

KEPOLISIAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA
DAERAH KEPULAUAN RIAU
RESORT KOTA BARELANG
Jln. Jendral Sudirman No 04 Kota Batam.29462

“ Pro Justitia “

BERITA ACARA PEMERIKSAAN

Ahli Hukum Perdata

----- Pada hari ini Sabtu tanggal 24 Oktober tahun dua ribu dua puluh, sekira pukul 10.00 Wib.
Saya : -----

Nama : **PRAWIRO HADI ., STK., SIK.** -----
Pangkat / Nrp : INSPEKTUR POLISI SATU / 91110486. -----
Jabatan : Kanit VI Sat Reskrim Polresta Barelang. -----

Bersama – sama dengan :

Nama : **TONI ISWORO, SH.** -----
Pangkat / Nrp : BRIGADIR POLISI KEPALA / 82120524. -----
Jabatan : Kasubnit 12 Idik VI Sat Reskrim Polresta Barelang. -----

Berdasarkan :
Laporan Polisi Nomor : LP-B / 111 / I / 2015 / Kepri / SPK – Polresta Barelang tanggal 24 Januari 2015. -----

Tindak Pidana : Penipuan dan atau penggelapan sebagaimana dimaksud dalam pasal 378 Jo 372 K.U.H.Pidana-----

Telah memeriksa seorang Ahli Hukum Perdata dengan identitas sebagai berikut : -----

Nama : **HANAFI TANWIJAYA ,SH.,MHum**-----
Jenis kelamin : LAKI-LAKI -----
Tempat/Tgl lahir : Tangerang/14 April 1966
Agama : Islam
Pekerjaan : Dosen tetap FH Universitas Tarumanagara Jakarta
Pendidikan Terakhir : S2 /Magister Hukum
Kewarganegaraan : Indonesia. -----
Alamat : Kp.Sabi RT.04/RW.02 Kelurahan Bencong, Kecamatan Kelapa Dua, Kabupaten Tangerang, Banten

-----la (**HANAFI TANAWIJAYA ,SH.,MH_**) dipanggil kemudian dilakukan pemeriksaan untuk dimintai keterangan sebagai saksi Ahli Perdata dalam perkara Tindak Pidana “**Penipuan dan atau penggelapan**” yang diketahui terjadi pada hari Selasa tanggal 23 September tahun 2014 sekira pukul 15.00 wib di kantor notaries Turi Rachmawati, SH yang beralamat di Komplek Inti Sakti Blok E No. 6 Kota Batam, sebagaimana dimaksud dalam rumusan Pasal 378 Jo Pasal 372 K.U.H.Pidana dan sesuai dengan adanya laporan polisi nomor: LP-B / 111 / I / 2015 / Kepri / SPK – Polresta Barelang tanggal 24 Januari 2015.-----

----- Atas pertanyaan pemeriksian perkara kepada yang diperiksa maka yang diperiksa memberikan keterangan dan jawaban sebagaimana Tanya jawab dibawah ini. -----

PERTANYAAN

JAWABAN

1 Apakah sekarang ahli berada dalam keadaan sehat baik jasmani maupun rohani? jelaskan. -

1. Ya, benar saya sekarang berada dalam keadaan sehat baik jasmani maupun rohani.

2 Saat ini, ahli dimintai keterangan dalam perkara dugaan terjadinya tindak pidana Penipuan dan Penggelapan, apakah ahli siap memberikan keterangan yang sebenarnya dan akan memberikan keterangan sesuai dengan keahlian saudara? Jelaskan. -----

2. Ya, benar saya akan memberikan keterangan sesuai dengan keahlian saya. -----

3. Dimanakah ahli bekerja dan apakah jabatan serta tanggung jawab ahli? jelaskan -----

3. Di Fakultas Hukum UNIVERSITAS TARUMANAGARA JAKARTA sebagai Dosen Tetap sejak Tahun 1991 sampai sekarang dan mengajar Mata Kuliah Hukum Perikatan, Hukum Agraria, dan Hukum Acara Perdata

4. Bersedikah ahli menguraikan riwayat pendidikan ahli, -----

4. SDN di tangerang lulus tahun 1980
SMPN di Tangerang lulus tahun 1983
SMA di Tangerang lulus tahun 1986
S1 Ilmu Hukum dari FH UNTAR lulus tahun 1990
S2 Ilmu Hukum dari Pasca Sarjana FH UNTAR lulus tahun 1996
S3 (Candidat) dari Pasca Sarjana S3 FH UNIVERSITAS TRISAKTI sejak tahun 2019

