



**PUTUSAN**

Nomor 55/Pid.B/2022/PN Cbi

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Cibinong yang mengadili perkara pidana dengan acara pemeriksaan biasa dalam tingkat pertama menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara Terdakwa :

1. Nama lengkap : Susi Sumartiawati;
2. Tempat lahir : Bogor;
3. Umur/Tanggal lahir : 51/25 Oktober 1970;
4. Jenis kelamin : Perempuan;
5. Kebangsaan : Indonesia;
6. Tempat tinggal : Kp. Jogjogan Rt.01/02 Desa Jogjogan Kec.Cisarua Kab.Bogor;
7. Agama : Islam
8. Pekerjaan : Wiraswasta;

Terdakwa Susi Sumartiawati oleh:

1. Penyidik tidak melakukan penahanan;
2. Penuntut Umum sejak tanggal 17 Januari 2022 sampai dengan tanggal 5 Februari 2022;
3. Hakim Pengadilan Negeri sejak tanggal 31 Januari 2022 sampai dengan tanggal 1 Maret 2022;
4. Hakim Pengadilan Negeri Perpanjangan Pertama Oleh Ketua Pengadilan Negeri sejak tanggal 2 Maret 2022 sampai dengan tanggal 30 April 2022;

Terdakwa menghadap sendiri;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca:

- Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 55/Pid.B/2022/PN Cbi tanggal 31 Januari 2022 tentang penunjukan Majelis Hakim;
- Penetapan Majelis Hakim Nomor 55/Pid.B/2022/PN Cbi tanggal 31 Januari 2022 tentang penetapan hari sidang;
- Berkas perkara dan surat-surat lain yang bersangkutan;

Halaman 1 dari 40 Putusan Nomor 55/Pid.B/2022/PN Cbi



Setelah mendengar keterangan Saksi-saksi dan Terdakwa serta memperhatikan bukti surat dan barang bukti yang diajukan di persidangan;

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

1. Menyatakan ia terdakwa SUSI SUMARTIAWATI terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana “ **Dengan sengaja dan melawan hukum memiliki barang yang sama sekali atau sebagian kepunyaan orang lain dan yang ada padanya bukan karena kejahatan** ”, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 372 KUHP;
2. Menjatuhkan pidana kepada terdakwa SUSI SUMARTIAWATI dengan pidana penjara selama 3 (Tiga) Tahun dikurangkan selama terdakwa menjalani penahanan, dengan perintah terdakwa tetap dalam tahanan;
3. Menetapkan barang bukti berupa :
  - 2 (dua) lembar Kwitansi yang ditanda tangan oleh Terdakwa:
  - 1 (satu) lembar Kwitansi dengan Nilai Rp. 10.000.000 (sepuluh juta rupiah ) tertanggal 30 Juli 2013 ( sebagai uang tanda jadi/DP) yang ditanda tangani oleh Tersangka.
  - 1(satu) lembar Kwitansi dengan Nilai Rp. 550.000.000 (lima ratus lima puluh juta rupiah) tertanggal 05 September 2013 yang ditanda tangani oleh Tersangka.
  - 1(satu) lembar Surat Pernyataan tertanggal 12 Agustus 2015, yang ditanda tangan oleh tersangka (SUSI SUMARTIAWATI) , ditanda tangani oleh Saksi korban ( MUHAMAD SOLIHIN ) dan ditanda tangani oleh Saksi YULI WARMAN alias MAMAN.
  - 1(satu) rangkap Copy Surat Kesepakatan bersama Nomor 06 tanggal 2-11-2015 yang ditanda tangani Notaris Miranti Tresnaning Timur SH, yang berisikan 4(empat) lembar.
  - 1(satu) rangkap Copy Surat Perjanjian Pembatalan Nomor 07 tanggal 12-04-2017 yang ditanda tangani Notaris MirantiTresnaning Timur SH, yang berisikan 4 ( empat) lembar.  
Dikembalikan kepada Terdakwa
  - 1(satu) buah Sertipikat ( Tanda Bukti Hak ) Nomor 664, atas nama SUSI SUMARTIAWATI.
  - Uang tunai senilai Rp. 50.000.000 ( lima Puluh juta rupiah)

Halaman 2 dari 40 Putusan Nomor 55/Pid.B/2022/PN Cbi



Dikembalikan kepada saksi H. MUHAMAD SOLIHIN

4. Membebaskan terdakwa untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.5000.-(lima ribu rupiah)

Setelah mendengar permohonan Terdakwa yang pada pokoknya menyatakan mohon diberikan hukuman yang ringan-ringannya;

Setelah mendengar tanggapan Penuntut Umum terhadap pembelaan Terdakwa yang pada pokoknya tetap dengan tuntutananya;

Setelah mendengar Tanggapan Terdakwa terhadap tanggapan Penuntut Umum yang pada pokoknya tetap dengan permohonannya;

Menimbang, bahwa Terdakwa diajukan ke persidangan oleh Penuntut Umum didakwa berdasarkan surat dakwaan sebagai berikut:

Kesatu:

Bahwa ia terdakwa SUSI SUMARTIAWATI pada hari Selasa tanggal 30 Juli 2013 sekira jam 10.00 wib, dan hari Kamis tanggal 05 September 2013 sekira jam 20.00 wib, atau setidaknya-tidaknya pada waktu lain didalam tahun 2013, bertempat di Kp. Kebon Jae Rt.04/01 Desa Citeko Kec.Cisarua Kab.Bogor dan di Jl. Hankam Desa Leuwimalang Kec.Cisarua Kab.Bogor, atau setidaknya-tidaknya pada suatu tempat yang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Cibinong yang berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini. dengan sengaja dan melawan hukum memiliki barang sesuatu yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain, tetapi yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan, perbuatan mana dilakukan terdakwa dengan cara-cara sebagai berikut:

Bahwa pada waktu yang sudah tidak di ingat lagi di tahun 2010, bertempat di rumah saksi Machdiah Chalid di Kp.Kebon Jae Rt.04/01 Desa Citeko Kec.Cisarua Kab.Bogor, saksi Machdiah Chalid berniat menjual tanah dan rumahnya seluas 553 M3 persegi. dengan harga Rp.350.000.000.-(tiga ratus lima puluh juta rupiah). selanjutnya terdakwa berminat membeli rumah tersebut yang kemudian terdakwa membayar uang DP sebesar Rp.55.000.000.00.-(lima puluh lima juta rupiah) dan sisanya sebesar Rp. 295.000.000.-(dua ratus Sembilan puluh lima juta rupiah) akan segera dilunasi oleh terdakwa. Dan pada saat pembayaran DP rumah tersebut, saksi Machdiah Chalid memperlihatkan foto copy Surat Girik/ Leter C Desa, dan saksi Machdiah Cholid mengatakan apabila terdakwa sudah melunasi pembayaran rumah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut, maka untuk pembuatan Sertifikat akan diurus bersama di kantor Notaris, dan terdakwa pun menyetujuinya dan menempati rumah tersebut;

Bahwa pada tahun 2013, terdakwa berniat menjual rumah tersebut kepada orang yang berminat, selanjutnya terdakwa bertemu dengan saksi Yuli Warman als. Maman, dimana saksi Yuli Warman kenal dengan terdakwa karena terdakwa sering datang kerumahnya untuk menjahit pakaian. Selanjutnya kepada saksi Yuli Warman als. Maman, terdakwa mengatakan bahwa ia ingin menjual rumah miliknya yang terletak di Kp.Kebon Jae Rt.04/01 Desa Citeko Kec.Cisarua Kab.Bogor dan meminta tolong kepada saksi Yuli Warman untuk mencarikan orang yang berminat membelinya, dan kepada saksi Yuli Warman als. Maman, terdakwa mengatakan akan menjual rumah tersebut dengan harga Rp.500.000.000.-(lima ratus juta rupiah) dan terdakwa mengatakan, apabila rumah tersebut terjual dengan harga Rp.500.000.000.-(lima ratus juta rupiah), maka saksi Yuli Warman als. Maman akan mendapatkan komisi sebesar Rp.10.000.000.-(sepuluh juta rupiah), akan tetapi apabila rumah tersebut terjual diatas harga Rp.500.000.000.-(lima ratus juta rupiah) maka kelebihan uang tersebut akan menjadi hak milik saksi. Selanjutnya atas kesepakatan tersebut, maka saksi Yuli Warman als. Maman mulai mencari calon pembeli, dan ketika saksi bertemu dengan saksi Muhamad Solihin, maka saksi lalu menawarkan rumah tersebut kepada saksi Muhamad Solihin dengan harga Rp.550.000.000.-(lima ratus lima puluh juta rupiah);

Bahwa saksi Solihin yang ditawarkan tanah berikut rumahnya oleh saksi Yuli Warman als. Maman mengatakan bahwa ia tidak mempunyai uang sebanyak itu, akan tetapi jika terdakwa mau menjualnya dengan ditambah rumah milik saksi Muhamad Solihin yang terletak di Kp. Cilember Desa Jogjogan Kec.Cisarua Kab.Bogor, maka saksi Muhamad Solihin bersedia membeli rumah milik terdakwa. Selanjutnya hal tersebut disampaikan oleh saksi Yuli Warman als. Maman kepada terdakwa, dan terdakwa menyetujuinya. Selanjutnya pada hari Selasa tanggal 30 Juli 2013 sekira jam 10.00 wib, saksi Muhamad Solihin datang kerumah terdakwa dengan ditemani oleh saksi Yuli Warman als. Maman sebagai perantaranya. Dan pada hari itu, saksi memberikan uang DP pembelian tanah berikut rumahnya yang beralamat di Kp. Kebon Jae Rt.04/01 Desa Citeko Kec.Cisarua Kab.Bogor kepada terdakwa sebesar Rp.10.000.000.-(sepuluh juta rupiah). Kemudian pada sekitar bulan Agustus 2013, saksi Muhamad Solihin meminta kepada terdakwa untuk

Halaman 4 dari 40 Putusan Nomor 55/Pid.B/2022/PN Cbi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembelian lokasi tanah berikut bangunannya, selanjutnya saksi Muhamad Solihin mengatakan akan membayar ditambah rumah milik saksi yang terletak di Kp. Cilember Desa Jogjogan Kec.Cisarua Kab.Bogor yang telah disepakati bersama oleh saksi dan terdakwa, dimana rumah milik saksi Muhamad Solihin dihargai dengan harga Rp.300.000.000.-(tiga ratus juta rupiah), dan rumah tersebut langsung diserahkan pada terdakwa dan saksi juga memberikan uang sebesar Rp.230.000.000.-(dua ratus tiga puluh juta rupiah), hingga total uang berikut rumah yang saksi serahkan kepada terdakwa sebesar Rp.540.000.000.-(lima ratus empat puluh juta rupiah), dan dibuatkan tanda terima pembayaran dan sisa pembayaran Rp.10.000.000.-(sepuluh juta rupiah) akan saksi berikan apabila surat girik/leter C rumah tersebut dijadikan sertifikat dan diatas namakan saksi Muhamad Solihin. Dan atas pembayaran tanah berikut bangunan tersebut saksi Yuli Warman als. Maman mendapatkan komisi sebesar Rp.50.000.000.-(lima puluh juta rupiah), sesuai dengan kesepakatan sebelumnya antara saksi dengan terdakwa;

Bahwa setelah terdakwa menerima pembayaran uang tanah berikut bangunannya dari saksi Muhamad Solihin, selanjutnya terdakwa memberikan tanah berikut bangunan rumah tersebut kepada Muhamad Solihin yang kemudian saksi Muhamad Solihin merenovasi rumah tersebut dan menyewakannya kepada orang lain;

Bahwa saksi Machdiah Chalid yang mendengar bahwa tanah berikut bangunan rumahnya telah dijual kembali oleh terdakwa kepada saksi Muhamad Solihin, kemudian saksi Machdiah Chalid menemui terdakwa dan menanyakan sisa pembayaran tanah berikut bangunan rumahnya, akan tetapi terdakwa tidak bisa memberikan sisa pembayaran tanah berikut bangunan rumahnya dan hanya janji janji saja akan segera melunasinya, yang kemudian saksi Machdiah Chalid menaikkan harga tanah berikut bangunan rumahnya menjadi Rp.400.000.000.-(empat ratus juta rupiah) dan terdakwa menyetujuinya, akan tetapi hingga waktu yang telah disepakati terdakwa tidak juga melunasi pembayaran tanah berikut bangunan rumahnya, maka akhirnya pada tanggal 12 April 2017, saksi Machdiah Chalid membatalkan perjanjian jual beli tanah berikut bangunan rumahnya kepada Terdakwa di hadapan Notaris yang disetujui oleh terdakwa. Hingga tanah berikut bangunan rumah tersebut kembali menjadi hak milik saksi Machdiah Chalid, sedangkan pembayaran uang DP

Halaman 5 dari 40 Putusan Nomor 55/Pid.B/2022/PN Cbi



milik terdakwa tidak dikembalikan sesuai dengan kesepakatan yang dibuat sebelumnya;

Bahwa pada sekitar tahun 2017, saksi Antoni Chandra yang masih keluarga dengan saksi Machdiah Chalid mendengar bahwa tanah berikut bangunan rumah yang akan dijual oleh terdakwa, ada yang menempatinya. Selanjutnya saksi Anthoni Chandra mendatangi lokasi rumah tersebut dan menanyakan kepada orang yang menempati rumah tersebut, dan si penyewa rumah mengatakan bahwa rumah tersebut adalah milik saksi Muhamad Solihin dan disewakan oleh saksi Muhamad Solihin. Selanjutnya saksi Anthoni Chandra mendatangi saksi Muhamad Solihin dan menanyakan apakah benar saksi yang menyewakan tanah berikut bangunan rumah yang terletak di Kp.Kebon Jae Rt.04/01 Desa Citeko Kec.Cisarua Kab.Bogor, dan saksi Muhamad Solihin membenarkan dan mengatakan bahwa tanah berikut bangunan rumah tersebut sudah saksi beli dari Terdakwa. Selanjutnya saksi Anthoni Chandra mengatakan kepada saksi Muhamad Solihin bahwa tanah berikut bangunan rumah tersebut adalah milik keluarganya yaitu saksi Machdiah Chalid yang memang dijual kepada terdakwa, akan tetapi terdakwa belum melunasi pembayaran rumah tersebut dan baru membayar DPnya saja sebesar Rp.55.000.000.-(lima puluh lima juta rupiah), dan saksi Anthoni Chandra kemudian meminta kepada saksi Muhamad Solihin untuk mengosongkan rumah tersebut dan menyerahkannya kepada saksi Anthoni Chandra yang diberi kuasa oleh saksi Machdiah Chalid;

