



**PUTUSAN**

Nomor 680/Pid.B/2023/PN Smn

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

1. Nama lengkap : HARIYADI Bin (Alm) SUGITO;
2. Tempat lahir : Sleman;
3. Umur/Tanggal lahir : 47 Tahun/09 Oktober 1976;
4. Jenis kelamin : Laki-laki;
5. Kebangsaan : Indonesia;
6. Tempat tinggal : Mayangan RT.005/RW.014 Kalurahan Trihanggo, Kapanewon Gamping, Kabupaten Sleman;
7. Agama : Islam;
8. Pekerjaan : Wiraswasta;

Terdakwa ditahan dalam tahanan rutan oleh:

1. Penyidik sejak tanggal 25 September 2023 sampai dengan tanggal 14 Oktober 2023;
2. Perpanjangan Oleh Penuntut Umum sejak tanggal 15 Oktober 2023 sampai dengan tanggal 23 November 2023;
3. Penuntut Umum sejak tanggal 23 November 2023 sampai dengan tanggal 12 Desember 2023;
4. Hakim Pengadilan Negeri sejak tanggal 07 Desember 2023 sampai dengan tanggal 05 Januari 2024;
5. Perpanjangan Ketua Pengadilan Negeri sejak tanggal 06 Januari 2024 sampai dengan tanggal 05 Maret 2024;

Terdakwa didampingi oleh Penasihat Hukum bernama Safiuddin, S.H. dan kawan-kawan., Kesemuanya adalah Advokat-konsultan Hukum yang berkantor pada Kantor Advokat "ACACIA" beralamat di Terban GK V/24, RT.01/RW.01, Gondokusuman, Yogyakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Desember 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman tanggal 13 Desember 2023 Nomor 569/HK/SK.PID/XII/2023/PN Smn;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca:

*Hal. 1 dari 59 hal. Putusan Nomor 680/Pid.B/2023/PN Smn*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Sleman Nomor 680/Pid.B/2023/PN Smn tanggal 7 Desember 2023 tentang penunjukan Majelis Hakim;
- Penetapan Majelis Hakim Nomor 680/Pid.B/2023/PN Smn tanggal 7 Desember 2023 tentang penetapan hari sidang;
- Berkas perkara dan surat-surat lain yang bersangkutan;

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

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

1. Menyatakan Terdakwa HARIYADI Bin (Alm.) SUGITO telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan Tindak Pidana Penggelapan sebagaimana diatur dalam Pasal 372 KUHPidana, yang diuraikan dalam Dakwaan Kedua;
2. Menjatuhkan pidana terhadap terdakwa tersebut berupa pidana penjara selama 2 (dua) tahun, dengan ketentuan dikurangi selama terdakwa berada dalam tahanan sementara;
3. Menetapkan terdakwa tetap ada dalam tahanan di Rumah Tahanan Negara;
4. Menetapkan agar barang bukti yang disita, berupa:
  - a. 1 (satu) lembar print out rekening koran Bank BCA No. Rekening 6975293509 atas nama SHERLIN MARANATA periode 27 Juli 2021 sampai dengan 31 Juli 2021.
  - b. 1 (satu) lembar foto kopi setor tunai Bank BCA No. Rekening 6975293509 atas nama SHERLIN MARANATA ke Bank BCA No. Rekening 4459667676 atas nama HARIYADI senilai Rp. 35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah) tertanggal 28 Juli 2021 yang telah dileges di kantor Notaris DIAN RESTI MEILANI, S.H., M.Kn.
  - c. 1 (satu) lembar foto kopi kwitansi senilai Rp. 110.000.000,- untuk pembelian tanah seluas 79 m<sup>2</sup> kav 2 di Pandowoharjo Bantul sebelah SMA N 3 Bantul dengan total harga Rp. 215.000.000,- yang diterima dan ditandatangani oleh HARIYADI yang telah dileges di kantor Notaris DIAN RESTI MEILANI, S.H., M.Kn.
  - d. 1 (satu) bendel foto kopi Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah Nomor: 5150/LEG/VIII/2021 tanggal 20 Agustus 2021 antara SHERLIN MARANATA dengan MUJI SUPRIYANTO yang

Hal. 2 dari 59 hal. Putusan Nomor 680/Pid.B/2023/PN Smn



dilegalisasi di Notaris BUDI SURYANTO, S.H., S.Sos. yang telah dilegalisir.

- e. 1 (satu) lembar foto kopi surat Kesesuaian Aspek Tata Ruang tanggal 18 Desember 2020 yang dikeluarkan Dinas Pertanahan dan Tata Ruang Kabupaten Bantul tentang Ijin Terbatas Penggunaan Tanah dengan bukti SHM Nomor 07048/Pandowoharjo luas 890 m<sup>2</sup> atas nama IMRON HANAFI.
- f. 1 (satu) bendel foto kopi SHM Nomor 07048/Pandowoharjo luas 890 m<sup>2</sup> atas nama IMRON HANAFI.

Dikembalikan kepada Saksi SHERLIN MARANATA.

5. Membebaskan biaya perkara kepada terdakwa sebanyak Rp 2.000,00 (dua ribu rupiah).

Setelah mendengar pembelaan Penasihat Hukum Terdakwa yang pada pokoknya menyatakan bahwa Terdakwa sama sekali tidak berniat untuk melakukan tindak pidana Penggelapan sebagaimana dituntutkan Penuntut Umum. Sebagaimana keterangan saksi Drs. MUJI SUPRIYANTO yang menjelaskan terjadi kesepakatan jual beli antara saksi Drs. MUJI SUPRIYANTO dengan Terdakwa atas tanah seluas 890 m<sup>2</sup> atas nama saksi IMRON HANAFI yang terletak di Pendowoharjo Bantul tersebut dengan harga Rp. 890.000.000,- (delapan ratus sembilan puluh juta rupiah), dimana kesepakatan tersebut dibuat dibawah tangan dan dibuat di Notaris & PPAT BUDI SURYANTO, S.H., S.Sos., dan kemudian sesuai kesepakatan, pembayaran dilakukan secara bertahap, dan sampai saat ini Terdakwa baru membayar sejumlah Rp. 107.000.000,- (seratus tujuh juta rupiah) yang dibayarkan secara beberapa kali baik kepada saksi Drs. MUJI SUPRIYANTO maupun kepada saksi IMRON HANAFI, bahwa kesepakatan tersebut tidak dilaksanakan sampai selesai karena saksi Drs. MUJI SUPRIYANTO menganggap terdakwa belum dapat melunasi pembayaran, sehingga kesepakatan jual beli tersebut saksi Drs. MUJI SUPRIYANTO batalkan secara sepihak. Terlebih lagi setelah membatalkan kesepakatan jual beli secara sepihak, saksi Drs. MUJI SUPRIYANTO mengambil kembali SHM No. 07048/Pendowoharjo seluas 890 m<sup>2</sup> atas nama IMRON HANAFI dari Notaris & PPAT BUDI SURYANTO, SH., S.Sos. yang tadinya akan diurus pengeringan dan pemecahannya oleh Terdakwa untuk pemecahan kavlingan termasuk untuk tanah kavling seluas 79 m<sup>2</sup> yang telah dipesan oleh saksi SHERLIN MARANATA, bahwa senyatanya Terdakwa telah menyetorkan uang pembayaran tanah SHM No. 07048/Pendowoharjo seluas 890 m<sup>2</sup> atas

Hal. 3 dari 59 hal. Putusan Nomor 680/Pid.B/2023/PN Smm



nama IMRON HANAFI sebanyak Rp. 107.000.000,- (seratus tujuh juta rupiah) kepada saksi Drs. MUJI SUPRIYANTO dan saksi IMRON HANAFI, kemudian Terdakwa juga telah melakukan urug tanah serta pemasangan pondasi diatas tanah tersebut, sehingga uang pembayaran pertama yang dilakukan oleh saksi SHERLIN MARANATA adalah untuk pengganti hal tersebut, dengan harapan terdakwa bahwa SHM No. 07048/Pendowoharjo seluas 890 m<sup>2</sup> atas nama IMRON HANAFI dapat dilanjutkan pengurusan pengeringan dan pemecahannya melalui Notaris & PPAT BUDI SURYANTO, SH., S.Sos, bahwa senyatanya Terdakwa telah menyetorkan uang pembayaran tanah SHM No. 07048/Pendowoharjo seluas 890 m<sup>2</sup> atas nama IMRON HANAFI sebanyak Rp. 107.000.000,- (seratus tujuh juta rupiah) kepada saksi Drs. MUJI SUPRIYANTO dan saksi IMRON HANAFI, maka sisa pembayaran dari harga yang disepakati yaitu Rp. 890.000.000,- merupakan wanprestasi kurang bayarnya Terdakwa kepada saksi Drs. MUJI SUPRIYANTO. Dimana berdasarkan kesepakatan, pelunasan akan dilakukan setelah proses pengeringan selesai, dan apabila saksi Drs. MUJI SUPRIYANTO dan saksi IMRON HANAFI merasa kesulitan berkomunikasi dengan Terdakwa, maka seharusnya saksi Drs. MUJI SUPRIYANTO dapat mengajukan gugatan pembatalan kesepakatan jual beli, bukan dengan pembatalan kesepakatan jual beli secara sepihak sehingga merugikan saksi SHERLIN MARANATA sebesar Rp. 110.000.000,- (seratus sepuluh juta rupiah) dan merugikan Terdakwa juga sebesar Rp. 107.000.000,- (seratus tujuh juta rupiah), bahwa Terdakwa Hariyadi Bin (alm.) Sugito terjebak dugaan tindak pidana Penggelapan akibat diputuskannya kesepakatan jual beli secara sepihak oleh saksi Drs. MUJI SUPRIYANTO dengan alasan belum dilunasinya pembayaran, sedangkan pelunasan disepakati setelah proses pengeringan selesai, dan diambilnya SHM No. 07048/Pendowoharjo seluas 890 m<sup>2</sup> atas nama IMRON HANAFI dari Notaris & PPAT BUDI SURYANTO, SH., S.Sos. oleh saksi Drs. MUJI SUPRIYANTO, sehingga membuat Terdakwa tidak dapat melakukan proses pengeringan dan pemecahan sertipikat tersebut, dan berdasarkan uraian Analisis Yuridis tersebut di atas yang dihubungkan dengan fakta-fakta hukum di hadapan persidangan *a quo*, kami berkesimpulan bahwa akibat perbuatan hukum orang lain, Terdakwa Hariyadi Bin (alm.) Sugito terjebak dalam tindak pidana Penggelapan, dianggap melanggar ketentuan Pasal sebagaimana dituntut, oleh karenanya beralasan bagi Majelis Hakim yang Mulia untuk mempertimbangkan tuntutan Penuntut Umum tersebut dan memberikan

*Hal. 4 dari 59 hal. Putusan Nomor 680/Pid.B/2023/PN Smm*



keringanan yang seringannya dalam putusannya sehingga Penasehat Hukum Terdakwa memohon agar kiranya Majelis Hakim yang kami muliakan dengan segala kewibawaannya dapat memberikan Putusan seringannya dan seadil-adilnya kepada Terdakwa Hariyadi Bin (alm.) Sugito;

Setelah mendengar pembelaan Terdakwa yang pada pokoknya menyatakan bahwa Terdakwa menyadari perbuatan dan kelalaian yang telah didakwakan terhadap diri Terdakwa yang merugikan Pelapor/Korban baik waktu maupun hak-haknya yang belum dapat terpenuhi, Terdakwa akan membantu Pelapor/Korban untuk mendapatkan hak atas tanah tersebut, Terdakwa belum menikmati hasil dan keuntungan apapun sebagaimana yang didakwakan terhadap Terdakwa, hingga tanah dipindahtangankan secara sepihak oleh pemilik tanah, sebagaimana kesaksian Sdr. Muji Supriyanto bahwa saksi pernah diajak oleh Terdakwa datang ke Notaris dan PPAT Sdr. Budi Suryanto., SH.,S.Sos untuk menandatangani sebuah berkas, namun saksi tidak membaca isinya dan terbantahkan oleh kesaksian Sdr. Prono Santoso, saksi Sdr. Prono Santoso mengatakan bahwa saksi telah menyiapkan PPJB dan menjelaskan ulang sebelum para pihak membubuhkan tanda tangan, semoga apa yang telah Terdakwa sampaikan bisa menjadi pertimbangan terhadap tuntutan kepada Terdakwa, dan semoga nota pembelaan Terdakwa dan fakta-fakta yang terungkap dipersidangan dapat meringankan konsekuensi hukum terhadap Terdakwa, besar harapan Terdakwa Yang Mulia Majelis Hakim bisa memberikan konsekuensi hukum yang seringannya terhadap Terdakwa;

Setelah mendengar tanggapan Penuntut Umum terhadap Pembelaan Penasihat Hukum Terdakwa dan/atau Terdakwa dan Penasihat Hukum Terdakwa dan/atau Terdakwa yang pada pokoknya menyatakan tetap pada Tuntutan serta Penasihat Hukum Terdakwa dan/atau Terdakwa yang menyatakan tetap pada Pembelaannya;

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

Kesatu:

Bahwa Terdakwa HARIYADI Bin (Alm.) SUGITO pada hari Rabu tanggal 28 Juli 2021, atau pada waktu lain dalam tahun 2021, bertempat di Kantor Notaris & PPAT BUDI SURYANTO, S.H., S.Sos. dengan alamat Jl. Kabupaten Km. 1 Padukuhan Biru Kalurahan Trihanggo Kapanewon Gamping Kabupaten Sleman, atau pada tempat lain yang masih masuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Sleman yang berwenang

*Hal. 5 dari 59 hal. Putusan Nomor 680/Pid.B/2023/PN Smm*



memeriksa dan mengadili perkara, 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, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya atau supaya memberi hutang maupun menghapuskan piutang, yang dilakukan dengan cara-cara antara lain sebagai berikut:

Pada awalnya Saksi IMRON HANAFI selaku pemilik tanah SHM No. 07048/ Pendowoharjo atas nama IMRON HANAFI yang berlokasi di Padukuhan Ngimbang Kalurahan Pendowoharjo Kapanewon Sewon Kabupaten Bantul (dekat SMAN 3 Bantul), membuat Surat Kuasa Nomor 9 tanggal 06 Oktober 2020 di Kantor Notaris SOFIA RACHMAWATI, S.H. alamat Pondok Cilegon Indah B-7 No. 3 Cilegon. Surat kuasa tersebut pada pokoknya menerangkan Saksi IMRON HANAFI menguasai kepada Saksi Drs. MUJI SUPRIYANTO untuk menjualkan atau dengan cara apapun memindahkan atau melepaskan hak, dan menyerahkan kepada siapapun atas sebidang tanah dengan bukti SHM No. 07048/Pendowoharjo seluas 890 m<sup>2</sup>.

Pada waktu antara bulan Oktober 2020 sampai dengan bulan Desember 2020, terjadi kesepakatan jual beli antara Saksi Drs. MUJI SUPRIYANTO dengan terdakwa atas sebidang tanah SHM No. 07048/Pendowoharjo atas nama IMRON HANAFI dengan harga per meter<sup>2</sup> sebesar Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah). Selanjutnya Saksi Drs. MUJI SUPRIYANTO selaku pihak pertama dan terdakwa selaku pihak kedua membuat perjanjian perikatan jual beli tanah di bawah tangan yang pada pokoknya berisi:

- a) Jual beli tersebut telah disepakati oleh kedua belah pihak dengan luas 890 m<sup>2</sup> dengan harga per meter Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) jadi jumlah harga seluruhnya sejumlah Rp. 890.000.000,00 (delapan ratus sembilan puluh juta rupiah);
- b) Tahap pertama pada saat penandatanganan perjanjian ini akan dibayarkan kepada pihak pertama sebesar Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);
- c) Tahap kedua akan dibayarkan kepada pihak pertama sebesar Rp. 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) setelah proses pengeringan selesai.



- d) Sedangkan untuk kekurangannya sebesar Rp. 640.000.000,00 (enam ratus empat puluh juta rupiah) akan dibayarkan selama 10 bulan setelah proses pengeringan selesai.

Terdakwa telah melakukan pembayaran atas pembelian sebidang tanah SHM No. 07048/Pendowoharjo atas nama IMRON HANAFI dengan luas 890 m<sup>2</sup> sejumlah Rp 115.000.000,00 (seratus lima belas juta rupiah) dengan rincian sebagai berikut:

- a) Sebesar Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupaiah) secara tunai kepada Saksi Drs. MUJI SUPRIYANTO pada tahun 2020 tanpa disertai bukti;
- b) Sebesar Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupaiah) secara transfer dari rekening BNI atas nama HARIYADI ke rekening BCA nomor 6520375391 atas nama IMRON HANAFI, pada tanggal 20 Januari 2021.
- c) Sebesar Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupaiah) secara transfer dari rekening BCA nomor 0609777666 atas nama HARIYADI ke rekening BRI nomor 024701022664507 atas nama MUJI SUPRIYANTO, pada tanggal 20 Januari 2021.
- d) Sebesar Rp. 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) secara transfer dari rekening BCA nomor 0609777666 atas nama HARIYADI ke rekening BCA nomor 6520375391 atas nama IMRON HANAFI, pada tanggal 22 Januari 2021.
- e) Sebesar Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupaiah) secara transfer dari rekening BCA nomor 0609777666 atas nama HARIYADI ke rekening BCA nomor 6520375391 atas nama IMRON HANAFI, pada tanggal 25 Maret 2021.
- f) Sebesar Rp. 8.000.000,00 (delapan juta rupiah) secara transfer ke rekening BNI nomor 0252929502 atas nama MUJI SUPRIYANTO, pada tanggal 19 Juni 2021.
- g) Sebesar Rp. 5.000.000,00 (lima juta rupiah) secara transfer ke rekening BRI nomor 024701022664507 atas nama MUJI SUPRIYANTO, pada tanggal 10 Agustus 2021.
- h) Sebesar Rp. 2.000.000,00 (dua juta rupiah) secara transfer ke rekening BRI nomor 024701022664507 atas nama MUJI SUPRIYANTO, pada tanggal 21 Oktober 2021.