5. Apakah saudara merupakan ahli Perdata yang memiliki ijazah atau bersertifikasi serta bersedia sdr dimintai keterangan ? jelaskan. -----

5. Bahwa benar dapat saya jelaskan., sebagai ahli yang sering diminta baik dalam persidangan Pengadilan (Perdata, PTUN) selalu diberikan Surat Tugas sebagai ahli oleh Dekan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara, sesuai surat permohonan dari Pihak yang berkepentingan (Prinsipal, Advokat, maupun Penyidik) sehingga kami dapat memberikan Surat Tugas kepada Pihak yang berkepentingan.

6. Dalam Hal ini Kronologis Kejadian Penipuan dan penggelapan yang di Laporkan bahwa antara Pelapor dan Terlapor membuat perjanjian Bersama terhadap pembelian rumah yang ada di Komplek Perumahan Aku Tahu Blok FF No. 1, 2 dan 3 Kota Batam dengan harga 1 M (Satu Milyar Rupiah) dengan Rincian Sbb : -----

a. Rumah Blok FF No. 1 seharga Rp. 400.000.000; (empat ratus juta rupiah) .

b. Rumah Blok FF No. 2 seharga Rp. 300.000.000; (tiga ratus juta rupiah) .

c. Rumah Blok FF No. 3 seharga Rp. 300.000.000; (tiga ratus juta rupiah) .

Ketiga rumah tersebut harganya sebesar Rp. 1.000.000.000; (satu milyar rupiah) dan cara pembayarannya adalah :

1. DP sebesar **Rp. 100.000.000;** (seratus juta rupiah) , dibayar menggunakan cek tunai Bank BRI nomor : CFF 887852 tertanggal 24 September 2014 senilai Rp. 100.000.000; .
2. Sebanyak Rp. 500.000.000; (lima ratus juta rupiah) dibayar setelah KPR , setelah realisasi di Bank.
3. **Sebanyak Rp. 350.000.000; (tiga ratus lima puluh juta rupiah) dicicil sesuai kebutuhan.**
4. Sebanyak Rp. 50.000.000; (lima puluh juta rupiah) dibayar setelah sertifikat selesai rumah yang Blok FF No. 3 .

Dalam Hal ini setelah adanya kesepakatan yang ditanda tangani tanggal 23 September 2014 tersebut sehingga di Perjanjian pada Point 3 (Tiga) yang menurut Terlapor tidak di laksanakan Oleh Pelapor sehingga Terlapor Tidak mau memberi Surat Syarat yang diminta oleh Pelapor untuk pengajuan KPR Ke Bank BRI dengan alasan Bahwa Surat belum bisa di ambil karena belum bisa di bayar di Bank

disebabkan Pelapor ingkar pada Pont 3 (tiga) setelah memberikan Uang DP 100 Jt Kepada Terlapor dalam hal ini apakah ahli dapat memahami permasalahan tersebut ,Jelaskan -----

6. Ya saya memahami bahwa telah terjadi kesepakatan yang ditandatangani pada 23 September 2014 oleh para pihak dan ini merupakan bagian dari hukum Perjanjian yang melahirkan suatu perikatan sebagaimana yang dimaksud dalam KUHPerduta Pasal 1233 KUHPerduta, 1235 KUHPerduta, dan 1320KUHPerduta. Dengan demikian kesepakatan yang mereka buat adalah sah dan menjadi Undang – Undang bagi mereka yang membuatnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1338 KUHPerduta. Dengan demikian para pihak wajib melaksanakan secara itikad baik apa yang mereka perjanjikan, dan apabila ada salah satu pihak yang tidak melaksanakan isi perjanjian maka pihak yang dimaksud telah melakukan wanprestasi atau ingkar janji sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1243 KUHPerduta.-----