Bahwa setelah saksi Muhamad Solihin di datangi oleh saksi Anthoni Chandra dan mengatakan bahwa tanah berikut bangunan rumah tersebut masih milik orang lain, selanjutnya saksi Muhamad Solihin mendatangi Terdakwa di Salon milik terdakwa di Daerah Hankam Leuwimalang Cisarua Bogor, dan menanyakan kebenarannya yang saat itu terdakwa mengakui bahwa tanah berikut bangunan rumah tersebut memang masih milik saksi Machdiah Chalid dan terdakwa mengatakan bahwa terdakwa akan mengembalikan seluruh uang berikut rumah berikut sertifikatnya milik saksi yang sudah dibalik nama oleh terdakwa. Akan tetapi sampai batas waktu yang telah disepakati oleh terdakwa dan saksi Muhamad Solihin, terdakwa tidak juga mengembalikan uang serta rumah milik saksi yang sudah dibalik nama oleh terdakwa, dan terdakwa malah menggadaikan sertifikat rumah tersebut ke Bank Panin dan menggadaikan rumahnya kepada saksi Juanda dengan harga Rp.100.000.000.00.-(seratus juta



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rupiah) , hingga akhirnya saksi Muhamad Solihin melaporkan perbuatan terdakwa ke Polsek Cisarua;

Akibat perbuatan terdakwa, saksi Muhamad Solihin menderita kerugian uang sebesar Rp. 240.000.000-(dua ratus empat puluh juta rupiah) dan 1(satu) buah rumah dengan harga Rp.300.000.000.-(tiga ratus juta rupiah) hingga total seluruhnya kerugian saksi Muhamad Solihin sebesar Rp.540.000.000.-(lima ratus empat puluh juta rupiah).- atau setidaknya-tidaknya lebih dari Rp.2.500.000.-(dua juta lima ratus ribu rupiah);

Perbuatan terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 372 KUHPidana;

## **ATAU**

### **Kedua:**

Bahwa ia terdakwa SUSI SUMARTIAWATI pada hari Selasa tanggal 30 Juli 2013 sekira jam 10.00 wib, dan hari Kamis tanggal 05 September 2013 sekira jam 20.00 wib, atau setidaknya-tidaknya pada waktu lain didalam tahun 2013, bertempat di Kp. Kebon Jae Rt.04/01 Desa Citeko Kec.Cisarua Kab.Bogor dan di Jl. Hankam Desa Leuwimalang Kec.Cisarua Kab.Bogor, atau setidaknya-tidaknya pada suatu tempat yang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Cibinong yang berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini. dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum, dengan memakai nama palsu atau martabat palsu,dengan tipu muslihat, ataupun rangkaian kebohongan,menggerakan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya, atau supaya memberi hutang maupun menghapuskan piutang, Perbuatan mana dilakukan terdakwa dengan cara sebagai berikut :

Bahwa pada waktu yang sudah tidak di ingat lagi di tahun 2010,bertempat di rumah saksi Machdiah Chalid di Kp.Kebon Jae Rt.04/01 Desa Citeko Kec.Cisarua Kab.Bogor, saksi Machdiah Chalid berniat menjual tanah dan rumahnya seluas 553 M3 persegi. dengan harga Rp.350.000.000.-(tiga ratus lima puluh juta rupiah). selanjutnya terdakwa berminat membeli rumah tersebut yang kemudian terdakwa membayar uang DP sebesar Rp.55.000.000.00.-(lima puluh lima juta rupiah) dan sisanya sebesar Rp.

*Halaman 7 dari 40 Putusan Nomor 55/Pid.B/2022/PN Cbi*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

295.000.000.-(dua ratus Sembilan puluh lima juta rupiah) akan segera dilunasi oleh terdakwa. Dan pada saat pembayaran DP rumah tersebut, saksi Machdiah Chalid memperlihatkan foto copy Surat Girik/ Leter C Desa, dan saksi Machdiah Cholid mengatakan apabila terdakwa sudah melunasi pembayaran rumah tersebut, maka untuk pembuatan Sertifikat akan diurus bersama di kantor Notaris, dan terdakwapun menyetujuinya dan menempati rumah tersebut;

Bahwa pada tahun 2013, terdakwa berniat menjual rumah tersebut kepada orang yang berminat, selanjutnya terdakwa bertemu dengan saksi Yuli Warman als. Maman, dimana saksi Yuli Warman kenal dengan terdakwa karena terdakwa sering datang kerumahnya untuk menjahit pakaian. Selanjutnya kepada saksi Yuli Warman als. Maman, terdakwa mengatakan bahwa ia ingin menjual rumah miliknya yang terletak di Kp.Kebon Jae Rt.04/01 Desa Citeko Kec.Cisarua Kab.Bogor dan meminta tolong kepada saksi Yuli Warman untuk mencarikan orang yang berminat membelinya, dan kepada saksi Yuli Warman als. Maman, terdakwa mengatakan akan menjual rumah tersebut dengan harga Rp.500.000.000.-(lima ratus juta rupiah) dan terdakwa mengatakan, apabila rumah tersebut terjual dengan harga Rp.500.000.000.-(lima ratus juta rupiah), maka saksi Yuli Warman als. Maman akan mendapatkan komisi sebesar Rp.10.000.000.-(sepuluh juta rupiah), akan tetapi apabila rumah tersebut terjual diatas harga Rp.500.000.000.-(lima ratus juta rupiah) maka kelebihan uang tersebut akan menjadi hak milik saksi. Selanjutnya atas kesepakatan tersebut, maka saksi Yuli Warman als. Maman mulai mencari calon pembeli, dan ketika saksi bertemu dengan saksi Muhamad Solihin, maka saksi lalu menawarkan rumah tersebut kepada saksi Muhamad Solihin dengan harga Rp.550.000.000.-(lima ratus lima puluh juta rupiah);

Bahwa saksi Solihin yang ditawarkan tanah berikut rumahnya oleh saksi Yuli Warman als. Maman mengatakan bahwa ia tidak mempunyai uang sebanyak itu, akan tetapi jika terdakwa mau menjualnya dengan ditambah rumah milik saksi Muhamad Solihin yang terletak di Kp. Cilember Desa Jogjogan Kec.Cisarua Kab.Bogor, maka saksi Muhamad Solihin bersedia membeli rumah milik terdakwa. Selanjutnya hal tersebut disampaikan oleh saksi Yuli Warman als. Maman kepada terdakwa, dan terdakwa menyetujuinya. Selanjutnya pada hari Selasa tanggal 30 Juli 2013 sekira jam 10.00 wib, saksi Muhamad Solihin datang kerumah terdakwa dengan ditemani oleh saksi Yuli Warman als. Maman sebagai perantaranya. Dan pada hari itu, saksi

Halaman 8 dari 40 Putusan Nomor 55/Pid.B/2022/PN Cbi

#### 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

memberikan uang DP pembelian tanah berikut rumahnya yang beralamat di Kp. Kebon Jae Rt.04/01 Desa Citeko Kec.Cisarua Kab.Bogor kepada terdakwa sebesar Rp.10.000.000.-(sepuluh juta rupiah). Kemudian pada sekitar bulan Agustus 2013, saksi Muhamad Solihin meminta kepada terdakwa untuk pembelian lokasi tanah berikut bangunannya, selanjutnya saksi Muhamad Solihin mengatakan akan membayar ditambah rumah milik saksi yang terletak di Kp. Cilember Desa Jogjogan Kec.Cisarua Kab.Bogor yang telah disepakati bersama oleh saksi dan terdakwa, dimana rumah milik saksi Muhamad Solihin dihargai dengan harga Rp.300.000.000.-(tiga ratus juta rupiah), dan rumah tersebut langsung diserahkan pada terdakwa dan saksi juga memberikan uang sebesar Rp.230.000.000.-(dua ratus tiga puluh juta rupiah), hingga total uang berikut rumah yang saksi serahkan kepada terdakwa sebesar Rp.540.000.000.-(lima ratus empat puluh juta rupiah), dan dibuatkan tanda terima pembayaran dan sisa pembayaran Rp.10.000.000.-(sepuluh juta rupiah) akan saksi berikan apabila surat girik/leter C rumah tersebut dijadikan sertifikat dan diatas namakan saksi Muhamad Solihin. Dan atas pembayaran tanah berikut bangunan tersebut saksi Yuli Warman als. Maman mendapatkan komisi sebesar Rp.50.000.000.-(lima puluh juta rupiah), sesuai dengan kesepakatan sebelumnya antara saksi dengan terdakwa;

Bahwa setelah terdakwa menerima pembayaran uang tanah berikut bangunannya dari saksi Muhamad Solihin, selanjutnya terdakwa memberikan tanah berikut bangunan rumah tersebut kepada Muhamad Solihin yang kemudian saksi Muhamad Solihin merenovasi rumah tersebut dan menyewakannya kepada orang lain;

Bahwa saksi Machdiah Chalid yang mendengar bahwa tanah berikut bangunan rumahnya telah dijual kembali oleh terdakwa kepada saksi Muhamad Solihin, kemudian saksi Machdiah Chalid menemui terdakwa dan menanyakan sisa pembayaran tanah berikut bangunan rumahnya, akan tetapi terdakwa tidak bisa memberikan sisa pembayaran tanah berikut bangunan rumahnya dan hanya janji janji saja akan segera melunasinya, yang kemudian saksi Machdiah Chalid menaikkan harga tanah berikut bangunan rumahnya menjadi Rp.400.000.000.-(empat ratus juta rupiah) dan terdakwa menyetujuinya, akan tetapi hingga waktu yang telah disepakati terdakwa tidak juga melunasi pembayaran tanah berikut bangunan rumahnya, maka akhirnya pada tanggal 12 April 2017, saksi Machdiah Chalid membatalkan perjanjian jual beli tanah

Halaman 9 dari 40 Putusan Nomor 55/Pid.B/2022/PN Cbi



berikut bangunan rumahnya kepada Terdakwa di hadapan Notaris yang disetujui oleh terdakwa. Hingga tanah berikut bangunan rumah tersebut kembali menjadi hak milik saksi Machdiah Chalid, sedangkan pembayaran uang DP milik terdakwa tidak dikembalikan sesuai dengan kesepakatan yang dibuat sebelumnya;

Bahwa pada sekitar tahun 2017, saksi Anthoni Chandra yang masih keluarga dengan saksi Machdiah Chalid mendengar bahwa tanah berikut bangunan rumah yang akan dijual oleh terdakwa, ada yang menempatnya. Selanjutnya saksi Anthoni Chandra mendatangi lokasi rumah tersebut dan menanyakan kepada orang yang menempati rumah tersebut, dan si penyewa rumah mengatakan bahwa rumah tersebut adalah milik saksi Muhamad Solihin dan disewakan oleh saksi Muhamad Solihin. Selanjutnya saksi Anthoni Chandra mendatangi saksi Muhamad Solihin dan menanyakan apakah benar saksi yang menyewakan tanah berikut bangunan rumah yang terletak di Kp.Kebon Jae Rt.04/01 Desa Citeko Kec.Cisarua Kab.Bogor, dan saksi Muhamad Solihin membenarkan dan mengatakan bahwa tanah berikut bangunan rumah tersebut sudah saksi beli dari Terdakwa. Selanjutnya saksi Anthoni Chandra mengatakan kepada saksi Muhamad Solihin bahwa tanah berikut bangunan rumah tersebut adalah milik keluarganya yaitu saksi Machdiah Chalid yang memang dijual kepada terdakwa, akan tetapi terdakwa belum melunasi pembayaran rumah tersebut dan baru membayar DPnya saja sebesar Rp.55.000.000.-(lima puluh lima juta rupiah), dan saksi Anthoni Chandra kemudian meminta kepada saksi Muhamad Solihin untuk mengosongkan rumah tersebut dan menyerahkannya kepada saksi Anthoni Chandra yang diberi kuasa oleh saksi Machdiah Chalid;

Bahwa setelah saksi Muhamad Solihin di datangi oleh saksi Anthoni Chandra dan mengatakan bahwa tanah berikut bangunan rumah tersebut masih milik orang lain, selanjutnya saksi Muhamad Solihin mendatangi Terdakwa di Salon milik terdakwa di Daerah Hankam Leuwimalang Cisarua Bogor, dan menanyakan kebenarannya yang saat itu terdakwa mengakui bahwa tanah berikut bangunan rumah tersebut memang masih milik saksi Machdiah Chalid dan terdakwa mengatakan bahwa terdakwa akan mengembalikan seluruh uang berikut rumah berikut sertifikatnya milik saksi yang sudah dibalik nama oleh terdakwa. Akan tetapi sampai batas waktu yang telah disepakati oleh terdakwa dan saksi Muhamad Solihin, terdakwa tidak juga mengembalikan uang serta rumah milik saksi yang sudah dibalik nama oleh terdakwa, dan terdakwa malah

*Halaman 10 dari 40 Putusan Nomor 55/Pid.B/2022/PN Cbi*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menggadaikan sertifikat rumah tersebut ke Bank Panin dan menggadaikan rumahnya kepada saksi Juanda dengan harga Rp.100.000.000.00.-(seratus juta rupiah) , hingga akhirnya saksi Muhamad Solihin melaporkan perbuatan terdakwa ke Polsek Cisarua;

Akibat perbuatan terdakwa, saksi Muhamad Solihin menderita kerugian uang sebesar Rp. 240.000.000.-(dua ratus empat puluh juta rupiah) dan 1(satu) buah rumah dengan harga Rp.300.000.000.-(tiga ratus juta rupiah) hingga total seluruhnya kerugian saksi Muhamad Solihin sebesar Rp.540.000.000.-(lima ratus empat puluh juta rupiah).- atau setidaknya-tidaknya lebih dari Rp.2.500.000.-(dua juta lima ratus ribu rupiah);

Perbuatan terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 378 KUHPidana;

Menimbang, bahwa terhadap dakwaan Penuntut Umum, Terdakwa tidak mengajukan keberatan;

