi ANAIKE RIZULPA AGUSYANTI,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi kenal dengan Terdakwa tapi tidak ada hubungan keluarga.
- Bahwa saksi dihadirkan ke persidangan terkait sewa ruko.
- Bahwa saksi pernah memberikan keterangan di polisi dan BAP saksi tersebut benar keterangan saksi sendiri.
- Bahwa Bank DKI telah menyewa ruko yang terletak di Jl. Cipinang Elok I Blok J-136 Jakarta Timur.
- Bahwa Bank DKI menyewa ruko yang terletak di Jl. Cipinang Elok Blok J-136 Jakarta Timur yaitu sejak tahun 2018 sampai dengan sekarang.
- Bahwa ruko yang disewa oleh Bank DKI No. 8.
- Bahwa Bank DKI menyewa ruko yang terletak di Jl. Cipinang Elok Blok J-136 Jakarta Timur yaitu:
 - a. pada tahun 2018 s/d tahun 2020 Bank DKI menyewa ruko dari siapa saksi tidak ketahui (karena dokumen sewa menyewa belum di temukan).
 - b. pada bulan September 2020 s/d September 2022 Bank DKI menyewa ruko dari Terdakwa.
- Bahwa untuk uang sewa pada bulan September 2020 s/d September 2022 berdasarkan Addendum Perjanjian Sewa Menyewa Ruko Jalan Cipinang Elok 1 Blok J - 136 & 137, Wisma Nomor 8, Kelurahan Cipinang Muara, Kecamatan Jatinegara Kota Administrasi Jakarta Timur Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor : 49, antara Tuan KURNIA ZULKURANEN dengan Tuan ZAIRONI Sarjana Hukum (pemangku Jabatan/PJ pemimpin PT. Bank DKI Grup Pengadaan dan Aktiva Tetap yaitu sebesar Rp.73.000.000,- (tujuh puluh tiga juta rupiah) belum termasuk pajak selama 1 (satu) tahun atau sebesar Rp.146.000.000,- (seratus empat puluh enam juta rupiah) belum termasuk pajak selama 2 (dua) tahun.
- Bahwa Barang bukti berupa Foto copy Akta Addendum Perjanjian Sewa Menyewa Ruko Jalan Cipinang Elok 1 Blok J 136 ; 137, Wisma Nomor 8, Kelurahan Cipinang Muara, Kecamatan Jatinegara Kota Administrasi Jakarta Timur Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta antara Pihak I : Tn KURNIA ZULKARNAEN dengan Pihak II : PT. Bank DKI berkedudukan dan berkantor Pusat di Jakarta Pusat, tanggal 24 September 2020, Nomor : 49 yang terlegalisir yang diperlihatkan kepada saksi adalah benar bukti sewa antara saksi dengan Terdakwa.

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi-saksi tersebut di atas, terdakwa tidak keberatan dan membenarkannya.

Halaman 23 Putusan 794/Pid.B/2022/PN Jkt.Tim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dipersidangan Terdakwa mengajukan Saksi-saksi yang meringankan (a-de charge) :

- 1) **Saksi Andri S.**, tanpa disumpah di persidangan menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:
 - Bahwa saksi kenal dengan Terdakwa karena Terdakwa adalah adik saksi.
 - Bahwa saksi tidak tahu tentang kasus adik saksi dengan Arnold maupun dengan Stefanus.
 - Bahwa yang saksi tahu sebelum Adik saksi berurusan dengan Arnold, tanah itu milik kami.
 - Bahwa saksi tidak tahu kasus adik saksi dengan Arnold tapi yang saksi tahu Arnold masih ada kekurangan bayar kepada adik saksi.
 - Bahwa tanah itu luasnya 2,700 m2.
 - Bahwa saksi kenal dengan Arnold, saksi dikenalkan oleh adik saksi.
 - Bahwa yang saksi tahu adik saksi menduduki tanah milik Stefanus.
- 2) **Saksi LENNY DIANA**, tanpa disumpah di persidangan menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:
 - Bahwa saksi kenal dengan Terdakwa karena Terdakwa adalah suami saksi.
 - Bahwa saksi tidak tahu tentang kasus suami saksi dengan Stefanus.
 - Bahwa yang saksi tahu suami saksi menjual tanah kepada Arnold.
 - Bahwa yang saksi tahu Arnold masih ada kurang bayar kepada suami saksi sekitar 8 milyar.
 - Bahwa yang saksi tahu Arnold menyewakan ruko kepada orang lain lalu suami saksi mengambil alih ruko tersebut sekitar tahun 2019 sampai dengan 2021.

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi-saksi tersebut di atas, terdakwa membenarkannya.

Menimbang, bahwa dipersidangan telah pula didengar keterangan Terdakwa **KURNIA ZULKARNAEN Bin (Alm) H.ANWAR FUADI**, yang pada pokoknya adalah sebagai berikut

- Bahwa Terdakwa kenal dengan Sdr. STEFANUS UNTORO tapi tidak ada hubungan keluarga.
- Bahwa Terdakwa dihadirkan ke persidangan sehubungan dugaan penggelapan barang tak bergerak.

Halaman 24 Putusan 794/Pid.B/2022/PN Jkt.Tim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Terdakwa pernah memberikan keterangan di polisi dan BAP nya tersebut benar keterangan Terdakwa sendiri.
- Bahwa di atas tanah seluas 2432 M2 yang beralamat di Jl. Cipinang Elok Blok J No. 134 - 137 Rt 006/010 Kel. ng Muara Kec. Jatinegara Jakarta Timur berdiri bangunan ruko sebanyak 19 unit.
- Bahwa di atas tanah seluas 2432 M2 tersebut terdiri dari 5 Sertifikat Hak Milik yaitu:
 1. Kav. 136 Sertifikat Hak Milik No. 1822 luas 737 M2.
 2. Kav. 137 Sertifikat Hak Milik No. 1823 luas 617 M2.
 3. Kav. 155 Sertifikat Hak Milik No. 1780 luas 480 M2.
 4. Kav. 154 Sertifikat Hak Milik No. 1782 luas 297 M2.
 5. Kav. 153 Sertifikat Hak Milik No. 1783 luas 301 M2.
- Bahwa ke-5 Sertifikat Hak Milik tersebut sebelumnya adalah milik Terdakwa.
- Bahwa Terdakwa pernah menggunakan ke-5 sertifikat tersebut ke lembaga pembiayaan serta perorangan dengan perincian sebagai berikut:
 1. Sertifikat Hak Milik No. 1822 luas 737 M2 saya agunkan ke MNC FINANCE pada tanggal 23 Oktober 2015 dengan pinjaman sebesar Rp.3.000.000.000,- selama 60 bulan dengan cicilan perbulan Rp.95.000.000,-.
 2. Sertifikat Hak Milik No. 1823 luas 617 M2 saya agunkan ke sdr. HENDRAWAN SUBIANA pada tahun 2015 dengan pinjaman sebesar Rp.4.000.000.000,- selama 1 tahun.
 3. Sertifikat Hak Milik No. 1780 luas 480 M2 dan Sertifikat Hak Milik No. 1783 luas 301 M2 saya agunkan ke OTOMAS FINANCE pada tahun 2016 dengan pinjaman sebesar Rp.3.346.500.000,- selama 1 tahun.
 4. Sertifikat Hak Milik No. 1782 luas 297 M2 saya agunkan ke BPR SYARIAH INSANI pada bulan Juli 2014 dengan pinjaman Rp.800.000.000,- selama 2 tahun.
- Bahwa Terdakwa akan menjual ke-5 sertifikat tersebut kepada sdr. ARNOLD YOSEP DJ SIAHAYA senilai Rp.23.000.000.000,- sesuai dengan perjanjian Jual Beli yang di buat oleh sdr. ARNOLD YOSEP DJ SIAHAYA pada tanggal 12 Oktober 2016 dan disahkan di Jakarta tanggal 01 Desember 2016 pada Notaris Drs. SOEBIANTORO, SH dengan Nomor : W.89/2016, dan dalam perjanjian tersebut sdr. ARNOLD YOSEP DJ SIAHAYA akan meminjam uang untuk pembelian objek tersebut dari pihak ke-III namun pihak ke-III belum di sebutkan.
- Bahwa Terdakwa dengan sdr. ARNOLD YOSEP DJ SIAHAYA membuat perjanjian Jual Beli yang di buat oleh sdr. ARNOLD

Halaman 25 Putusan 794/Pid.B/2022/PN Jkt.Tim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

YOSEP DJ SIAHAYA pada tanggal 12 Oktober 2016 dan disahkan di Jakarta tanggal 01 Desember 2016 pada Notaris Drs. SOEBIANTORO, SH dengan Nomor : W.89/2016 di kantor sdr. ARNOLD YOSEP DJ SIAHAYA yang beralamat Jl. Wolter Monginsidi Jakarta Selatan (Kantor Kapitaling Finance) pada tahun 2016.