Pada waktu yang tidak dapat diingat lagi dalam tahun 2021, terdakwa minta tolong kepada Saksi RAHIMA MAY HAYATI untuk mengiklankan penjualan tanah SHM No. 07048/Pendowoharjo atas nama IMRON HANAFI dengan cara diantaranya menggunakan alat peraga banner.

*Hal. 7 dari 59 hal. Putusan Nomor 680/Pid.B/2023/PN Smm*



Terdakwa menjual tanah SHM No. 07048/Pendowoharjo atas nama IMRON HANAFI menjadi 8 (delapan) kavling masing-masing seluas 79 m<sup>2</sup> - 80 m<sup>2</sup> dengan harga per meter<sup>2</sup> sebesar Rp. 2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah). Ketika mengetahui adanya iklan penjualan tanah tersebut, Saksi DIAN SAPUTRA menjadi tertarik dan menghubungi nomor HP milik Saksi RAHIMA MAY HAYATI 08995534169 yang tertera di iklan, dengan tujuan menanyakan status tanah, harga tanah serta meminta izin untuk membantu mengiklankan. Setelah mendapat izin dari terdakwa melalui Saksi RAHIMA MAY HAYATI, kemudian Saksi DIAN SAPUTRA mengiklankan penjualan tanah melalui internet.

Pada hari Sabtu tanggal 24 Juli 2021 Saksi SHERLIN MARANATA mengetahui iklan penjualan tanah kavling seluas 79 m<sup>2</sup> bagian dari SHM No. 07048/Pendowoharjo yang di-upload Saksi DIAN SAPUTRA di internet. Kemudian Saksi SHERLIN MARANATA menghubungi nomor HP milik Saksi DIAN SAPUTRA 085702097106 yang tertera di iklan untuk menanyakan harganya. Awalnya Saksi DIAN SAPUTRA membuka dengan harga Rp. 3.000.000,00 (tiga juta rupiah) per meter<sup>2</sup>, yang ditawarkan oleh Saksi SHERLIN MARANATA dengan harga Rp. 2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah). Oleh karena harga tersebut belum disetujui oleh terdakwa, sehingga Saksi SHERLIN MARANATA menawarkan dengan harga Rp. 215.000.000,00 (dua ratus lima belas juta rupiah) untuk kavling seluas 79 m<sup>2</sup> tersebut. Pada akhirnya terdakwa menyetujui harga tersebut dengan syarat pembayaran sebesar 50% saat penandatanganan perjanjian pengikatan jual beli tanah di kantor Notaris & PPAT, dan sisanya dibayar saat penandatanganan akta jual beli di kantor Notaris & PPAT.

Pada hari Rabu tanggal 28 Juli 2021 terdakwa bertemu dengan Saksi SHERLIN MARANATA, Saksi CAROLUS CANDRA ADIPRADANA dan Saksi DIAN SAPUTRA di Kantor Notaris & PPAT BUDI SURYANTO, S.H., S.Sos., dan secara bersama-sama menghadap Saksi PRONO SANTOSO selaku karyawan kantor Notaris & PPAT. Dalam pertemuan terjadi percakapan antara Saksi CAROLUS CANDRA ADIPRADANA dengan terdakwa sebagai berikut: Saksi CAROLUS CANDRA ADIPRADANA bertanya "Pak sertifikatnya mana?", terdakwa menjawab "S sertifikatnya asli baru proses ukur ulang di BPN, adanya foto kopi sertipikat". Saksi CAROLUS CANDRA ADIPRADANA bertanya lagi "Pak ini kok atas nama Pak IMRON?" terdakwa menjawab "Ini sudah ada PPJB dengan Pak MUJI dan ada surat kuasa jual". Saksi CAROLUS CANDRA ADIPRADANA bertanya lagi "Pak itu

*Hal. 8 dari 59 hal. Putusan Nomor 680/Pid.B/2023/PN Smm*



tanah sudah kering belum?” terdakwa menjawab “Sudah mas” sambil menunjukkan foto kopi Surat Kesesuaian Aspek Tata Ruang yang dikeluarkan oleh Dinas Pertanahan dan Tata Ruang Kabupaten Bantul. Kemudian Saksi CAROLUS CANDRA ADIPRADANA bertanya lagi “Pak kira-kira AJB-nya kapan dan proses pemecahannya berapa lama?” terdakwa menjawab “Ini kalau tidak ada covid 2 sampai 3 bulan jadi, tapi ini ada covid, nanti Desember jadi, AJB-nya paling lambat Januari”. Saat perjanjian pengikatan jual beli tanah tersebut dibaca kembali oleh Saksi PRONO SANTOSO, diketahui perjanjian pengikatan jual beli tanah dengan Saksi Drs. MUJI SUPRIYANTO, bukan dengan terdakwa, sehingga Saksi CAROLUS CANDRA ADIPRADANA bertanya lagi “Lho pak ini namanya kok Pak MUJI?”, terdakwa menjawab “Muji itu pemilik tanah, sementara saya sudah menerima kuasa jual untuk menghindari dobel pajak. Jadi bayarnya ke saya, nanti saya yang ke muji”. Oleh karena percaya dengan perkataan terdakwa, kemudian Saksi SHERLIN MARANATA menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Legalisasi Nomor: 5150/LEG/VIII/2021 tanggal 20 Agustus 2021 antara SHERLIN MARANATA dengan Drs. MUJI SUPRIYANTO yang pada pokoknya berisi:

- a) SHERLIN MARANATA sepakat untuk membeli tanah seluas 79 m<sup>2</sup> dari luas keseluruhan dari SHM No. 07048/Pendowoharjo atas nama IMRON HANAFI luas 890 m<sup>2</sup>.
- b) Kesepakatan harga senilai Rp. 215.000.000,00
- c) Pembayaran pertama sebesar Rp. 110.000.000,00 dan telah diserahkan.
- d) Sisa pembayaran Rp. 105.000.000,00 dibayarkan setelah sertipikat dan pemecahan selesai.

Namun saat itu Saksi Drs. MUJI SUPRIYANTO belum membubuhkan tanda tangan di perjanjian pengikatan jual beli tanah tersebut.

Selanjutnya terdakwa menulis rekening BCA nomor 445966767 atas nama HARIYADI dan nomor telepon 081808068666 di sebuah amplop warna putih, dan menyerahkannya kepada Saksi SHERLIN MARANATA. Kemudian Saksi SHERLIN MARANATA mentransfer uang sejumlah Rp. 75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah) dari rekening BCA nomor 6975293509 atas nama SHERLIN MARANATA ke rekening BCA nomor 445966767 atas nama HARIYADI. Selain itu Saksi SHERLIN MARANATA melakukan pemindahan dana antar rekening BCA sejumlah Rp. 35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) dari rekening BCA nomor 6975293509 atas nama SHERLIN MARANATA ke rekening BCA nomor

*Hal. 9 dari 59 hal. Putusan Nomor 680/Pid.B/2023/PN Smm*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

445966767 atas nama HARIYADI, sehingga uang yang sudah diterima oleh terdakwa dari Saksi SHERLIN MARANATA sejumlah Rp. 110.000.000,00 (seratus sepuluh juta rupiah).

Akan tetapi setelah Saksi SHERLIN MARANATA menunggu proses pemecahan sertipikat yang tidak kunjung selesai sekitar 6 (enam) bulan lamanya, dan penandatanganan akta jual beli atas tanah kavling seluas 79 m<sup>2</sup> bagian dari SHM No. 07048/Pendowoharjo yang tidak kunjung terlaksana, maka pada tanggal 13 Januari 2022 Saksi SHERLIN MARANATA berinisiatif mengecek di Kantor ATR/BPN Kabupaten Bantul. Saat itu pihak Kantor ATR/BPN Bantul menyampaikan jika terhadap SHM No. 07048/Pendowoharjo tersebut belum ada proses pengeringannya. Setelah mengetahui informasi tersebut, kemudian Saksi SHERLIN MARANATA berusaha menghubungi terdakwa untuk minta kejelasan mengenai kelanjutan proses jual beli tanah kavling seluas 79 m<sup>2</sup> bagian dari SHM No. 07048/Pendowoharjo, atau dibatalkan uang kembali. Akan tetapi sampai dengan waktu pembuatan Laporan Polisi di Kepolisian Resor Kota Sleman tanggal 18 April 2022, terdakwa tidak menunjukkan ada itikad baik untuk menyelesaikan proses jual beli tanah seluas 79 m<sup>2</sup> tersebut, dan terdakwa sudah tidak dapat dihubungi lagi. Oleh karena itu, akibat dari perbuatan yang dilakukan oleh terdakwa tersebut telah menyebabkan Saksi SHERLIN MARANATA mengalami kerugian materiil sekurang-kurangnya sejumlah Rp. 110.000.000,00 (seratus sepuluh juta rupiah).

Perbuatan terdakwa tersebut sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 378 KUHPidana.

ATAU

Kedua:

Bahwa Terdakwa HARIYADI Bin (Alm.) SUGITO antara hari Rabu tanggal 28 Juli 2021 sampai dengan hari Senin tanggal 18 April 2022, atau pada waktu lain antara tahun 2021 sampai dengan tahun 2022, bertempat di Kantor Notaris & PPAT BUDI SURYANTO, S.H., S.Sos. dengan alamat Jl. Kabupaten Km. 1 Padukuhan Biru Kalurahan Trihanggo Kapanewon Gamping Kabupaten Sleman, atau pada tempat lain yang masih masuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Sleman yang berwenang memeriksa dan mengadili perkara, dengan sengaja dan melawan hukum memiliki barang sesuatu yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain, tetapi yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan, yang dilakukan dengan cara-cara antara lain sebagai berikut:

*Hal. 10 dari 59 hal. Putusan Nomor 680/Pid.B/2023/PN Smm*



Pada awalnya Saksi IMRON HANAFI selaku pemilik tanah SHM No. 07048/ Pendowoharjo atas nama IMRON HANAFI yang berlokasi di Padukuhan Ngimbang Kalurahan Pendowoharjo Kapanewon Sewon Kabupaten Bantul (dekat SMAN 3 Bantul), membuat Surat Kuasa Nomor 9 tanggal 06 Oktober 2020 di Kantor Notaris SOFIA RACHMAWATI, S.H. alamat Pondok Cilegon Indah B-7 No. 3 Cilegon. Surat kuasa tersebut pada pokoknya menerangkan Saksi IMRON HANAFI menguasai kepada Saksi Drs. MUJI SUPRIYANTO untuk menjualkan atau dengan cara apapun memindahkan atau melepaskan hak, dan menyerahkan kepada siapapun atas sebidang tanah dengan bukti SHM No. 07048/Pendowoharjo seluas 890 m<sup>2</sup>.

Pada waktu antara bulan Oktober 2020 sampai dengan bulan Desember 2020, terjadi kesepakatan jual beli antara Saksi Drs. MUJI SUPRIYANTO dengan terdakwa atas sebidang tanah SHM No. 07048/Pendowoharjo atas nama IMRON HANAFI dengan harga per meter<sup>2</sup> sebesar Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah). Selanjutnya Saksi Drs. MUJI SUPRIYANTO selaku pihak pertama dan terdakwa selaku pihak kedua membuat perjanjian perikatan jual beli tanah di bawah tangan yang pada pokoknya berisi:

- a. Jual beli tersebut telah disepakati oleh kedua belah pihak dengan luas 890 m<sup>2</sup> dengan harga per meter Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) jadi jumlah harga seluruhnya sejumlah Rp. 890.000.000,00 (delapan ratus sembilan puluh juta rupiah);
- b. Tahap pertama pada saat penandatanganan perjanjian ini akan dibayarkan kepada pihak pertama sebesar Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);
- c. Tahap kedua akan dibayarkan kepada pihak pertama sebesar Rp. 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) setelah proses pengeringan selesai.
- d. Sedangkan untuk kekurangannya sebesar Rp. 640.000.000,00 (enam ratus empat puluh juta rupiah) akan dibayarkan selama 10 bulan setelah proses pengeringan selesai.

Terdakwa telah melakukan pembayaran atas pembelian sebidang tanah SHM No. 07048/Pendowoharjo atas nama IMRON HANAFI dengan luas 890 m<sup>2</sup> sejumlah Rp 115.000.000,00 (seratus lima belas juta rupiah) dengan rincian sebagai berikut:



- a. Sebesar Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupaiah) secara tunai kepada Saksi Drs. MUJI SUPRIYANTO pada tahun 2020 tanpa disertai bukti;
- b. Sebesar Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupaiah) secara transfer dari rekening BNI atas nama HARIYADI ke rekening BCA nomor 6520375391 atas nama IMRON HANAFI, pada tanggal 20 Januari 2021.
- c. Sebesar Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupaiah) secara transfer dari rekening BCA nomor 0609777666 atas nama HARIYADI ke rekening BRI nomor 024701022664507 atas nama MUJI SUPRIYANTO, pada tanggal 20 Januari 2021.
- d. Sebesar Rp. 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) secara transfer dari rekening BCA nomor 0609777666 atas nama HARIYADI ke rekening BCA nomor 6520375391 atas nama IMRON HANAFI, pada tanggal 22 Januari 2021.
- e. Sebesar Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupaiah) secara transfer dari rekening BCA nomor 0609777666 atas nama HARIYADI ke rekening BCA nomor 6520375391 atas nama IMRON HANAFI, pada tanggal 25 Maret 2021.
- f. Sebesar Rp. 8.000.000,00 (delapan juta rupiah) secara transfer ke rekening BNI nomor 0252929502 atas nama MUJI SUPRIYANTO, pada tanggal 19 Juni 2021.
- g. Sebesar Rp. 5.000.000,00 (lima juta rupiah) secara transfer ke rekening BRI nomor 024701022664507 atas nama MUJI SUPRIYANTO, pada tanggal 10 Agustus 2021.
- h. Sebesar Rp. 2.000.000,00 (dua juta rupiah) secara transfer ke rekening BRI nomor 024701022664507 atas nama MUJI SUPRIYANTO, pada tanggal 21 Oktober 2021.

Pada waktu yang tidak dapat diingat lagi dalam tahun 2021, terdakwa minta tolong kepada Saksi RAHIMA MAY HAYATI untuk mengiklankan penjualan tanah SHM No. 07048/Pendowoharjo atas nama IMRON HANAFI dengan cara diantaranya menggunakan alat peraga banner. Terdakwa menjual tanah SHM No. 07048/Pendowoharjo atas nama IMRON HANAFI menjadi 8 (delapan) kavling masing-masing seluas 79 m<sup>2</sup> - 80 m<sup>2</sup> dengan harga per meter<sup>2</sup> sebesar Rp. 2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah). Ketika mengetahui adanya iklan penjualan tanah tersebut, Saksi DIAN SAPUTRA menjadi tertarik dan menghubungi nomor HP milik Saksi RAHIMA MAY HAYATI 08995534169 yang tertera di iklan, dengan tujuan menanyakan status tanah, harga tanah serta meminta izin untuk membantu

*Hal. 12 dari 59 hal. Putusan Nomor 680/Pid.B/2023/PN Smm*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengiklankan. Setelah mendapat izin dari terdakwa melalui Saksi RAHIMA MAY HAYATI, kemudian Saksi DIAN SAPUTRA mengiklankan penjualan tanah melalui internet.

Pada hari Sabtu tanggal 24 Juli 2021 Saksi SHERLIN MARANATA mengetahui iklan penjualan tanah kavling seluas 79 m<sup>2</sup> bagian dari SHM No. 07048/Pendowoharjo yang di-upload Saksi DIAN SAPUTRA di internet. Kemudian Saksi SHERLIN MARANATA menghubungi nomor HP milik Saksi DIAN SAPUTRA 085702097106 yang tertera di iklan untuk menanyakan harganya. Awalnya Saksi DIAN SAPUTRA membuka dengan harga Rp. 3.000.000,00 (tiga juta rupiah) per meter<sup>2</sup>, yang ditawarkan oleh Saksi SHERLIN MARANATA dengan harga Rp. 2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah). Oleh karena harga tersebut belum disetujui oleh terdakwa, sehingga Saksi SHERLIN MARANATA menawar dengan harga Rp. 215.000.000,00 (dua ratus lima belas juta rupiah) untuk kavling seluas 79 m<sup>2</sup> tersebut. Pada akhirnya terdakwa menyetujui harga tersebut dengan syarat pembayaran sebesar 50% saat penandatanganan perjanjian pengikatan jual beli tanah di kantor Notaris & PPAT, dan sisanya dibayar saat penandatanganan akta jual beli di kantor Notaris & PPAT.