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

1. Saksi H. Muhammad Solihin dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi membenarkan telah terjadi peristiwa yang terjadi pada hari Selasa tanggal 30 Juli 2013 sekitar jam 10.00 Wib di Kp. Kebon jae Rt 04/01 Desa Citeko Kec. Cisarua Kab. Bogor dan yang terjadi pada hari Kamis Tanggal 5 September 2013 sekitar jam 20.00 Wib di Jl. Hankam Desa Leuwimalang Kec. Cisarua Kab. Bogor, yang dilakukan oleh terdakwa sehingga mendatangkan kerugian bagi saksi;
- Bahwa pada saat itu Terdakwa mengatakan bahwa lokasi tanah berikut Bangunan rumah yang dijual kepada Saksi tersebut adalah miliknya, bukan milik orang lain, makanya Saksi mau membeli tanah berikut bangunan rumah tersebut;
- Bahwa lokasi tanah berikut Bangunan Rumah yang telah dibeli oleh Saksi tersebut terletak di Kp. Kebon Jae Rt 04/01 Desa Citeko Kec. Cisarua Kab. Bogor, dengan luas tanah tersebut seluas 553 M2,dan lokasi tanah berikut Bangunan rumah dengan luas 553 M2 tersebut dijual oleh Terdakwa kepada Saksi seharga Rp. 550.000.000 ( lima ratus lima puluh juta rupiah);

Halaman 11 dari 40 Putusan Nomor 55/Pid.B/2022/PN Cbi

#### 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)



- Bahwa dari sejumlah uang atas harga jual beli lokasi tanah berikut bangunan rumah tersebut, saksi sudah menyerahkannya masing masing pada tanggal :Pertama uang sejumlah Rp. 10.000.000 ( sepuluh juta rupiah) Saksi bayarkan sebagai Uang tanda jadi/DP pada tanggal 30 Juli 2013, yang diserahkan di lokasi rumah yang dibeli oleh Saksi yaitu di Kp. Kebon jae Rt 04/01 Desa Citeko Cisarua Kab Bogor, yang diterima Langsung oleh Sdri. SUSI SUMARTIAWATI dengan disaksikan oleh Sdr. MAMAN;
- Bahwa kemudian sekitar bulan Agustus 2013 Saksi mengatakan untuk pembayaran pembelian lokasi tanah dan bangunan tersebut akan saksi bayar berikut rumah milik Saksi yang terletak di Kp. Cilember Desa Jogjogan, yang telah disepakati bersama dengan Sdri. SUSI SUMARTIAWATI, bahwa rumah milik Saksi tersebut dihargakan seharga Rp. 300.000.000 ( tiga ratus juta rupiah), yang langsung rumah tersebut Saksi serahkan kepadanya, dan saat itu juga Saksi menyerahkan uang sejumlah Rp.230.000.000 ( dua ratus tiga puluh juta rupiah) yang Saksi serahkan pada tanggal 05 September 2013, yang diserahkan di Salon milik Sdri. SUSI SUMARTIAWATI di Jln.Hankam Desa Leuwimalang Kec. Cisarua Kab.Bogor, yang diterima oleh Sdri. SUSI SUMARTIAWATI dengan disaksikan oleh Sdr. MAMAN;
- Bahwa jadi uang yang telah Saksi serahkan kepada Sdri. SUSI SUMARTIAWATI keseluruhannya sebesar Rp.540.000.000 ( lima ratus empat puluh juta piah), dan sisa atau kekurangan pembayaran pembelian lokasi tanah berikut bangunan tersebut sebesar Rp. 10.000.000 ( sepuluh juta rupiah), yang akan saksi bayarkan setelah surat rumah ( Sertifikat tanah hak milik) sudah ada atau sudah selesai Proses sudah menjadi atas nama saksi ,karena Sdri.SUSI SUMARTIAWATI mengatakan bahwa Sertifikat masih diproses di Notaris;
- Bahwa setelah Saksi tunggu selama kurang lebih 2 tahun bahwa Sertifikat yang dijanjikan Sdri. SUSI SUMARTIAWATI tidak kunjung selesai , maka saksi merasa ada kejanggalan dan Saksi merasa khawatir dengan jual beli lokasi tanah berikut bangunan tersebut, makanya Saksi membuat pernyataan yang di tanda tangani bersama kedua belah pihak, yang isinya menyatakan bahwa Sdri. SUSI SUMARTIAWATI benar telah menjual lokasi tanah berikut bangunan tersebut kepada Saksi, dan apabila ada yang menggugat atas lokasi tanah dan bangunan tersebut Sdri. SUSI SUMARTIAWATI bertanggung jawab /siap dituntut sesuai

*Halaman 12 dari 40 Putusan Nomor 55/Pid.B/2022/PN Cbi*



hukum, yangmana surat Pernyataan di buat pada tanggal 12 Agustus 2015.

- Bahwa dari sejak Surat Pernyataan dibuat, setiap Saksi menanyakan Sertipikat jadi apa belumnya, Sdr. SUSI SUMARTIAWATI selalu bilang belum jadi, dan selalu mengulur ngulur waktu dan selalu menjanjikan terus , namun sampai sekarang janji janji tersebut tidak ditepati dan Sertipikat tidakdiberikan pada saksi;
- Bahwa saksi baru mengetahui bahwa lokasi tanah berikut bangunan yang dijual kepada Saksi tersebut diketahui masih milik orang lain yaitu tahun 2017, yang saat itu ketika Saksi sedang ada di Toko milik saksi di Pasar Cisarua kedatangan yang mengaku bernama Sdr. ANTON yang datang dan mengatakan apakah benar bahwa rumah Yang terletak di Kebon Jae pak haji yang beli, dan Saksi bilang “ Iya” emang kenapa ?, dan Sdr. ANTON bilang kepada Saksi bahwa “ rumah tersebut belum dibayar sepenuhnya oleh Sdri. SUSI SUMARTIAWATI “ hanya baru meberikan DP/tanda jadi saja sebesar Rp. 55.000.000 ( lima puluh lima juta rupiah), dan Sdr. ANTON bilang “ agar rumah tersebut segera dikosongkan” yang kebetulan rumah tersebut sudah Saksi kontrakan kepada Orang lain”karena Saksi mengetahui hal tersebut, akhirnya sebulan kemudian rumah tersebut Saksi kosongkan” dan dengan adanya kejadian tersebut saksi merasa telah ditipu oleh Sdri. SUSI;
- Bahwa setelah Saksi mengetahui bahwa Rumah yang di jual oleh Sdri. SUSI SUMARTIAWATI kepada Saksi tersebut diketahui masih milik Orang Lain , lalu Saksi mendatangi Sdri. SUSI SUMARTIWIATI di Salon miliknya di daerah Hankam Leuwimalang Cisarua Bogor, dan Saat itu Sdri. SUSI SUMARTIAWATI mengakui kesalahannya dan dirinya akan bertanggung jawab akan mengembalikan dan menyerahkan seluruh uang yang telah Saksi serahkan kepadanya serta akan menyerahkan Bangunan rumah milik Saya berikut Sertipikatnya yang telah diserahkan kepadanya sebagai pembayaran untuk pembelian atas tanah dan Bangunan rumah yang Saksi beli dari Sdri. SUSI SUMARTIAWATI tersebut;
- Bahwa setelah itu baik uang maupun rumah milik Saksi yang telah diserahkan kepada Sdri. SUSI SUMARTIAWATI sebagai uang pembelian tanah berikut bangunan tersebut hingga saksi melaporkan kejadian ini belum dikembalikan atau diserahkan kembali kepada Saksi, dengan alasan bahwa surat rumah milik Saksi berupa Sertipikat tersebut ada di

*Halaman 13 dari 40 Putusan Nomor 55/Pid.B/2022/PN Cbi*



Bank Panin, karena Sertipikat rumah Milik Saksi tersebut sudah dijaminan olehnya, yang waktu itu dia bilang bahwa Pinjaman uang ke Bank Panin tersebut untuk menyelesaikan pembayaran rumah yang di Kp. kebon Jae Desa Citeko Cisarua Bogor tersebut, yang mana sampai sekarang diketahui bahwa rumah yang di Kp. Kebon Jae yang dijual kepada Saksipun belum di bayarnya, hanya baru DP saja;

Terhadap keterangan saksi, Terdakwa membenarkannya;

2. Saksi Yuli Warman alias Maman, dibawah sumpah memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa saksi membenarkan bahwa saksi adalah salah satu Saksi yang ikut menyaksikan saat terjadinya transaksi jual beli sebidang tanah tersebut, Dari mulai mempertemukan si penjual dengan si pembeli hingga terjadinya kesepakatan jual beli tanah dan bangunan rumah tersebut.
- Bahwa saksi mengatakan bahwa yang telah menjadi korban dalam peristiwa Penipuan dan Penggelapan tersebut adalah Sdr. H. MUHAMAD SOLIHIN;
- Bahwa orang yang telah menjual sebidang tanah dan bangunan kepada Sdr. H. MUHAMAD SOLIHIN, dan lokasi bangunan rumah yang telah dijual kepada Sdr. MUHAMAD SOLIHIN tersebut terletak di belakang Penginapan Lamin Indah di Kp. Kebon Jae Desa Citeko Kec. Cisarua Kab. Bogor, dan saksi menjelaskan bahwa kalau tidak salah luas lokasi tanah dan bangunan rumah tersebut seluas 553 M2, dan bangunan rumah yang berdiri diatas lokasi tersebut sudah kurang bagus/ bangunan lama;
- Bahwa lokasi tanah berikut bangunan seluas 553 M2 tersebut dijual oleh Terdakwa kepada Sdr. MUHAMAD SOLIHIN seharga Rp. 550.000.000 ( lima ratus Lima Puluh juta rupiah);
- Bahwa pembayaran atas sebidang tanah dan bangunan rumah tersebut dibayar oleh Sdr. MUHAMAD SOLIHIN dengan cara, pertama di panjar atau DP sebesar Rp. 10.000.000 ( sepuluh juta rupiah) yang dibayar pada Tanggal 30 Juli 2013, kemudian pembayaran selanjutnya atau pelunasan dibayarkan oleh Sdr. MUHAMAD SOLIHIN kepada Terdakwa, yang seingat saksi jumlah uang sekitar Rp. 230.000.000 ( dua ratus tiga puluh juta rupiah), dan



ikrar pembayaran tersebut ditambah sebuah Rumah milik Sdr. MUHAMAD SOLIHIN kepada Terdakwa;

- Bahwa pada saat itu uang Pembayaran dari mulai DP atau pelunasan jual beli tanah dan bangunan rumah tersebut langsung diterima oleh Terdakwa, yang dibayar didepan saksi sendiri, serta saksi yang menyasikan pembayaran tersebut dan ikut tanda tangan di surat Pernyataan tertanggal 12 Agustus 2015, yang pada saat itu juga diadakan Ijab Qobul/ Ikrar jual beli, dan sipenjual mangatakan bahwa tanah berikut bangunan nya mulai saat ini menjadi milik si pembeli ( MUHAMAD SOLIHIN) yang saat sambil berjabat tangan , dan pada saat itu juga bahwa si Penjual bersedia untuk keluar dari rumah tersebut yang selanjutnya rumah akan diisi oleh sipembeli ( MUHAMAD SOLIHIN).
- Bahwa awal mula jual beli sebidang tanah berikut bangunan, yaitu sekitar bulan April 2013 tanggal tidak ingat, waktu itu di tempat kerja / tempat Jahit Saksi di Jalan Raya Puncak Kp. Cibeureum Batulayang, kedatangan Terdakwa, yang kebetulan suka menjahit pakaian di tempat Saksi, kemudian saat itu Terdakwa menawarkan mau menjual tanah berikut rumah miliknya yang terletak di belakang Penginapan Lamin Indah di Kp. Kebon jae Desa Citeko Kec. Cisarua Kab. Bogor, dan tolong kalau ada peminatnya bawa aja langsung ke rumah Saya / dihadapkan ke saya, dan saat itu Saksi Tanya Rumah siapa, dan surat nya apa , di jawab rumah miliknya dan Surat nya sedang diurus oleh Notaris Miranti, kalau ada peminat biar nanti langsung atas nama sipembeli itu sendiri, dan nanti kalau jadi ada si pembeli tinggal bayar 10 juta saja sudah menjadi atas nama si pembeli , berjalan sekitar 2 bulan kemudian Saksi menemui H.MUHAMAD SOLIHIN ke Kios nya di Pasar Cisarua, kebetulan Saksi dengannya kenal juga, yang sama suka menjahit pakaian di tempat Saksi juga, dan saat itu Saksi tawarkan kepada Sdr. MUHAMAD SOLIHIN, dan saat itu Sdr. MUHAMAD SOLIHIN menjelaskan bahwa uang tunai segitu mah Saya tidak ada, dan apakah bisa tidak dibayar berikut rumah miliknya, silahkan aja sampaikan dahulu dengan pemilik rumahnya, dan setelah kurang lebih 4 hari kemudian Saksi menemui Terdakwa dan menjelaskan si peminat tersebut, setelah Saksi jelaskan, Terdakwa menyuruh Saksi "sudah bawa saja kesini/ pertemuan dengan saya" setelah itu 2 hari kemudian Saksi