- Bahwa Terdakwa kenal dengan sdr. ARNOLD YOSEP DJ SIAHAYA sejak tahun 2016 di Pasific Place Jakarta Selatan dalam rangka membahas jual beli obyek ruko saya yang beralamat di Jl. Cipinang Elok Blok J No. 136-137 Rt 004/010 Kel. Cipinang Muara Kec. Jatinegara Jakarta Timur.
- Bahwa Terdakwa oleh sdr. ARNOLD YOSEP DJ SIAHAYA membawa ke pihak ke-III di perkantoran Jl. Siantar No. 9 Tanah Abang Kel, Cideng Kec, Gambir Jakarta Pusat pada tanggal 14 November 2016, namun Terdakwa sebelumnya tidak mengetahui nama pihak ke-III dan sesampai dikantor tersebut Terdakwa baru mengetahui untuk pihak ke-III adalah namanya sdr. STEFANUS UNTORO.
- Bahwa Terdakwa berada di perkantoran sdr. STEFANUS UNTORO dalam rangka untuk membahas jaminan namun Terdakwa lihat sudah ada beberapa dokumen berikut dengan 4 sertifikat yang sebelumnya Terdakwa agunkan di 3 lembaga pembiayaan.
- Bahwa yang melunasi dan mengurus pelunasan ke-4 sertifikat ke-3 lembaga pembiayaan tersebut adalah sdr. ARNOLD YOSEP DJ. SIAHAYA tanpa koordinasi terlebih dahulu dengan Terdakwa pada tanggal 14 November 2016, dan Terdakwa tiba-tiba di hubungi oleh sdr. ARNOLD YOSEP DJ, SIAHAYA untuk mengambil ke-4 sertifikat tersebut ke-3 lembaga pembiayaan.
- Bahwa setelah Terdakwa mengambil ke-4 sertifikat ke-3 lembaga pembiayaan tersebut kemudian Terdakwa serahkan kepada sdr. INDRA yang Terdakwa ketahui adalah orangnya sdr. ARNOLD YOSEP DJ SIAHAYA atas arahan sdr. ARNOLD YOSEP DJ. SIAHAYA untuk diserahkan kepada sdr. INDRA.
- Bahwa Terdakwa berada di kantor sdr. STEFANUS UNTORO Jl. Siantar No. 9 Tanah Abang Kel. Cideng Kec. Gambir Jakarta Pusat menandatangani 4 PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) atas 4 Sertifikat Hak Milik yang telah Terdakwa ambil dari ke-3 lembaga pembiayaan di depan Notaris RATNA RAMLI SH., Mk.n.
- Bahwa Terdakwa telah menandatangani Kesepakatan Perincian Pembayaran di atas materai dan Kwitansi pembayaran senilai Rp.13.500.000.000,- di atas materai pada tanggal 14 November 2016.
- Bahwa bahwa untuk uang muka sebesar Rp.15.000.000.000,- sudah Terdakwa terima dari sdr. ARNOLD YOSEP DJ SIAHAYA dan untuk sisa pembayarannya sebesar Rp.8.000.000.000,- belum

Halaman 26 Putusan 794/Pid.B/2022/PN Jkt.Tim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibayarkan oleh sdr. ARNOLD YOSEP DJ SIAHAYA kepada Terdakwa, karena sesuai perjanjian sebesar Rp.23.000.000.000,-.

- Bahwa untuk keberadaan Sertifikat Hak Milik No. 1822 luas 737 M2, Sertifikat Hak Milik No. 1782 luas 297 M2, Sertifikat Hak Milik No. 1780 luas 480 M2 dan Sertifikat Hak Milik No. 1783 luas 301 M2 berada pada STEFANUS UNTORO dan pada bulan Februari 2022 Terdakwa melakukan pengecekan di BPN Jakarta Timur untuk ke-4 sertifikat tersebut sudah beralih nama menjadi sdr. STEFANUS UNTORO.
- Bahwa saat ini Terdakwa tidak mengetahui keberadaan Sertifikat Hak Milik No. 1823 luas 617 M2, yang Terdakwa ketahui keberadaan Sertifikat Hak Milik No. 1823 luas 617 M2 berada dalam kekuasaan sdr. HENDRAWAN SUBIANA karena Terdakwa agunkan ke sdr. HENDRAWAN SUBIANA pada tahun 2015, dan setelah Terdakwa melakukan pengecekan pada bulan Februari 2022 di Kantor BPN Jakarta Timur sertifikat tersebut masih atas nama Terdakwa sendiri (KURNIA ZULKURNAEN).
- Bahwa Terdakwa dengan sdr. HENDRAWAN SUBIANA membuat surat yaitu Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 05 Maret 2015, Nomor : 05, antara Tuan KURNIA ZULKURNAEN dengan Tuan HENDRAWAN SUBIANA di Notaris & PPAT RATNA RAMLI, S.H., M.Kn.
- Bahwa seingat Terdakwa, Terdakwa tidak membuat Akta Kuasa untuk menjual dengan HENDRAWAN SUBIANA.
- Bahwa saat ini Terdakwa sudah tidak mengambil uang sewa 19 ruko yang beralamat di Jl. Cipinang Elok Blok J No. 136 - 137 Rt 004/010 Kel. Cipinang Muara Kec. Jatinegara Jakarta Timur tersebut serta tidak menguasai lagi ke-19 ruko tersebut.
- Bahwa Terdakwa mulai mengambil uang sewa 19 ruko dan menguasai ke-19 ruko yang beralamat di Jl. Cipinang Elok Blok J No. 136 137 Rt 004/010 Kel. Cipinang Muara Kec. Jatinegara Jakarta Timur dari bulan Januari 2020 sampai dengan Januari 2022, dan Terdakwa sudah tidak mengambil uang sewa 19 ruko dan menguasai ke-19 ruko tersebut sejak tanggal 26 Januari 2022.
- Bahwa sepengetahuan Terdakwa yang mengelola 19 ruko yang beralamat di Jl. Cipinang Elok Blok J No. 136 - 137 Rt 006/010 Kel. Cipinang Muara Kec. Jatinegara Jakarta Timur dari akhir tahun 2016 sampai dengan Desember 2019 adalah sdr. ARNOLD YOSEP DJ SIAHAYA.
- Bahwa untuk dasar Terdakwa mengambil uang sewa 19 ruko dan menguasai ke-19 ruko dari bulan Januari 2020 sampai dengan tanggal 26 Januari 2022 yang beralamat di Jl. Cipinang Elok Blok J No. 136 - 137 Rt 006/010 Kel. Cipinang Muara Kec. Jatinegara Jakarta Timur dikarenakan ada hak Terdakwa belum diselesaikan oleh sdr. ARNOLD YOSEP DJ SIAHAYA sampai saat ini senilai

Halaman 27 Putusan 794/Pid.B/2022/PN Jkt.Tim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp.8.000.000.000,- sesuai dengan surat perjanjian jual beli antara saya dengan sdr. ARNOLD YOSEP DJ SIAHAYA.

- Bahwa untuk alas hak (bukti kepemilikan) atas tanah dan bangunan seluas 2432 M2 yang mana di atas tanah tersebut berdiri 19 ruko saat ini Terdakwa tidak memilikinya dan yang Terdakwa milik hanya surat perjanjian Jual Beli yang di buat oleh sdr. ARNOLD YOSEP DJ SIAHAYA pada tanggal 12 Oktober 2016 dan disahkan di Jakarta tanggal 01 Desember 2016 pada Notaris Drs. SOEBIANTORO, SH dengan Nomor : W.89/2016.
- Bahwa Terdakwa telah menerima uang sebenar Rp.5.001.599.134,- pada tanggal 14 November 2016 yang Terdakwa ketahui dari sdr. ARNOLD YOSEP DJ. SIAHAYA, kemudian atas arahan dan perintah sdr. ARNOLD YOSEP DJ. SIAHAYA berdasarkan dari perjanjian jual beli antara Terdakwa dengan sdr. ARNOLD YOSEP DJ. SIAHAYA terdapat kelebihan nilai pembayaran sehingga sdr. ARNOLD YOSEP DJ. SIAHAYA memerintahkan Terdakwa untuk mentransfer kembali ke sdr. KENITA (istri dari sdr. ARNOLD YOSEP DJ. SIAHAYA) sebesar Rp.3.000.000.000,-, jadi total sekitar Rp.3.400.000.000,-.
- Bahwa sepengetahuan Terdakwa sdr. ARNOLD YOSEP DJ SIAHAYA sedang menjalani hukuman di LP Cipinang Jakarta Timur.
- Bahwa barang bukti yang diperlihatkan di persidangan berupa:
 - 1 (satu) lembar surat kesepakatan perincian pembayaran adalah benar surat yang Terdakwa tanda tangani di atas materai.
 - 1 (satu) lembar kwitansi nomor : 001/SU-KZ/XI/2016, uang sejumlah Rp. 13.500.000.000,- (tiga belas milyar lima ratus juta rupiah), untuk pelunasan penuh (100%) untuk transaksi jualbeli SHM No.1782, SHM No.1822, SHM No.1780, dan SHM No.1783, tanggal 14 November 2016, adalah benar kwitansi yang Terdakwa tanda tangani di atas materai.
- Bahwa setelah menerima uang sewa dari para penyewa tersebut, Terdakwa tidak menyerahkan uang sewa yang diterimanya tersebut kepada Saksi STEFANUS UNTORO melainkan dipergunakan untuk kepentingan Terdakwa sendiri.
- Bahwa kalau memang Terdakwa tidak ada hak atas tanah dan bangunan ruko tersebut, Terdakwa akan menyelesaikannya dengan Sdr. STEFANUS UNTORO.