Pada hari Rabu tanggal 28 Juli 2021 terdakwa bertemu dengan Saksi SHERLIN MARANATA, Saksi CAROLUS CANDRA ADIPRADANA dan Saksi DIAN SAPUTRA di Kantor Notaris & PPAT BUDI SURYANTO, S.H., S.Sos., dan secara bersama-sama menghadap Saksi PRONO SANTOSO selaku karyawan kantor Notaris & PPAT. Dalam pertemuan terjadi percakapan antara Saksi CAROLUS CANDRA ADIPRADANA dengan terdakwa sebagai berikut: Saksi CAROLUS CANDRA ADIPRADANA bertanya "Pak sertifikatnya mana?", terdakwa menjawab "S sertifikatnya asli baru proses ukur ulang di BPN, adanya foto kopi sertipikat". Saksi CAROLUS CANDRA ADIPRADANA bertanya lagi "Pak ini kok atas nama Pak IMRON?" terdakwa menjawab "Ini sudah ada PPJB dengan Pak MUJI dan ada surat kuasa jual". Saksi CAROLUS CANDRA ADIPRADANA bertanya lagi "Pak itu tanah sudah kering belum?" terdakwa menjawab "Sudah mas" sambil menunjukkan foto kopi Surat Kesesuaian Aspek Tata Ruang yang dikeluarkan oleh Dinas Pertanahan dan Tata Ruang Kabupaten Bantul. Kemudian Saksi CAROLUS CANDRA ADIPRADANA bertanya lagi "Pak kira-kira AJB-nya kapan dan proses pemecahannya berapa lama?" terdakwa menjawab "Ini kalau tidak ada covid 2 sampai 3 bulan jadi, tapi ini ada covid, nanti Desember jadi, AJB-nya paling lambat Januari". Saat perjanjian pengikatan

*Hal. 13 dari 59 hal. Putusan Nomor 680/Pid.B/2023/PN Smm*



jual beli tanah tersebut dibaca kembali oleh Saksi PRONO SANTOSO, diketahui perjanjian pengikatan jual beli tanah dengan Saksi Drs. MUJI SUPRIYANTO, bukan dengan terdakwa, sehingga Saksi CAROLUS CANDRA ADIPRADANA bertanya lagi "Lho pak ini namanya kok Pak MUJI?", terdakwa menjawab "Muji itu pemilik tanah, sementara saya sudah menerima kuasa jual untuk menghindari dobel pajak. Jadi bayarnya ke saya, nanti saya yang ke muji". Oleh karena percaya dengan perkataan terdakwa, kemudian Saksi SHERLIN MARANATA menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Legalisasi Nomor: 5150/LEG/VIII/2021 tanggal 20 Agustus 2021 antara SHERLIN MARANATA dengan Drs. MUJI SUPRIYANTO yang pada pokoknya berisi:

- a. SHERLIN MARANATA sepakat untuk membeli tanah seluas 79 m<sup>2</sup> dari luas keseluruhan dari SHM No. 07048/Pendowoharjo atas nama IMRON HANAFI luas 890 m<sup>2</sup>.
- b. Kesepakatan harga senilai Rp. 215.000.000,00
- c. Pembayaran pertama sebesar Rp. 110.000.000,00 dan telah diserahkan.
- d. Sisa pembayaran Rp. 105.000.000,00 dibayarkan setelah sertipikat dan pemecahan selesai.

Namun saat itu Saksi Drs. MUJI SUPRIYANTO belum membubuhkan tanda tangan di perjanjian pengikatan jual beli tanah tersebut.

Selanjutnya terdakwa menulis rekening BCA nomor 445966767 atas nama HARIYADI dan nomor telepon 081808068666 di sebuah amplop warna putih, dan menyerahkannya kepada Saksi SHERLIN MARANATA. Kemudian Saksi SHERLIN MARANATA mentransfer uang sejumlah Rp. 75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah) dari rekening BCA nomor 6975293509 atas nama SHERLIN MARANATA ke rekening BCA nomor 445966767 atas nama HARIYADI. Selain itu Saksi SHERLIN MARANATA melakukan pemindahan dana antar rekening BCA sejumlah Rp. 35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) dari rekening BCA nomor 6975293509 atas nama SHERLIN MARANATA ke rekening BCA nomor 445966767 atas nama HARIYADI, sehingga uang yang sudah diterima oleh terdakwa dari Saksi SHERLIN MARANATA sejumlah Rp. 110.000.000,00 (seratus sepuluh juta rupiah).

Akan tetapi setelah Saksi SHERLIN MARANATA menunggu proses pemecahan sertipikat yang tidak kunjung selesai sekitar 6 (enam) bulan lamanya, dan penandatanganan akta jual beli atas tanah kavling seluas 79 m<sup>2</sup> bagian dari SHM No. 07048/Pendowoharjo yang tidak kunjung terlaksana,

*Hal. 14 dari 59 hal. Putusan Nomor 680/Pid.B/2023/PN Smm*



maka pada tanggal 13 Januari 2022 Saksi SHERLIN MARANATA berinisiatif mengecek di Kantor ATR/BPN Kabupaten Bantul. Saat itu pihak Kantor ATR/BPN Bantul menyampaikan jika terhadap SHM No. 07048/Pendowoharjo tersebut belum ada proses pengeringannya. Setelah mengetahui informasi tersebut, kemudian Saksi SHERLIN MARANATA berusaha menghubungi terdakwa untuk minta kejelasan mengenai kelanjutan proses jual beli tanah kavling seluas 79 m<sup>2</sup> bagian dari SHM No. 07048/Pendowoharjo, atau dibatalkan uang kembali. Akan tetapi sampai dengan waktu pembuatan Laporan Polisi di Kepolisian Resor Kota Sleman tanggal 18 April 2022, terdakwa tidak menunjukkan ada itikad baik untuk menyelesaikan proses jual beli tanah seluas 79 m<sup>2</sup> tersebut, serta terdakwa telah menggunakan uang yang diperoleh dari Saksi SHERLIN MARANATA untuk kepentingan pribadi. Oleh karena itu, akibat dari perbuatan yang dilakukan oleh terdakwa tersebut telah menyebabkan Saksi SHERLIN MARANATA mengalami kerugian materiil sekurang-kurangnya sejumlah Rp. 110.000.000,00 (seratus sepuluh juta rupiah).

Perbuatan terdakwa tersebut sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 372 KUHPidana.

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

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

1. SHERLIN MARANATA, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi pernah diperiksa di depan Penyidik Kepolisian dan keterangan Saksi di BAP Kepolisian tersebut benar;
- Bahwa yang Saksi ketahui dalam perkara ini Saksi telah menjadi korban tindak pidana yang dilakukan Terdakwa;
- Bahwa Saksi kenal dengan Terdakwa ketika di Kantor Notaris Budi Suryanto, S.H., Saksi bertemu dengan Terdakwa pada hari Rabu tanggal 28 Juli 2021;
- Bahwa saat itu Saksi bersama dengan staf notaris dari Terdakwa, Terdakwa, saksi Carolus Candra Adipradana, dan Saksi Dian Saputra;
- Bahwa keperluan Saksi di Kantor Notaris Budi Suryanto pada saat itu akan melakukan jual beli tanah atas nama Imron Hanafi, Terdakwa mengatakan SHM atas nama Imron Hanafi dan Terdakwa

*Hal. 15 dari 59 hal. Putusan Nomor 680/Pid.B/2023/PN Smm*



mengatakan itu tanah Terdakwa tidak dibalik nama untuk menghindari pajak ganda;

- Bahwa Saksi tahu Terdakwa mau menjual tanah lewat website dan selanjutnya Saksi survei dan diarahkan oleh Sdr. Dian ke Kantor Notaris Budi Suryanto, S,H.;
- Bahwa luas tanah tersebut 79 m2, tanah kapling dan lokasinya di Pendowoharjo, Bantul dengan harga Rp 215.000.000,00 kalau mau DP 50% dan saat itu Saksi belum DP;
- Bahwa akhirnya Saksi mau membayar DP Rp110.000.000,00;
- Bahwa saat awal, tanah tersebut ditawarkan dengan harga Rp2.500.000,00 permeter dan Terdakwa mengatakan harga naik jadi Rp3.000.000,00 dan terjadi negosiasi dan Terdakwa mengatakan Rp2.700.000,00;
- Bahwa Terdakwa mengatakan boleh Rp215.000.000,00 kalau DP 50% dan sisanya dibayarkan setelah surat-surat selesai;
- Bahwa Saksi kemudian membayar DP 50% tersebut setelah selesai tandatangan PPJB di Kantor Notaris Budi Suryanto, SH;
- Bahwa sebelum dilakukan tandatangan PPJB ada obrolan antara Saksi dengan Terdakwa yaitu Terdakwa mengatakan tanah sudah kering dan tanah dalam proses pecah dan Saksi mau melihat asli SHM tanah tersebut Terdakwa mengatakan SHM di BPN Bantul dalam proses pecah dan bulan Desember 2021 jadi;
- Bahwa Saksi tahu SHM tanah tersebut atas nama Imron Hanafi dan Saksi tanya kok atas nama Imron dan Terdakwa mengatakan ada kuasa jual dan tidak dibalik nama ke atas nama Terdakwa untuk menghilangkan pajak;
- Bahwa selanjutnya dibacakan BAP tanggal 20 Januari 2023 point 8 bahwa SHM Asli di BPN Bantul karena dalam proses pecah dan dibenarkan oleh Pak Prono dan tanah sudah kering dan juga ditunjukkan Surat kesesuaian Aspek Tata Ruang yang dikeluarkan oleh Dinas Pertanahan Nasional Kabupaten Bantul dan setahu Saksi itu Surat Pengeringan Tanah;
- Bahwa Akta Jual Beli dijanjikan selesai pada bulan Januari 2021;

*Hal. 16 dari 59 hal. Putusan Nomor 680/Pid.B/2023/PN Smm*



- Bahwa tanda tangan dalam PPJB tersebut antara Saksi dengan Pak Muji dan pada saat itu Pak Muji tidak ada di Kantor Notaris dan untuk Pak Muji katanya bisa disusulkan dan Terdakwa mengatakan punya Surat Kuasa dan menguasai kepada Pak Prono untuk menghindari pajak ganda;
- Bahwa yang membuat Saksi mau tandatangan karena tanah tersebut sudah di acc. dari Pak Prono dan tanda tangan di Notaris;
- Bahwa akhirnya Saksi tandatangan PPJB di Kantor Notaris;
- Bahwa setelah ditunjukan PPJB Saksi membenarkan dan belum ada tanda tangan Pak Muji dan ada tanda tangan Saksi;
- Bahwa pembayaran saat itu juga Rp110.000.000,00 dengan rincian Rp75.000.000,00 M banking dan Rp35.000.000,00 lewat teller dan selanjutnya Terdakwa mengeluarkan kwitansi Rp110.000.000,00 lebih dari 50% harga tanah;
- Bahwa saat itu Terdakwa mengatakan bulan Desember 2021 AJB jadi dan saat itu belum AJB;
- Bahwa akhirnya tanah tersebut tidak jadi milik Saksi dan dari informasi tanah tersebut sudah dijual Pak Muji untuk pabrik;
- Bahwa Saksi tahu tanah tersebut telah dijual oleh Pak Muji dari Mandor yang mengerjakan tanah tersebut;
- Bahwa Saksi sering cek tanah tersebut “kok ada pengurukan” dan dari mandor menjelaskan katanya tanah diurug untuk pabrik dan diurug seluruhnya;
- Bahwa dilokasi tanah tersebut dulunya ada 8 (delapan) kapling dan luasnya tidak sama;
- Bahwa yang Saksi lakukan setelah tahu tanah tersebut dijual selanjutnya Saksi konfirmasi ke Terdakwa chat lewat WA gak pernah dijawab selanjutnya pernah datang kerumahnya dan tidak ada orang dan dengan Dian tidak ada komunikasi;
- Bahwa setelah WA ke Terdakwa tidak ada respon, ke rumahnya tidak ada orang selanjutnya Saksi ke BPN Bantul bulan Januari 2022 dengan tujuan untuk menanyakan status tanah tersebut apakah sudah dipecah atau belum dan saat itu Saksi bawa 2 (dua) surat yaitu Surat Kesesuaian Aspek Tata Ruang yang dikeluarkan oleh Dinas

Hal. 17 dari 59 hal. Putusan Nomor 680/Pid.B/2023/PN Smm



Pertanahan Nasional Kabupaten Bantul dan fotokopi SHM tanah tersebut dan saat itu BPN mengatakan kalau surat tersebut bukan Surat Pengeringan dan Saksi minta BPN untuk cek tanah tersebut dan ternyata SHM tanah tersebut belum ada pemecahan dan juga ada pengeringan;

- Bahwa selanjutnya Saksi cek ke Terdakwa lewat WA dan tidak ada respon cuma dibaca dan sempat tanya ke lawyernya dan sempat pernah tegaskan bagaimana prosesnya;
- Bahwa Saksi sempat somasi Terdakwa 2 (dua) kali yaitu tanggal 22 Januari 2022 dan 7 Maret 2022 lewat pengacaranya, Saksi minta untuk mengembalikan uang Rp110.000.000,00 dan tidak ada respon;
- Bahwa yang menerima Somasi adalah Terdakwa dan Pak Muji;
- Bahwa sampai dengan saat ini Saksi belum menerima hak-hak Saksi dan uang Saksi belum dikembalikan oleh Terdakwa;
- Bahwa selanjutnya atas kejadian ini Saksi Lapor Polisi, setelah Saksi lapor Polisi awalnya Terdakwa minta mau ketemu akhirnya lost kontak;
- Bahwa ketika Saksi tandatangan PPJB di Kantor Notaris Budi Suryanto, S.H. Pak Muji belum tanda tangan;
- Bahwa setelah tanah beralih ke orang lain selanjutnya Saksi menghubungi Muji dan Pak Muji tidak mengakui kalau PPJB lewat Terdakwa dan mengenai aliran uang Saksi ke Pak Muji Saksi tidak tahu;
- Bahwa Surat Kesesuaian Aspek Tata Ruang yang dikeluarkan oleh Dinas Pertanahan Nasional Kabupaten Bantul yang diajukan oleh Pak Muji awalnya tidak diijinkan saksi mendapatkan surat tersebut dari Pak Prono;
- Bahwa keterangan yang disampaikan Terdakwa bahwa tanah tersebut sudah kering dan ditunjukan Surat Kesesuaian Aspek Tata Ruang yang dikeluarkan oleh Dinas Pertanahan Nasional Kabupaten Bantul dan ternyata tanah tersebut belum kering;
- Bahwa setelah transaksi ada progres pengurusan dan saksi tanya ke mandor dan katanya untuk pabrik dan sudah dibeli;

*Hal. 18 dari 59 hal. Putusan Nomor 680/Pid.B/2023/PN Smm*



- Bahwa dengan Terdakwa Saksi cek terus dengan alasan minggu depan selesai, minggu depan selesai dan akhirnya tidak balas;
- Bahwa Saksi tahu tanah tersebut di jual dari iklan internet browser;
- Bahwa Saksi ada niatan untuk membeli tanah tersebut karena Saksi mendapat warisan dari ayah Saksi selanjutnya akan dibelikan tanah;
- Bahwa sebelum PPJB Saksi sempat cek lokasi diantar Dian karena saksi beli tanah tersebut lewat Dian;
- Bahwa dari cek Lokasi sampai dengan PPJB Saksi komunikasi lewat Dian;
- Bahwa peran Dian sebagai makelar tanah tersebut;
- Bahwa luas tanah tersebut 890 m2 dan mau dibuat kapling-kapling;
- Bahwa Saksi bertemu dengan Terdakwa pertama tanggal 28 Juli 2021 di Kantor Notaris Budi Suryanto, S.H. untuk tandatangan PPJB dan Terdakwa bilang tanah ini banyak peminatnya;
- Bahwa saat itu Saksi minta SHM Asli dan Terdakwa bilang SHM Asli di BPN untuk proses pemecahan;
- Bahwa Saksi melihat fotokopi SHM tersebut atas nama Imron dan dikuasakan ke Sdr. Muji untuk menjual dan Terdakwa telah membeli tanah tersebut;
- Bahwa yang hadir di Kantor Notaris saat itu Saksi, Terdakwa, Saksi Carolus Candra, Sdr. Prono staf Notaris dan yang menjelaskan saat itu Prono;
- Bahwa yang membuat Saksi percaya dan tandatangan PPJB di Kantor Notaris tersebut Prono mengatakan kalau sudah di acc;
- Bahwa pembayaran dilakukan saat itu juga ke rekening Terdakwa;
- Bahwa saat itu Terdakwa memberi nomor rekening pribadinya;
- Bahwa setelah pembayaran komunikasi dengan Terdakwa pernah tetapi untuk bertemu dengan Terdakwa belum pernah;

Terhadap keterangan saksi, terdakwa menyatakan ada keberatan Terdakwa tidak pernah menyampaikan bahwa tanah tersebut sudah kering, namun baru proses pengeringan, dan atas keberatan dari Terdakwa tersebut saksi menyatakan bahwa yang dikatakan Terdakwa tanah sudah kering, saksi tetap pada keterangannya dan ada WA dari Prono tanah sudah kering;

2. CAROLUS CANDRA ADIPRADANA, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

*Hal. 19 dari 59 hal. Putusan Nomor 680/Pid.B/2023/PN Smm*



- Bahwa keterangan yang disampaikan oleh saksi Sherlin Maranata adalah benar semua;
  - Bahwa awal mulanya Saksi melihat iklan tanah dijual selanjutnya bertemu dengan saksi Dian;
  - Bahwa PPJB antara saksi Sherlin dengan Pak Muji di Kantor Notaris Budi Suryanto, S.H. saat itu Pak Muji tidak ada;
  - Bahwa saksi Sherlin Maranata mau tanda tangan PPJB tersebut pada hal Pak Muji tidak ada dengan alasan saksi Sherlin mau tandatangan PPJB karena tidak ada yang menghalang-halangi;
  - Bahwa dengan Notaris Budi Suryanto Saksi tidak bertemu;
  - Bahwa dengan Pak Muji dan Imron Hanafi Saksi belum pernah lihat dan bertemu;
  - Bahwa Saksi pernah WA ke Pak Muji tetapi tidak pernah ada balasan dan Saksi dapat nomor HP Muji dari Pak Prono, intinya Pak Muji tidak mengakui ada PPJB;
  - Bahwa setelah ditunjukkan PPJB ada tandatangan Pak Muji, bahwa saat tanda tangan PPJB di Notaris Budi Suryanto Pak Muji belum tanda tangan karena saat itu tidak hadir dan belum ada tanggalnya;
  - Bahwa saat itu yang ada Saksi, Terdakwa, saksi Sherlin, Pak Prono Staf Notaris, Edo dan Dian (makelar);
  - Bahwa saat itu belum ada tanggalnya;
  - Bahwa sampai dengan saat ini hak-hak dari saksi Sherlin belum terpenuhi untuk memiliki tanah tersebut dan uang juga belum dikembalikan oleh Terdakwa;
  - Bahwa selanjutnya atas kejadian ini akhirnya saksi Sherlin lapor Polisi;
  - Bahwa atas kejadian ini saksi Sherlin Maranata mengalami kerugian sebesar Rp110.000.000,00 (seratus sepuluh juta rupiah);
  - Bahwa PPJB ditandatangani bulan Juli 2021 dan diambil bulan Agustus 2021 karena saat itu Pak Muji belum tandatangan dan juga belum bayar pajak;
  - Bahwa selanjutnya saksi Sherlin Maranata mengecek ke BPN Bantul dan ternyata terhadap tanah tersebut belum ada proses pecah dan masih atas nama Imron Hanafi;
- Terhadap keterangan saksi, terdakwa menyatakan ada keberatan Terdakwa tidak pernah menyampaikan bahwa tanah tersebut sudah kering, namun baru proses pengeringan;