7. Dalam hal ini dapat kami sampaikan bahwa unit VI (Enam) sat reskrim polresta barelang ada menangani perkara dugaan terjadinya tindak pidana penipuan dan penggelapan yg di laporkan oleh Sdr.MITOSIMA THE ANAKUNDA mengenai pembelian rumah di Kantor Notaris Tuti Rachmawati Lalo ,Sh yang beralamat di Komplek Inti Sakti B 1 E8 Kota Batam dan telah dibuat surat perjanjian kesepakatan bersama tulis tangan dan telah ditanda tangani oleh kedua belah pihak dengan Terlapor Sdri.TUTY RACHMAWATI LALO,SH Pada tanggal 23 september 2014,dalam hal ini apakah perjanjian tulis tangan yang ada dan di perlihatkan kepada sdr adalah sah secara hukum perikatan jual beli jelaskan? -----
 7. Bahwa benar dapat saya jelaskan bahwa Perjanjian dapat dibuat secara autentik maupun dibawah tangan bahkan secara lisan, karena perjanjian itu dapat sah jika terjadi kesepakatan antara pihak I (Kesatu) dan Pihak II (Kedua), sehingga perjanjian yang dibuat secara tulis tangan adalah sah dan mengikat para pihak yang membuatnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1313 KUHPerduta. Dengan demikian Perjanjian itu telah menimbulkan hak dan kewajiban bagi pihak yang membuatnya, termasuk Pihak ketiga yang berkepentingan. Sementara jika kesepakatan itu dimaksudkan untuk pelepasan atas tanah dan bangunan harus dibuat dalam bentuk akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT setempat sesuai yang dimaksud dalam PP No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dengan demikian kesepakatan yang dimaksud baru merupakan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) yang jika klausula yang ada dalam PPJB tidak dipenuhi oleh salah satu pihak sesuai dengan Perjanjian maka dapat dibatalkan kesepakatan Perjanjian Jual Beli nya.-----

8. Tindak pidana penipuan dan penggelapan di laporkan oleh Sdr.MITOSIMA THE ANAKUNDA pada sekiara tanggal 24 Januari 2015 karena dalam surat perjanjian masing masing pihak ingkar yg mana pihak terlapor tidak bersedia menyerahkan persaratan yg akan di ajukan kpr ke bank BRI sedangkan menurut terlapor karna pelapor tidak melaksanakan isi kesepakatan yg dibuat pada point 3 (tiga) yg mana tertulis bahwa pelapor tidak melakukan pembayaran kembali sebesar 350 jt sehingga pada tanggal 11 Desember 2014 rumah yg beralamat di perum kompleks aku tahu tersebut di jual kepada orag lain karna terlapor menganggap bahwa jual beli telah batal demi hukum dan karna pelapor ingkar janji dan tidak mau melakukan pembayaran kembali setelah melakulan pembayaran uang DP / Panjar 100 jt,,dalam hal ini apakah yg di lakukan oleh terlapor tersebut Menurut keahlian Sdr Apakah merupakan Masuk ke ranah Keperdataan ?, Jelaskan .-----
 8. Dapat saya jelaskan bahwa, sesuai kesepakatan yang dibuat tanggal 23 September 2014 maka perbuatan pelapor dan terlapor masuk dalam ranah hukum perdata dan bukan merupakan perbuatan Pidana yang dalam hal ini Penipuan dan atau Penggelapan sehingga menurut ahli, seharusnya para pihak menempuh Litigasi Perdata yaitu melalui Gugatan ke Pengadilan yang berwenang dalm hal ini Gugatan Wanprestasi, karena dasarnya adalah Perjanjian yang dibuat secara tertulis oleh para pihak-----

9. Bila demikian dari hasil penyidikan bahwa terlapor mengakui bahwa ada menerima uang dp /Panjar sebesar 100 jt dri pelapor melalui cek tunai Bank BRI nomor : CFF 887852 ,yg telah di cairkan terlapor pada tanggal 24 september 2014 dan dengan batalnya jual beli tersebut

sesuai keterangan Terlapor apakah uang yg di terima oleh terlapor dan belum di kembalikan tersebut dapat dituntut secara keperdataan dan Wajibkah Terlapor mengembalikan Uang DP tersebut dan Tidak bertentangan dengan Pasal 1464 KUHPerdara? Jelaskan -----