Menimbang, bahwa dipersidangan Jaksa Penuntut Umum telah mengajukan Barang Bukti berupa :

- 1 (satu) bendel foto copy Sertifikat Hak Milik No. 1822, luas 737 M2, atas nama STEFANUS UNTORO yang dilegalisir.
- 1 (satu) bendel foto copy Sertifikat Hak Milik No. 1783, luas 301 M2, atas nama STEFANUS UNTORO yang dilegalisir.

Halaman 28 Putusan 794/Pid.B/2022/PN Jkt.Tim

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

- 1 (satu) bendel foto copy Sertifikat Hak Milik No. 1780, luas 480 M2, atas nama STEFANUS UNTORO yang dilegalisir.
- 1 (satu) bendel foto copy Sertifikat Hak Milik No. 1782, luas 297 M2, atas nama STEFANUS UNTORO yang dilegalisir.
- 1 (satu) bendel foto copy Sertifikat Hak Milik No. 1823, luas 617 M2, atas nama KURNIA ZULKURNAEN yang dilegalisir.
- 1 (satu) bendel foto copy Akta kuasa untuk menjual tanggal 05 Maret 2015, Nomor : 06 antara KURNIA ZULKURNAEN dengan HENDRAWAN SUBIANA.
- 1 (satu) bendel foto copy Akta perjanjian jual beli tanggal 05 Maret 2015, Nomor : 05 antara KURNIA ZULKURNAEN dengan HENDRAWAN SUBIANA.
- 1 (satu) lembar surat kesepakatan perincian pembayaran yang di tanda tangani KURNIA ZULKURNAEN.
- 1 (satu) lembar kwitansi nomor : 001/SU-KZ/XI/2016, uang sejumlah Rp. 13.500.000.000,- (tiga belas milyar lima ratus juta rupiah), untuk pelunasan penuh (100%) untuk transaksi jualbeli SHM No.1782, SHM No.1822, SHM No.1780, dan SHM No.1783, tanggal 14 November 2016, yang ditanda tangani KURNIA ZULKURNAEN.
- 1 (satu) lembar slip pemindahan dana antar rekening BCA tanggal 14 November 2016 dari nomor rekening BCA 3190189189 a.n. STEFANUS UNTORO ke nomor rekening BCA 7300300914 a.n. PT. OTOMAS MULTIFINANCE senilai Rp. 3.346.500.000 ,- (tiga milyar tiga ratus empat puluh enam juta lima ratus ribu rupiah) berita pelunasan KURNIA ZULKURNAEN No. 7624/CF/A/16/4.
- 1 (satu) lembar slip pemindahan dana antar rekening BCA tanggal 14 November 2016 dari nomor rekening BCA 3190189189 a.n. STEFANUS UNTORO ke nomor rekening BCA 3721582599 a.n. LIE RATNA RAMLI senilai Rp. 478.250.000 ,- (empat ratus tujuh puluh delapan juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) berita pajak penjual dan biaya Notaris KURNIA ZULKURNAEN.
- 1 (satu) lembar slip pemindahan dana antar rekening BCA tanggal 14 November 2016 dari nomor rekening BCA 3190189189 a.n. STEFANUS UNTORO ke nomor rekening BCA 0940765498 a.n. KURNIA ZULKURNAEN senilai Rp. 5.001.599.134 ,- (lima milyar satu juta lima ratus sembilan puluh sembilan ribu seratus tiga puluh empat) berita pelunasan 100% Ruko Cipinang KURNIA ZULKURANEN.
- Rekening koran tahapan BCA No. rekening 3190189189 atas nama STEFANUS UNTORO periode November 2016.
- Surat perjanjian sewa menyewa tanggal 17 April 2020 antara KURNIAZULKURNAEN dengan CITRA ANNISA AYU.

Halaman 29 Putusan 794/Pid.B/2022/PN Jkt.Tim

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

- Surat perjanjian sewa menyewa tanggal 05 April 2021 antara KURNIA ZULKURNAEN dengan CITRA ANNISA AYU.
- Foto Copi Akta perjanjian sewa menyewa antara TUAN KURNIA ZULKURNAEN dengan TUAN HENRI ARI WIBAWA Cq PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, tanggal 17 Desember 2020, No. 19 yang terlegalisir.
- Surat perjanjian sewa menyewa tanggal 30 Januari 2020 antara KURNIA ZULKURNAEN dengan MUKHLIS, SE.
- Surat perjanjian sewa menyewa tanggal 11 Januari 2021 antara KURNIA ZULKURNAEN dengan MUKHLIS, SE.
- Kwitansi pembayaran senilai Rp. 50.000.000 ,- (lima puluh juta rupiah) sewa kontrak di perkantoran wisma elok Blok J 136 No. 19 dari tanggal 06 Desember 2021 sampai dengan tanggal 06 Desember 2022 tertanggal 24 November 2021 dari KURNIA ZULKURANEN.
- Foto copy Akta Addendum Perjanjian Sewa Menyewa Ruko Jalan Cipinang Elok 1 Blok J 136 ; 137, Wisma Nomor 8, Kelurahan Cipinang Muara, Kecamatan Jatinegara Kota Administrasi Jakarta Timur Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta antara Pihak I : Tn KURNIA ZULKURNAEN dengan Pihak II : PT. Bank DKI berkedudukan dan berkantor Pusat di Jakarta Pusat, tanggal 24 September 2020, Nomor : 49 yang terlegalisir.
- Surat Pernyataan ahli waris almarhum HENDRAWAN SUBIANA yang dibuat oleh NOVITA DEWI dan REVINA DEWI diatas materai tanggal 27 September 2018.
- Kwitansi jual beli senilai Rp. 4.000.000.000 ,- dari Bpk STEFANUS UNTORO untuk pembayaran 1 (satu) unit Ruko Wisma Elok Blok J Kav. No. 137 berdasarkan SHM 1823/Cipinang Muara Seluas 617 M2 yang terletak di Jatinegara - Jakarta Timur tanggal 21 Juli 2017.
- Foto copi Surat Perjanjian Jual Beli terlegalisir antara pihak pertama TUAN KURNIA ZULKURNAEN dengan pihak kedua TUAN ARNOLD YOSEP DJ SIAHAYA tanggal 12 Oktober 2016 yang disahkan pada tanggal 01 Desember 2016 di Notaris Drs. SOEBIANTORO, SH dengan Nomor: W.89/2016.

Yang telah disita secara sah menurut hukum.

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah Terdakwa dapat dipersalahkan melakukan suatu tindak pidana sebagaimana yang didakwakan Penuntut Umum dalam surat dakwaan yang berbentuk tunggal, yaitu melanggar Pasal 385 Ayat (4) KUHP;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan maka Majelis hakim akan membuktikan mengenai unsur-unsur tindak pidana yang didakwakan kepada Terdakwa yaitu Dakwaan melanggar Pasal 385 Ayat (4) KUHP, dengan unsur sebagai berikut:

Halaman 30 Putusan 794/Pid.B/2022/PN Jkt.Tim

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

- a. Unsur barang siapa;
- b. Unsur dengan maksud menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum;
- c. Unsur menggadaikan atau menyewakan tanah dengan hak Indonesia;
- d. Unsur padahal diketahui bahwa orang lain yang mempunyai atau turut mempunyai hak atas tanah itu;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan setiap unsur tersebut, yaitu sebagai berikut :

Ad. a. "Barang Siapa" :

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan "setiap Orang" mempunyai makna sama dengan "Barang Siapa" disini menunjukkan kepada Subjek Hukum atau orang yang dihadapkan Penuntut Umum sebagai Terdakwa dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa ternyata setelah ditanya identitas Terdakwa dipersidangan, ia mengaku bernama **KURNIA ZULKARNAEN BiN (AIm) H. ANWAR FUADI** dengan identitas seperti apa yang tertulis sebagaimana data lengkap dalam Surat Dakwaan Penuntut Umum dan Terdakwa yang dihadapkan dipersidangan perkara ini adalah benar dan tidak ada kekeliruan tentang orangnya, sehingga dalam perkara ini tidak terjadi error in persona ;

Menimbang, bahwa demikian pula menurut penilaian Majelis Hakim selama persidangan ini berlangsung, ternyata Terdakwa memiliki kemampuan untuk mengikuti jalannya persidangan dan Terdakwa selalu dapat menjawab secara baik setiap pertanyaan yang diajukan kepadanya, serta tidak pula ditemukan adanya suatu perilaku jasmani maupun rohani dalam diri Terdakwa yang berdasarkan alasan pemaaf atau pembenar dalam Hukum Pidana dapat melepaskan dari kemampuan untuk mempertanggung jawabkan atas perbuatan yang telah dilakukannya tersebut, sehingga ia Terdakwa tidak termasuk dalam katagori orang sebagaimana diatur dalam Pasal 44 KUHP ;

Menimbang, bahwa terdakwa **KURNIA ZULKARNAEN BiN (AIm) H. ANWAR FUADI** dianggap mampu untuk mempertanggung jawabkan terhadap perbuatan yang telah dilakukannya tersebut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan dan fakta tersebut diatas, maka unsur pertama (Ad.a.) "Barang Siapa" telah terpenuhi ;

Ad.b. " Unsur dengan maksud menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum";

Menimbang, bahwa unsur ini dirumuskan secara alternatif, sehingga apabila sudah terpenuhi salah satu dari rumusan tersebut, maka unsur ini dianggap telah terbukti.