*Hal. 20 dari 59 hal. Putusan Nomor 680/Pid.B/2023/PN Smm*



3. DIAN SAPUTRA, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi pernah memberikan keterangan di depan Penyidik Kepolisian dan keterangan Saksi di BAP Kepolisian benar;
- Bahwa sebelum tandatangan Saksi membaca dulu juga membubuhkan paraf;
- Bahwa Saksi komunikasi dengan Saksi Carolus Candra bulan Juli 2021 terkait menanyakan tanah kapling di Bantul yang Saksi iklankan online;
- Bahwa alamat tanah tersebut di Pandowoharjo, Sewon, Bantul dan Saksi hubungi Saksi Rahima;
- Bahwa saksi tahu tanah tersebut dijual dari Saksi Rahima lewat banner dan ada nomor HP nya;
- Bahwa jumlah kapling tanah yang dijual sebanyak 8 (delapan) kapling dengan luas masing-masing kapling 80 m<sup>2</sup>;
- Bahwa harga tanah tersebut Rp2.500.000,00 per meter;
- Bahwa yang ditawarkan bisa beli tanah dan juga bisa pesan tanah dan dibangun;
- Bahwa pertama yang Saksi lihat lokasi tanah dijual digroup ada jual beli tanah diiklankan dan selanjutnya dapat respon dari Saksi Carolus selanjutnya Saksi menghubungi Saksi Rahima dan selanjutnya siangnya cek lokasi Saksi, Saksi Carolus dan Saksi Sherlin Maranata;
- Bahwa setelah itu saksi Carolus dan Sherlin tertarik selanjutnya negosiasi harga selanjutnya komunikasi dengan saksi Rahima dan terjadi kesepakatan harga Rp2.500.000,00 permeter dengan catatan minimal DP 50%;
- Bahwa ketika Saksi menghubungi Saksi Rahima Saksi bilang ikut jualkan tanah tersebut dan Saksi tawarkan Rp3.000.000,00 per meter persegi dengah harga keseluruhan Rp215.000.000,00;
- Bahwa yang menentukan bertemu di Kantor Notaris Saksi lupa sehari setelahnya di bulan Juli 2021;

*Hal. 21 dari 59 hal. Putusan Nomor 680/Pid.B/2023/PN Smm*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Kantor Notaris yang dituju Kantor Notaris Budi Suryanto Jl. Kabupaten;
- Bahwa yang hadir di Kantor Notaris Budi Suryanto saat itu Saksi, Saksi Sherlin, Saksi Carolus, Pak Prono (staf Notaris) dan Terdakwa;
- Bahwa saat itu terjadi PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli);
- Bahwa saat di Kantor Notaris saksi Carolus dan Saksi Sherlin ada komunikasi bahwa SHM masih dalam proses dan yang menjelaskan Pak Prono (staf Notaris) dan mengatakan tanahnya sudah kering dan saat itu ditunjukkan Surat Kesesuaian Aspek Tata Ruang yang dikeluarkan oleh Dinas Pertanahan Nasional Kabupaten Bantul tanah tersebut;
- Bahwa selain itu ditunjukkan fotokopi SHM atas nama siapa Saksi lupa;
- Bahwa komunikasi antara Terdakwa dengan saksi Sherlin dan Carolus, proses pecah 3 sampai dengan 4 bulan selesai dan karena ada covid 19 jadi 6 bulan dan kalau sudah pecah bisa dilakukan AJB di Kantor Notaris mana saja;
- Bahwa PPJB dibuat antara Terdakwa dengan Saksi Sherlin;
- Bahwa saat itu sempat protes kok PPJB dengan Pak Muji dan Terdakwa mengatakan ditinggal dulu Pak Muji bisa nyusul;
- Bahwa PPJB antara siapa dengan siapa saksi lupa dan setelah ditunjukkan PPJB antara Muji dengan saksi Sherlin, saksi Sherlin tandatangan dan untuk Pak Muji tidak ada dan belum tandatangan;
- Bahwa yang hadir saat itu Saksi, Terdakwa, saksi Sherlin, saksi Carolus dan Pak Prono (staf Notaris);
- Bahwa saksi Carolus sempat tanya kok Pak Muji bukan Terdakwa dan saksi tidak begitu memperhatikan dan tidak ingat;
- Bahwa luas tanah seluruhnya Saksi tidak tahu dan tidak memperhatikan;
- Bahwa terkait pembayaran yang pertama, membayar lewat M Banking jumlah berapa Saksi lupa dan sisanya dibayar lewat teller;

Hal. 22 dari 59 hal. Putusan Nomor 680/Pid.B/2023/PN Smm



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa uang yang sudah dibayarkan saksi Sherlin Maranata Rp110.000.000,00 (seratus sepuluh juta rupiah) dan untuk pelunasannya dibayarkan setelah SHM jadi;
- Bahwa atas hak-hak dari saksi Sherlin belum terpenuhi dan uang saksi Sherlin juga belum dikembalikan;
- Bahwa atas tanah tersebut saat ini sudah dijual kepada orang lain;
- Bahwa setahu Saksi tanah tersebut adalah milik dari Terdakwa ternyata tanah tersebut yang menjual bukan Terdakwa;
- Bahwa selanjutnya atas kejadian ini Saksi Sherlin dan saksi Carolus dan selanjutnya saksi menghubungi saksi Rahima dan saksi Rahima menghubungi Terdakwa dan tidak ada respon dan tidak dibaca dan status HP Terdakwa aktif;
- Bahwa sampai dengan saat ini jual beli tanah antara Terdakwa dan saksi Sherlin tidak jadi ;
- Bahwa dari saksi sebagai makelar/perantara tanah tersebut mendapat fee Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah);
- Bahwa atas kejadian tersebut saksi Sherlin Maranata mengalami kerugian Rp110.000.000,00 (seratus sepuluh juta rupiah);
- Bahwa terkait itikad baik Terdakwa untuk menyicil mengembalikan uang tersebut Saksi tidak tahu;
- Bahwa Saksi yang mengiklankan tanah tersebut;
- Bahwa Sertifikat Hak Milik tanah tersebut Saksi belum pernah melihat dan Saksi hanya mengiklankan saja;
- Bahwa jika ada orang yang tertarik terhadap tanah tersebut menghubungi nomor HP yang tertera di banner tersebut;
- Bahwa harga tanah tersebut diiklankan dengan harga Rp2.500.000,00 per meter dan berubah menjadi Rp3.000.000,00 per meter;
- Bahwa sebelumnya saksi Sherlin survei ke lokasi saat itu yang datang Sherlin, Carolus dan Saksi dan selanjutnya bilang cocok dan selanjutnya terjadi negosiasi dan tanda jadi;
- Bahwa yang menerangkan kalau tanah tersebut milik Terdakwa adalah Pak Prono staf Notaris Budi Suryanto dan yang menerangkan kalau tanah tersebut sudah kering juga Pak Prono;

Hal. 23 dari 59 hal. Putusan Nomor 680/Pid.B/2023/PN Smm



- Bahwa pekerjaan Saksi Wiraswasta;
- Bahwa sebelum mengiklankan tanah tersebut Saksi tidak mengecek kepemilikan tanah tersebut;
- Bahwa Saksi jadi makelar belum lama;
- Bahwa di banner tersebut ada kontak person yang dihubungi dan saksi menghubungi Saksi Rahima;
- Bahwa selanjutnya Saksi komunikasi dengan Saksi Carolus;
- Bahwa tanah tersebut dijual kavlingan;
- Bahwa yang menentukan harga Saksi tanya ke saksi Rahima dan ditentukan harga Rp3.000.000,00 dan selanjutnya Saksi tawarkan Rp3.000.000,00 per meter dan harga jadi perkavling Rp215.000.000,00;
- Bahwa Saksi bertemu dengan Terdakwa di Kantor Notaris Budi Suryanto;
- Bahwa saat PPJB yang disampaikan SHM asli masih proses di BPN;
- Bahwa terkait tanah dalam proses Pengeringan yang menjelaskan Pak Prono;
- Bahwa yang tertarik hanya saksi Sherlin sedangkan yang lain hanya sebatas survei saja;

Terhadap keterangan saksi, terdakwa menyatakan tidak ada keberatan dan membenarkannya;

4. RAHIMA MAY HAYATI, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Terdakwa karena Saksi mantan karyawan dari Terdakwa di bisnis property;
- Bahwa Terdakwa punya usaha CV. Property dan Saksi sebagai tukang gambar;
- Bahwa Saksi mengiklankan tanah tersebut lewat banner atas perintah Terdakwa;
- Bahwa terkait luas tanah tersebut Saksi tidak tahu;
- Bahwa isi banner tersebut berisi gambar rumah dan kavling siap bangun dengan luas per kavlingnya 80 m<sup>2</sup>;
- Bahwa untuk masing-masing kavling dijual berapa Saksi tidak tahu;



- Bahwa yang tertera di banner tersebut No HP salah satu karyawan Terdakwa;
  - Bahwa yang menawar tanah tersebut sudah ada 3 (tiga) orang dan dari tiga orang tersebut menawar Rp215.000.000,00 (dua ratus lima belas juta rupiah);
  - Bahwa selanjutnya disepakati harga perkapling Rp215.000.000,00 (dua ratus lima belas juta rupiah) dengan syarat bayar DP 50%;
  - Bahwa ketika di Kantor Notaris Budi Suryanto Saksi tidak ikut karena Saksi sudah tidak bekerja lagi ditempat Terdakwa;
  - Bahwa proses PPJB di Kantor Notaris Saksi tidak tahu;
  - Bahwa dari perantara tanah tersebut Saksi mendapat fee Rp2.000.000,00 ditransfer dari Saksi Dian;
  - Bahwa terkait proses PPJB tidak jadi saksi Sherlin mengatakan untuk disampaikan ke Terdakwa dan Terdakwa bilang kalau mau laporkan silahkan di laporkan;
  - Bahwa tidak jadi PPJB kendalanya apa Saksi tidak tahu;
  - Bahwa yang Saksi tahu hanya sebatas sampai dengan iklankan tanah kavling tersebut;
  - Bahwa terkait Terdakwa jual tanah dari Muji Saksi tidak tahu Saksi hanya gambar saja, ini ada tanah tolong digambar;
  - Bahwa Saksi bekerja di bagian gambar;
  - Bahwa yang menyuruh iklankan adalah Terdakwa;
  - Bahwa usaha Terdakwa dibidang property;
  - Bahwa Saksi tidak tahu status tanah tersebut;
- Terhadap keterangan saksi, terdakwa menyatakan tidak ada keberatan dan membenarkannya;

5. PRONO SANTOSO, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi pernah memberikan keterangan kepada penyidik Kepolisian Resor Kota Sleman sebagaimana dalam BAP, serta telah membaca kembali keterangan yang diberikan, kemudian

Hal. 25 dari 59 hal. Putusan Nomor 680/Pid.B/2023/PN Smm



membubuhkan tanda tangan sebagai persetujuan atas keterangan tersebut;

- Bahwa saksi mengerti dihadirkan di depan persidangan untuk memberikan keterangan terkait Tindak Pidana yang dilakukan oleh Terdakwa;
- Bahwa kejadian penipuan tersebut pada hari Rabu tanggal 28 Juli 2021, bertempat di Kantor Notaris & PPAT BUDI SURYANTO, S.H., S.Sos. dengan alamat Jl. Kabupaten Km. 1 Padukuhan Biru Kalurahan Trihanggo Kapanewon Gamping Kabupaten Sleman;
- Bahwa pihak yang menjadi korban dalam Tindak Pidana tersebut adalah Saksi Sherlin Maranata, sedangkan yang menjadi pelakunya Terdakwa;
- Bahwa yang menjadi obyek Tindak Pidana tersebut berupa uang milik Saksi Sherlin Maranata yang dipakai untuk membeli tanah kavling seluas 79 m<sup>2</sup> dengan bukti pemilikan SHM No. 07048/Pendowoharjo atas nama Imron Hanafi yang berlokasi di Padukuhan Ngimbang Kalurahan Pendowoharjo Kapanewon Sewon Kabupaten Bantul (dekat SMAN 3 Bantul);
- Bahwa saksi dapat mengetahui terjadinya tindak pidana tersebut karena saksi selaku staf Notaris & PPAT Budi Suryanto, S.H., S.Sos. yang bertugas menyiapkan dokumen PPJB dan menjelaskan kepada para pihak;
- Bahwa pada hari Rabu tanggal 28 Juli 2021 Terdakwa bertemu dengan Saksi Sherlin Maranata, Saksi Carolus Candra Adipradana dan Saksi Dian Saputra di Kantor Notaris & PPAT Budi Suryanto, S.H., S.Sos., untuk membuat PPJB atas tanah kavling seluas 79 m<sup>2</sup> dengan bukti pemilikan SHM No. 07048/Pendowoharjo atas nama Imron Hanafi;
- Bahwa saksi telah menyiapkan PPJB dan menjelaskan kepada para pihak dengan cara membacakan ulang, sebelum para pihak membubuhkan tanda tangan;
- Bahwa Saksi Sherlin Maranata menandatangani PPJB Tanah Legalisasi Nomor: 5150/LEG/VIII/2021 tanggal 20 Agustus 2021 antara Sherlin Maranata dengan Drs. Muji Supriyanto yang pada pokoknya berisi:
  - a) Sherlin Maranata sepakat untuk membeli tanah seluas 79 m<sup>2</sup> dari luas keseluruhan dari SHM No. 07048/Pendowoharjo atas nama Imron Hanafi luas 890 m<sup>2</sup>.

*Hal. 26 dari 59 hal. Putusan Nomor 680/Pid.B/2023/PN Smm*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b) Kesepakatan harga senilai Rp. 215.000.000,00
  - c) Pembayaran pertama sebesar Rp. 110.000.000,00 dan telah diserahkan.
  - d) Sisa pembayaran Rp. 105.000.000,00 dibayarkan setelah sertipikat dan pemecahan selesai.
- Bahwa saat itu Saksi Drs. Muji Supriyanto belum membubuhkan tanda tangan di PPJB tanah tersebut, karena belum bisa hadir, selang beberapa hari kemudian Saksi Drs. Muji Supriyanto baru membubuhkan tanda tangan di PPJB tanah tersebut;
  - Bahwa benar saat itu PPJB belum ada tanggalnya karena Saksi Drs. Muji Supriyanto belum membubuhkan tanda tangan, sedangkan pihak Saksi Sherlin Maranata tidak keberatan;
  - Bahwa saat penandatanganan PPJB Terdakwa menjelaskan sebagai pihak penjual tanah, dan sebagai pihak yang akan mengurus pengeringan dan pemecahan sertipikat;
  - Bahwa Terdakwa menunjukkan foto kopi SHM No. 07048/Pendowoharjo atas nama Imron Hanafi dan foto kopi Kesesuaian Aspek Tata Ruang dari Dispertaru Kab. Bantul, serta menjelaskan jika SHM yang asli ada di BPN Bantul untuk proses pengukuran ulang dan pemecahan sertipikat;
  - Bahwa pihak Notaris & PPAT Budi Suryanto, S.H., S.Sos. bersedia membuat PPJB meskipun tidak ada SHM yang asli, karena Terdakwa sebelumnya telah menunjukkan cover note dari Notaris Sri Hastutiningsih, S.H., M.Kn. Nomor 100/PPAT/II/2021 tanggal 13 Januari 2021, yang menerangkan SHM No. 07048/Pendowoharjo atas nama Imron Hanafi tersebut dalam proses ukur ulang di BPN Bantul;
  - Bahwa saksi tidak pernah mengatakan kepada Saksi Sherlin Maranata apabila SHM No. 07048/Pendowoharjo atas nama Imron Hanafi sudah kering, karena saksi tidak mengetahui proses pengeringan yang dimohonkan terdakwa;
  - Bahwa yang menyerahkan foto kopi Kesesuaian Aspek Tata Ruang dari Dispertaru Kab. Bantul adalah Terdakwa, sehingga saksi tidak tahu pihak yang mengajukan permohonan kepada Dispertaru Kab. Bantul;
  - Bahwa saksi tidak mengetahui pihak yang menerima pembayaran sebesar Rp. 110.000.000,00 (seratus sepuluh juta rupiah) dari Saksi Sherlin Maranata, karena saksi tidak mengetahui adanya penyerahan uang;