*Halaman 15 dari 40 Putusan Nomor 55/Pid.B/2022/PN Cbi*



menemui Sdr. MUHAMAD SOLIHIN lagi, dan Saksi ajak untuk bertemu langsung dengan pemilik, dan saat itu Saksi dengan Sdr. MUHAMAD SOLIHIN berangkat lagi menemui Terdakwa di rumahnya yang akan di jual tersebut yaitu di Kp. Kebon Jae desa Citeko, dan setelah Kami bertiga berada di rumah tersebut, dan Terdakwa menjelaskan masalah tentang kepemilikan tanah dan rumah tersebut berikut surat suratnya tanah yang akan dijualnya tersebut, dan menjelaskan Surat tanah /Sertifikatnya sedang diproses /diurus oleh Notaris MIRANTI biar menjadi atas nama Saya dahulu ( SUSI SUMARTIAWATI), akan tetapi apabila Pak MUHAMAD SOLIHIN bersedia akan membeli tanah dan bangunan ini, biar nanti untuk masalah Surat/Sertifikat akan langsung diatasnamakan si pembeli, dengan biaya tambahan sebesar Rp. 10.000.000 ( sepuluh juta rupiah), kemudian saat itu Sdr. MUHAMAD SOLIHIN bersedia dan akan membeli tanah dan bangunan rumah tersebut dan meminta waktu untuk menyiapkan masalah keuangannya, dan pada tanggal 30 Juli 2013 saat itu Sdr. MUHAMAD SOLIHIN mengajak saksi untuk memberikan tanda jadi /DP dahulu sebesar Rp. 10.000.000 ( sepuluh juta rupiah), dan saat itu di terima langsung oleh Sdri. SUSI SUMARTIAWATI, dengan bukti pembayaran DP Rp. 10.000.000 ( sepuluh juta rupiah), setelah itu kurang lebih 2 bulan kemudian Sdr. MUHAMAD SOLIHIN mengajak saksi lagi untuk melunasi pembayaran tersebut, dan pada tanggal 05 September 2013 dilakukan pelunasan, yang Saat itu dibayarkan kepada Sdr. SUSI SUMARTIAWATI sebesar Rp. 230.000.000 ( dua ratus tiga puluh juta rupiah) ditambah dengan satu unit Rumah milik Sdr. MUHAMAD SOLIHIN yang terletak di daerah Cilember jogjogan, yang diserahkan pembayaran tersebut di Salon milik Sdri. SUSI SUMARTIAWATI di daerah Jalan Hankam Lewimalang, dan saat itu langsung lkrar / ljab Qobul atas pelunasan pembayaran tanah dan bangunan rumah tersebut sambil berjabat tangan, yang disaksikan oleh Saksi, setelah itu Saksi tidak mengetahui lagi kelanjutannya, kemudian pada tahun 2015 tepatnya tanggal 12 Agustus 2015 Saksi pernah menandatangani Surat Pernyataan sebagai saksi, karena menurut Sdr. SOLIHIN bahwa Surat surat tanah tersebut belum Selesai juga yang diurus oleh Sdri. SUSI SUMARTIAWATI, Surat Pernyataan tersebut dibuat untuk menguatkan bahwa Sdri. SUSI

*Halaman 16 dari 40 Putusan Nomor 55/Pid.B/2022/PN Cbi*



SUMARTIWATI telah menjual tanah tersebut kepada Sdr. MUHAMAD SOLIHIN, kemudian sekitar tahun 2017 saat Saya sedang di tempat jahit, Saya kedatangan Sdr. MUHAMAD SOLIHIN dengan Suami Ibu SUSI, yang saat itu Sdr. MUHAMAD SOLIHIN menjelsakan kepada Saya bahwa Rumah di Kebon Jae yang telah Saya beli tersebut sekarang sudah diambil lagi oleh Pemilik awal ( yang saya Tidak mengetahui namanya), yang saat itu sdr. MUHAMAD SOLIHIN bilang dan menerangkan kepada saya” ternyata pembayaran ke pemilik awal tersebut belum dilunasi, dan baru di panjer Rp. 55.000.000 ( lima puluh lima juta rupiah);

- Bahwa setelah Saksi kedatangan Sdr. MUHAMAD SOLIHIN yang waktu itu ditemani oleh Suami dari Terdakwa dan mengadu menjelaskan kepada Saksi, yaitu pada tahun 2017 tersebut, dan pada saat itu Sdr. MUHAMAD SOLIHIN bilang kepada saksi “bahwa rumah milik Saya yang telah diserahkan kepada Terdakwa akan Saksi ambil lagi “, karena rumah yang telah di belinya oleh Sdr. MUHAMAD SOLIHIN dari Terdakwa telah diambil lagi oleh pemiliknya karena tidak dilunasi pembayarannya, dan setelah itu Saksi tidak mengetahui lagi kelanjutannya, dan sekitar 1 Minggu sebelum bulan Puasa saksi kedatangan lagi orang yang mengaku sebagai Pengacaranya Sdr. MUHAMAD SOLIHIN, yang menjelaskan tolong nanti kalau panggilan dari pihak Kepolisian, tolong dibantu dan tolong dijelaskan kejadian sebenarnya.
- Bahwa bahwa dari Transaksi jual beli sebidang tanah berikut bangunan tersebut Saksi di berikan uang Jasa dari Terdakwa sebesar Rp. 50.000.000 ( lima puluh juta rupiah), karena sudah ada kesepakatan sebelumnya, bahwa apabila Rumah tersebut laku terjual, dengan harga Rp. 500.000.000 ( lima ratus juta rupiah) Saksi hanya dikasih Rp. 10.000.000 ( sepuluh juta rupiah), dan apabila tanah tersebut laku lebih dari harga Rp. 500.000.000 ( lima ratus juta rupiah) maka itu hak Saksi ( itu kesepakatan Saksi dengan si penjual);
- Bahwa uang Komisi yang telah saksi terima saat itu sebesar Rp, 50.000.000 ( lima puluh juta rupiah) masih ada pada saksi, dan karena Jual beli rumah tersebut di batalkan, maka uang komisi tersebut akan saksi serahkan kepada pihak Kepolisian;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dalam peristiwa tersebut sepengetahuan Saksi bahwa Sdr. MUHAMAD SOLIHIN telah mengalami kerugian sejumlah Rp550.000.000 ( lima ratus lima puluh juta rupiah).

Terhadap keterangan saksi, Terdakwa membenarkannya;

3. Saksi Antoni Chandra, dibawah sumpah memberikan keterangann sebagai berikut:

- Bahwa Saksi menjelaskan pada saat dilakukan Pemeriksaan mengaku sedang dalam keadaan sehat jasmani dan rohani, serta mengerti dilakukan Pemeriksaan sehubungan dengan adanya Laporan Peristiwa penipuan dan Penggelapan yang dilaporkan oleh Sdr. MUHAMAD SOLIHIN;
- Bahwa Saksi baru kenal dengan Muhammad Solihin sejak saksi mengetahui bahwa Rumah saudara saksi yaitu milik Ibu MAHDIAH CHALID yang diakui miliknya oleh Sdr. MUHAMAD SOLIHIN hasil beli dari Terdakwa, yang pada waktu itu Saksi mendengar bahwa rumah milik Saudara saksi yaitu milik Ibu MAHDIAH CHALID ada yang mengisinya dan kata orang yang mengisi rumah tersebut bilang mengontrak dari Sdr. MUHAMAD SOLIHIN, dan setelah mengetahui hal tersebut Saksi langsung temui Sdr. MUHAMAD SOLIHIN, bahwa Sdr. MUHAMAD SOLIHIN menjelaskan bahwa rumah yang dikontrakan kepada Orang lain itu adalah Rumah miliknya dapat hasil beli dari Terdakwa;
- Bahwa saksi kenal dengan terdakwa pada saat Terdakwa akan membeli rumah Ibu MAHDIAH CHALID tersebut, akan tetapi baru dibayar DP saja, dan rumah akhirnya tidak jadi dijual dan dibatalkan dikarenakan tidak di bayar /tidak dilunasinya oleh Terdakwa, sampai dengan lewat batas waktu yang telah ditentukan;
- Bahwa lokasi tanah berikut Bangunan rumah yang saat itu diketahui ada yang mengisi yaitu orang yang mengontrak kepada Sdr. MUHAMAD SOLIHIN tersebut adalah benar milik Sdri. MAHDIAH CHALID, yang terletak di Kp. Kebon Jae Rt 004/001 Desa Citeko Kec. Cisarua Kab. Bogor, tepatnya di belakang Penginapan Lamin Indah dan luas tanah berikut bangunan rumah tersebut seluas 553 M2. ( meter persegi) dan lokasi tanah bangunan rumah yang akan dijual kepada Sdri. SUSI SUMARTIAWATI tersebut sekarang sudah batalan dikarenakan Sdri. SUSI SUMARTIAWATI tidak melunasi pembayaran atas pembelian rumah tersebut;

Halaman 18 dari 40 Putusan Nomor 55/Pid.B/2022/PN Cbi

**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)



- Bahwa lokasi tanah berikut bangunan rumah seluas 553 M2 yang terletak di Kp. Kebon jae Rt 004/001 Desa Citeko Kec. Cisarua Kab. Bogor tersebut dijual oleh Saudara Saya ( Sdri. MAHDIAH CHALID ) kepada Terdakwa seharga Rp. 350.000.000 ( tiga ratus lima puluh juta rupiah), yang baru di kasih tanda jadi /DP saja sebesar Rp. 55.000.000 ( lima puluh lima juta rupiah), dengan sisanya sebesar Rp. 295.000.000 ( dua ratus Sembilan puluh lima juta rupiah), dan saat itu jual beli terjadi pada tahun 2010 ,dan karena tidak dilunasi jual beli tersebut akhirnya jual beli dibatalkan pada tahun 2017, sedangkan untuk pelunasan pembayaran sudah beberapa tahun diberikan waktu, dan setelah beberapa tahun Terdakwa tetap tidak melunasi juga, maka si penjual menaikkan harga jual sebesar Rp. 50.000.000 ( lima puluh juta rupiah), jadi si pembeli yaitu Terdakwa harus melunasi dengan jumlah sisa pembayaran setelah dinaikan Rp. 50.000.000 dan seluruhnya menjadi Rp 345.000.000 ( tiga ratus empat puluh lima juta rupiah) , dan dari pihak Penjual yaitu Sdri. MAHDIAH CHLAID memberikan kesempatan lagi kepada si pembeli yaitu kepada Terdakwa selama 1 tahun lamanya untuk melunasi sisa pembayaran sebesar Rp. 345.000.000 ( tiga ratus empat puluh lima juta rupiah) tersebut , dan kenaikan harga tersebut dikarenakan Terdakwa sudah beberapa tahun tidak membayar untuk pelunasan dan malah sudah beberapa tahun diberikan waktu diperpanjang,dan harga dinaikan tersebut telah disepakati dan dibuat kesepakatannya di depan Notaris untuk melunasi sisa pembayaran tersebut,namun tetap tidak dilunasi juga, akhirnya jual beli dibatalkan;
- Bahwa transaksi jual beli tersebut dibatalkan dikarenakan Terdakwa setelah ditunggu tunggu kurun waktu sekitar 5 (lima) tahun lebih, kemudian diperpanjang lagi 1 tahun lamanya ,namun tetap tidak melunasi juga atas sisa Pembayaran tersebut, dan pembatalan jual beli tersebut dilakukan sesuai hukum, dan kedua belah pihak menyetujui serta uang tanda jadi /DP dinyatakan hangus, pembatalan jual beli tersebut dilakukan kedua belah pihak di Kantor Notaris;
- Bahwa untuk sisa pembayaran setiap ditanya masalah sisa uang pembayaran atas pembelian lokasi tanah berikut bangunan rumah tersebut kepada Terdakwa, selalu memberi janji janji saja dan tidak mau melunasi sisa pembayaran tersebut, padahal diketahui lokasi tanah berikut bangunan rumah tersebut sudah dijual lagi kepada orang lain ( H.



SOLIHIN ), yang baru saksi ketahui sekarang sekarang ini ( dalam kurun waktu lima tahun )

Terhadap keterangan saksi, Terdakwa membenarkannya;

4. Saksi Mahdiah Chalid, dibawah sumpah memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa saksi mengerti dimintai keterangan sekarang ini bahwa saksi akan dimintai keterangan selaku Saksi sehubungan Saksi telah menjual rumah kepada Terdakwa, namun jual Beli tersebut telah di batalkan kembali karena tidak dilunasi oleh si pembeli.
- Bahwa Terhadap Sdr. H.SOLIHIN awalnya tidak kenal, dan baru mendengar nama tersebut dari sepupu Saya Sdr. ANTONI , yang waktu itu menjelaskan bahwa Rumah kita telah dijual lagi kepada Sdr. H. SOLIHIN oleh Terdakwa, dan terhadap Sdri. SUSI SUMARTIAWATI saksi mengenalnya karena dia yang akan rencana membeli rumah Saksi yang berlokasi dibelakang Penginapan Lamin Indah di Kp. Kebon jae Rt 004/001 Desa Citeko Kec. Cisarua Kab. Bogor tersebut, dan saksi ketemunya di kantor Notaris Miranti di Ciawi Kab. Bogor;
- Bahwa saksi pernah membuat perjanjian jual beli rumah milik Saksi dengan Terdakwa tersebut yang mana rumah tersebut terletak di belakang Penginapan Lamin Indah di Kp. Kebon Jae Rt 004/001 Desa Citeko Kec. Cisarua Kab. Bogor pada tahun 2010, dengan Luas tanah berikut sebuah bangunan rumah di atasnya tersebut seluas 553 M2. ( meter persegi );
- Bahwa lokasi tanah berikut Bangunan rumah milik Saksi tersebut yang akan Saksi jual kepada Terdakwa, akan tetapi sudah Kami batalkan dikarenakan tidak melunasi pembayaran atas rumah tersebut, hanya memberikan DP saja.
- Bahwa lokasi tanah berikut bangunan rumah seluas 553 M2 tersebut dijual oleh Saksi Kepada Terdakwa seharga atau senilai Rp. 350.000.000 ( tiga ratus lima puluh juta rupiah) yang baru memberikan tanda jadi /DP saja sebesar Rp. 55.000.000 ( lima puluh lima juta rupiah), dengan sisanya sebesar Rp. 295.000.000 ( dua ratus sembilan puluh lima juta rupiah), yang pada waktu itu transaksi jual beli tersebut terjadi pada tahun 2010, dan sampai tahun 2015 ternyata Terdakwa tidak melunasi atau tidak membayar lagi sisa pembayarannya , makanya pada tahun 2015 tersebut di buatkan lagi Surat Perjanjian jual beli dengan

*Halaman 20 dari 40 Putusan Nomor 55/Pid.B/2022/PN Cbi*



harga jual sudah dinaikan lagi menjadi 400.000.000 ( empat ratus juta rupiah) dikarenakan selama 5 tahun tidak membayar /tidak melunasinya, dan waktu itu sepakat dibuatkan kembali Perjanjian jual beli yang kedua dengan harga sudah dinaikan Rp. 50.000.000 ( lima puluh juta rupiah ) dan perjanjian kedua tersebut kami meminta agar dilunasi dalam waktu 1(satu) tahun.