Menimbang, bahwa frasa "dengan maksud" menunjukkan adanya unsur kesengajaan atau dengan sengaja melakukan perbuatannya. Kesengajaan menurut Memorie van Teolichting adalah menghendaki dan menginsyafi terjadinya suatu tindakan beserta akibatnya.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa yang dimaksud “dengan sengaja” (*opzetelijk*) adalah suatu unsur yang bersifat subyektif dimana unsur tersebut mengatur tentang adanya suatu niat yang timbul dari dalam diri pelaku dimana secara sadar dan dengan penuh keinsyafan pelaku kemudian melaksanakan niatnya itu dan pelaku telah dapat memperkirakan apa yang akan terjadi sebagai akibat dari pelaksanaan niatnya tersebut;

Menimbang, bahwa menurut Prof. Moeljatno, SH kesengajaan adalah kehendak yang diarahkan pada terwujudnya perbuatan seperti dirumuskan dalam Wet (*de op verwerkelijking der wettelijke omschrijving gerichte wil*), sedangkan menurut yang lain, kesengajaan adalah kehendak untuk berbuat dengan mengetahui unsur-unsur yang diperlukan menurut rumusan wet (*de wil tot handelen bij voorstelling van de tot de wettelijke omschrijving behorende bestandelen*);

Dalam hal seseorang melakukan sesuatu dengan sengaja dapat dibedakan ke dalam 3 (tiga) bentuk sikap batin yang menunjukkan tingkatan dari kesengajaan, yaitu:

1. Kesengajaan sebagai maksud (*opzet als oogmerk*) untuk mencapai suatu tujuan (*dolus directus*). Dalam hal ini pembuat bertujuan untuk menimbulkan akibat yang dilarang, pelaku sudah menghendaki akibat perbuatannya serta akibat tersebut merupakan tujuan dari tindakannya.
2. Kesengajaan dengan sadar kepastian (*opzet met zekerheidsbewustzijn*). Dalam hal ini perbuatan berakibat yang dituju namun akibatnya yang tidak diinginkan tetapi suatu keharusan mencapai tujuan.
3. Kesengajaan sebagai kemungkinan (*dolus eventualis*);

Menimbang, bahwa dalam Pasal ini memiliki 2 (dua) unsur penting, yaitu unsur subyektif dan unsur objektif. Unsur subyektifnya adalah “dengan maksud”, sedangkan unsur objektifnya adalah perbuatan menggadaikan atau menyewakan tanah dan atau bangunan atau benda tidak bergerak lainnya kepada orang lain.

Menimbang, bahwa Pasal ini menghendaki adanya 2 (dua) perbuatan yang dilakukan agar unsur objektif terpenuhi yaitu perbuatan menggadaikan atau menyewakan tanah dan atau bangunan atau benda tidak bergerak lainnya, sedangkan dari unsur subyektif maka perbuatan itu harus dilakukan dengan sengaja, yaitu adanya kehendak jahat (secara melawan hukum/bertentangan dengan hukum/bertentangan dengan hak orang lain) untuk mengambil keuntungan dari menggadaikan atau menyewakan tanah dan atau bangunan atau benda tidak bergerak lainnya tersebut.

Menimbang, Bahwa berdasarkan fakta-fakta yang terungkap di persidangan yaitu sebagai berikut:

- Bahwa pada bulan November 2016 Saksi ARNOLD YOSEP DJ SIAHAYA menawarkan tanah milik Terdakwa dengan alas hak berupa Sertifikat Hak Milik atas nama KURNIA ZULKARNAEN yang terletak di Jl. Cipinang Elok Blok J No.154 RT.006/010 Kel. Cipinang

Halaman 32 Putusan 794/Pid.B/2022/PN Jkt.Tim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Muara Kec. Jatinegara Jakarta Timur yang di atasnya berdiri 19 (sembilan belas) ruko kepada Saksi STEFANUS UNTORO, yang mana diantara tanah yang ditawarkan tersebut 4 (empat) Sertifikat Hak Milik an. Terdakwa tersebut dalam status diagunkan oleh Terdakwa yaitu:

- Sertifikat Hak Milik No.1782 an. KURNIA ZULKARNAEN diagunkan di BPR Syariah Amanah Insani, dengan objek tanah seluas 297 m2 terletak di Jl. Komplek Cipinang Elok Blok J Nomor 154 RT.006/RW.010 Kelurahan Cipinang Muara Kecamatan Jatinegara Kota Jakarta Timur;
- Sertifikat Hak Milik No.1822 an. KURNIA ZULKARNAEN diagunkan di PT. MNC Finance, dengan objek tanah seluas 737 m2 terletak di Jl. Kavling Aneka Elok Blok J Nomor 136 RT.004/RW.010 Kelurahan Cipinang Muara Kecamatan Jatinegara Kota Jakarta Timur;
- Serifikat Hak Milik No.1780 an. KURNIA ZULKARNAEN diagunkan di OTOMAS MULTIFINANCE, dengan objek tanah seluas 480 m2 terletak di Jl. Komplek Cipinang Elok Blok J Nomor 155 RT.008/RW.010 Kelurahan Cipinang Muara Kecamatan Jatinegara Kota Jakarta Timur;
- Serifikat Hak Milik No.1783 an. KURNIA ZULKARNAEN diagunkan di OTOMAS MULTIFINANCE, dengan objek tanah seluas 301 m2 terletak di Jl. Kavling Aneka Elok Blok J Nomor 153 RT.007/RW.004 Kelurahan Cipinang Muara Kecamatan Jatinegara Kota Jakarta Timur;
- Bahwa selanjutnya Saksi ARNOLD YOSEP DJ SIAHAYA mempertemukan Saksi STEFANUS UNTORO dengan Terdakwa di Kantor milik Saksi STEFANUS UNTORO di Jakarta Pusat dan dalam pertemuan tersebut disepakati harga untuk 4 (empat) sertifikat tersebut sebesar Rp.13.500.000.000,00 (tiga belas milyar lima ratus juta rupiah) dimana Saksi STEFANUS UNTORO yang nantinya menebus dan melunasi 4 (empat) sertifikat yang diagunkan Terdakwa di 3 (tiga) lembaga pembiayaan dan sisa pembayaran ditransfer kepada Terdakwa;
- Bahwa atas kesepakatan tersebut, Saksi STEFANUS UNTORO kemudian menebus dan melunasi 4 (empat) sertifikat yang diagunkan Terdakwa di 3 (tiga) lembaga pembiayaan yaitu:
 - Sertifikat Hak Milik No.1822 an. KURNIA ZULKARNAEN yang diagunkan di PT. MNC Finance atas pinjaman sebesar Rp.3.000.000.000,00 (tiga milyar rupiah), pada tanggal 14 November 2016 Saksi STEFANUS UNTORO melunasi sebesar Rp.3.911.954.000,00 (tiga milyar sembilan ratus sebelas juta sembilan ratus lima puluh empat ribu rupiah) melalui pemindahan rekening antar BCA dari nomor rekening 3190189189 an. STEFANUS UNTORO ke nomor rekening

Halaman 33 Putusan 794/Pid.B/2022/PN Jkt.Tim



6040310027 an. MNC Finance, lalu pada tanggal 15 November 2016 Sertifikat Hak Milik No.1822 an. KURNIA ZULKARNAEN diambil oleh Terdakwa dan kemudian diserahkan kepada Saksi STEFANUS UNTORO untuk dibuatkan Akta Perjanjian Jual Beli oleh Notaris RATNA RAMLI, S.H., M.Kn yaitu PPJB No.23 tanggal 30-11-2016 dan selanjutnya dibuat Akta Jual Beli No.22/2020 tanggal 26-8-2020;

- Serifikat Hak Milik No.1780 dan No.1783 an. KURNIA ZULKARNAEN yang diagunkan di OTOMAS MULTIFINANCE atas pinjaman sebesar Rp.2.690.000.000,00 (dua milyar enam ratus sembilan puluh juta rupiah), pada tanggal 14 November 2016 Saksi STEFANUS UNTORO melunasi sebesar Rp.3.346.500.000,00 (tiga milyar tiga ratus empat puluh enam juta lima ratus ribu rupiah) melalui pemindahan rekening antar BCA dari nomor rekening 3190189189 an. STEFANUS UNTORO ke nomor rekening 7300300914 an. OTOMAS MULTIFINANCE, lalu pada tanggal 21 November 2016 Serifikat Hak Milik No.1780 dan No.1783 an. KURNIA ZULKARNAEN diambil oleh Terdakwa dan kemudian diserahkan kepada Saksi STEFANUS UNTORO untuk dibuatkan Akta Perjanjian Jual Beli oleh Notaris RATNA RAMLI, S.H., M.Kn yaitu untuk Serifikat Hak Milik No.1780 dengan PPJB No.26 tanggal 30-11-2016 selanjutnya dibuat Akta Jual Beli No.25/2020 tanggal 26-8-2020 dan untuk Serifikat Hak Milik No.1783 dengan PPJB No.25 tanggal 30-11-2016 selanjutnya dibuat Akta Jual Beli No.24/2020 tanggal 26-8-2020;