Hal. 27 dari 59 hal. Putusan Nomor 680/Pid.B/2023/PN Smm



- Bahwa pihak yang menandatangani PPJB tersebut Saksi Sherlin Maranata dengan Saksi Drs. Muji Supriyanto, karena perikatan antara Saksi Drs. Muji Supriyanto dengan terdakwa baru sebatas PPJB di bawah tangan, belum ada peralihan hak dari Saksi Drs. Muji Supriyanto kepada Terdakwa;
- Bahwa sekira bulan Juni 2021 saksi pernah diminta oleh Terdakwa untuk membuat PPJB di bawah tangan antara Saksi Drs. Muji Supriyanto dengan Terdakwa, yang isinya sesuai dengan keinginan Terdakwa, pada pokoknya yaitu:
  - a) Jual beli tersebut telah disepakati oleh kedua belah pihak dengan luas 890 m<sup>2</sup> dengan harga per meter Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) jadi jumlah harga seluruhnya sejumlah Rp. 890.000.000,00 (delapan ratus sembilan puluh juta rupiah);
  - b) Tahap pertama pada saat penandatanganan perjanjian ini akan dibayarkan kepada pihak pertama sebesar Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);
  - c) Tahap kedua akan dibayarkan kepada pihak pertama sebesar Rp. 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) setelah proses pengeringan selesai.
  - d) Sedangkan untuk kekurangannya sebesar Rp. 640.000.000,00 (enam ratus empat puluh juta rupiah) akan dibayarkan selama 10 bulan setelah proses pengeringan selesai.
- Bahwa saksi tidak melihat langsung saat Saksi Drs. Muji Supriyanto maupun Terdakwa menandatangani PPJB yang dibuat di bawah tangan tersebut;
- Bahwa saksi juga tidak mengetahui berapa uang yang telah dibayarkan oleh Terdakwa kepada Saksi Drs. Muji Supriyanto;
- Bahwa SHM No. 07048/Pendowoharjo atas nama Imron Hanafi pernah diserahkan oleh Saksi Drs. Muji Supriyanto bersama Karsten (staf terdakwa) ke Kantor Notaris & PPAT Budi Suryanto, S.H., S.Sos. pada tanggal 12 Agustus 2021;
- Bahwa atas sepengetahuan Terdakwa, pada tanggal 27 Agustus 2021 SHM tersebut diambil lagi oleh Saksi Drs. Muji Supriyanto bersama Karsten (staf Terdakwa) untuk proses pengeringan yang dimohonkan terdakwa di BPN Bantul;
- Bahwa Saksi kerja di Notaris Budi Suryanto, S.H.;

Hal. 28 dari 59 hal. Putusan Nomor 680/Pid.B/2023/PN Smm



- Bahwa pada saat itu Drs. Muji Supriyanto tidak hadir dan tidak tanda tangan;
- Bahwa isi perjanjian Drs. Muji Supriyanto dengan Sherlin Maranata yang membuat Sherlin tandatangan dan diterangkan selanjutnya Saksi bacakan isi perjanjian;
- Bahwa terkait pengeringan Terdakwa menunjukkan Surat Kesesuaian dan Tata Ruang dan Saksi yakin itu Surat Pengeringan;
- Bahwa terkait kesalahan pengukuran hanya pengukuran untuk proses pengeringan;
- Bahwa saat Drs. Muji Supriyanto dan Karshen mengambil SHM dihubungi Terdakwa katanya diambil untuk proses pengeringan;
- Bahwa saat itu Notaris Budi Suryanta, S.H. ada di Kantor di dalam ruangnya dan Saksi yang menjelaskan ke saksi Sherlin Maranata "Mbak ini mau tandatangan dulu atau bagaimana Pak Muji tidak ada";  
Terhadap keterangan saksi, terdakwa menyatakan ada yang keberatan mengenai proses pengeringan sudah selesai, saksi mengatakan sudah proses pengeringan dan atas keberatan dari Terdakwa tersebut saksi menyatakan bahwa yang dikatakan Terdakwa tanah sudah kering, saksi tetap pada keterangannya dan ada WA dari Prono tanah sudah kering;

6. Drs. MUJI SUPRIYANTO, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi pernah memberikan keterangan kepada penyidik Kepolisian Resor Kota Sleman sebagaimana dalam BAP, serta telah membaca kembali keterangan yang diberikan, kemudian membubuhkan tanda tangan sebagai persetujuan atas keterangan tersebut;
- Bahwa saksi mengerti dihadirkan di depan persidangan untuk memberikan keterangan terkait Tindak Pidana Penipuan atau Penggelapan yang dilakukan oleh Terdakwa;
- Bahwa pihak yang menjadi korban dalam Tindak Pidana Penipuan atau Penggelapan tersebut Saksi Sherlin Maranata, sedangkan yang menjadi pelakunya Terdakwa;
- Bahwa yang menjadi obyek Tindak Pidana Penipuan atau Penggelapan tersebut berupa uang milik Saksi Sherlin Maranata yang dipakai untuk membeli tanah kavling seluas 79 m<sup>2</sup> dengan bukti pemilikan SHM No. 07048/Pendowoharjo atas nama Imron Hanafi

*Hal. 29 dari 59 hal. Putusan Nomor 680/Pid.B/2023/PN Smm*



yang berlokasi di Padukuhan Ngimbang Kalurahan Pendowoharjo Kapanewon Sewon Kabupaten Bantul (dekat SMAN 3 Bantul);

- Bahwa saksi dapat mengetahui terjadinya tindak pidana tersebut karena saksi selaku pihak penerima Surat Kuasa Nomor 9 tanggal 06 Oktober 2020 yang dibuat oleh Saksi Imron Hanafi di Kantor Notaris Sofia Rachmawati, S.H. alamat Pondok Cilegon Indah B-7 No. 3 Cilegon, untuk menjualkan atau dengan cara apapun memindahkan atau melepaskan hak, dan menyerahkan kepada siapapun atas sebidang tanah dengan bukti SHM No. 07048/Pendowoharjo seluas 890 m<sup>2</sup>;
- Bahwa antara bulan September 2020 sampai dengan bulan November 2020, terjadi kesepakatan jual beli antara saksi dengan Terdakwa atas sebidang tanah SHM No. 07048/Pendowoharjo atas nama Imron Hanafi dengan harga per meter<sup>2</sup> sebesar Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah), sehingga jumlah harga seluruhnya Rp. 890.000.000,00 (delapan ratus sembilan puluh juta rupiah);
- Bahwa sesuai kesepakatan pembayaran dilakukan secara bertahap sebanyak 6 (enam) kali, dengan jatuh tempo selama 6 (enam) bulan atau 10 (sepuluh) bulan setelah pembayaran pertama.
- Bahwa sampai saat ini Terdakwa baru membayar sejumlah Rp. 107.000.000,00 (seratus tujuh juta rupiah) yang dibayar dalam beberapa kali;
- Bahwa kesepakatan tersebut dibuat secara tertulis berupa PPJB di bawah tangan, yang dibuat di Notaris & PPAT Budi Suryanto, S.H., S.Sos.;
- Bahwa kesepakatan tersebut tidak selesai dilaksanakan karena terdakwa belum dapat melunasi pembayaran dan tidak dapat dihubungi, sehingga jual beli tersebut saksi batalkan;
- Bahwa SHM No. 07048/Pendowoharjo atas nama Imron Hanafi tersebut telah dijual oleh Saksi Imron Hanafi kepada Eri antara bulan Desember 2021 sampai dengan Januari 2022 harga Rp. 1 milyar, dan saat ini SHM sudah dalam proses balik nama kepada Eri;
- Bahwa tanda tangan di PPJB yang dibuat di Notaris & PPAT Budi Suryanto, S.H., S.Sos. Legalisasi Nomor: 5150/LEG /VIII 2021 tanggal 20 Agustus 2021 mirip dengan tanda tangan saksi, namun saksi lupa apakah pernah tanda tangan di berkas tersebut atau tidak;

Hal. 30 dari 59 hal. Putusan Nomor 680/Pid.B/2023/PN Smm



- Bahwa saksi pernah diajak oleh Terdakwa datang di Notaris & PPAT Budi Suryanto, S.H., S.Sos. untuk menandatangani sebuah berkas, namun Saksi tidak membaca isinya;
- Bahwa setahu saksi berkas tersebut merupakan perikatan jual beli antara Saksi dengan Terdakwa, sebagai syarat balik nama;
- Bahwa saksi tidak bertemu dengan Notaris hanya bertemu dengan Saksi Prono Santoso selaku staf. Saat itu Saksi tidak mendapatkan penjelasan mengenai isi berkas yang Saksi tanda tangani;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apabila Terdakwa akan menjual kembali tanah SHM No. 07048/Pendowoharjo atas nama Imron Hanafi kepada pihak lain, karena Terdakwa tidak pernah menyampaikan kepada Saksi;
- Bahwa saat saksi jual beli dengan Terdakwa, SHM No. 07048/Pendowoharjo atas nama Imron Hanafi diserahkan kepada Notaris & PPAT Sri Hastutiningsih, S.H., M.Kn. untuk dilakukan validasi di BPN Bantul;
- Bahwa sekitar bulan Agustus 2021 didapati jika titik koordinat SHM No. 07048/Pendowoharjo salah, dan selanjutnya dibetulkan melalui Notaris & PPAT Sri Hastutiningsih, S.H., M.Kn. tersebut;
- Bahwa saksi belum pernah mengajukan proses pengeringan SHM No. 07048/ Pendowoharjo atas nama Imron Hanafi, dan sepengetahuan saksi belum ada yang pernah melakukan proses pengeringan tanah tersebut;
- Bahwa awalnya SHM No. 07048/Pendowoharjo atas nama Imron Hanafi berada di Notaris & PPAT Sri Hastutiningsih, S.H., M.Kn., kemudian atas permintaan Terdakwa SHM tersebut saksi ambil bersama Karsten (staf terdakwa), lalu masuk ke Notaris & PPAT Budi Suryanto, S.H., S.Sos.;
- Bahwa Terdakwa pernah melakukan pembayaran menggunakan cek Bank Mandiri dengan nominal Rp. 40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) dan Rp. 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) tertanggal 20 Januari 2021, namun setelah saksi kliringkan di Bank Mandiri Colombo ternyata cek tersebut kosong;
- Bahwa saksi sudah meminta pertanggungjawaban Terdakwa untuk segera melunasi, namun Terdakwa sudah tidak bisa dihubungi, maka SHM No. 07048/Pendowoharjo tersebut saksi ambil dari Notaris &

Hal. 31 dari 59 hal. Putusan Nomor 680/Pid.B/2023/PN Smm



- PPAT Budi Suryanto, S.H., S.Sos., kemudian saksi serahkan kepada Saksi Imron Hanafi untuk dijual kepada orang lain;
- Bahwa untuk pembatalan jual beli tersebut tidak dibuatkan dokumen karena Terdakwa sudah tidak dapat dihubungi dan tidak diketahui keberadannya;
  - Bahwa saksi pernah mensomasi melalui pengacara saksi sebanyak 3 (tiga) kali yang pada intinya berisi tentang komitmen Terdakwa untuk pembayaran tanah SHM No. 07048/Pendowoharjo atas nama Imron Hanafi, namun tidak ada tanggapan dari Terdakwa;
  - Bahwa sudah tidak ada itikad baik dari Terdakwa untuk meneruskan jual beli tanah SHM No. 07048/Pendowoharjo atas nama Imron Hanafi, karena setiap kali saksi hubungi tidak bisa. Saksi sudah pernah mencari Terdakwa ke rumahnya beberapa kali, namun rumah tersebut kosong;
  - Bahwa setelah ditunjukkan Surat Kuasa Jual perjanjian Jual Beli tanah betul tandatangan Saksi;
  - Bahwa untuk pembayaran tahap II akan dilakukan setelah proses pengeringan;
  - Bahwa perjanjian antara Saksi dengan Terdakwa konsep dan isi perjanjian dari Terdakwa dan diserahkan ke Saksi;
  - Bahwa yang Saksi tandatangani PPJB antara Saksi dengan saksi Sherlin Maranata;
  - Bahwa PPJB antara Saksi dengan Terdakwa tidak pernah ada;
  - Bahwa Saksi tidak pernah memblokir WA dari Terdakwa  
Terhadap keterangan Saksi, Terdakwa menyatakan ada yang keberatan yaitu:
  - Bahwa saksi Drs. Muji Supriyanto menandatangani PPJB di bawah tangan yang dibuat di Notaris & PPAT Budi Suryanto, S.H., S.Sos., ketika itu terdakwa transfer kepada Saksi Imron Hanafi sebanyak Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);  
Terhadap keterangan saksi, Terdakwa menyatakan ada yang keberatan yaitu:
  - Saksi Drs. Muji Supriyanto menandatangani PPJB di bawah tangan yang dibuat di Notaris & PPAT Budi Suryanto, S.H., S.Sos., ketika itu terdakwa transfer kepada Saksi Imron Hanafi sebanyak Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).

*Hal. 32 dari 59 hal. Putusan Nomor 680/Pid.B/2023/PN Smm*



7. IMRON HANAFI, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi pernah memberikan keterangan kepada penyidik Kepolisian Resor Kota Sleman sebagaimana dalam BAP, serta telah membaca kembali keterangan yang diberikan, kemudian membubuhkan tanda tangan sebagai persetujuan atas keterangan tersebut;
- Bahwa saksi mengerti dihadirkan di depan persidangan untuk memberikan keterangan terkait Tindak Pidana yang dilakukan oleh Terdakwa;
- Bahwa pihak yang menjadi korban dalam Tindak Pidana tersebut Saksi Sherlin Maranata, sedangkan yang menjadi pelakunya Terdakwa;
- Bahwa yang menjadi obyek Tindak Pidana tersebut berupa uang milik Saksi Sherlin Maranata yang dipakai untuk membeli tanah kavling seluas 79 m<sup>2</sup> dengan bukti pemilikan SHM No. 07048/Pendowoharjo atas nama Imron Hanafi yang berlokasi di Padukuhan Ngimbang Kalurahan Pendowoharjo Kapanewon Sewon Kabupaten Bantul (dekat SMAN 3 Bantul);
- Bahwa saksi selaku pemilik tanah SHM No. 07048/Pendowoharjo atas nama Imron Hanafi pernah membuat Surat Kuasa Nomor 9 tanggal 06 Oktober 2020 di Kantor Notaris Sofia Rachmawati, S.H. alamat Pondok Cilegon Indah B-7 No. 3 Cilegon. Surat kuasa tersebut pada pokoknya menerangkan saksi menguasai kepada Saksi Drs. Muji Supriyanto untuk menjualkan atau dengan cara apapun memindahkan atau melepaskan hak, dan menyerahkan kepada siapapun atas sebidang tanah dengan bukti SHM No. 07048/Pendowoharjo seluas 890 m<sup>2</sup>;
- Bahwa pada bulan Desember 2020 terjadi kesepakatan jual beli antara Saksi Drs. Muji Supriyanto dengan Terdakwa atas sebidang tanah SHM No. 07048/Pendowoharjo atas nama Imron Hanafi dengan harga per meter<sup>2</sup> sebesar Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah);
- Bahwa pada saat terjadi kesepakatan jual beli, Terdakwa akan membayar Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), kemudian pembayaran tahap dua akan dibayar sebesar Rp. 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) setelah proses pengeringan selesai, sedangkan

*Hal. 33 dari 59 hal. Putusan Nomor 680/Pid.B/2023/PN Smm*



sisanya Rp. 640.000.000,00 (enam ratus empat puluh juta rupiah) akan dibayarkan secara bertahap selama 10 bulan setelah proses pengeringan selesai;

- Bahwa sampai saat ini Terdakwa baru membayar sejumlah Rp. 107.000.000,00 (seratus tujuh juta rupiah) yang dibayar dalam beberapa kali;
- Bahwa kesepakatan jual beli tidak selesai dilaksanakan karena Terdakwa tidak dapat dihubungi dan tidak diketahui keberadaannya, sehingga saksi meminta Saksi Drs. Muji Supriyanto untuk membatalkan jual beli tersebut;
- Bahwa SHM No. 07048/Pendowoharjo atas nama Imron Hanafi telah saksi jual kepada Agustinus Indrianto Alias Eri pada bulan Januari 2022 seharga Rp. 1,1 milyar, dan saat ini SHM tersebut sudah saksi serahkan kepada pembeli untuk proses balik nama;
- Bahwa pembatalan jual beli tersebut tidak dibuatkan dokumen karena Terdakwa tidak diketahui keberadaannya, dan saksi pernah mensomasi melalui penasehat hukum sebanyak 3 (tiga) kali yang pada pokoknya berisi terkait dengan komitmen Terdakwa untuk melunasi pembayaran SHM No. 07048/Pendowoharjo atas nama Imron Hanafi, namun tidak ada tanggapan dari Terdakwa;
- Bahwa tidak ada itikad baik dari Terdakwa untuk meneruskan jual beli SHM No. 07048/Pendowoharjo atas nama Imron Hanafi, karena Terdakwa tidak bisa dihubungi dan Saksi Drs. Muji Supriyanto beserta penasehat hukumnya pernah ke rumah Terdakwa beberapa kali di Perumahan Griya Kuantan Mlati namun dalam kondisi kosong;
- Bahwa Saksi ataupun Saksi Drs. Muji Supriyanto belum pernah mengajukan proses pengeringan SHM No. 07048/Pendowoharjo atas nama Imron Hanafi tersebut;
- Bahwa saksi menjual tanah berupa sawah, dan tidak pernah ada kesepakatan proses pengeringan tanah tersebut;
- Bahwa Terdakwa membayar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) tidak ada pembatatalan jual beli;
- Bahwa SHM diserahkan ke Notaris Budi Suryanto dan diambil lagi untuk proses pengeringan dan pemecahan;

*Hal. 34 dari 59 hal. Putusan Nomor 680/Pid.B/2023/PN Smm*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa uang pembayaran Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) ada di Saksi;
- Bahwa terkait ada pengukuran ulang Saksi tahu karena ada kesalahan koordinat, pada pokoknya Saksi jual tanah sawah saja selanjutnya atas tanah tersebut mau digunakan untuk apa Saksi tidak tahu;

Terhadap keterangan saksi, Terdakwa menyatakan ada keberatan yaitu mengenai tidak pernah ada pembatalan jual beli tanah antara Terdakwa dengan Saksi Drs. Muji Supriyanto dan atas keberatan tersebut Saksi menyatakan ada pembatalan secara lisan dan Saksi tetap pada keterangannya;