- Bahwa setelah dibuatkan Surat Perjanjian yang kedua tersebut, dan Saksi memberikan waktu selama 1 (satu) tahun untuk melunasinya sisa pembayaran tersebut, ternyata Terdakwa tetap tidak juga melaksanakan kewajibannya dan tidak membayar atas Pelunasan jual beli rumah Saksi tersebut, sampai Saksi menunggu nunggu dalam kurun waktu kurang lebih 5(lima) tahun bahwa Terdakwa tidak melunasi, kemudian saksi membuat Perjanjian yang kedua dengan harga jual telah dinaikan dan Saksi telah memberikan waktu lagi 1 tahun lamanya, dengan mengetahui kejadian tersebut maka Saksi dengan pihak Pembeli sepakat membuat Surat Perjanjian Pembatalan jual beli rumah milik saksi tersebut , yang dibuat bersama sama pada tahun 2017,dan pembatalan jual beli tersebut dilakukan di Kantor Notaris sesuai hukum, dan kedua belah pihak menyetujui serta uang tanda jadi /DP dinyatakan hangus, dan pada waktu Perjanjian Pembatalan tersebut saat itu Saksi tidak ikut hadir dan memberikan Kuasa kepada sepupu Saksi yaitu Sdr. ANTONI;
- Bahwa setelah ditanya masalah sisa pembayaran atas pembelian lokasi tanah berikut bangunan rumah tersebut kepada Terdakwa, akan tetapi hanya janji janji saja dan tidak melunasi pembayaran tersebut, padahal saksi telah mendengar bahwa rumah milik Saksi tersebut sudah dijual lagi kepada orang lain ( H. SOLIHIN ), yang baru saksi ketahui sekarang sekarang ini;

5. Saksi Juanda:

- Bahwa pada saat dilakukan Pemeriksaan mengaku sedang dalam keadaan sehat jasmani dan rohani, dan Saksi mengerti dimintai keterangan sekarang ini bahwa saksi akan dimintai keterangan selaku Saksi sehubungan Saksi telah menerima Gadai rumah dari Terdakwa;
- Bahwa terhadap Sdr. H.SOLIHIN awalnya tidak kenal, dan baru mengenalnya setelah Saksi menerima Gadaian Rumah dari Sdr. SUSI SUMARTIAWATI, begitu juga terhadap Sdr. SUSI SUMARTIAWATI saksi mengenalnya pada saat mau Gadaikan rumah darinya, yang di kenalkan



oleh seseorang yang sama sama baru kenal yang mengaku bernama Sdr. BADRI selaku perantara Gadai rumah tersebut.

- Bahwa Saksi telah menerima Gadaian Bangunan Rumah berikut tanah dari Sdr. SUSI SUMARTIAWATI , yangmana saat itu transaksi Perjanjian Gadai tersebut dilakukan di rumah yang di gadai tersebut di Kp. Jogjogan Desa Jogjogan kec. Cisarua Kab. Bogor pada hari Senin tanggal 27 Mei 2019;
- Bahwa Bangunan rumah berikut tanah yang di Gadaikan oleh Sdr. SUSI SUMARTIAWATI kepada Saksi tersebut, sepengetahuan Saksi milik dari Terdakwa sendiri, karena dilihat Dari bukti kepemiliknya berupa Sertifikatnya atas nama Terdakwa sendiri dengan luas tanah 88 M3.
- Bahwa Bangunan rumah tersebut digadaikan oleh Terdakwa sebesar Rp. 100.000.000 ( seratus juta rupiah) yang awalnya Terdakwa meminta rumah tersebut digadai sebesar Rp, 150.000.000 ( seratus lima Puluh juta rupiah), namun saksi hanya ada dana Rp. 100.000.000 ( seratus juta rupiah), akhirnya sepakat gadai jadi senilai Rp. 100.000.000 ( seratus juta rupiah), dengan jangka waktu 1 (satu) tahun lamanya;
- Bahwa pada Saat Transaksi Gadai Bangunan Rumah tersebut bahwa yang menjadi Saksi adalah anak Saksi ( DENI) dengan Sdr. BADRI dari pihak Terdakwa;
- Bahwa selama Bangunan rumah tersebut digadai oleh Terdakwa kepada Saksi yaitu masih pada Bulan itu juga beberapa hari kemudian ada yang datang ke Rumah yang di gadai tersebut, yaitu orang yang mengakui bahwa itu Rumah Miliknya, yaitu yang mengaku bernama Sdr. H.SOLIHIN,yang pada waktu itu membawa copy sertipikat rumah tersebut;
- Bahwa setelah adanya orang yang mengakui bahwa Rumah yang digadaikan tersebut adalah miliknya, waktu itu Kami melakukan pertemuan antara pihak yang Menerima Gadai (Saya sendiri) dengan Pihak si Penggadai rumah yaitu Terdakwa dengan pihak yang mengklaim bahwa itu rumah miliknya yaitu Sdr. H. SOLIHIN, dan untuk pihak Kami yang menerima Gadai yang penting uang dikembalikan saja, dan pertemuan tersebut hampir tiga kali pertemuan, yang di disepkati bahwa Rumah akan di balik nama kembali kepada pemilik awal ( H. SOLIHIN) dan Terdakwa akan mengembalikan uang Gadaian Rumah kepada saksi sendiri selaku sipenerima Gadai, kemudian pihak yang mengakui itu

Halaman 22 dari 40 Putusan Nomor 55/Pid.B/2022/PN Cbi



rumah miliknya akan memberikan uang untuk pengurusan ke Bank, dikarenakan Sertifikat masih dalam Jaminan Bank Panin.

- Bahwa sampai sekarang ini bahwa Uang Gadai rumah tersebut belum dikembalikan oleh Terdakwa kepada Saksi, dan rumah tersebut masih Saksi Kuasai;
- Bahwa pada waktu itu Terdakwa pernah datang dan meminta lagi uang tambahan atas Gadai rumah tersebut kepada saksi, yaitu pada tanggal 6 Juli 2020, yangmana uang tambahannya sebesar Rp. 30.000.000 ( tiga puluh juta rupiah) sesuai yang tertera di Kwitansi yang ditanda tangani oleh Terdakwa;

6. Saksi Deni Suhendra, dibawah sumpah memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi mengerti diperiksa dan dimintai keterangan sekarang ini bahwa saksi akan dimintai keterangan selaku Saksi sehubungan Orang tua dari Saksi telah menerima Gadai rumah dari Terdakwa;
- Bahwa bahwa terhadap Sdr. H.SOLIHIN,awalnya tidak kenal, dan baru mengenalnya setelah Orang tua Saksi menerima Gadaian Rumah dari Terdakwa, begitu juga terhadap Terdakwa saksi baru kenal saat menggadaikan rumah tersebut kepada Orang tua saksi ( JUANDA).
- Bahwa Orang tua Saksi ( JUANDA ) telah menerima Gadaian Bangunan Rumah berikut tanah dari Terdakwa, yang mana saat itu transaksi Perjanjian Gadai tersebut dilakukan di rumah yang di gadai tersebut di Kp. Jogjogan Desa Jogjogan Kec. Cisarua Kab. Bogor pada hari Senin tanggal 27 Mei 2019 ;
- Bahwa Bangunan rumah berikut tanah yang di Gadaikan oeh Sdr. SUSI SUMARTIAWATI kepada Orang tua Saksi tersebut, sepengetahuan Saksi adalah milik dari Sdr. SUSI SUMARTIAWATI sendiri, karena dilihat dari bukti kepemiliknya berupa Sertifikatnya atas nama SUSI SUMARTIAWATI sendiri dengan luas tanah 88 M3.
- Bahwa Bangunan rumah tersebut digadaikan oleh Sdr. SUSI SUMARTIAWATI sebesar Rp. 100.000.000 ( seratus juta rupiah) yang awalnya Sdr. SUSI SUMARTIAWATI meminta rumah tersebut digadai sebesar Rp, 150.000.000 ( seratus lima Puluh juta rupiah), namun orang tua saksi hanya ada dana Rp. 100.000.000 ( seratus juta rupiah), akhirnya gadai rumah tersebut jadi dengan nilai Rp. 100.000.000 ( seratus juta rupiah).

Halaman 23 dari 40 Putusan Nomor 55/Pid.B/2022/PN Cbi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Bangunan rumah berikut Bangunan tersebut di gadaikan kepada Orang tua Saksi ( JUANDA) selama 1 tahun lamanya sejak dibuatkan Surat Perjanjian Gadai Bangunan rumah berikut tanah tersebut.
  - Bahwa Selama Bangunan rumah tersebut digadai oleh Sdr. SUSI SUMARTIAWATI kepada Orang tua Saksi (JUANDA) yaitu masih pada Bulan itu juga beberapa hari kemudian ada yang datang ke Rumah yang di gadai tersebut, yaitu orang yang mengaku bahwa itu Rumah tersebut adalah Miliknya, yaitu yang mengaku bernama Sdr. H.SOLIHIN dengan Pengacaranya dan seorang yang bernama H. PANDI, pada waktu itu membawa Copy sertifikat rumah tersebut.
  - Bahwa setelah adanya Orang yang mengaku bahwa Rumah yang digadaikan tersebut adalah miliknya, waktu itu Kami melakukan pertemuan antara pihak yang Menerima Gadai ( JUANDA ) dengan Pihak si Penggadai rumah yaitu Terdakwa dengan pihak yang mengklaim bahwa itu rumah miliknya yaitu Sdr. H. SOLIHIN, dan untuk pihak Kami yang menerima Gadai yang penting uang dikembalikan saja, dan pertemuan tersebut hampir tiga kali pertemuan, yang di disepakati bahwa Rumah akan di balik nama kembali kepada pemilik awal ( H. SOLIHIN) dan Sdr. SUSI SUMARTIAWATI akan mengembalikan uang Gadaian Rumah kepada Pihak si pengadai ( JUANDA), kemudian pihak yang mengaku itu rumah miliknya akan memberikan uang untuk pengurusan ke Bank, dikarenakan Sertifikat masih dalam Jaminan Bank Panin.
  - Bahwa sampai saat sekarang ini bahwa Uang Gadai rumah tersebut belum dikembalikan Oleh Sdr. SUSI SUMARTIAWATI kepada orang tua Saksi JUANDA, dan rumah tersebut masih di Kuasai oleh Orang Tua Saksi dengan Keluarga.
  - Bahwa pada waktu itu Sdr. SUSI SUMARTIAWATI pernah datang dan meminta lagi uang tambahan lagi atas Gadai rumah tersebut kepada orang tua saksi, yaitu pada tanggal 6 Juli 2020, yang mana uang tambahannya sebesar Rp. 30.000.000 ( tiga puluh juta rupiah) sesuai yang tertera di Kwitansi yang ditanda tangani oleh Sdr. SUSI SUMARTIAWATI;
7. Badri Maulana, dibawah sumpah memberikan keterangan sebagai berikut:
- Bahwa Saksi mengerti dimintai keterangan sekarang ini sehubungan saksi telah menjadi Saksi saat terjadinya Transaksi Perjanjian Gadai rumah dari Terdakwa kepada Sdr. JUANDA;

Halaman 24 dari 40 Putusan Nomor 55/Pid.B/2022/PN Cbi



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa terhadap Sdr. MUHAMAD SOLIHIN awalnya Saksi tidak kenal dan baru mengenalnya setelah Saksi menjadi Saksi dalam Perjanjian Gadai Rumah milik Terdakwa, begitu juga terhadap Terdakwa bahwa Saksi mengenalnya pada saat rumahnya mau di Gadaikan, kebetulan Saksi yang mempertemukan antara si pemilik rumah dengan yang mau terima gadai rumah tersebut.
- Bahwa Saksi adalah Saksi saat terjadinya Perjanjian Gadai Bangunan Rumah berikut tanah yang diakuinya saat itu adalah milik dari Sdr. SUSI SUMARTIAWATI, yangmana saat itu transaksi Perjanjian Gadai tersebut dilakukan di rumah yang di gadai tersebut di Kp. Jogjogan Desa Jogjogan Kec. Cisarua Kab. Bogor pada hari Senin tanggal 27 Mei 2019.
- Bahwa sepengetahuan Saksi Bangunan Rumah Yang di gadaikan oleh Sdr. SUSI SUMARTIAWATI kepada Sdr. JUNADA tersebut adalah Saksi milik dari Sdr. SUSI SUMARTIAWATI sendiri, karena dilihat Dari bukti kepemilikannya berupa Sertifikatnya atas nama SUSI SUMARTIAWATI sendiri dengan luas tanah 88 M3, yang saat itu Saksi melihat Copy Sertifikatnya.
- Bahwa bangunan rumah tersebut digadaikan oleh Terdakwa kepada Sdr. JUANDA sebesar Rp. 100.000.000 ( seratus juta rupiah) yang awalnya Terdakwa meminta rumah tersebut digadai sebesar Rp, 150.000.000 ( seratus lima Puluh juta rupiah), namun saat itu Sdr. JUANDA hanya mempunyai uang Rp. 100.000.000 ( seratus juta rupiah), akhirnya sepakat transaksi Gadai dengan nilai Rp. 100.000.000 ( seratus juta rupiah), selama jangka waktu 1 tahun lamanya.
- Bahwa pada Saat Transaksi Gadai Bangunan Rumah tersebut bahwa yang menjadi Saksi adalah Saksi sendiri dengan anak dari Sdr. JUANDA yaitu Sdr. DENI sesuai yang tertera di Kwitansinya, dan yang menerima uang Gadai tersebut saat itu langsung diterima oleh Terdakwa;
- Bahwa setelah Bangunan rumah tersebut di huni atau diisi oleh Sdr. JUANDA sekitar dua hari ada orang yang mengakui bahwa Rumah tersebut milik adalah miliknya, yaitu diakui milik dari Sdr. H. SOLIHIN, yangmana pada waktu itu Sdr. H.SOLIHIN datangnya bersama Sdr. H. PANDI, dan saat itulah Saya baru mengetahuinya bahwa Bangunan rumah tersebut ada yang mengakui miliknya yaitu milik Sdr. H.SOLIHIN.