- Sertifikat Hak Milik No.1782 an. KURNIA ZULKARNAEN yang diagunkan di BPR Syariah Amanah Insani atas pinjaman sebesar Rp.800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah), pada tanggal 14 November 2016 Saksi STEFANUS UNTORO melunasi sebesar Rp.761.710.000,00 (tujuh ratus enam puluh satu juta tujuh ratus sepuluh ribu rupiah) melalui pemindahan rekening antar BCA dari nomor rekening 3190189189 an. STEFANUS UNTORO ke nomor rekening 2307999354 an. BPR Syariah Amanah Insani, lalu pada tanggal 15 November 2016 Sertifikat Hak Milik No.1782 an. KURNIA ZULKARNAEN diambil oleh kuasa Terdakwa yaitu Saksi INDRA WINARTA bersama Terdakwa dan kemudian diserahkan kepada Saksi STEFANUS UNTORO untuk dibuatkan Akta Perjanjian Jual Beli oleh Notaris RATNA RAMLI, S.H., M.Kn yaitu PPJB No.24 tanggal 30-11-2016 dan selanjutnya dibuat Akta Jual Beli No.23/2020 tanggal 26-8-2020;

- Bahwa selain itu Saksi STEFANUS UNTORO pada tanggal 14 November 2016 membayarkan biaya pajak penjual dan biaya Notaris sebesar Rp.478.250.000,00 (empat ratus tujuh puluh delapan juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) melalui pemindahan rekening antar BCA dari nomor rekening 3190189189 an.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

STEFANUS UNTORO ke nomor rekening 3721582599 an. LIE RATNA RAMLI, dan pada hari itu juga Saksi STEFANUS UNTORO membayarkan pelunasan 100% pembelian tanah dengan 4 (empat) Sertifikat Hak Milik an. KURNIA ZULKARNAEN kepada Terdakwa sebesar Rp.5.001.599.134,00 (lima milyar satu juta lima ratus sembilan puluh sembilan ribu seratus tiga puluh empat rupiah) melalui pemindahan rekening antar BCA dari nomor rekening 3190189189 an. STEFANUS UNTORO ke nomor rekening 0940765498 an. KURNIA ZULKARNAEN, serta dibuatkan Kwitansi No.001/SU-KZ/XI/2016 tertanggal 14 November 2016 senilai Rp.13.500.000.000,00 (tiga belas milyar lima ratus juta rupiah) perihal Pelunasa penuh (100%) untuk transaksi jual beli SHM#1782, SHM#1822, SHM#1780 dan SHM#1783;

- Bahwa setelah membeli tanah milik Terdakwa dengan 4 (empat) Sertifikat Hak Milik tersebut, lalu pada tanggal 30 September 2020 Saksi STEFANUS UNTORO mendaftarkan kepemilikan tanah tersebut ke BPN Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur dan sampai dengan sekarang Sertifikat Hak Milik No.1822/Cipinang Muara seluas 737 m2, Sertifikat Hak Milik No.1780/Cipinang Muara seluas 480 m2, Sertifikat Hak Milik No.1782/Cipinang Muara seluas 297 m2, dan Sertifikat Hak Milik No.1783/Cipinang Muara seluas 301 m2, tercatat atas nama STEFANUS UNTORO;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat Terdakwa menyadari dan menginsyafi bahwa objek Tanah dan Bangunan Ruko berdasarkan SHM No.1782, SHM No.1822, SHM No.1780 dan SHM No.1783 yang terletak di Jl. Cipinang Elok Blok J No.154 RT.006/010 Kel. Cipinang Muara Kec. Jatinegara Jakarta Timur tersebut telah dijual oleh Terdakwa kepada Saksi STEFANUS UNTORO dibuktikan dengan dibuatkan Kwitansi No.001/SU-KZ/XI/2016 tertanggal 14 November 2016 senilai Rp.13.500.000.000,00 (tiga belas milyar lima ratus juta rupiah) perihal Pelunasa penuh (100%) untuk transaksi jual beli SHM#1782, SHM#1822, SHM#1780 dan SHM#1783, sehingga sudah sepatutnya Terdakwa menyadari dan menginsyafi bahwa objek tanah dan bangunan tersebut seluruhnya telah menjadi hak orang lain yaitu hak Saksi STEFANUS UNTORO yang mana Saksi STEFANUS UNTORO pada tanggal 30 September 2020 mendaftarkan kepemilikan tanah tersebut ke BPN Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur dan sampai dengan sekarang Sertifikat Hak Milik No.1822/Cipinang Muara seluas 737 m2, Sertifikat Hak Milik No.1780/Cipinang Muara seluas 480 m2, Sertifikat Hak Milik No.1782/Cipinang Muara seluas 297 m2, dan Sertifikat Hak Milik No.1783/Cipinang Muara seluas 301 m2, tercatat atas nama STEFANUS UNTORO;

Menimbang, bahwa dalam persidangan juga telah terungkap fakta-fakta sebagai berikut:

- Bahwa meskipun Terdakwa sudah tidak memiliki hak atas tanah dengan 4 (empat) Sertifikat Hak Milik tersebut, namun Terdakwa telah menyewakan bangunan ruko yang berdiri di atas tanah

Halaman 35 Putusan 794/Pid.B/2022/PN Jkt.Tim

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

tersebut kepada pihak lain tanpa ijin Saksi STEFANUS UNTORO, yaitu diantaranya kepada:

- CITRA ANNISA AYU yang menyewa Ruko No.18 kepada Terdakwa dari 17 April 2020 sampai dengan 17 April 2021 berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa antara KURNIA ZULKARNAEN dengan CITRA ANNISA AYU tanggal 17 April 2020 dan diperpanjang sampai dengan 05 April 2022 berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa antara KURNIA ZULKARNAEN dengan CITRA ANNISA AYU tanggal 05 April 2021 dengan harga sewa Rp.70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah) per tahun;
- Saksi WELLY TRIARDI PRASETYO yang menyewa Ruko No.19 kepada Terdakwa dari 17 Desember 2020 sampai dengan Desember 2021 berdasarkan Akta Perjanjian Sewa Menyewa antara Tuan KURNIA ZULKARNAEN dengan Tuan HENRI ARI WIBAWA Cq. PT. BTN (Persero) tanggal 17 Desember 2020 dengan harga sewa Rp.85.000.000,00 (delapan puluh lima juta rupiah) per tahun;
- Saksi MUKHLIS, SE yang menyewa Ruko No.13 kepada Terdakwa dari 25 Pebruari 2020 sampai dengan 25 Pebruari 2021 berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa antara KURNIA ZULKARNAEN dengan MUKHLIS, SE tanggal 30 Januari 2020 dan diperpanjang sampai dengan 25 Pebruari 2022 berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa antara KURNIA ZULKARNAEN dengan MUKHLIS, SE tanggal 11 Januari 2021 dengan harga sewa Rp.27.000.000,00 (dua puluh tujuh juta rupiah) per tahun;
- Saksi DEVVY MAYSESA DARMAWANTI yang menyewa Ruko No.19 kepada Terdakwa dari 06 Desember 2021 sampai dengan 06 Desember 2022 dengan harga sewa Rp.50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) per tahun;
- Saksi ANAIKE RIZULPA AGUSYANTI yang menyewa Ruko No.8 kepada Terdakwa dari September 2020 sampai dengan September 2022 berdasarkan Addendum Perjanjian Sewa Menyewa Ruko antara KURNIA ZULKARNAEN dengan PT. Bank DKI tanggal 24 September 2020 dengan harga sewa Rp.73.000.000,00 (tujuh puluh tiga juta rupiah) per tahun;
- Bahwa setelah menerima uang sewa dari para penyewa tersebut, Terdakwa tidak menyerahkan uang sewa yang diterimanya tersebut kepada Saksi STEFANUS UNTORO melainkan dipergunakan untuk kepentingan Terdakwa sendiri;
- Bahwa Saksi STEFANUS UNTORO selaku pemilik yang sah atas Tanah dan Bangunan Ruko berdasarkan SHM No.1782, SHM No.1822, SHM No.1780 dan SHM No.1783 tersebut merasa telah dirugikan oleh perbuatan Terdakwa tersebut, yaitu senilai kurang

Halaman 36 Putusan 794/Pid.B/2022/PN Jkt.Tim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lebih Rp.1.617.000.000,- (satu miliar enam ratus tujuh belas juta rupiah);

Menimbang, bahwa dari urian fakta-fakta tersebut di atas, terungkap bahwa Terdakwa sudah tidak memiliki hak atas tanah dengan 4 (empat) Sertifikat Hak Milik tersebut, yaitu SHM No.1782, SHM No.1822, SHM No.1780 dan SHM No.1783, namun Terdakwa justru memanfaatkan objek tanah dan bangunan ruko tersebut untuk mendapatkan keuntungan yaitu dengan menyewakan objek tanah dan bangunan ruko tersebut kepada pihak lain tanpa seijin Saksi STEFANUS UNTORO, yaitu diantaranya kepada:

- CITRA ANNISA AYU yang menyewa Ruko No.18 kepada Terdakwa dari 17 April 2020 sampai dengan 17 April 2021 berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa antara KURNIA ZULKARNAEN dengan CITRA ANNISA AYU tanggal 17 April 2020 dan diperpanjang sampai dengan 05 April 2022 berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa antara KURNIA ZULKARNAEN dengan CITRA ANNISA AYU tanggal 05 April 2021 dengan harga sewa Rp.70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah) per tahun;
- Saksi WELLY TRIARDI PRASETYO yang menyewa Ruko No.19 kepada Terdakwa dari 17 Desember 2020 sampai dengan Desember 2021 berdasarkan Akta Perjanjian Sewa Menyewa antara Tuan KURNIA ZULKARNAEN dengan Tuan HENRI ARI WIBAWA Cq. PT. BTN (Persero) tanggal 17 Desember 2020 dengan harga sewa Rp.85.000.000,00 (delapan puluh lima juta rupiah) per tahun;
- Saksi MUKHLIS, SE yang menyewa Ruko No.13 kepada Terdakwa dari 25 Pebruari 2020 sampai dengan 25 Pebruari 2021 berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa antara KURNIA ZULKARNAEN dengan MUKHLIS, SE tanggal 30 Januari 2020 dan diperpanjang sampai dengan 25 Pebruari 2022 berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa antara KURNIA ZULKARNAEN dengan MUKHLIS, SE tanggal 11 Januari 2021 dengan harga sewa Rp.27.000.000,00 (dua puluh tujuh juta rupiah) per tahun;
- Saksi DEVVY MAYSESA DARMAWANTI yang menyewa Ruko No.19 kepada Terdakwa dari 06 Desember 2021 sampai dengan 06 Desember 2022 dengan harga sewa Rp.50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) per tahun;
- Saksi ANAIKE RIZULPA AGUSYANTI yang menyewa Ruko No.8 kepada Terdakwa dari September 2020 sampai dengan September 2022 berdasarkan Addendum Perjanjian Sewa Menyewa Ruko antara KURNIA ZULKARNAEN dengan PT. Bank DKI tanggal 24 September 2020 dengan harga sewa Rp.73.000.000,00 (tujuh puluh tiga juta rupiah) per tahun;

Menimbang, bahwa perbuatan Terdakwa yang telah menyewakan tanah dan bangunan ruko tersebut serta mengambil dan menerima uang sewa dari para penyewa dan tidak menyerahkan uang sewa tersebut kepada Saksi

Halaman 37 Putusan 794/Pid.B/2022/PN Jkt.Tim

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)

Halaman 37



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

STEFANUS UNTORO telah merugikan Saksi STEFANUS UNTORO selaku pemilik yang sah atas Tanah dan Bangunan Ruko berdasarkan SHM No.1782, SHM No.1822, SHM No.1780 dan SHM No.1783 tersebut, yaitu senilai kurang lebih Rp.1.617.000.000,- (satu miliar enam ratus tujuh belas juta rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian fakta-fakta dan pertimbangan tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa Terdakwa telah mendapatkan keuntungan dengan cara yang bertentangan dengan hak Saksi STEFANUS UNTORO selaku pemilik sah objek tanah dan bangunan ruko tersebut berdasarkan SHM No.1782, SHM No.1822, SHM No.1780 dan SHM No.1783 sebab Terdakwa menyewakan objek tanah dan bangunan ruko tersebut tanpa mendapat persetujuan atau atas ijin dari Saksi STEFANUS UNTORO, dan ternyata pula perbuatan Terdakwa tersebut telah menguntungkan Terdakwa akan tetapi telah menimbulkan kerugian bagi Saksi STEFANUS UNTORO sebab Terdakwa telah mengambil dan menerima uang sewa dari para penyewa namun Terdakwa tidak menyerahkan uang sewa tersebut kepada Saksi STEFANUS UNTORO yaitu senilai kurang lebih Rp.1.617.000.000,- (satu miliar enam ratus tujuh belas juta rupiah).

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka unsur “dengan maksud menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum” telah terbukti secara sah dan meyakinkan menurut hukum;

Ad.c. “Unsur menggadaikan atau menyewakan tanah dengan hak Indonesia”;

Menimbang, bahwa unsur ini dirumuskan secara alternatif, sehingga apabila sudah terpenuhi salah satu dari rumusan unsur tersebut, maka unsur ini dianggap telah terbukti.

Menimbang, bahwa dalam persidangan telah terungkap fakta bahwa Terdakwa telah menyewakan tanah dan bangunan ruko yang berdiri di atas tanah tersebut kepada pihak lain, yaitu diantaranya kepada:

- CITRA ANNISA AYU yang menyewa Ruko No.18 kepada Terdakwa dari 17 April 2020 sampai dengan 17 April 2021 berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa antara KURNIA ZULKARNAEN dengan CITRA ANNISA AYU tanggal 17 April 2020 dan diperpanjang sampai dengan 05 April 2022 berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa antara KURNIA ZULKARNAEN dengan CITRA ANNISA AYU tanggal 05 April 2021 dengan harga sewa Rp.70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah) per tahun;
- Saksi WELLY TRIARDI PRASETYO yang menyewa Ruko No.19 kepada Terdakwa dari 17 Desember 2020 sampai dengan Desember 2021 berdasarkan Akta Perjanjian Sewa Menyewa antara Tuan KURNIA ZULKARNAEN dengan Tuan HENRI ARI WIBAWA Cq. PT. BTN (Persero) tanggal 17 Desember 2020 dengan harga sewa Rp.85.000.000,00 (delapan puluh lima juta rupiah) per tahun;
- Saksi MUKHLIS, SE yang menyewa Ruko No.13 kepada Terdakwa dari 25 Pebruari 2020 sampai dengan 25 Pebruari 2021

Halaman 38 Putusan 794/Pid.B/2022/PN Jkt.Tim



berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa antara KURNIA ZULKARNAEN dengan MUKHLIS, SE tanggal 30 Januari 2020 dan diperpanjang sampai dengan 25 Pebruari 2022 berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa antara KURNIA ZULKARNAEN dengan MUKHLIS, SE tanggal 11 Januari 2021 dengan harga sewa Rp.27.000.000,00 (dua puluh tujuh juta rupiah) per tahun;

- Saksi DEVVY MAYSESA DARMAWANTI yang menyewa Ruko No.19 kepada Terdakwa dari 06 Desember 2021 sampai dengan 06 Desember 2022 dengan harga sewa Rp.50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) per tahun;
- Saksi ANAIKE RIZULPA AGUSYANTI yang menyewa Ruko No.8 kepada Terdakwa dari September 2020 sampai dengan September 2022 berdasarkan Addendum Perjanjian Sewa Menyewa Ruko antara KURNIA ZULKARNAEN dengan PT. Bank DKI tanggal 24 September 2020 dengan harga sewa Rp.73.000.000,00 (tujuh puluh tiga juta rupiah) per tahun;

Menimbang, bahwa kemudian apakah tanah dan bangunan ruko yang telah disewakan oleh Terdakwa tersebut adalah tanah yang diatur berdasarkan ketentuan pasal ini, maka akan pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dengan pemberlakuan hukum pidana pada masa kolonial maka pada tanggal 26 Februari 1946 pemerintah Indonesia mengeluarkan Undang-Undang Nomor 1 tahun 1946 tentang Peraturan Hukum Pidana yang sekarang dijadikan dasar hukum perubahan *Wetboek van Strafrecht voor Netherlands Indie menjadi Wetboek van Strafrecht (WvS)*, yang kemudian dikenal dengan nama Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP). Di dalam KUHP itu diantaranya memuat pasal-pasal tentang kejahatan penyerobotan tanah atau "*Stellionaat*", yaitu salah satunya adalah Pasal 385 KUHP. Ketentuan Pasal 385 KUHP tersebut dimaksudkan untuk melindungi hak atas tanah yang dimiliki oleh penduduk asli Indonesia berdasarkan hukum adat dan pasal ini berasal dari terjemahan bahasa Belanda, sehingga pada saat itu hak atas kepemilikan tanah juga belum dikenal adanya sertifikat;

Menimbang, bahwa sebelum lahirnya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No.5 Tahun 1960 pemegang hak atas tanah yang belum bersertifikat dapat menggunakan alat bukti berupa grosse akta hak eigendom, petuk Pajak Bumi/landrente, girik, pipil, kekitir dan Verponding Indonesia sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961, Surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan, atau lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud Pasal II, Pasal VI, dan Pasal VII ketentuan-ketentuan Konversi UUPA, sebagaimana diatur di dalam Pasal 24 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Menimbang, bahwa setelah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No.5 Tahun 1960 maka alat bukti hak atas tanah adalah sertifikat, akan tetapi terhadap pemegang hak atas tanah yang belum bersertifikat dapat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibuktikan dengan alat bukti hak atas tanah yang berkaitan dengan pendaftaran hak berupa Asli Akta PPAT, sebagaimana diatur pada Pasal 23 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Menimbang, bahwa dalam Peraturan Pemerintah No.18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah disebutkan Hak Atas Tanah adalah hak yang diperoleh dari hubungan hukum antara pemegang hak dengan Tanah, termasuk ruang di atas Tanah, dan/atau ruang di bawah Tanah untuk menguasai, memiliki, menggunakan, dan memanfaatkan, serta memelihara Tanah, ruang di atas Tanah, dan/atau ruang di bawah Tanah;

Menimbang, bahwa dengan sertifikat seseorang dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas tanah yang sah dan dapat memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah miliknya sebagaimana maksud dari tujuan pendaftaran tanah yang diatur dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Menimbang, bahwa dengan demikian, dapat dikatakan bahwa tanah yang belum bersertifikat adalah tanah adat yang belum didaftarkan di Kantor Badan Pertanahan, dan sesuai dengan rumusan unsur ini, maka yang dimaksud "tanah dengan hak tanah yang belum bersertifikat" adalah tanah dengan hak tanah Indonesia sebagaimana diakui dan diatur di dalam UUPA;

Bahwa hak atas tanah yang diakui dan diatur oleh Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No.5 Tahun 1960 Pasal 16 Ayat (1) adalah meliputi:

- a. hak milik,
- b. hak guna-usaha,
- c. hak guna-bangunan,
- d. hak pakai,
- e. hak sewa,
- f. hak membuka tanah,
- g. hak memungut-hasil hutan,
- h. hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan Undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53.