8.HASTI SUSANTI, A.Ptnh., di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi pernah memberikan keterangan kepada penyidik Kepolisian Resor Kota Sleman sebagaimana dalam BAP, serta telah membaca kembali keterangan yang diberikan, kemudian membubuhkan tanda tangan sebagai persetujuan atas keterangan tersebut;
- Bahwa saksi mengerti dihadirkan di depan persidangan untuk memberikan keterangan terkait Tindak Pidana yang dilakukan oleh Terdakwa Hariyadi Bin (Alm.) Sugito;
- Bahwa saksi bekerja di Kantor Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bantul sejak 24 Mei 2017, kemudian sejak tanggal 05 November 2020 menjabat sebagai Kasi, Pengendalian dan Penanganan Sengketa, yang bertugas membantu menyiapkan bahan pengendalian sengketa konflik dan sengketa perkara;
- Bahwa saat saksi memberikan keterangan pada penyidik, Kantor ATR/BPN Bantul belum pernah menerima berkas dokumen pengajuan pengeringan tanah dengan bukti SHM No. 07048/Pendowoharjo luas 890 m<sup>2</sup> atas nama Imron Hanafi;
- Bahwa pada tahun 2023 Kantor ATR/BPN Bantul baru menerima permohonan PTP atas nama pemohon Agustinus Indrianto selaku kuasa dari Direktur PT. Asia Trade Perkasa;

Hal. 35 dari 59 hal. Putusan Nomor 680/Pid.B/2023/PN Smm



- Bahwa proses pengajuan pengeringan tanah bukan di Kantor ATR/BPN, namun pihak Kantor ATR/BPN hanya mengeluarkan permohonan pertimbangan teknis pertanahan dengan melengkapi syarat-syarat berupa foto kopi SHM, peta atau sket lokasi yang dimohon, surat kuasa apabila dikuasakan, foto kopi KTP, foto kopi NPWP, foto kopi Akta Pendirian dan Pengesahan Badan Hukum, Nomor Induk Berusaha dan proposal rencana kegiatan berusaha;
- Bahwa SHM No. 07048/Pendowoharjo atas nama Imron Hanafi termasuk dalam LSD (Lahan Sawah Dilindungi) atau zona hijau, sehingga untuk proses menjadi lahan pekarangan harus melalui Forum Penataan Ruang Daerah yang dibentuk oleh Pemerintah Kabupaten Bantul. Forum Penataan Ruang Daerah tersebut akan mengusulkan atau merekomendasi tanah tersebut keluar dari daftar LSD ke Dirjen. Pengendalian Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, yang nantinya Dirjen. Pengendalian Kementerian ATR/BPN akan mengeluarkan surat penetapan yang akan digunakan sebagai syarat perubahan penggunaan tanah;

Terhadap keterangan saksi, Terdakwa menyatakan tidak ada keberatan dan membenarkannya;

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

- Bahwa pada awal bulan Oktober 2020 Terdakwa berkenalan dengan Saksi Drs. Muji Supriyanto melalui perantara Jumadi, seorang makelar tanah yang memberitahu adanya tanah di daerah Bantul yang akan di jual;
- Bahwa Saksi Drs. Muji Supriyanto menerima kuasa dari Saksi Imron Hanafi untuk menjualkan atau dengan cara apapun memindahkan atau melepaskan hak, dan menyerahkan kepada siapapun atas sebidang tanah dengan bukti SHM No. 07048/Pendowoharjo seluas 890 m<sup>2</sup>, berdasarkan Surat Kuasa Nomor 9 tanggal 06 Oktober 2020 di Kantor Notaris Sofia Rachmawati, S.H.;
- Bahwa Terdakwa sepakat membeli tanah SHM No. 07048/Pendowoharjo seluas 890 m<sup>2</sup> atas nama Imron Hanafi dengan harga per meter Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) jadi jumlah harga seluruhnya sejumlah Rp. 890.000.000,00 (delapan ratus sembilan puluh juta rupiah);

*Hal. 36 dari 59 hal. Putusan Nomor 680/Pid.B/2023/PN Smm*



- Bahwa sebagai tanda jadi Terdakwa menyerahkan uang sebesar Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupaiah) secara tunai kepada Saksi Drs. Muji Supriyanto bertempat di Kantor Notaris & PPAT Sri Hastutiningsih, S.H., M.Kn. dengan bukti kuitansi. Namun kuitansi tersebut saat ini telah hilang;
- Bahwa saat itu yang hadir ada Terdakwa, Jumadi dan Saksi Drs. Muji Supriyanto;
- Bahwa jual beli tersebut belum dibuatkan PPJB karena masih menunggu proses validasi di BPN Bantul melalui Notaris & PPAT Sri Hastutiningsih, S.H., M.Kn.;
- Bahwa selama proses validasi diketahui apabila titik koordinat SHM No. 07048/ Pendowoharjo tidak sesuai dengan kondisi di lapangan. Kemudian dilakukan perbaikan sekalian melalui Notaris & PPAT Sri Hastutiningsih, S.H., M.Kn. dengan bukti covernote Nomor 100/PPAT/II/2021 tanggal 13 Januari 2021, yang menerangkan SHM No. 07048/Pendowoharjo atas nama Imron Hanafi tersebut dalam proses ukur ulang di BPN Bantul;
- Bahwa proses ukur ulang tersebut memerlukan waktu lama, sehingga Notaris/PPAT sempat menawarkan kepada Saksi Drs. Muji Supriyanto apakah proses tersebut akan tetap dilanjutkan, ternyata Saksi Drs. Muji Supriyanto tetap lanjut;
- Bahwa Terdakwa telah melakukan pembayaran atas pembelian sebidang tanah SHM No. 07048/Pendowoharjo atas nama Imron Hanafi dengan rincian sebagai berikut:
  - a) Sebesar Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupaiah) secara tunai kepada Saksi Drs. Muji Supriyanto pada Oktober 2020 bukti kuitansi hilang;
  - b) Sebesar Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupaiah) secara transfer dari rekening BNI atas nama Hariyadi ke rekening BCA nomor 6520375391 atas nama Imron Hanafi, pada tanggal 20 Januari 2021.
  - c) Sebesar Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupaiah) secara transfer dari rekening BCA nomor 0609777666 atas nama Hariyadi ke rekening BRI nomor 024701022664507 atas nama Muji Supriyanto, pada tanggal 20 Januari 2021.
  - d) Sebesar Rp. 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) secara transfer dari rekening BCA nomor 0609777666 atas nama

*Hal. 37 dari 59 hal. Putusan Nomor 680/Pid.B/2023/PN Smm*



Hariyadi ke rekening BCA nomor 6520375391 atas nama Imron Hanafi, pada tanggal 22 Januari 2021.

- e) Sebesar Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupaiah) secara transfer dari rekening BCA nomor 0609777666 atas nama Hariyadi ke rekening BCA nomor 6520375391 atas nama IMRON HANAFI, pada tanggal 25 Maret 2021.
  - f) Sebesar Rp. 5.000.000,00 (lima juta rupiah) secara transfer ke rekening BRI nomor 024701022664507 atas nama Muji Supriyanto, pada tanggal 10 Agustus 2021.
  - g) Sebesar Rp. 2.000.000,00 (dua juta rupiah) secara transfer ke rekening BRI nomor 024701022664507 atas nama Muji Supriyanto, pada tanggal 21 Oktober 2021.
- Bahwa Terdakwa telah melakukan pembayaran sejumlah Rp. 107.000.000,00 (seratus tujuh juta rupiah);
  - Bahwa pada bulan Januari 2021 Terdakwa minta tolong karyawan untuk mengiklankan penjualan tanah SHM No. 07048/Pendowoharjo atas nama Imron Hanafi dengan cara diantaranya menggunakan alat peraga banner;
  - Bahwa Terdakwa menjual tanah SHM No. 07048/Pendowoharjo atas nama Imron Hanafi menjadi 8 (delapan) kavling masing-masing seluas 79 m<sup>2</sup> - 80 m<sup>2</sup> dengan harga per meter<sup>2</sup> sebesar Rp. 2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);
  - Bahwa saat itu SHM No. 07048/Pendowoharjo atas nama Imron Hanafi masih di Kantor BPN Bantul untuk pengukuran ulang dan pemecahan;
  - Bahwa Terdakwa telah membangun pondasi keliling dan melakukan pengurangan SHM No. 07048/Pendowoharjo atas nama Imron Hanafi. Hal tersebut diketahui oleh Saksi Drs. Muji Supriyanto maupun Jumadi yang pernah datang ke lokasi;
  - Bahwa Terdakwa menjual melalui CV. Berkah Manunggal yang berdiri pada bulan September 2018 yang bergerak di bidang property dan konstruksi;
  - Bahwa Terdakwa sebagai Direktur (persero aktif) dibantu 3 (tiga) orang karyawan antara lain Irma, Edo dan Saksi Rahima May Hayati;
  - Bahwa dari 8 (delapan) kavling tersebut sudah terjual sebanyak 3 (tiga) kavling dengan pembeli antara lain Saksi Sherlin Maranata, Riana Wulan Pradipta dan Erma Oktiani;

*Hal. 38 dari 59 hal. Putusan Nomor 680/Pid.B/2023/PN Smm*



- Bahwa kesepakatan dengan Saksi Sherlin Maranata di harga Rp. 215.000.000,00 (dua ratus lima belas juta rupiah) untuk kavling seluas 79 m<sup>2</sup>, dengan pembayaran sebesar 50% saat penandatanganan PPJB tanah di kantor Notaris & PPAT, dan sisanya dibayar saat penandatanganan AJB di kantor Notaris & PPAT;
- Bahwa pada hari Rabu tanggal 28 Juli 2021 Terdakwa ditemani Edo bertemu dengan Saksi Sherlin Maranata, Saksi Carolus Candra Adipradana dan Saksi Dian Saputra di Kantor Notaris & PPAT Budi Suryanto, S.H., S.Sos;
- Bahwa Terdakwa ditemui Saksi Prono Santoso selaku karyawan kantor Notaris & PPAT yang telah menyiapkan PPJB yang akan ditandatangani oleh Saksi Sherlin Maranata;
- Bahwa dalam pertemuan tersebut Terdakwa menyampaikan jika sertifikatnya asli baru proses ukur ulang di BPN, adanya foto kopi sertipikat. Terdakwa juga menyampaikan ada surat kuasa jual dari pemilik tanah sebelumnya. Terdakwa menyampaikan juga masih dalam proses pengeringan sambil menunjukkan foto kopi Surat Kesesuaian Aspek Tata Ruang yang dikeluarkan oleh Dinas Pertanahan dan Tata Ruang Kabupaten Bantul;
- Bahwa yang mengurus Surat Kesesuaian Aspek Tata Ruang yang dikeluarkan oleh Dinas Pertanahan dan Tata Ruang Kabupaten Bantul pada tanggal 18 Desember 2020 adalah Terdakwa;
- Bahwa Terdakwa menyampaikan proses pengeringan dan pemecahan bisanya memerlukan waktu sekitar dua sampai tiga bulan, tetapi karena ada Pandemi Covid-19, maka memerlukan waktu sekitar enam bulan. Dan AJB paling lambat pada bulan Januari 2022;
- Bahwa Saksi Sherlin Maranata menandatangani PPJB Tanah Legalisasi Nomor: 5150/LEG/VIII/2021 antara Sherlin Maranata dengan Drs. Muji Supriyanto;
- Bahwa saat itu Saksi Drs. Muji Supriyanto belum membubuhkan tanda tangan di PPJB tanah tersebut, karena belum dapat hadir, sehingga PPJB belum ditangani;
- Bahwa Saksi Sherlin Maranata mentransfer uang sejumlah Rp. 75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah) dari rekening BCA nomor 6975293509 atas nama Sherlin Maranata ke rekening BCA nomor 445966767 atas nama Hariyadi dan Saksi Sherlin Maranata juga melakukan pemindahan dana antar rekening BCA sejumlah Rp.

Hal. 39 dari 59 hal. Putusan Nomor 680/Pid.B/2023/PN Smm



35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) dari rekening BCA nomor 6975293509 atas nama Sherlin Maranata ke rekening BCA nomor 445966767 atas nama Hariyadi;

- Bahwa uang yang sudah diterima oleh Terdakwa dari Saksi Sherlin Maranata sejumlah Rp. 110.000.000,00 (seratus sepuluh juta rupiah);
- Bahwa Terdakwa menggunakan uang tersebut untuk membayar makelar, membayar pajak PPJB Saksi Sherlin Maranata, membayar pembuatan PPJB Saksi Sherlin Maranata, biaya urug, biaya pondasi, biaya pembuatan jalan masuk dan biaya pengeringan;
- Bahwa pembayaran pajak PPJB Saksi Sherlin Maranata senilai Rp. 5.375.000,00 (lima juta tiga ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) ada buktinya, sedangkan yang lainnya tidak ada bukti pembayarannya;
- Bahwa setelah menerima uang dari Saksi Sherlin Maranata tersebut, Terdakwa tidak melakukan pembayaran kepada Saksi Drs. Muji Supriyanto ataupun kepada Saksi Imron Hanafi;
- Bahwa Terdakwa pernah menerima somasi sebanyak 3 (tiga) kali dari pengacara Saksi Sherlin Maranata untuk segera menyelesaikan proses AJB, namun Terdakwa belum bisa menyelesaikan proses pengeringan dan pemecahan sertipikat;
- Bahwa Terdakwa pernah menerima somasi sebanyak 3 (tiga) kali dari pengacara Saksi Drs. Muji Supriyanto dan Saksi Imron Hanafi untuk segera melunasi pembayaran atas pembelian SHM No. 07048/Pendowoharjo atas nama Imron Hanafi, karena sesuai kesepakatan pelunasan setelah proses pengeringan selesai;
- Bahwa PPJB antara Terdakwa dengan Saksi Drs. Muji Supriyanto dibuat di bawah tangan pada sekira bulan Maret 2021 di Kantor Notaris & PPAT Budi Suryanto, S.H., S.Sos;
- Bahwa SHM No. 07048/Pendowoharjo atas nama Imron Hanafi pernah dimasukkan oleh Saksi Drs. Muji Supriyanto ke Kantor Notaris & PPAT Budi Suryanto, S.H., S.Sos. atas permintaan Terdakwa, namun tidak berselang lama SHM tersebut diambil kembali oleh Saksi Drs. Muji Supriyanto dengan alasan Terdakwa belum lunas bayar;
- Bahwa tidak pernah ada pembatalan jual beli antara Terdakwa dengan Saksi Drs. Muji Supriyanto dan Saksi Imron Hanafi;
- Bahwa SHM No. 07048/Pendowoharjo atas nama Imron Hanafi sudah dijual kepada orang lain, dan kondisi terakhir sudah berpagar keliling;

*Hal. 40 dari 59 hal. Putusan Nomor 680/Pid.B/2023/PN Smm*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi Sherlin Maranata belum mendapatkan haknya berupa tanah kavling seluas 79 m<sup>2</sup> bagian dari SHM No. 07048/Pendowoharjo atas nama Imron Hanafi seluas 890 m<sup>2</sup>;
- Bahwa Terdakwa belum mengembalikan uang milik Saksi Sherlin Maranata sejumlah Rp. 110.000.000,00 (seratus sepuluh juta rupiah);
- Bahwa di Kantor Notaris Budi Suryanto tidak ada pembayaran terhadap tanah tersebut;
- Bahwa SHM atas nama Imron Hanafi di Notaris Budi Suryanto saksi Muji menunjukkan Surat Kuasa Jual dari Imron Hanafi;
- Bahwa Terdakwa ketemu Pak Muji di Notaris Budi Suryanto tanggal 18 Oktober 2020 ditunjukkan Surat Kuasa menjual;
- Bahwa ketika di Notaris Sri Hastutiningsih Pak Muji sudah menunjukkan Surat Kuasa Jual;
- Bahwa yang membawa Surat Kuasa Jual Pak Muji sendiri dan ditunjukkan untuk PPJB;
- Bahwa selanjutnya ada pengecekan ulang terkait titik koordinat atas nama SHM Imron Hanafi dan akhirnya Notaris Sri Hastutiningsih melakukan pengukuran ulang setelah tanda jadi;
- Bahwa yang menawarkan Jual Beli akan dilanjutkan atau tidak adalah pihak Notaris, pihak Notaris memberitahukan ini titik koordinat berubah dan untuk merubah butuh waktu lama dan untuk plottingnya sudah sesuai dengan plotting;
- Bahwa Terdakwa tidak memiliki niat berbuat curang atau niat menipu Saksi Sherlin Maranata;
- Bahwa saat ini tanah tersebut belum kering masih dalam proses;
- Bahwa upaya Terdakwa agar konsumen mendapatkan tanah tersebut Terdakwa akan menanyakan tanah tersebut ke pemiliknya;

Menimbang, bahwa Penasihat Hukum Terdakwa dan/atau Terdakwa tidak mengajukan Saksi yang meringankan;

Menimbang, bahwa Penuntut Umum mengajukan barang bukti sebagai berikut:

- 1 (satu) lembar print out rekening koran Bank BCA No. Rekening 6975293509 atas nama SHERLIN MARANATA periode 27 Juli 2021 sampai dengan 31 Juli 2021.
- 1 (satu) lembar foto kopi setor tunai Bank BCA No. Rekening 6975293509 atas nama SHERLIN MARANATA ke Bank BCA No. Rekening 4459667676 atas nama HARIYADI senilai Rp.

Hal. 41 dari 59 hal. Putusan Nomor 680/Pid.B/2023/PN Smm



35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah) tertanggal 28 Juli 2021 yang telah dileges di kantor Notaris DIAN RESTI MEILANI, S.H., M.Kn.