Halaman 25 dari 40 Putusan Nomor 55/Pid.B/2022/PN Cbi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setelah diketahui bahwa rumah yang digadaikan tersebut bermasalah bahwa Sdr. JUANDA selaku si penerima Gadai, sering telp Saksi dan meminta menyampaikan kepada Sdr. SUSI agar segera dikembali uang Gadaian tersebut, dan setiap saya menyampaikan pesan dari Sdr. JUANDA tersebut bahwa Terdakwa selalu bilang kepada Saksi dan meminta tolong kepada Saksi untuk mencarikan Peminat lainnya untuk di oper gadai rumah tersebut kepada orang lain, akan tetapi Saksi tidak mau setelah saya mengetahui bahwa rumah tersebut bermasalah, dan hal tersebut saksi sudah bolak balik untuk menanyakan pengembalian Uang Gadaian tersebut Terdakwa selalu bilang yang sama, menyuruh mencari orang untuk oper gadai rumah tersebut kepada orang lain.
- Bahwa Saksi menerima uang komisi dari SUSI SUMARTIAWATI atas perjanjian Gadai tersebut sebesar Rp. 5.000.000 ( lima juta rupiah), sedangkan Saksi menerimanya hanya sebesar Rp. 2.500.000 ( dua juta lima ratus ribu rupiah) , karena saksi Sdr. DENI juga meminta uang Komisi tersebut minta di bagi dua, akhirnya uang Komisi tersebut dibagi dua dengan Sdr. DENI masing masing sebesar Rp. 2.500.000 ( dua juta lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa Terdakwa di persidangan telah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa mengakui melakukan Transaksi jual beli lokasi tanah berikut Bangunan rumah yang terdakwa lakukan yang waktunya sesuai dengan saat Transaksi jual beli bangunan rumah yaitu tertanggal 30 Juli 2013 yang Terdakwa lakukan di Lokasi tanah yang akan terdakwa jual tersebut yaitu di Kp. Kebon Jae Rt 004/001 Desa Citeko Kec. Cisarua Kab. Bogor, tepatnya di belakang Penginapan Lamin Indah.
- Bahwa lokasi bangunan rumah yang telah dijual kepada Sdr. MUHAMAD SOLIHIN tersebut terletak di belakang Penginapan Lamin Indah di Kp. Kebon jae Rt 004/001 Desa Citeko Kec. Cisarua Kab. Bogor, dengan luas tanah berikut sebuah bangunan rumah di atasnya tersebut seluas 553 M2. ( meter persegi), dan tanah berikut bangunan rumah tersebut dijual Kepada Sdr. MUHAMAD SOLIHIN seharga Rp. 550.000.000 ( lima ratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa uang sejumlah 550.000.000 ( lima ratus lima puluh juta rupiah) tersebut, tidak seluruhnya berupa uang, melainkan pembelian lokasi tanah berikut bangunan rumah tersebut di bayar oleh saksi MUHAMAD

Halaman 26 dari 40 Putusan Nomor 55/Pid.B/2022/PN Cbi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SOLIHIN dengan uang Cas sebesar Rp. 240.000.000 ( dua ratus empat puluh juta rupiah) berikut dibayar dengan satu buah bangunan Rumah seluas 70 M3 dengan keadaan rumah dua Lantai dengan di hargakan Bangunan rumah tersebut seharga Rp. 300.000.000 ( tiga ratus juta rupiah).

- Bahwa uang yang pertama terdakwa terima sebagai panjer/DP sebesar Rp. 10.000.000 ( sepuluh juta rupiah) sesuai di Kwitansi tertanggal 30 Juni 2013, kemudian yang kedua uang terdakwa terima sejumlah Rp. 230.000.000 ( dua ratus tiga puluh juta rupiah) berikut 1(satu) unit Bangunan rumah yang telah terdakwa terima tertanggal 05 September 2013, pembayaran tahap ke dua sekaligus sebagai pelunasan, akan tetapi masih ada yang belum dibayarkan kepada Tersangka yaitu sisanya sebesar Rp.10.000.000.
- Bahwa lokasi tanah berikut Bangunan rumah seluas 553 M2 tersebut dibeli oleh Tersangka dari Saksi MAHDIAH selaku ahli waris dari Alm Bpk IDAM HOLID, dengan bukti kwitansi pembelian dengan perjanjian jual belinya di Notaris, yang waktu itu terdakwa memberikan uang tanda jadi / DP sebesar Rp. 55.000.000 ( lima puluh lima juta rupiah).
- Bahwa tanah berikut Bangunan rumah yang baru di bayar DP nya saja belum dilunasinya bahwa tanah berikut bangunan rumah tersebut oleh terdakwa dijual kembali kepada saksi MUHAMAD SOLIHIN Dengan Alasan karena uangnya belum Ngumpul dan karena pembayaran dari saksi MUHAMAD SOLIHIN tidak berupa Uang keseluruhannya, melainkan sebagian di bayar dengan satu unit rumah, sedangkan si Pemilik rumah awal yaitu para ahli warisnya, atau pihak dari Pemilik Rumah di kebon Jae berkeinginan di bayar lunas,tidak mau di cicil atau bertahap.
- Bahwa Sdr. MAMAN yang mengetahui sejak awal hingga akhir jual beli tersebut, dan saksi MAMAN sendiri mendapat uang Komisi sebesar Rp. 50.000.000 ( lima puluh juta rupiah).
- Bahwa uang dari saksi MUHAMAD SOLIHIN sekarang Sudah tidak ada, yang masih ada hanya sebuah rumah yang keadaannya sekarang sudah bagus, dan uang yang telah terdakwa terima digunakan untuk perbaikan / renov rumah tersebut dengan maksud dan tujuan agar nilai jual atau nilai pinjam bisa lebih tinggi nilainya, dan pemberian uang Komisi kepada saksi MAMAN sebesar Rp. 50.000.000 ( lima puluh juta rupiah).

Halaman 27 dari 40 Putusan Nomor 55/Pid.B/2022/PN Cbi



- Bahwa rumah yang terletak di Kebon Jae yang baru dibayar DP nya saja, yang akan terdakwa beli tersebut yang Tersangka jual kepada saksi MUHAMAD SOLIHIN sudah di batalkan ( di batalkan dikarenakan Tersangka tidak bisa melunasi pembayarannya dengan waktu yang telah di janjikan), dan kepemilikannya dikembalikan kepada pemilik awal/pertama.
- Bahwa bangunan rumah yang terletak di Belakang Penginapan Lamin Indah di Kebon Jae Rt 004/001 Desa Citeko Kec. Cisarua Kab. Bogor, terdakwa beli dengan Harga Rp 350.000.000 ( tiga ratus lima puluh juta rupiah) dan terdakwa memberikan uang DP sebesar Rp. 55.000.000 ( lima puluh lima juta rupiah) pada tahun 2010, dengan sisanya Rp 295.000.000 ( dua ratus Sembilan puluh lima juta rupiah), lalu karena terdakwa tidak melunasi sisa pembayaran rumah tersebut, terdakwa dengan pihak si penjual ketemuan lagi pada tahu 2015, yang waktu itu karena terdakwa tidak melunasi sisa pembayaran, dari pihak penjual bilang apakah jual beli mau dilanjutkan apa tidaknya, kalau mau dilanjutkan harga rumah akan dinaikan Rp. 50.000.000 ( lima puluh juta rupiah ) menjadi Rp.400.000.000 ( empat ratus juta rupiah), yang mana terdakwa di berikan waktu 1(satu) tahun untuk melunasi sisa pembayaran tersebut, dan karena terdakwa masih tidak bisa juga melunasi sisa pembayaran tersebut akhirnya pada tahun 2017 bahwa jual beli telah di batalkan secara resmi kedua belah pihak.
- Bahwa Sertipikat yang Terdakwa terima sebagai sebagian pembayaran dari Sdr. H. SOLIHIN, yang pada waktu itu masih atas nama H. SOLIHIN sudah Tersangka balik nama menjadi atas nama terdakwa sendiri, atas kesepakatan dengan Sdr, H.SOLIHIN dan Sdr. MAMAN waktu itu, dan waktu itu bahwa SERTIPIKAT setelah balik nama atas nama terdakwa waktu itu terdakwa Jaminkan ke Bank PANIN Bogor pada tahun 2013 kemudian Top Up lagi pada tahun 2016, dengan pinjaman pertama Rp. 65.000.000 ( enma puluh lima juta rupiah), kemudian Top up diperpanjang dengan nilai Rp. 100.000.000 ( seratus juta rupiah) dengan jangka waktu 5 tahun yaitu sampai bulan Agustus 2021.
- Bahwa terdakwa membenar bahwa untuk sekarang bahwa Sertipikat yang terdakwa Jaminkan ke Bank Panin, bahwa Pinjaman ke Bank Panin sudah selesai dan Sertipikat sekarang sudah ada pada terdakwa / ada ditangan terdakwa, sejak bulan Agustus 2021.

Halaman 28 dari 40 Putusan Nomor 55/Pid.B/2022/PN Cbi



- Bahwa untuk masalah balik nama waktu itu yang mengurus Kepala Desa jogjogan Sdr. SUPARMAN ( almarhum), dan kalau Terdakwa lihat di Buku Sertipikat bahwa balik nama tersebut dilakukan di Kantor Notaris MAKBUL di Cibinong, dan Sertipikat waktu itu sudah jadi menjadi atas nama terdakwa
- Bahwa rumah yang sudah atas nama tersangka tersebut pada bulan Mei 2019 terdakwa gadaikan kepada Sdr. JUANDA senilai Rp. 100.000.000 ( seratus juta rupiah) kemudian pada tahun 2020 terdakwa tambah lagi nilai gadaian tersebut sejumlah Rp. 30.000.000 ( tiga puluh juta rupiah) yang keseleruhannya sebesar Rp. 130.000.000 ( seratus tiga puluh juta rupiah).
- Bahwa rumah tersebut awal terdakwa gadaikan dengan jangka waktu selama 1 (satu) tahun, setelah itu karena belum bisa balikin uang gadaian rumah kepada Sdr. JUANDA, malah Tersangka mengajukan lagi tambahan Nilai Gadai sebesar Rp. 30.000.000 ( tiga puluh juta rupiah) dengan perjanjian lisan yang akan dikembalikan uang gadaian tersebut setelah terdakwa mempunyai uang.
- Benar terdakwa membenarkan bahwa untuk Permasalahan tersebut, memang pernah di musyawarahkan yang pada waktu itu saksi H.SOLIHIN dengan Pengacaranya yang bernama Sdr. DEDI, akan tetapi tidak selesai, kemudian, pada tahun 2020 sekitar bulan Agustus pernah dimusyawarahkan kembali dengan Sdr. H. SOLIHIN yang Pengacara yang keduanya yang bernama Sdr. RIDWAN, yang waktu itu dalam pertemuan tersebut disepakati bahwa Sdr. MAMAN akan mengembalikan uang yang telah di terimanya, sebesar Rp. 50.000.000 ( lima puluh juta rupiah) yang disepakati akan mengembalikan setengah dari nilai tersebut yaitu sebesar Rp. 25.000.000 kepada Sdr. SOLIHIN yang dikasih jangka waktu 1 tahun lamanya, demikian juga Terdakwa disuruh sertipikat tersebut di balik nama lagi menjadi atas nama H. SOLIHIN kembali, dengan menyuruh Terdakwa untuk menitip harga saja apabila rumah tersebut akan dijual dengan penawaran dari nilai “seratus lima puluh juta rupiah” sampai nilai tiga ratus juta rupiah “, dengan jangka waktu satu tahun lamanya, yaitu sampai bulan Agustus 2021, Cuma sampai sekarang belum selesai dan Sertipikat belum dibalik nama , sesuai keinginan H.SOLIHIN, karena waktu itu Sertipikat masih di Bank.
- Benar terdakwa mengaku merasa menyesal dengan adanya jual beli/ Transaksi dengan Saksi MUHAMAD SOLIHIN karena masalah ini sampai

*Halaman 29 dari 40 Putusan Nomor 55/Pid.B/2022/PN Cbi*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ke hukum, dan dalam hal kejadian tersebut saksi yang meringankan yang mengetahui dari mau dijual dan sampai terjual adalah Sdr. MAMAN, dan Sdr, IYUS ( adiknya MAMAN);

Menimbang, bahwa Terdakwa tidak mengajukan Saksi yang meringankan (*a de charge*);

Menimbang, bahwa Penuntut Umum mengajukan barang bukti sebagai berikut:

- 2 (dua) lembar Kwitansi yang ditanda tangan oleh Terdakwa:
- 1(satu) lembar Kwitansi dengan Nilai Rp. 10.000.000 (sepuluh juta rupiah ) tertanggal 30 Juli 2013 ( sebagai uang tanda jadi/DP) yang ditanda tangani oleh Tersangka.
- 1(satu) lembar Kwitansi dengan Nilai Rp. 550.000.000 (lima ratus lima puluh juta rupiah) tertanggal 05 September 2013 yang ditanda tangani oleh Tersangka.
- 1(satu) lembar Surat Pernyataan tertanggal 12 Agustus 2015, yang ditanda tangan oleh tersangka (SUSI SUMARTIAWATI) , ditanda tangani oleh Saksi korban ( MUHAMAD SOLIHIN ) dan ditanda tangani oleh Saksi YULI WARMAN alias MAMAN.
- 1(satu) rangkap Copy Surat Kesepakatan bersama Nomor 06 tanggal 2-11-2015 yang ditanda tangani Notaris Miranti Tresnaning Timur SH, yang berisikan 4(empat) lembar.
- 1(satu) rangkap Copy Surat Perjanjian Pembatalan Nomor 07 tanggal 12-04-2017 yang ditanda tangani Notaris Miranti Tresnaning Timur SH, yang berisikan 4 ( empat) lembar.
- 1(satu) buah Sertipikat ( Tanda Bukti Hak ) Nomor 664, atas nama SUSI SUMARTIAWATI.
- Uang tunai senilai Rp. 50.000.000 ( lima Puluh juta rupiah)

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

- Bahwa mengakui melakukan Transaksi jual beli lokasi tanah berikut Bangunan rumah yang terdakwa lakukan yang waktunya sesuai degan saat Transaksi jual beli bangunan rumah yaitu tertanggal 30 Juli 2013 yang Terdakwa lakukan di Lokasi tanah yang akan terdakwa jual tersebut yaitu di Kp. Kebon Jae Rt 004/001 Desa Citeko Kec. Cisarua Kab. Bogor, tepatnya di belakang Penginapan Lamin Indah.