Menimbang, bahwa sebagaimana fakta yang terungkap di persidangan, alas hak yang melindungi objek tanah dan bangunan ruko yang terletak di Jl. Cipinang Elok Blok J No.154 RT.006/010 Kel. Cipinang Muara Kec. Jatinegara Jakarta Timur adalah Sertifikat Hak Milik No.1822/Cipinang Muara seluas 737 m2, Sertifikat Hak Milik No.1780/Cipinang Muara seluas 480 m2, Sertifikat Hak Milik No.1782/Cipinang Muara seluas 297 m2, dan Sertifikat Hak Milik No.1783/Cipinang Muara seluas 301 m2, tercatat atas nama STEFANUS UNTORO;

Halaman 40 Putusan 794/Pid.B/2022/PN Jkt.Tim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung-RI nomor No.104 K/Kr/1973 tanggal 28 Agustus 1974 dalam amarnya menyatakan penuntut kasasi Mualib bin Sarkawi bersalah melakukan kejahatan, dengan maksud hendak menguntungkan diri sendiri dengan melawan/melanggar hukum menyewakan sebidang tanah dengan hak pakai, sedang ia tahu orang lain yang berhak atas tanah itu;

Menimbang, bahwa dari putusan Mahkamah Agung tersebut di atas dan berpedoman kepada UUPA, maka hak atas sebidang tanah dan bangunan ruko yang terletak di Jl. Cipinang Elok Blok J No.154 RT.006/010 Kel. Cipinang Muara Kec. Jatinegara Jakarta Timur yang dimiliki oleh Saksi STEFANUS UNTORO adalah Hak Milik yaitu berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.1822/Cipinang Muara seluas 737 m2, Sertifikat Hak Milik No.1780/Cipinang Muara seluas 480 m2, Sertifikat Hak Milik No.1782/Cipinang Muara seluas 297 m2, dan Sertifikat Hak Milik No.1783/Cipinang Muara seluas 301 m2, tercatat atas nama STEFANUS UNTORO;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas, maka Penuntut Umum berpendapat bahwa kualifikasi hak yang diatur menurut pasal ini (Pasal 385 Ayat (4) KUHP) adalah hak tanah Indonesia sebagaimana diakui dan diatur oleh Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No.5 Tahun 1960, sehingga dengan demikian sertifikat adalah sebagai alat bukti yang sempurna untuk membuktikan hak/kepemilikan seseorang atas sebidang tanah, dan oleh sebab itu pengertian hak atas tanah dalam pasal ini dimaknai sebagai hak atas tanah Indonesia.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka unsur " menggadaikan atau menyewakan tanah dengan hak Indonesia " telah terbukti secara sah dan meyakinkan menurut hukum.

Ad. D Unsur padahal diketahui bahwa orang lain yang mempunyai atau turut mempunyai hak atas tanah itu.

Menimbang, bahwa sebagaimana telah diuraikan diatas bahwa Terdakwa menyadari dan menginsyafi jika objek Tanah dan Bangunan Ruko berdasarkan SHM No.1782, SHM No.1822, SHM No.1780 dan SHM No.1783 yang terletak di Jl. Cipinang Elok Blok J No.154 RT.006/010 Kel. Cipinang Muara Kec. Jatinegara Jakarta Timur tersebut telah dijual oleh Terdakwa kepada Saksi STEFANUS UNTORO dibuktikan dengan dibuatkan Kwitansi No.001/SU-KZ/XI/2016 tertanggal 14 November 2016 senilai Rp.13.500.000.000,00 (tiga belas milyar lima ratus juta rupiah) perihal Pelunasa penuh (100%) untuk transaksi jual beli SHM No.1782, SHM No.1822, SHM No.1780 dan SHM No.1783, sehingga sudah sepatutnya Terdakwa menyadari dan menginsyafi bahwa objek tanah dan bangunan tersebut seluruhnya telah menjadi hak orang lain yaitu hak Saksi STEFANUS UNTORO yang mana Saksi STEFANUS UNTORO pada tanggal 30 September 2020 mendaftarkan kepemilikan tanah tersebut ke BPN Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur dan sampai dengan sekarang Sertifikat Hak Milik No.1822/Cipinang Muara seluas 737 m2, Sertifikat Hak Milik No.1780/Cipinang Muara seluas 480 m2, Sertifikat Hak Milik No.1782/Cipinang Muara seluas 297 m2, dan Sertifikat Hak Milik

Halaman 41 Putusan 794/Pid.B/2022/PN Jkt.Tim

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

No.1783/Cipinang Muara seluas 301 m2, tercatat atas nama STEFANUS UNTORO;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut di atas Majelis Hakim berpendapat bahwa Terdakwa tidak lagi memiliki hak atas tanah dan bangunan ruko berdasarkan SHM No.1782, SHM No.1822, SHM No.1780 dan SHM No.1783 yang terletak di Jl. Cipinang Elok Blok J No.154 RT.006/010 Kel. Cipinang Muara Kec. Jatinegara Jakarta Timur tersebut, atau setidaknya Terdakwa sudah sepatutnya menduga bahwa ada orang lain yang turut berhak atas objek tanah dan bangunan ruko tersebut baik sebagian atau seluruhnya.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka unsur "padahal diketahui bahwa orang lain yang mempunyai hak atas tanah itu" telah terbukti secara sah dan meyakinkan menurut hukum.

Menimbang, bahwa dengan terbuktinya seluruh unsur dalam Pasal 385 Ayat (4) KUHP, sehingga dengan demikian Majelis Hakim telah memperoleh keyakinan bahwa perbuatan Terdakwa tersebut telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana **"Dengan maksud menguntungkan diri sendiri secara melawan hukum, menyewakan tanah dengan hak tanah Indonesia padahal diketahui bahwa orang lain yang mempunyai hak atas tanah itu"** sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang bahwa terhadap Pembelaan Penasehat Hukum Terdakwa yang menyatakan Terdakwa tidak terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan tindak pidana sebagaimana dalam dakwaan Penuntut Umum sehingga membebaskan Terdakwa dari dalam tahanan, Majelis Hakim telah menguraikan dalam membuktikan unsur-unsur dalam dakwaan Penuntut Umum sebagaimana tersebut diatas dan dinyatakan keseluruhan dakwaan Penuntut Umum telah terbukti, oleh karenanya Pembelaan Penasehat Hukum Terdakwa tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena Terdakwa tersebut telah dinyatakan terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan suatu tindak pidana, serta menurut penilaian Majelis Hakim ternyata Terdakwa mampu untuk mempertanggung jawabkan atas segala perbuatan yang telah dilakukannya, karena dipersidangan tidak ditemukan adanya unsur pemaaf atau pembenar yang dapat menghapuskan pidana bagi Terdakwa, sehingga dengan demikian kepada Terdakwa akan dijatuhi pidana yang sesuai / setimpal dengan perbuatannya tersebut ;

Menimbang, bahwa sebelum menjatuhkan pidana kepada Terdakwa, terlebih dahulu akan dipertimbangkan hal-hal yang memberatkan dan meringankan, yaitu sebagai berikut ;

Hal-hal yang memberatkan :

- Perbuatan terdakwa telah merugikan saksi korban ;

Hal-hal yang meringankan :

- Terdakwa mengakui terus terang perbuatannya dan menyesalinya serta berjanji tidak akan mengulanginya lagi ;

Halaman 42 Putusan 794/Pid.B/2022/PN Jkt.Tim



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

Menimbang, bahwa selain hal-hal yang memberatkan dan hal yang meringankan seperti tersebut diatas, selanjutnya Majelis Hakim akan melihat dan mempertimbangkan pula tentang kadar kesalahan Terdakwa yang terungkap dipersidangan, apalagi kalau dikaitkan dengan berbagai pertimbangan konsep keadilan yang pada pokoknya penjatuhan hukuman kepada Terdakwa adalah harus disesuaikan dengan tingkat kesalahan peran Terdakwa dalam tindak pidana yang terjadi, sehingga keadaan seperti itu akan pula dijadikan perimbangan Majelis Hakim dalam memutuskan berat ringannya penjatuhan pidana kepada Terdakwa ;