- c. 1 (satu) lembar foto kopi kwitansi senilai Rp. 110.000.000,- untuk pembelian tanah seluas 79 m<sup>2</sup> kav 2 di Pandowoharjo Bantul sebelah SMA N 3 Bantul dengan total harga Rp. 215.000.000,- yang diterima dan ditandatangani oleh HARIYADI yang telah dileges di kantor Notaris DIAN RESTI MEILANI, S.H., M.Kn.
- d. 1 (satu) bendel foto kopi Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah Nomor: 5150/LEG/VIII/2021 tanggal 20 Agustus 2021 antara SHERLIN MARANATA dengan MUJI SUPRIYANTO yang dilegalisasi di Notaris BUDI SURYANTO, S.H., S.Sos. yang telah dilegalisir.
- e. 1 (satu) lembar foto kopi surat Kesesuaian Aspek Tata Ruang tanggal 18 Desember 2020 yang dikeluarkan Dinas Pertanahan dan Tata Ruang Kabupaten Bantul tentang Ijin Terbatas Penggunaan Tanah dengan bukti SHM Nomor 07048/Pandowoharjo luas 890 m<sup>2</sup> atas nama IMRON HANAFI.
- f. 1 (satu) bendel foto kopi SHM Nomor 07048/Pandowoharjo luas 890 m<sup>2</sup> atas nama IMRON HANAFI.

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

- Bahwa Saksi IMRON HANAFI selaku pemilik tanah SHM No. 07048/Pendowoharjo atas nama IMRON HANAFI yang berlokasi di Padukuhan Ngimbang Kalurahan Pendowoharjo Kapanewon Sewon Kabupaten Bantul (dekat SMAN 3 Bantul), membuat Surat Kuasa Nomor 9 tanggal 06 Oktober 2020 di Kantor Notaris SOFIA RACHMAWATI, S.H. alamat Pondok Cilegon Indah B-7 No. 3 Cilegon.
- Bahwa benar surat kuasa tersebut pada pokoknya menerangkan Saksi IMRON HANAFI menguasai kepada Saksi Drs. MUJI SUPRIYANTO untuk menjualkan atau dengan cara apapun memindahkan atau melepaskan hak, dan menyerahkan kepada siapapun atas sebidang tanah dengan bukti SHM No. 07048/Pendowoharjo seluas 890 m<sup>2</sup>.
- Bahwa antara bulan Oktober 2020 sampai dengan bulan Desember 2020, terjadi kesepakatan jual beli antara Saksi Drs. MUJI SUPRIYANTO dengan terdakwa atas sebidang tanah SHM No.

*Hal. 42 dari 59 hal. Putusan Nomor 680/Pid.B/2023/PN Smm*



07048/Pendowoharjo atas nama IMRON HANAFI dengan harga per meter<sup>2</sup> sebesar Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah).

- Bahwa pada sekira bulan Maret 2021 bertempat di Kantor Notaris & PPAT BUDI SURYANTO, S.H., S.Sos., Saksi Drs. MUJI SUPRIYANTO selaku pihak pertama dan terdakwa selaku pihak kedua membuat perjanjian perikatan jual beli tanah di bawah tangan yang pada pokoknya berisi:
- Bahwa jual beli tersebut telah disepakati oleh kedua belah pihak dengan luas 890 m<sup>2</sup> dengan harga per meter Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) jadi jumlah harga seluruhnya sejumlah Rp. 890.000.000,00 (delapan ratus sembilan puluh juta rupiah);
- Bahwa tahap pertama pada saat penandatanganan perjanjian ini akan dibayarkan kepada pihak pertama sebesar Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);
- Bahwa tahap kedua akan dibayarkan kepada pihak pertama sebesar Rp. 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) setelah proses pengeringan selesai.
- Bahwa sedangkan untuk kekurangannya sebesar Rp. 640.000.000,00 (enam ratus empat puluh juta rupiah) akan dibayarkan selama 10 bulan setelah proses pengeringan selesai.
- Bahwa terdakwa telah melakukan pembayaran atas pembelian sebidang tanah SHM No. 07048/Pendowoharjo atas nama IMRON HANAFI dengan luas 890 m<sup>2</sup> sejumlah Rp 107.000.000,00 (seratus tujuh juta rupiah) dengan rincian sebagai berikut:
  - Bahwa sebesar Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupaiah) secara tunai kepada Saksi Drs. MUJI SUPRIYANTO pada tahun 2020 tanpa disertai bukti;
  - Bahwa sebesar Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupaiah) secara transfer dari rekening BNI atas nama HARIYADI ke rekening BCA nomor 6520375391 atas nama IMRON HANAFI, pada tanggal 20 Januari 2021.
  - Bahwa sebesar Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupaiah) secara transfer dari rekening BCA nomor 0609777666 atas nama HARIYADI ke rekening BRI nomor 024701022664507 atas nama MUJI SUPRIYANTO, pada tanggal 20 Januari 2021.
  - Bahwa sebesar Rp. 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) secara transfer dari rekening BCA nomor 0609777666 atas nama HARIYADI

*Hal. 43 dari 59 hal. Putusan Nomor 680/Pid.B/2023/PN Smm*



ke rekening BCA nomor 6520375391 atas nama IMRON HANAFI, pada tanggal 22 Januari 2021.

- Bahwa sebesar Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) secara transfer dari rekening BCA nomor 0609777666 atas nama HARIYADI ke rekening BCA nomor 6520375391 atas nama IMRON HANAFI, pada tanggal 25 Maret 2021.
- Bahwa sebesar Rp. 5.000.000,00 (lima juta rupiah) secara transfer ke rekening BRI nomor 024701022664507 atas nama MUJI SUPRIYANTO, pada tanggal 10 Agustus 2021.
- Bahwa sebesar Rp. 2.000.000,00 (dua juta rupiah) secara transfer ke rekening BRI nomor 024701022664507 atas nama MUJI SUPRIYANTO, pada tanggal 21 Oktober 2021.
- Bahwa bulan Januari 2021, terdakwa minta tolong kepada Saksi RAHIMA MAY HAYATI untuk mengiklankan penjualan tanah SHM No. 07048/Pendowoharjo atas nama IMRON HANAFI dengan cara diantaranya menggunakan alat peraga banner.
- Bahwa terdakwa menjual tanah SHM No. 07048/Pendowoharjo atas nama IMRON HANAFI menjadi 8 (delapan) kavling masing-masing seluas 79 m<sup>2</sup> - 80 m<sup>2</sup> dengan harga per meter<sup>2</sup> sebesar Rp. 2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah).
- Bahwa Saksi DIAN SAPUTRA menghubungi nomor HP milik Saksi RAHIMA MAY HAYATI 08995534169 yang tertera di iklan, dengan tujuan menanyakan status tanah, harga tanah serta meminta izin untuk membantu mengiklankan.
- Bahwa setelah mendapat izin dari terdakwa melalui Saksi RAHIMA MAY HAYATI, kemudian Saksi DIAN SAPUTRA mengiklankan penjualan tanah melalui internet.
- Bahwa pada hari Sabtu tanggal 24 Juli 2021 Saksi SHERLIN MARANATA mengetahui iklan penjualan tanah kavling seluas 79 m<sup>2</sup> bagian dari SHM No. 07048/Pendowoharjo yang di-upload Saksi DIAN SAPUTRA di internet.
- Bahwa Saksi SHERLIN MARANATA menghubungi nomor HP milik Saksi DIAN SAPUTRA 085702097106 yang tertera di iklan untuk menanyakan harganya, dan mengajak Saksi DIAN SAPUTRA bertemu di lokasi.
- Bahwa Saksi DIAN SAPUTRA membuka dengan harga Rp. 3.000.000,00 (tiga juta rupiah) per meter<sup>2</sup>, yang ditawarkan oleh Saksi

*Hal. 44 dari 59 hal. Putusan Nomor 680/Pid.B/2023/PN Smm*



SHERLIN MARANATA dengan harga Rp. 2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah). Oleh karena harga tersebut belum disetujui oleh terdakwa, sehingga Saksi SHERLIN MARANATA menawar dengan harga Rp. 215.000.000,00 (dua ratus lima belas juta rupiah) untuk kavling seluas 79 m<sup>2</sup> tersebut. Pada akhirnya terdakwa menyetujui harga tersebut dengan syarat pembayaran sebesar 50% saat penandatanganan perjanjian pengikatan jual beli tanah di kantor Notaris & PPAT, dan sisanya dibayar saat penandatanganan akta jual beli di kantor Notaris & PPAT.

- Bahwa pada hari Rabu tanggal 28 Juli 2021 terdakwa ditemani EDO bertemu dengan Saksi SHERLIN MARANATA, Saksi CAROLUS CANDRA ADIPRADANA dan Saksi DIAN SAPUTRA di Kantor Notaris & PPAT BUDI SURYANTO, S.H., S.Sos., dan ditemui oleh Saksi PRONO SANTOSO selaku karyawan kantor Notaris & PPAT.
- Bahwa dalam pertemuan terjadi percakapan antara Saksi CAROLUS CANDRA ADIPRADANA dengan terdakwa sebagai berikut: Saksi CAROLUS CANDRA ADIPRADANA bertanya "Pak sertifikatnya mana?", terdakwa menjawab "S sertifikatnya asli baru proses ukur ulang di BPN, adanya foto kopi sertipikat".
- Bahwa Saksi CAROLUS CANDRA ADIPRADANA bertanya lagi "Pak ini kok atas nama Pak IMRON?" terdakwa menjawab "Ini sudah ada PPJB dengan Pak MUJI dan ada surat kuasa jual kepada Pak MUJI".
- Bahwa Saksi CAROLUS CANDRA ADIPRADANA bertanya lagi "Pak itu tanah sudah kering belum?" terdakwa menjawab "Sudah proses mas" sambil menunjukkan foto kopi Surat Kesesuaian Aspek Tata Ruang yang dikeluarkan oleh Dinas Pertanahan dan Tata Ruang Kabupaten Bantul.
- Bahwa Saksi CAROLUS CANDRA ADIPRADANA bertanya lagi "Pak kira-kira AJB-nya kapan dan proses pemecahannya berapa lama?" terdakwa menjawab "Ini kalau tidak ada covid 2 sampai 3 bulan jadi, tapi ini ada covid, nanti Desember jadi, AJB-nya paling lambat Januari".
- Bahwa perjanjian pengikatan jual beli tanah tersebut dibacakan kembali oleh Saksi PRONO SANTOSO, diketahui perjanjian pengikatan jual beli tanah dengan Saksi Drs. MUJI SUPRIYANTO, bukan dengan terdakwa, sehingga Saksi CAROLUS CANDRA ADIPRADANA bertanya lagi "Lho pak ini namanya kok Pak MUJI?",

*Hal. 45 dari 59 hal. Putusan Nomor 680/Pid.B/2023/PN Smm*



terdakwa menjawab "Muji sudah menerima kuasa jual untuk menghindari double pajak jadi bayarnya ke saya, nanti saya yang ke muji".

- Bahwa Saksi SHERLIN MARANATA menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Legalisasi Nomor: 5150/LEG/VIII/2021 tanggal 20 Agustus 2021 antara SHERLIN MARANATA dengan Drs. MUJI SUPRIYANTO yang pada pokoknya berisi:
  - SHERLIN MARANATA sepakat untuk membeli tanah seluas 79 m<sup>2</sup> dari luas keseluruhan dari SHM No. 07048/Pendowoharjo atas nama IMRON HANAFI luas 890 m<sup>2</sup>.
  - Kesepakatan harga senilai Rp. 215.000.000,00
  - Pembayaran pertama sebesar Rp. 110.000.000,00 dan telah diserahkan.
  - Sisa pembayaran Rp. 105.000.000,00 dibayarkan setelah sertipikat dan pemecahan selesai.
- Bahwa saat itu PPJB belum diberi tanggal karena Saksi Drs. MUJI SUPRIYANTO belum membubuhkan tanda tangan di PPJB tanah tersebut. Berselang beberapa hari kemudian Saksi Drs. MUJI SUPRIYANTO membubuhkan tanda tangan di PPJB tanah tersebut.
- Bahwa terdakwa menulis rekening BCA nomor 445966767 atas nama HARIYADI dan nomor telepon 081808068666 di sebuah amplop warna putih, dan menyerahkannya kepada Saksi SHERLIN MARANATA.
- Bahwa Saksi SHERLIN MARANATA mentransfer uang sejumlah Rp. 75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah) dari rekening BCA nomor 6975293509 atas nama SHERLIN MARANATA ke rekening BCA nomor 445966767 atas nama HARIYADI.
- Bahwa Saksi SHERLIN MARANATA melakukan pemindahan dana antar rekening BCA sejumlah Rp. 35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) dari rekening BCA nomor 6975293509 atas nama SHERLIN MARANATA ke rekening BCA nomor 445966767 atas nama HARIYADI, sehingga uang yang sudah diterima oleh terdakwa dari Saksi SHERLIN MARANATA sejumlah Rp. 110.000.000,00 (seratus sepuluh juta rupiah).
- Bahwa setelah menunggu sekitar 6 (enam) bulan lamanya, proses pemecahan sertipikat tidak kunjung selesai dan penandatanganan akta jual beli atas tanah kavling seluas 79 m<sup>2</sup> bagian dari SHM No.

Hal. 46 dari 59 hal. Putusan Nomor 680/Pid.B/2023/PN Smm



07048/Pendowoharjo yang tidak kunjung terlaksana, maka pada tanggal 13 Januari 2022 Saksi SHERLIN MARANATA berinisiatif mengecek di Kantor ATR/BPN Kabupaten Bantul.

- Bahwa pihak Kantor ATR/BPN Bantul menyampaikan jika terhadap SHM No. 07048/Pendowoharjo tersebut belum ada proses pengeringannya. Setelah mengetahui informasi tersebut, kemudian Saksi SHERLIN MARANATA berusaha menghubungi terdakwa untuk minta kejelasan mengenai kelanjutan proses jual beli tanah kavling seluas 79 m<sup>2</sup> bagian dari SHM No. 07048/Pendowoharjo, atau dibatalkan uang kembali.
- Bahwa setiap kali Saksi SHERLIN MARANATA bertanya terdakwa selalu beralasan apabila proses pengeringan belum selesai, sehingga belum dapat pecah sertipikat.
- Bahwa Saksi SHERLIN MARANATA melalui pengacara pernah mensomasi terdakwa maupun Saksi Drs. MUJI SUPRIYANTO sebanyak 3 (tiga) kali, antara lain tertanggal 22 Januari 2022, 21 Februari 2022 dan 07 Maret 2022, dengan tujuan menyelesaikan pemecahan sertipikat dan AJB tanah seluas 79 m<sup>2</sup>. Akan tetapi terdakwa tidak pernah merespon, dan apabila terdakwa dihubungi tidak pernah menjawab.
- Bahwa terdakwa tidak menunjukkan ada itikad baik untuk menyelesaikan proses jual beli tanah seluas 79 m<sup>2</sup> tersebut, serta terdakwa telah menggunakan uang yang diperoleh dari Saksi SHERLIN MARANATA untuk kepentingan pribadi.
- Bahwa akibat dari perbuatan yang dilakukan oleh terdakwa tersebut telah menyebabkan Saksi SHERLIN MARANATA mengalami kerugian materiil sekurang-kurangnya sejumlah Rp. 110.000.000,00 (seratus sepuluh juta rupiah).

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

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

*Hal. 47 dari 59 hal. Putusan Nomor 680/Pid.B/2023/PN Smm*



1. Barang Siapa;
2. Dengan sengaja dan melawan hukum memiliki suatu barang yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain;
3. Yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan;

Menimbang, bahwa terhadap unsur-unsur tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Ad. 1. Unsur Barang Siapa;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan unsur barang siapa dalam perkara ini adalah orang atau seseorang yang kepadanya telah disangka atau didakwa melakukan suatu tindak pidana;

Menimbang, bahwa mengenai pengertian “barang siapa” itu menunjukkan orang atau manusia, yang apabila orang tersebut memenuhi semua unsur-unsur dari perbuatan pidana yang dimaksud dalam ketentuan pasal yang didakwakan, dan bahwa “setiap orang” menunjukkan siapa saja yang melakukan perbuatan pidana yang dapat dipertanggungjawabkan tanpa adanya alasan pemaaf dan alasan pembenar;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini yang dimaksud “barang siapa” tidak lain adalah Terdakwa HARIYADI Bin (Alm.) SUGITO dengan segala identitasnya seperti yang terurai dalam surat dakwaan Penuntut Umum;

Menimbang, bahwa dari keterangan saksi-saksi dan Terdakwa sendiri dalam persidangan telah membenarkan identitas yang tercantum dalam surat dakwaan;

Menimbang, bahwa demikian juga dengan identitas Terdakwa yang termuat dalam dakwaan Penuntut Umum ternyata telah cocok dengan identitas Terdakwa di persidangan dan sepanjang persidangan berlangsung tidak terdapat satupun petunjuk bahwa akan terjadi kekeliruan orang (*error in persona*) sebagai subjek hukum atau pelaku tindak pidana yang sedang diperiksa dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa oleh karena itu unsur “*barang siapa*” seperti yang dimaksud dalam dakwaan alternatif kedua Penuntut Umum tersebut telah terpenuhi;

Ad. 2. Unsur Dengan sengaja dan melawan hukum memiliki suatu barang yang seluruhnya atau sebagian milik adalah kepunyaan orang lain;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan unsur sengaja atau kesengajaan dalam undang-undang ini tidak didefinisikan secara jelas, sehingga pengertian mengenai kesengajaan atau dolus dapat kita lihat



dalam MvT (Memorie Van Toelichting), dolus dapat dikaitkan pada tindakan atau perbuatan, akibatnya dan unsur-unsur lain dari delik, tindakan disengaja selalu dikehendaki (*willens*) dan diketahui (*wetens*), sehingga seseorang dapat dimasukkan sebagai melakukan suatu perbuatan dengan sengaja apabila seseorang itu haruslah memiliki kehendak atau menghendaki (*willens*) apa yang ia buat dan harus mengetahui (*wetens*) pula apa yang ia perbuat itu dan mengetahui mengenai akibatnya (*Jan Remmelink, Hukum Pidana, komentar atas pasal-pasal terpenting dari Kitab Undang-Undang Hukum Pidana Belanda dan padanannya dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana Indonesia, PT Gramedia Pustaka Utama*) ;

Menimbang, bahwa menurut MvT (Memorie Van Toelichting) kesengajaan atau dolus itu terdiri atas :