9. Perlu saya jelaskan bahwa,sesuai dengan Pasal 1464 KUHPerdara jika pembelian dilakukan dengan memberikan Uang Panjar maka salah satu pihak tidak dapat membatalkan pembelian itu dengan menyuruh memiliki atau mengembalikan Uang Panjanya. Jika mengacu pada Pasal 1416 KUHPerdara ada kewajiban terlapor mengembalikan uang panjar dimaksud senilai Rp.100 juta atau senilai lainnya sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian yang mereka buat, jika perjanjian pengikatan jual belinya dibatalkan apalagi kesalahan itu adalah soal tidak terpenuhinya syarat pengajuan KPR ke bank BRI yang disebabkan kesalahan dari pihak Pelapor yang tidak melaksanakan isi perjanjian point ke – 3. Oleh karena itu terhadap Uang Panjar senilai Rp.100 juta rupiah yang dicairkan oleh Terlapor adalah bagian dari isi dan kesepakatan Perjanjian yang dibuat tanggal 23 September 2014 sehingga jika Pihak yang lain menuntut hak nya karena Pihak Terlapor telah cedera janji maka yang dapat dilakukan oleh si Pelapor adalah melakukan gugatan kepada Pengadilan Negeri Setempat kepada si Terlapor yang telah melakukan Wanprestasi dengan membatalkan jual beli tersebut
10. Bila demikian dengan cara bagaimanakah menurut ahli agar pelapor bisa memperoleh haknya sebagai korban ? Jelaskan -----
10. Perlu saya jelaskan bahwa .Pelapor dapat mengajukan gugatan kepada Terlapor dalam bentuk Gugatan Wanprestasi melalui Pengadilan Negeri setempat yang isi gugatannya agar si Terlapor dapat mengembalikan uang Panjar senilai Rp. 100 juta akibat dibatalkannya Perjanjian Pengikatan Jual Beli dimaksud. Dengan dalil – dalil yang harus dibuktikan oleh si Penggugat dalam Surat Gugatannya maka hal ini dapat dimintakan kepada hakim yang menerima dan memeriksa Perkara dimaksud.
11. Bila demikian menurut ahli bagaimanakah setatus uang Dp/ Panjar Sebesar 100 jt yg saat ini masih di pegang oleh terlapor tersebut Jelaskan -----
11. Perlu saya jelaskan bahwa status Uang Panjar sebesar Rp. 100 juta yang dipegang oleh si Terlapor adalah bagian dari isi perjanjian tanggal 23 September 2014 artinya uang yang diterima oleh si Terlapor bukan merupakan akibat tipu muslihat dari si Terlapor melainkan atas dasar kesepakatan antara TERLAPOR dan PELAPOR yang secara jelas dan terang diterangkan di dalam perjanjian tersebut.
12. Bila demikian apabila Pihak Pelapor Tidak ada niat untuk Ingar Janji sesuai dengan kesepakatan namun terjadilah Mis Komunikasi terhadap perjanjian tersebut sehingga Terlapor menganggap bahwa Pelapor telah ingar janji dan kemudian Terlapor menjual Objek rumah yang disengketakan tersebut ke Pihak lain,dalam hal ini apakah hal tersebut juga masuk keranah keperdataan jelaskan -----
12. Saya perlu menjelaskan bahwa antara Pelapor dan Terlapor belum terjadi pemindahan hak karena dibuatkannya Akta Jual Beli (AJB), namun baru dibuat dalam bentuk PPJB sehingga objek berupa tanah dan bangunan belum berpindah dari si penjual kepada si pembeli. Oleh karena itu penguasaan ha katas tanah dan bangunan baik secara fisik dan yuridis masih merupakan milik atau kepunyaan dari si penjual, ini berarti si pemilik dapat melakukan perbuatan hukum pelepasan hak kepada pihak lain asalkan tidak bertentangan dengan hukum dan Perundang – undangan yang berlaku.-----
13. .Bila demikian sesuai dengan surat Kesepakatan yang dibuat oleh Pelapor dan Terlapor tersebut Menurut ahli Dapat dikatakan ingar Janji dimulai dari setelah Pembayaran Uang Panjar atau setelah ditandatangani Surat Kesepakatan jelaskan -----