Halaman 30 dari 40 Putusan Nomor 55/Pid.B/2022/PN Cbi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa lokasi bangunan rumah yang telah dijual kepada Sdr. MUHAMAD SOLIHIN tersebut terletak di belakang Penginapan Lamin Indah di Kp. Kebon jae Rt 004/001 Desa Citeko Kec. Cisarua Kab. Bogor, dengan luas tanah berikut sebuah bangunan rumah di atasnya tersebut seluas 553 M2. ( meter persegi), dan tanah berikut bangunan rumah tersebut dijual Kepada Sdr. MUHAMAD SOLIHIN seharga Rp. 550.000.000 ( lima ratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa uang sejumlah 550.000.000 ( lima ratus lima puluh juta rupiah) tersebut, tidak seluruhnya berupa uang, melainkan pembelian lokasi tanah berikut bangunan rumah tersebut di bayar oleh saksi MUHMAD SOLIHIN dengan uang Cas sebesar Rp. 240.000.000 ( dua ratus empat puluh juta rupiah) berikut dibayar dengan satu buah bangunan Rumah seluas 70 M3 dengan keadaan rumah dua Lantai dengan di hargakan Bangunan rumah tersebut seharga Rp. 300.000.000 ( tiga ratus juta rupiah).
- Bahwa uang yang pertama terdakwa terima sebagai panjer/DP sebesar Rp. 10.000.000 ( sepuluh juta rupiah) sesuai di Kwitansi tertanggal 30 Juni 2013, kemudian yang kedua uang terdakwa terima sejumlah Rp. 230.000.000 ( dua ratus tiga puluh juta rupiah) berikut 1(satu) unit Bangunan rumah yang telah terdakwa terima tertanggal 05 September 2013, pembayaran tahap ke dua sekaligus sebagai pelunasan, akan tetapi masih ada yang belum dibayarkan kepada Tersangka yaitu sisanya sebesar Rp.10.000.000.
- Bahwa lokasi tanah berikut Bangunan rumah seluas 553 M2 tersebut dibeli oleh Tersangka dari Saksi MAHDIAH selaku ahli waris dari Alm Bpk IDAM HOLID, dengan bukti kwitansi pembelian dengan perjanjian jual belinya di Notaris, yang waktu itu terdakwa memberikan uang tanda jadi / DP sebesar Rp. 55.000.000 ( lima puluh lima juta rupiah).
- Bahwa tanah berikut Bangunan rumah yang baru di bayar DP nya saja belum dilunasinya bahwa tanah berikut bangunan rumah tersebut oleh terdakwa dijual kembali kepada saksi MUHAMAD SOLIHIN Dengan Alasan karena uangnya belum Ngumpul dan karena pembayaran dari saksi MUHAMAD SOLIHIN tidak berupa Uang keseluruhannya, melainkan sebagian di bayar dengan satu unit rumah, sedangkan si Pemilik rumah awal yaitu para ahli warisnya, atau pihak dari Pemilik Rumah di kebon Jae berkeinginan di bayar lunas,tidak mau di cicil atau bertahap.
- Bahwa Sdr. MAMAN yang mengetahui sejak awal hingga akhir jual beli tersebut, dan saksi MAMAN sendiri mendapat uang Komisi sebesar Rp. 50.000.000 ( lima puluh juta rupiah).

Halaman 31 dari 40 Putusan Nomor 55/Pid.B/2022/PN Cbi



- Bahwa uang dari saksi MUHAMAD SOLIHIN sekarang Sudah tidak ada, yang masih ada hanya sebuah rumah yang keadaannya sekarang sudah bagus, dan uang yang telah terdakwa terima digunakan untuk perbaikan / renov rumah tersebut dengan maksud dan tujuan agar nilai jual atau nilai pinjam bisa lebih tinggi nilainya, dan pemberian uang Komisi kepada saksi MAMAN sebesar Rp. 50.000.000 ( lima puluh juta rupiah).
- Bahwa rumah yang terletak di Kebon Jae yang baru dibayar DP nya saja, yang akan terdakwa beli tersebut yang Tersangka jual kepada saksi MUHAMAD SOLIHIN sudah di batalkan ( di batalkan dikarenakan Tersangka tidak bisa melunasi pembayarannya dengan waktu yang telah di janjikan), dan kepemilikannya dikembalikan kepada pemilik awal/pertama.
- Bahwa bangunan rumah yang terletak di Belakang Penginapan Lamin Indah di Kebon Jae Rt 004/001 Desa Citeko Kec. Cisarua Kab. Bogor, terdakwa beli dengan Harga Rp 350.000.000 ( tiga ratus lima puluh juta rupiah) dan terdakwa memberikan uang DP sebesar Rp. 55.000.000 ( lima puluh lima juta rupiah) pada tahun 2010, dengan sisanya Rp 295.000.000 ( dua ratus Sembilan puluh lima juta rupiah), lalu karena terdakwa tidak melunasi sisa pembayaran rumah tersebut, terdakwa dengan pihak si penjual ketemuan lagi pada tahu 2015, yang waktu itu karena terdakwa tidak melunasi sisa pembayaran, dari pihak penjual bilang apakah jual beli mau dilanjutkan apa tidaknya, kalau mau dilanjutkan harga rumah akan dinaikan Rp. 50.000.000 ( lima puluh juta rupiah ) menjadi Rp.400.000.000 ( empat ratus juta rupiah), yang mana terdakwa di berikan waktu 1(satu) tahun untuk melunasi sisa pembayaran tersebut, dan karena terdakwa masih tidak bisa juga melunasi sisa pembayaran tersebut akhirnya pada tahun 2017 bahwa jual beli telah di batalkan secara resmi kedua belah pihak.
- Bahwa Sertipikat yang Terdakwa terima sebagai sebagian pembayaran dari Sdr. H. SOLIHIN, yang pada waktu itu masih atas nama H. SOLIHIN sudah Tersangka balik nama menjadi atas nama terdakwa sendiri, atas kesepakatan dengan Sdr, H.SOLIHIN dan Sdr. MAMAN waktu itu, dan waktu itu bahwa SERTIPIKAT setelah balik nama atas nama terdakwa waktu itu terdakwa Jaminkan ke Bank PANIN Bogor pada tahun 2013 kemudian Top Up lagi pada tahun 2016, dengan pinjaman pertama Rp. 65.000.000 ( enma puluh lima juta rupiah), kemudian Top up diperpanjang dengan nilai Rp. 100.000.000 ( seratus juta rupiah) dengan jangka waktu 5 tahun yaitu sampai bulan Agustus 2021.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa terdakwa membenarkan bahwa untuk sekarang bahwa Sertipikat yang terdakwa Jaminkan ke Bank Panin, bahwa Pinjaman ke Bank Panin sudah selesai dan Sertipikat sekarang sudah ada pada terdakwa / ada ditangan terdakwa, sejak bulan Agustus 2021.
- Bahwa untuk masalah balik nama waktu itu yang mengurus Kepala Desa jogjogan Sdr. SUPARMAN ( almarhum), dan kalau Terdakwa lihat di Buku Sertipikat bahwa balik nama tersebut dilakukan di Kantor Notaris MAKBUL di Cibinong, dan Sertipikat waktu itu sudah jadi menjadi atas nama terdakwa
- Bahwa rumah yang sudah atas nama tersangka tersebut pada bulan Mei 2019 terdakwa gadaikan kepada Sdr. JUANDA senilai Rp. 100.000.000 ( seratus juta rupiah) kemudian pada tahun 2020 terdakwa tambah lagi nilai gadaian tersebut sejumlah Rp. 30.000.000 ( tiga puluh juta rupia) yang keseleruhannya sebesar Rp. 130.000.000 ( seratus tiga puluh juta rupiah).
- Bahwa rumah tersebut awal terdakwa gadaikan dengan jangka waktu selama 1 (satu) tahun, setelah itu karena belum bisa balikin uang gadaian rumah kepada Sdr. JUANDA, malah Tersangka mengajukan lagi tambahan Nilai Gadai sebesar Rp. 30.000.000 ( tiga puluh juta rupiah) dengan perjanjian lisan yang akan dikembalikan uang gadaian tersebut setelah terdakwa mempunyai uang.
- Benar terdakwa membenarkan bahwa untuk Permasalahan tersebut, memang pernah di musyawarahkan yang pada waktu itu saksi H.SOLIHIN dengan Pengacaranya yang bernama Sdr. DEDI, akan tetapi tidak selesai, kemudian, pada tahun 2020 sekitar bulan Agustus pernah dimusyawarahkan kembali dengan Sdr. H. SOLIHIN yang Pengacara yang keduanya yang bernama Sdr. RIDWAN, yang waktu itu dalam pertemuan tersebut disepakati bahwa Sdr. MAMAN akan mengembalikan uang yang telah di terimanya, sebesar Rp. 50.000.000 ( lima puluh juta rupiah) yang disepakati akan mengembalikan setengah dari nilai tersebut yaitu sebesar Rp. 25.000.000 kepada Sdr. SOLIHIN yang dikasih jangka waktu 1 tahun lamanya, demikian juga Terdakwa disuruh sertipikat tersebut di balik nama lagi menjadi atas nama H. SOLIKIN kembali, dengan menyuruh Terdakwa untuk menitip harga saja apabila rumah tersebut akan dijual dengan penawaran dari nilai “seratus lima puluh juta rupiah” sampai nilai tiga ratus juta rupiah “, dengan jangka waktu satu tahun lamanya, yaitu sampai bulan Agustus 2021, Cuma sampai sekarang belum selesai dan Sertipikat belum dibalik nama , sesuai keinginan H.SOLIHIN, karena waktu itu Sertipikat masih di Bank;

Halaman 33 dari 40 Putusan Nomor 55/Pid.B/2022/PN Cbi



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

Menimbang, bahwa Terdakwa telah didakwa oleh Penuntut Umum dengan dakwaan yang berbentuk alternatif, sehingga Majelis Hakim dengan memperhatikan fakta-fakta hukum tersebut diatas memilih langsung dakwaan alternatif ke satu sebagaimana diatur dalam Pasal 372 KUHP, yang unsur-unsurnya adalah sebagai berikut :

1. Barang siapa;
2. dengan sengaja dan melawan hukum, memiliki barang sesuatu yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain, tetapi ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan;

**Ad. 1. Unsur Barang siapa:**

Menimbang, bahwa unsur "barang siapa" dalam tindak pidana menunjuk kepada Subyek Hukum dari *Straafbaar Feit* dalam hal ini manusia pribadi (*Natuurlijke Persoon*) selaku pendukung hak dan kewajiban dan bukan sebagai Badan Hukum, yang didakwa melakukan suatu perbuatan pidana sebagaimana yang dimaksud dalam Surat Dakwaan Jaksa Penuntut Umum, dan harus orang yang sehat akal pikirannya, bukan orang gila atau sakit ingatan, yang nantinya perbuatannya dapat dipertanggungjawabkan secara hukum;

Menimbang, bahwa Terdakwa yang diajukan dipersidangan benar bernama SUSI SUMARTIAWATI yang identitasnya seperti tersebut dalam surat dakwaan, keterangan tersebut juga bersesuaian dengan keterangan saksi-saksi dan keterangan Terdakwa sendiri dalam persidangan dengan demikian person atau subyek hukum yang dimaksudkan dalam Surat Dakwaan adalah sama dengan yang diajukan dipersidangan;

Menimbang, bahwa dengan demikian unsur pertama dalam dakwaan yakni unsur barang siapa telah terpenuhi;

**Ad. 2. Unsur dengan sengaja dan melawan hukum, memiliki barang sesuatu yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain, tetapi ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan;**

Menimbang, bahwa penerapan sub unsur secara in casu bersifat alternatif yang terlihat dari adanya frase "atau" sebagai kata penghubungnya maka Majelis hakim hanya akan membuktikan salah satu sub unsur tersebut



dan apabila salah satu sub unsur tersebut telah terpenuhi, maka Majelis hakim tidak perlu mempertimbangkan elemen sub unsur lainnya;

Menimbang, bahwa pada waktu yang sudah tidak di ingat lagi di tahun 2010, bertempat di rumah saksi Machdiah Chalid di Kp.Kebon Jae Rt.04/01 Desa Citeko Kec.Cisarua Kab.Bogor, saksi Machdiah Chalid berniat menjual tanah dan rumahnya seluas 553 M3 persegi dengan harga Rp.350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah). selanjutnya terdakwa berminat membeli rumah tersebut yang kemudian terdakwa membayar uang DP sebesar Rp55.000.000.00,00 (lima puluh lima juta rupiah) dan sisanya sebesar Rp295.000.000,00 (dua ratus Sembilan puluh lima juta rupiah) akan segera dilunasi oleh terdakwa. Dan pada saat pembayaran DP rumah tersebut, saksi Machdiah Chalid memperlihatkan foto copy Surat Girik/ Leter C Desa, dan saksi Machdiah Cholid mengatakan apabila terdakwa sudah melunasi pembayaran rumah tersebut, maka untuk pembuatan Sertifikat akan diurus bersama di kantor Notaris, dan terdakupun menyetujuinya dan menempati rumah tersebut;

Menimbang, bahwa pada tahun 2013, terdakwa berniat menjual rumah tersebut kepada orang yang berminat, selanjutnya terdakwa bertemu dengan saksi Yuli Warman als. Maman, dimana saksi Yuli Warman kenal dengan terdakwa karena terdakwa sering datang kerumahnya untuk menjahit pakaian. Selanjutnya kepada saksi Yuli Warman als. Maman, terdakwa mengatakan bahwa ia ingin menjual rumah miliknya yang terletak di Kp.Kebon Jae Rt.04/01 Desa Citeko Kec.Cisarua Kab.Bogor dan meminta tolong kepada saksi Yuli Warman untuk mencarikan orang yang berminat membelinya, dan kepada saksi Yuli Warman als. Maman, terdakwa mengatakan akan menjual rumah tersebut dengan harga Rp.500.000.000.-(lima ratus juta rupiah) dan terdakwa mengatakan, apabila rumah tersebut terjual dengan harga Rp.500.000.000.-(lima ratus juta rupiah), maka saksi Yuli Warman als. Maman akan mendapatkan komisi sebesar Rp.10.000.000.-(sepuluh juta rupiah), akan tetapi apabila rumah tersebut terjual diatas harga Rp.500.000.000.-(lima ratus juta rupiah) maka kelebihan uang tersebut akan menjadi hak milik saksi. Selanjutnya atas kesepakatan tersebut, maka saksi Yuli Warman als. Maman mulai mencari calon pembeli, dan ketika saksi bertemu dengan saksi Muhamad Solihin, maka saksi lalu menawarkan rumah tersebut kepada saksi Muhamad Solihin dengan harga Rp.550.000.000.-(lima ratus lima puluh juta rupiah).