Menimbang, bahwa mengenai barang bukti dalam perkara ini, Majelis Hakim sependapat dengan uraian dalam Tuntutan Penuntut Umum, dimana barang bukti tersebut akan ditentukan dalam amar Putusan ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena Terdakwa tersebut dijatuhi pidana, kepada Terdakwa dibebankan untuk membayar biaya perkara ini ;

Memperhatikan Pasal 385 Ayat (4) KUHP dan peraturan Perundang-undangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

1. Menyatakan terdakwa **KURNIA ZULKARNAEN BİN (Alm) H. ANWAR FUADI** telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana "***Dengan maksud menguntungkan diri sendiri secara melawan hukum, menyewakan tanah dengan hak tanah Indonesia padahal diketahui bahwa orang lain yang mempunyai hak atas tanah itu***" sebagaimana dakwaan Tunggal Peuntut Umum;
2. Menjatuhkan Pidana terhadap terdakwa **KURNIA ZULKARNAEN BİN (Alm) H. ANWAR FUADI** dengan pidana penjara selama 1 (satu) tahun, 6 (enam) Bulan;
3. Menetapkan barang bukti berupa :
 - 1 (satu) bendel foto copy Sertifikat Hak Milik No. 1822, luas 737 M2, atas nama STEFANUS UNTORO yang dilegalisir.
 - 1 (satu) bendel foto copy Sertifikat Hak Milik No. 1783, luas 301 M2, atas nama STEFANUS UNTORO yang dilegalisir.
 - 1 (satu) bendel foto copy Sertifikat Hak Milik No. 1780, luas 480 M2, atas nama STEFANUS UNTORO yang dilegalisir.
 - 1 (satu) bendel foto copy Sertifikat Hak Milik No. 1782, luas 297 M2, atas nama STEFANUS UNTORO yang dilegalisir.
 - 1 (satu) bendel foto copy Sertifikat Hak Milik No. 1823, luas 617 M2, atas nama KURNIA ZULKARNAEN yang dilegalisir.
 - 1 (satu) bendel foto copy Akta kuasa untuk menjual tanggal 05 Maret 2015, Nomor : 06 antara KURNIA ZULKARNAEN dengan HENDRAWAN SUBIANA.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 (satu) bendel foto copy Akta perjanjian jual beli tanggal 05 Maret 2015, Nomor : 05 antara KURNIA ZULKURNAEN dengan HENDRAWAN SUBIANA.
- 1 (satu) lembar surat kesepakatan perincian pembayaran yang di tanda tangani KURNIA ZULKURNAEN.
- 1 (satu) lembar kwitansi nomor : 001/SU-KZ/XI/2016, uang sejumlah Rp. 13.500.000.000 ,(tiga belas milyar lima ratus juta rupiah), untuk pelunasan penuh (100%) untuk transaksi jualbeli SHM No.1782, SHM No.1822, SHM No.1780, dan SHM No.1783, tanggal 14 November 2016, yang ditanda tangani KURNIA ZULKURNAEN.
- 1 (satu) lembar slip pemindahan dana antar rekening BCA tanggal 14 November 2016 dari nomor rekening BCA 3190189189 a.n. STEFANUS UNTORO ke nomor rekening BCA 7300300914 a.n. PT. OTOMAS MULTIFINANCE senilai Rp. 3.346.500.000 ,- (tiga milyar tiga ratus empat puluh enam juta lima ratus ribu rupiah) berita pelunasan KURNIA ZULKURNAEN No. 7624/CF/A/16/4.
- 1 (satu) lembar slip pemindahan dana antar rekening BCA tanggal 14 November 2016 dari nomor rekening BCA 3190189189 a.n. STEFANUS UNTORO ke nomor rekening BCA 3721582599 a.n. LIE RATNA RAMLI senilai Rp. 478.250.000 ,- (empat ratus tujuh puluh delapan juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) berita pajak penjual dan biaya Notaris KURNIA ZULKURNAEN.
- 1 (satu) lembar slip pemindahan dana antar rekening BCA tanggal 14 November 2016 dari nomor rekening BCA 3190189189 a.n. STEFANUS UNTORO ke nomor rekening BCA 0940765498 a.n. KURNIA ZULKURNAEN senilai Rp. 5.001.599.134 ,- (lima milyar satu juta lima ratus sembilan puluh sembilan ribu seratus tiga puluh empat) berita pelunasan 100% Ruko Cipinang KURNIA ZULKURANEN.
- Rekening koran tahapan BCA No. rekening 3190189189 atas nama STEFANUS UNTORO periode November 2016.

Dikembalikan kepada saksi RENDI REDIAN;

- Surat perjanjian sewa menyewa tanggal 17 April 2020 antara KURNIAZULKURNAEN dengan CITRA ANNISA AYU.
- Surat perjanjian sewa menyewa tanggal 05 April 2021 antara KURNIA ZULKURNAEN dengan CITRA ANNISA AYU.

Dikembalikan kepada saksi CITRA ANNISA AYU;

- Foto Copi Akta perjanjian sewa menyewa antara TUAN KURNIA ZULKURNAEN dengan TUAN HENRI ARI WIBAWA Cq PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, tanggal 17 Desember 2020, No. 19 yang terlegalisir.

Dikembalikan kepada saksi WELLY TRIARDI PRASETYO;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Surat perjanjian sewa menyewa tanggal 30 Januari 2020 antara KURNIA ZULKURNAEN dengan MUKHLIS, SE.
- Surat perjanjian sewa menyewa tanggal 11 Januari 2021 antara KURNIA ZULKURNAEN dengan MUKHLIS, SE.

Dikembalikan kepada saksi MUKHLIS, SE;

- Kwitansi pembayaran senilai Rp. 50.000.000 ,- (lima puluh juta rupiah) sewa kontrak di perkantoran wisma elok Blok J 136 No. 19 dari tanggal 06 Desember 2021 sampai dengan tanggal 06 Desember 2022 tertanggal 24 November 2021 dari KURNIA ZULKURANEN.

Dikembalikan kepada saksi DEVVY MAYSESA DARMAWANTI:

- Foto copy Akta Addendum Perjanjian Sewa Menyewa Ruko Jalan Cipinang Elok 1 Blok J 136 ; 137, Wisma Nomor 8, Kelurahan Cipinang Muara, Kecamatan Jatinegara Kota Administrasi Jakarta Timur Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta antara Pihak I : Tn KURNIA ZULKARNAEN dengan Pihak II : PT. Bank DKI berkedudukan dan berkantor Pusat di Jakarta Pusat, tanggal 24 September 2020, Nomor : 49 yang terlegalisir.

Dikembalikan kepada saksi ANAIKE RIZULPA AGUSYANTI;

- Surat Pernyataan ahli waris almarhum HENDRAWAN SUBIANA yang dibuat oleh NOVITA DEWI dan REVINA DEWI diatas materai tanggal 27 September 2018.
- Kwitansi jual beli senilai Rp. 4.000.000.000 ,- dari Bpk STEFANUS UNTORO untuk pembayaran 1 (satu) unit Ruko Wisma Elok Blok J Kav. No. 137 berdasarkan SHM 1823/Cipinang Muara Seluas 617 M2 yang terletak di Jatinegara - Jakarta Timur tanggal 21 Juli 2017.

Dikembalikan kepada saksi RENDI REDIAN;

- Foto copi Surat Perjanjian Jual Beli terlegalisir antara pihak pertama TUAN KURNIA ZULKURNAEN dengan pihak kedua TUAN ARNOLD YOSEP DJ SIAHAYA tanggal 12 Oktober 2016 yang disahkan pada tanggal 01 Desember 2016 di Notaris Drs. SOEBIANTORO, SH dengan Nomor: W.89/2016.

Dikembalikan kepada Terdakwa KURNIA ZULKARNAEN;

6. Menetapkan agar Terdakwa membayar biaya perkara sebesar Rp.2.000,- (dua ribu rupiah) ;

Demikianlah, diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada hari : Rabu tanggal 14 Juni 2023 Oleh Kami : ARDI, SH.MH, selaku Hakim Ketua Sidang, M.DJOHAN ARIFIN, SH dan TRI YULIANI, SH,MH, masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan tersebut pada hari itu juga diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum, oleh Hakim Ketua Sidang, dengan didampingi Hakim Anggota yang sama, dibantu oleh : AINI YATURROHMAH SH, Panitera Pengganti Pengadilan Negeri

Halaman 45 Putusan 794/Pid.B/2022/PN Jkt.Tim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut dan dihadiri pula oleh : PARULIAN PRAYUDI, SH Penuntut Umum
pada Kejaksaan Negeri Jakarta Timur serta Terdakwa tersebut diatas;

Hakim Anggota

Hakim Ketua

MUHAMMAD .DJOHAN ARIFIN, S.H.

ARDI.S.H, M.H

TRI YULIANI, S.H.M.H.

PANITERA PENGANTI

AINI YATURROHMAH,S.H