13. saya jelaskan bahwa, status antara pelapor dan terlapor terkait dengan surat kesepakatan adalah Perjanjian yang dibuat oleh pihak Pelapor dan Terlapor, sehingga ini jelas masuk dalam hukum keperdataan termasuk pemberian uang Panjar sebagai awal prestasi dari si pembeli kepada si penjual sesuai kesepakatan yang mereka buat, dan segala akibat hukum yang ditimbulkan tetap berada dalam hukum Perdata dan tidak dapat ditarik ke ranah hukum Pidana.-----
14. Bahwa dengan diketahuinya rumah tersebut bukan atas nama Tuty Rachmati secara seutuhnya bahwa rumah telah jdi agunan di bank serta kemudian dijual kepada orang lain, Maka Tuty Rachmaati di anggap Pelapor tidak punya itikad baik, dan akhirnya perjanjian itu menjadi cacat, sehingga salah satu syarat sahnya perjanjian yaitu suatu sebab yg halal tidak terpenuhi (karena Tuty menjual rumah yg bukan miliknya dan anaknya ,dalam hal ini menurut Analisa Ahli tentang permasalahan tersebut bagaimana jelaskan-----
- 14.
15. Karena Tuty Rachmawati tidak punya itikad baik, Tuty menjadikan objek perjanjian jual beli 2 unit rumah yg bukan miliknya secara seutuhnya , maka inilah yg menjadi delik menjual rumah yg bukan miliknya secara seutuhnya serta yang masih dalam agunan Bank , Sehingga Pelapor merasa bahwa Terlapor telah melakukan serangkaian kebohongan untuk menipu Pelapor agar menyerahkan sejumlah uang dan karena sampai hari ini tidak ada itikad baik melanjutkan jual beli atau mengembalikan uang milik Pelapor , Dalam hal ini Menurut Ahli apakah masuk keranah Hukum Perdata Jelaskan -----
- 15.
16. Bila demikian Jika Kemauan dari Pihak Pelapor Sekarang ini meminta bahwa apabila Terlapor tidak mau melanjutkan jual beli rumah, Maka Pelapor Minta agar uang Panjar 100 Jt Dapat dikembalikan Saja ,karena Terlapor tidak punya hak atas uang itu, sehingga dengan Terlapor tidak punya itikad mengembalikan uang kepada Pelapor tersebut menurut ahli masuk keranah Hukum apa Jelaskan -----
- 16.
17. Bila demikian Apabila faktanya dari 3 (tiga) unit Rumah tersebut yang 2 (dua) dua unit adalah diatasnamakan Terlapor menggunakan anaknya ataupun milik anaknya WAHYU HIDAYAT serta yang satu unit adalah milik Terlapor sendiri ,sehingga apabila Dalam menjual rumah tersebut adalah atas persetujuan dan kesepakatan antara Terlapor dan anaknya untuk di jual kepada Pelapor apakah hal tersebut menurut ahli masuk keranah Hukum apa Jelaskan-----
- 17.
18. Baha benar kehendak Pelapor bahwa seharusnya Terlapor dengan itikad baik datang kepada Terlapor membatalkan kesepakatan itu dan mengembalikan uang Pelapor ,dengan tidak ada itikad baik sama sekali dari Terlapor dan terlapor telah menikmati uang Pelapor Sampai dengan saat ini, dalam hal ini apakah peristiwa ini dapat dikatakan peristiwa perdata ?,Lalu apakah Terlapor berhak atas uang 100 jt milik Pelapor ? maka menurut ahli dengan tidak adanya itikat baik dari terlapor tersebut menurut ahli masuk keranah Hukum apa Jelaskan-----
- 18.
19. Apakah ada keterangan lain yang perlu ahli tambahkan sehubungan dengan keterangan saudara dalam pemeriksaan ataupun bagaimana jelaskan. -----
19. Keterangan saya sudah cukup. -----

20 apakah selama saudara dilakukan pemeriksaan ahli ada merasa dipaksa, dibujuk, dirayu maupun dipengaruhi oleh pihak lain di dalam memberikan keterangan dalam pemeriksaan ataupun bagaimana jelaskan. -----

20 Ya. Benar selama saya lakukan pemeriksaan, saya tidak ada merasa dipaksa, dibujuk, dipengaruhi oleh pihak lain di dalam saya memberikan keterangan dan penjelasan. -----

21. Apakah semua keterangan yang telah ahli terangkan dan jelaskan dalam pemeriksaan telah benar semuanya ataupun bagaimana. Jelaskan. -----

21. Semua keterangan yang telah saya terangkan dan jelaskan telah benar semuanya dan saya tidak akan mengubahnya lagi dikemudian hari. -----

----- Demikianlah Berita Acara pemeriksaan ini saya buat kemudian dibacakan kembali dihadapan yang diperiksa menggunakan bahasa yang mudah dimengerti selanjutnya menyatakan setuju dan turut membubuhkan tanda tangan dibawah ini .-----

Ahli yang diperiksa

HANAFI TANWIJAYA ,SH.,MHum

----- Demikianlah Berita Acara pemeriksaan ini selesai saya buat dengan sebenarnya mengingat sumpah dan jabatan saya sekarang ini kemudian ditutup dan ditanda tangani di Batam pada tanggal tersebut diatas .-----

Selaku Penyidik

PRAWIRO HADI ., STK., SIK
INSPEKTUR POLISI SATU NRP 91110486

Penyidik Pembantu

TONI ISWORO, SH
BRIGADIR POLISI KEPALA NRP 82120524