Menimbang, bahwa saksi Solihin yang ditawarkan tanah berikut rumahnya oleh saksi Yuli Warman als. Maman mengatakan bahwa ia tidak mempunyai

*Halaman 35 dari 40 Putusan Nomor 55/Pid.B/2022/PN Cbi*



uang sebanyak itu, akan tetapi jika terdakwa mau menjualnya dengan ditambah rumah milik saksi Muhamad Solihin yang terletak di Kp. Cilember Desa Jogjogan Kec.Cisarua Kab.Bogor, maka saksi Muhamad Solihin bersedia membeli rumah milik terdakwa. Selanjutnya hal tersebut disampaikan oleh saksi Yuli Warman als. Maman kepada terdakwa, dan terdakwa menyetujuinya. Selanjutnya pada hari Selasa tanggal 30 Juli 2013 sekira jam 10.00 wib, saksi Muhamad Solihin datang kerumah terdakwa dengan ditemani oleh saksi Yuli Warman als. Maman sebagai perantaranya. Dan pada hari itu, saksi memberikan uang DP pembelian tanah berikut rumahnya yang beralamat di Kp. Kebon Jae Rt.04/01 Desa Citeko Kec.Cisarua Kab.Bogor kepada terdakwa sebesar Rp.10.000.000.-(sepuluh juta rupiah). Kemudian pada sekitar bulan Agustus 2013, saksi Muhamad Solihin meminta kepada terdakwa untuk pembelian lokasi tanah berikut bangunannya, selanjutnya saksi Muhamad Solihin mengatakan akan membayar ditambah rumah milik saksi yang terletak di Kp. Cilember Desa Jogjogan Kec.Cisarua Kab.Bogor yang telah disepakati bersama oleh saksi dan terdakwa, dimana rumah milik saksi Muhamad Solihin dihargai dengan harga Rp.300.000.000.-(tiga rtaus juta rupiah), dan rumah tersebut langsung diserahkan pada terdakwa dan saksi juga memberikan uang sebesar Rp.230.000.000.-(dua ratus tiga puluh juta rupiah), hingga total uang berikut rumah yang saksi serahkan kepada terdakwa sebesar Rp.540.000.000.-(lima ratus empat puluh juta rupiah), dan dibuatkan tanda terima pembayaran dan sisa pembayaran Rp.10.000.000.-(sepuluh juta rupiah) akan saksi berikan apabila surat girik/leter C rumah tersebut dijadikan sertifikat dan diatas namakan saksi Muhamad Solihin. Dan atas pembayaran tanah berikut bangunan tersebut saksi Yuli Warman als. Maman mendapatkan komisi sebesar Rp.50.000.000.-(lima puluh juta rupiah), sesuai dengan kesepakatan sebelumnya antara saksi dengan terdakwa.

Menimbang, bahwa setelah terdakwa menerima pembayaran uang tanah berikut bangunannya dari saksi Muhamad Solihin, selanjutnya terdakwa memberikan tanah berikut bangunan rumah tersebut kepada Muhamad Solihin yang kemudian saksi Muhamad Solihin merenovasi rumah tersebut dan menyewakannya kepada orang lain.-

Menimbang, bahwa saksi Machdiah Chalid yang mendengar bahwa tanah berikut bangunan rumahnya telah dijual kembali oleh terdakwa kepada saksi Muhamad Solihin, kemudian saksi Machdiah Chalid menemui terdakwa dan menanyakan sisa pembayaran tanah berikut bangunan rumahnya, akan tetapi terdakwa tidak bisa memberikan sisa pembayaran tanah berikut

*Halaman 36 dari 40 Putusan Nomor 55/Pid.B/2022/PN Cbi*



bangunan rumahnya dan hanya janji janji saja akan segera melunasinya, yang kemudian saksi Machdiah Chalid menaikan harga tanah berikut bangunan rumahnya menjadi Rp.400.000.000.-(empat ratus juta rupiah) dan terdakwa menyetujuinya, akan tetapi hingga waktu yang telah disepakati terdakwa tidak juga melunasi pembayaran tanah berikut bangunan rumahnya, maka akhirnya pada tanggal 12 April 2017, saksi Machdiah Chalid membatalkan perjanjian jual beli tanah berikut bangunan rumahnya kepada Terdakwa di hadapan Notaris yang disetujui oleh terdakwa. Hingga tanah berikut bangunan rumah tersebut kembali menjadi hak milik saksi Machdiah Chalid, sedangkan pembayaran uang DP milik terdakwa tidak dikembalikan sesuai dengan kesepakatan yang dibuat sebelumnya;

Menimbang, bahwa pada sekitar tahun 2017, saksi Antoni Chandra yang masih keluarga dengan saksi Machdiah Chalid mendengar bahwa tanah berikut bangunan rumah yang akan dijual oleh terdakwa, ada yang menempatinnya. Selanjutnya saksi Anthoni Chandra mendatangi lokasi rumah tersebut dan menanyakan kepada orang yang menempati rumah tersebut, dan si penyewa rumah mengatakan bahwa rumah tersebut adalah milik saksi Muhamad Solihin dan disewakan oleh saksi Muhamad Solihin. Selanjutnya saksi Anthoni Chandra mendatangi saksi Muhamad Solihin dan menanyakan apakah benar saksi yang menyewakan tanah berikut bangunan rumah yang terletak di Kp.Kebon Jae Rt.04/01 Desa Citeko Kec.Cisarua Kab.Bogor, dan saksi Muhamad Solihin membenarkan dan mengatakan bahwa tanah berikut bangunan rumah tersebut sudah saksi beli dari Terdakwa. Selanjutnya saksi Anthoni Chandar mengatakan kepada saksi Muhamad Solihin bahwa tanah berikut bangunan rumah tersebut adalah milik keluarganya yaitu saksi Machdiah Chalid yang memang dijual kepada terdakwa, akan tetapi terdakwa belum melunasi pembayaran rumah tersebut dan baru membayar DPnya saja sebesar Rp.55.000.000.-(lima puluh lima juta rupiah), dan saksi Anthoni Chandra kemudian meminta kepada saksi Muhamad Solihin untuk mengosongkan rumah tersebut dan menyerahkannya kepada saksi Anthoni Chandra yang diberi kuasa oleh saksi Machdiah Chalid;

Menimbang, bahwa setelah saksi Muhamad Solihin di datangi oleh saksi Anthoni Chandra dan mengatakan bahwa tanah berikut bangunan rumah tersebut masih milik orang lain, selanjutnya saksi Muhamad Solihin mendatangi Terdakwa di Salon milik terdakwa di Daerah Hankam Leuwimalang Cisarua Bogor, dan menanyakan kebenarannya yang saat itu terdakwa mengakui bahwa tanah berikut bangunan rumah tersebut memang masih milik saksi Machdiah

*Halaman 37 dari 40 Putusan Nomor 55/Pid.B/2022/PN Cbi*



Chalid dan terdakwa mengatakan bahwa terdakwa akan mengembalikan seluruh uang berikut rumah berikut sertifikatnya milik saksi yang sudah dibalik nama oleh terdakwa. Akan tetapi sampai batas waktu yang telah disepakati oleh terdakwa dan saksi Muhamad Solihin, terdakwa tidak juga mengembalikan uang serta rumah milik saksi yang sudah dibalik nama oleh terdakwa, dan terdakwa malah menggadaikan sertifikat rumah tersebut ke Bank Panin dan menggadaikan rumahnya kepada saksi Juanda dengan harga Rp.100.000.000.00.-(seratus juta rupiah) , hingga akhirnya saksi Muhamad Solihin melaporkan perbuatan terdakwa ke Polsek Cisarua.

Menimbang, bahwa akibat perbuatan terdakwa, saksi Muhamad Solihin menderita kerugian uang sebesar Rp. 240.000.000-(dua ratus empat puluh juta rupiah) dan 1(satu) buah rumah dengan harga Rp.300.000.000.-(tiga ratus juta rupiah) hingga total seluruhnya kerugian saksi Muhamad Solihin sebesar Rp.540.000.000,00 (lima ratus empat puluh juta rupiah).

Menimbang, bahwa terhadap perbuatan Terdakwa sebagaimana yang telah diuraikan diatas dapat disimpulkan bahwa Terdakwa telah mengalihkan tanah milik saksi korban dengan atas Namanya sedangkan pembeliannya belum diselesaikan oleh Terdakwa, kemudian tanah dan sertifikatnya juga dialihkan kepada pihak lain dengan menjual dan menggadaikannya tanpa sepengetahuan dari saksi Solihin sebagai pihak korban dalam perkara aquo, sehingga menurut Majelis unsur ini telah terpenuhi;

Menimbang, bahwa oleh karena semua unsur dari Pasal 372 KUHP telah terpenuhi, maka Terdakwa haruslah dinyatakan telah terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan tindak pidana sebagaimana didakwakan dalam dakwaan alternatif ke satu;

Menimbang, bahwa oleh karena kesalahan Terdakwa telah terbukti secara sah dan meyakinkan, sedangkan Terdakwa tidak mempunyai cukup alasan yang dapat menghapuskan pertanggungjawaban pidana, baik alasan pembenar maupun pemaaf, maka Terdakwa haruslah dinyatakan bersalah dan dijatuhi pidana yang setimpal dengan perbuatannya tersebut;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini terhadap Terdakwa telah dikenakan penangkapan dan penahanan yang sah, maka masa penangkapan dan penahanan tersebut harus dikurangkan seluruhnya dari pidana yang dijatuhkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Terdakwa ditahan dan penahanan terhadap Terdakwa dilandasi alasan yang cukup, maka perlu ditetapkan agar Terdakwa tetap berada dalam tahanan;

*Halaman 38 dari 40 Putusan Nomor 55/Pid.B/2022/PN Cbi*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa barang bukti akan ditentukan statusnya sebagaimana dalam amar putusan dibawah ini;

Menimbang, bahwa untuk menjatuhkan pidana terhadap Terdakwa, maka perlu dipertimbangkan terlebih dahulu keadaan yang memberatkan dan yang meringankan Terdakwa;

Keadaan yang memberatkan:

- Perbuatan Terdakwa meresahkan masyarakat;
- Perbuatan Terdakwa mendatangkan kerugian bagi korban;

Keadaan yang meringankan:

- Terdakwa mengakui secara terus terang perbuatan yang dilakukannya sehingga tidak mempersulit jalan persidangan
- Terdakwa menyesali perbuatannya;

Menimbang, bahwa oleh karena Terdakwa dijatuhi pidana maka haruslah dibebani pula untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan, Pasal 372 KUHP dan Undang-undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

1. Menyatakan Terdakwa SUSI SUMARTIAWATI tersebut di atas telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana "**Penggelapan** ", sebagaimana dalam dakwaan alternatif kesatu;
2. Menjatuhkan pidana terhadap diri Terdakwa oleh karena itu dengan pidana penjara selama 3 (tiga) tahun;
3. Menetapkan masa penangkapan dan penahanan yang telah dijalani oleh Terdakwa, dikurangkan seluruhnya dari pidana yang dijatuhkan;
4. Menetapkan Terdakwa tetap di tahan;
5. Menetapkan barang bukti berupa:
  - 2 (dua) lembar Kwitansi yang ditanda tangan oleh Terdakwa:
  - 1(satu) lembar Kwitansi dengan Nilai Rp. 10.000.000 (sepuluh juta rupiah ) tertanggal 30 Juli 2013 ( sebagai uang tanda jadi/DP) yang ditanda tangani oleh Terdakwa.
  - 1 (satu) lembar Kwitansi dengan Nilai Rp. 550.000.000 (lima ratus lima puluh juta rupiah) tertanggal 05 September 2013 yang ditanda tangani oleh Terdakwa.
  - 1 (satu) lembar Surat Pernyataan tertanggal 12 Agustus 2015, yang ditanda tangan oleh tersangka (SUSI SUMARTIAWATI) , ditanda

Halaman 39 dari 40 Putusan Nomor 55/Pid.B/2022/PN Cbi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tangani oleh Saksi korban ( MUHAMAD SOLIHIN ) dan ditanda tangani oleh Saksi YULI WARMAN alias MAMAN.

- 1 (satu) rangkap Copy Surat Kesepakatan bersama Nomor 06 tanggal 2-11-2015 yang ditanda tangani Notaris Miranti Tresnaning Timur SH, yang berisikan 4(empat) lembar.

- 1(satu) rangkap Copy Surat Perjanjian Pembatalan Nomor 07 tanggal 12-04-2017 yang ditanda tangani Notaris MirantiTresnaning Timur SH, yang berisikan 4 ( empat) lembar.

Dinyatakan tetap terlampir dalam berkas perkara;

- 1(satu) buah Sertipikat ( Tanda Bukti Hak ) Nomor 664, atas nama SUSI SUMARTIAWATI.

Dikembalikan kepada Terdakwa;

- Uang tunai senilai Rp. 50.000.000 ( lima Puluh juta rupiah)

Dikembalikan kepada saksi H. MUHAMAD SOLIHIN

6. Membebaskan kepada Terdakwa membayar biaya perkara sejumlah Rp5.000,00 (lima ribu rupiah );

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong, pada hari Senin, tanggal 18 April 2022, oleh kami, Budi Rahayu Purnomo, S.H., sebagai Hakim Ketua, Ruth Marina Damayanti Siregar, S.H., M.H. , Erlinawati, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Selasa tanggal 19 April 2022 oleh Hakim Ketua dengan didampingi para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh ELAELI, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Cibinong, serta dihadiri oleh Farida Ariyani, S.H., Penuntut Umum dan Terdakwa menghadap sendiri.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ruth Marina Damayanti Siregar, S.H., M.H.

Budi Rahayu Purnomo, S.H.

Erlinawati, S.H.

Panitera Pengganti,

ELAELI, S.H.

Halaman 40 dari 40 Putusan Nomor 55/Pid.B/2022/PN Cbi

#### 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)