1. Kesengajaan sebagai maksud (*opzet als oogmerk*), yaitu terjadinya suatu tindakan atau akibat tertentu, adalah betul-betul sebagai perwujudan dari maksud atau tujuan, sehingga kehendaknya (*willens*) harus ditujukan kepada akibat itu, tetapi tidak harus sudah terwujud, namun kejahatan tersebut sudah sempurna atau dapat juga dikatakan kesengajaan dengan maksud tidak mensyaratkan bahwa apa yang menjadi maksudnya atau tujuannya sudah harus terwujud ;
2. Kesengajaan dengan kesadaran pasti atau keharusan (*opzet bij zekerheids of noodzakelijkheids bewustzijn*), bahwa pada kesengajaan atau dolus dengan kesadaran pasti menyandarkan pada seberapa jauh pengetahuan atau kesadaran pelaku tentang tindakan atau akibat yang merupakan salah satu unsur dari pada suatu delik yang sudah terjadi;
3. Kesengajaan bersyarat (*opzet bij mogelijkheidsbewustzin of voorwardeljk opzet of dolus eventualis*), yaitu bila pelaku untuk dirinya sendiri telah memutuskan bahwa ia menghendaki tindakannya itu, sekalipun akibat yang tidak dikehendaki melekat pada tindakannya itu, tetapi ternyata ia tetap menghendaki munculnya akibat tersebut daripada dia membatalkan niatnya semula, dalam dolus eventualis unsur kehendak (*willens*) sepenuhnya ada namun elemen mengetahui (*wetens*) hanya terbatas pada kesadaran akan kemungkinan terjadinya akibat yang (sebenarnya) tidak dikehendaki; sedangkan berdasarkan pertimbangan Hoge Raad dolus eventualis adalah pelaku dengan kehendak dan kesadaran menerima kemungkinan munculnya akibat yang buruk;

Hal. 49 dari 59 hal. Putusan Nomor 680/Pid.B/2023/PN Smm



Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan “melawan hukum” berdasarkan arrest HR tanggal 31 Desember 1919 yaitu tindakan yang tidak sesuai dengan hukum, atau tindakan yang bertentangan dengan hukum, atau merusak hak subjektif seseorang menurut undang-undang ;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan sengaja disini adalah pelaku mengetahui dan menyadari akan perbuatannya. Adapun yang dimaksud melawan hukum adalah bertindak seakan-akan pemilik atau bertindak sebagai pemilik, padahal ia bukan pemilik dan tidak mempunyai hak atas barang itu;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta yang terungkap dipersidangan bahwa :

- Bahwa Saksi IMRON HANAFI selaku pemilik tanah SHM No. 07048/Pendowoharjo atas nama IMRON HANAFI yang berlokasi di Padukuhan Ngimbang Kalurahan Pendowoharjo Kapanewon Sewon Kabupaten Bantul (dekat SMAN 3 Bantul), membuat Surat Kuasa Nomor 9 tanggal 06 Oktober 2020 di Kantor Notaris SOFIA RACHMAWATI, S.H. alamat Pondok Cilegon Indah B-7 No. 3 Cilegon.
- Bahwa surat kuasa tersebut pada pokoknya menerangkan Saksi IMRON HANAFI menguasai kepada Saksi Drs. MUJI SUPRIYANTO untuk menjualkan atau dengan cara apapun memindahkan atau melepaskan hak, dan menyerahkan kepada siapapun atas sebidang tanah dengan bukti SHM No. 07048/Pendowoharjo seluas 890 m<sup>2</sup>.
- Bahwa antara bulan Oktober 2020 sampai dengan bulan Desember 2020, terjadi kesepakatan jual beli antara Saksi Drs. MUJI SUPRIYANTO dengan terdakwa atas sebidang tanah SHM No. 07048/Pendowoharjo atas nama IMRON HANAFI dengan harga per meter<sup>2</sup> sebesar Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah).
- Bahwa benar pada sekira bulan Maret 2021 bertempat di Kantor Notaris & PPAT BUDI SURYANTO, S.H., S.Sos., Saksi Drs. MUJI SUPRIYANTO selaku pihak pertama dan terdakwa selaku pihak kedua membuat perjanjian perikatan jual beli tanah di bawah tangan yang pada pokoknya berisi:
- Jual beli tersebut telah disepakati oleh kedua belah pihak dengan luas 890 m<sup>2</sup> dengan harga per meter Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) jadi jumlah harga seluruhnya sejumlah Rp. 890.000.000,00 (delapan ratus sembilan puluh juta rupiah);

*Hal. 50 dari 59 hal. Putusan Nomor 680/Pid.B/2023/PN Smm*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tahap pertama pada saat penandatanganan perjanjian ini akan dibayarkan kepada pihak pertama sebesar Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);
- Tahap kedua akan dibayarkan kepada pihak pertama sebesar Rp. 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) setelah proses pengeringan selesai.
- Sedangkan untuk kekurangannya sebesar Rp. 640.000.000,00 (enam ratus empat puluh juta rupiah) akan dibayarkan selama 10 bulan setelah proses pengeringan selesai.
- Bahwa benar terdakwa telah melakukan pembayaran atas pembelian sebidang tanah SHM No. 07048/Pendowoharjo atas nama IMRON HANAFI dengan luas 890 m<sup>2</sup> sejumlah Rp 107.000.000,00 (seratus tujuh juta rupiah).
- Bahwa pada bulan Januari 2021, terdakwa minta tolong kepada Saksi RAHIMA MAY HAYATI untuk mengiklankan penjualan tanah SHM No. 07048/Pendowoharjo atas nama IMRON HANAFI dengan cara diantaranya menggunakan alat peraga banner. Terdakwa menjual tanah SHM No. 07048/Pendowoharjo atas nama IMRON HANAFI menjadi 8 (delapan) kavling masing-masing seluas 79 m<sup>2</sup> - 80 m<sup>2</sup> dengan harga per meter<sup>2</sup> sebesar Rp. 2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah). Ketika mengetahui adanya iklan penjualan tanah tersebut, Saksi DIAN SAPUTRA menjadi tertarik dan menghubungi nomor HP milik Saksi RAHIMA MAY HAYATI 08995534169 yang tertera di iklan, dengan tujuan menanyakan status tanah, harga tanah serta meminta izin untuk membantu mengiklankan. Setelah mendapat izin dari terdakwa melalui Saksi RAHIMA MAY HAYATI, kemudian Saksi DIAN SAPUTRA mengiklankan penjualan tanah melalui internet.
- Bahwa pada hari Sabtu tanggal 24 Juli 2021 Saksi SHERLIN MARANATA mengetahui iklan penjualan tanah kavling seluas 79 m<sup>2</sup> bagian dari SHM No. 07048/Pendowoharjo yang di-upload Saksi DIAN SAPUTRA di internet. Kemudian Saksi SHERLIN MARANATA menghubungi nomor HP milik Saksi DIAN SAPUTRA 085702097106 yang tertera di iklan untuk menanyakan harganya. Awalnya Saksi DIAN SAPUTRA membuka dengan harga Rp. 3.000.000,00 (tiga juta rupiah) per meter<sup>2</sup>, yang ditawarkan oleh Saksi SHERLIN MARANATA dengan harga Rp. 2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah). Oleh karena harga tersebut belum disetujui oleh terdakwa, sehingga Saksi SHERLIN MARANATA menawarkan dengan harga

Hal. 51 dari 59 hal. Putusan Nomor 680/Pid.B/2023/PN Smm



Rp. 215.000.000,00 (dua ratus lima belas juta rupiah) untuk kavling seluas 79 m<sup>2</sup> tersebut. Pada akhirnya terdakwa menyetujui harga tersebut dengan syarat pembayaran sebesar 50% saat penandatanganan perjanjian pengikatan jual beli tanah di kantor Notaris & PPAT, dan sisanya dibayar saat penandatanganan akta jual beli di kantor Notaris & PPAT.

- Bahwa pada hari Rabu tanggal 28 Juli 2021 terdakwa ditemani EDO bertemu dengan Saksi SHERLIN MARANATA, Saksi CAROLUS CANDRA ADIPRADANA dan Saksi DIAN SAPUTRA di Kantor Notaris & PPAT BUDI SURYANTO, S.H., S.Sos., kemudian diterima oleh Saksi PRONO SANTOSO selaku karyawan kantor Notaris & PPAT. Dalam pertemuan terjadi percakapan antara Saksi CAROLUS CANDRA ADIPRADANA dengan terdakwa sebagai berikut: Saksi CAROLUS CANDRA ADIPRADANA bertanya “Pak sertifikatnya mana?”, terdakwa menjawab “Sertifikatnya asli baru proses ukur ulang di BPN, adanya foto kopi sertipikat”. Saksi CAROLUS CANDRA ADIPRADANA bertanya lagi “Pak ini kok atas nama Pak IMRON?” terdakwa menjawab “Ini sudah ada PPJB dengan Pak MUJI dan ada surat kuasa jual”. Saksi CAROLUS CANDRA ADIPRADANA bertanya lagi “Pak itu tanah sudah kering belum?” terdakwa menjawab “Sudah mas” sambil menunjukkan foto kopi Surat Kesesuaian Aspek Tata Ruang yang dikeluarkan oleh Dinas Pertanahan dan Tata Ruang Kabupaten Bantul. Kemudian Saksi CAROLUS CANDRA ADIPRADANA bertanya lagi “Pak kira-kira AJB-nya kapan dan proses pemecahannya berapa lama?” terdakwa menjawab “Ini kalau tidak ada covid 2 sampai 3 bulan jadi, tapi ini ada covid, nanti Desember jadi, AJB-nya paling lambat Januari”. Saat perjanjian pengikatan jual beli tanah tersebut dibaca kembali oleh Saksi PRONO SANTOSO, diketahui perjanjian pengikatan jual beli tanah dengan Saksi Drs. MUJI SUPRIYANTO, bukan dengan terdakwa, sehingga Saksi CAROLUS CANDRA ADIPRADANA bertanya lagi “Lho pak ini namanya kok Pak MUJI?”, terdakwa menjawab “Muji sudah menerima kuasa jual untuk menghindari double pajak jadi bayarnya ke saya, nanti saya yang ke Muji”.
- Bahwa Saksi SHERLIN MARANATA menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Legalisasi Nomor: 5150/LEG/VIII/2021 tanggal 20 Agustus 2021 antara SHERLIN MARANATA dengan Drs. MUJI SUPRIYANTO.
- Bahwa saat itu PPJB belum diberi tanggal karena Saksi Drs. MUJI SUPRIYANTO belum membubuhkan tanda tangan di PPJB tanah

*Hal. 52 dari 59 hal. Putusan Nomor 680/Pid.B/2023/PN Smm*



tersebut. Berselang beberapa hari kemudian Saksi Drs. MUJI SUPRIYANTO membubuhkan tanda tangan di PPJB tanah tersebut.

- Bahwa Saksi SHERLIN MARANATA mentransfer uang sejumlah Rp. 75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah) dari rekening BCA nomor 6975293509 atas nama SHERLIN MARANATA ke rekening BCA nomor 445966767 atas nama HARIYADI.
- Bahwa Saksi SHERLIN MARANATA juga melakukan pemindahan dana antar rekening BCA sejumlah Rp. 35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) dari rekening BCA nomor 6975293509 atas nama SHERLIN MARANATA ke rekening BCA nomor 445966767 atas nama HARIYADI, sehingga uang yang sudah diterima oleh terdakwa dari Saksi SHERLIN MARANATA sejumlah Rp. 110.000.000,00 (seratus sepuluh juta rupiah).
- Bahwa setelah menunggu sekitar 6 (enam) bulan lamanya, proses pemecahan sertipikat tidak kunjung selesai dan penandatanganan akta jual beli atas tanah kavling seluas 79 m<sup>2</sup> bagian dari SHM No. 07048/Pendowoharjo yang tidak kunjung terlaksana, maka pada tanggal 13 Januari 2022 Saksi SHERLIN MARANATA berinisiatif mengecek di Kantor ATR/BPN Kabupaten Bantul.
- Bahwa pihak Kantor ATR/BPN Bantul menyampaikan jika terhadap SHM No. 07048/Pendowoharjo tersebut belum ada proses pengeringannya. Setelah mengetahui informasi tersebut, kemudian Saksi SHERLIN MARANATA berusaha menghubungi terdakwa untuk minta kejelasan mengenai kelanjutan proses jual beli tanah kavling seluas 79 m<sup>2</sup> bagian dari SHM No. 07048/Pendowoharjo, atau dibatalkan uang kembali.
- Bahwa setiap kali Saksi SHERLIN MARANATA bertanya terdakwa selalu beralasan apabila proses pengeringan belum selesai, sehingga belum dapat pecah sertipikat.
- Bahwa Saksi SHERLIN MARANATA melalui pengacara pernah mensomasi terdakwa maupun Saksi Drs. MUJI SUPRIYANTO sebanyak 3 (tiga) kali, antara lain tertanggal 22 Januari 2022, 21 Februari 2022 dan 07 Maret 2022, dengan tujuan menyelesaikan pemecahan sertipikat dan AJB tanah seluas 79 m<sup>2</sup>. Akan tetapi terdakwa tidak pernah merespon, dan apabila terdakwa dihubungi tidak pernah menjawab.
- Bahwa terdakwa tidak menunjukkan ada itikad baik untuk menyelesaikan proses jual beli tanah seluas 79 m<sup>2</sup> tersebut, serta terdakwa telah menggunakan uang yang diperoleh dari Saksi SHERLIN MARANATA untuk kepentingan pribadi tanpa disertai bukti yang sah.

*Hal. 53 dari 59 hal. Putusan Nomor 680/Pid.B/2023/PN Smm*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa akibat dari perbuatan yang dilakukan oleh terdakwa tersebut telah menyebabkan Saksi SHERLIN MARANATA mengalami kerugian materiil sekurang-kurangnya sejumlah Rp. 110.000.000,00 (seratus sepuluh juta rupiah).

Menimbang, bahwa dengan demikian unsur “Dengan sengaja dan melawan hukum memiliki suatu barang yang sebagian atau seluruhnya milik orang lain” sebagaimana dalam dakwaan alternatif Kedua Penuntut Umum telah terpenuhi;

Ad. 3. Unsur Barang itu ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan unsur ini adalah barang yang berada di dalam kekuasaan si pelaku yang didapatnya sepengetahuan dari pemilik barang tersebut dan bukan karena kejahatan;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta yang terungkap dipersidangan bahwa

- Bahwa pada hari Rabu tanggal 28 Juli 2021 terdakwa ditemani EDO bertemu dengan Saksi SHERLIN MARANATA, Saksi CAROLUS CANDRA ADIPRADANA dan Saksi DIAN SAPUTRA di Kantor Notaris & PPAT BUDI SURYANTO, S.H., S.Sos., kemudian diterima Saksi PRONO SANTOSO selaku karyawan kantor Notaris & PPAT.
  - Bahwa Saksi SHERLIN MARANATA menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Legalisasi Nomor: 5150/LEG/VIII/2021 tanggal 20 Agustus 2021 antara SHERLIN MARANATA dengan Drs. MUJI SUPRIYANTO yang pada pokoknya berisi:
    - SHERLIN MARANATA sepakat untuk membeli tanah seluas 79 m<sup>2</sup> dari luas keseluruhan dari SHM No. 07048/Pendowoharjo atas nama IMRON HANAFI luas 890 m<sup>2</sup>.
    - Kesepakatan harga senilai Rp. 215.000.000,00
    - Pembayaran pertama sebesar Rp. 110.000.000,00 dan telah diserahkan.
    - Sisa pembayaran Rp. 105.000.000,00 dibayarkan setelah sertipikat dan pemecahan selesai.
- Namun saat itu Saksi Drs. MUJI SUPRIYANTO belum membubuhkan tanda tangan di perjanjian pengikatan jual beli tanah tersebut, sehingga PPJB belum diberi tanggal.
- Bahwa terdakwa menulis rekening BCA nomor 445966767 atas nama HARIYADI dan nomor telepon 081808068666 di sebuah amplop

Hal. 54 dari 59 hal. Putusan Nomor 680/Pid.B/2023/PN Smm



warna putih, dan menyerahkannya kepada Saksi SHERLIN MARANATA. Kemudian Saksi SHERLIN MARANATA mentransfer uang sejumlah Rp. 75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah) dari rekening BCA nomor 6975293509 atas nama SHERLIN MARANATA ke rekening BCA nomor 445966767 atas nama HARIYADI.

- Bahwa Saksi SHERLIN MARANATA juga melakukan pemindahan dana antar rekening BCA sejumlah Rp. 35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) dari rekening BCA nomor 6975293509 atas nama SHERLIN MARANATA ke rekening BCA nomor 445966767 atas nama HARIYADI, sehingga uang yang sudah diterima oleh terdakwa dari Saksi SHERLIN MARANATA sejumlah Rp. 110.000.000,00 (seratus sepuluh juta rupiah).

Menimbang bahwa dengan demikian unsur "*Barang itu ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan*" sebagaimana dalam dakwaan alternatif kedua 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 bersalah melakukan tindak pidana sebagaimana didakwakan dalam dakwaan alternatif kedua Penuntut Umum;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari dan memperhatikan serta menelaah Pledoi/Pembelaan dari Penasehat Hukum Terdakwa, Majelis Hakim berpendapat Pembelaan dari Penasihat Hukum Terdakwa dan/atau Terdakwa tersebut tidak dapat melemahkan unsur-unsur yang telah terpenuhi oleh perbuatan terdakwa seperti apa yang telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim sebagaimana terurai diatas;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini terhadap Terdakwa telah dikenakan penahanan yang sah, maka masa 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;

Menimbang, bahwa terhadap barang bukti yang diajukan di persidangan berupa:

- 1 (satu) lembar print out rekening koran Bank BCA No. Rekening 6975293509 atas nama SHERLIN MARANATA periode 27 Juli 2021 sampai dengan 31 Juli 2021.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. 1 (satu) lembar foto kopi setor tunai Bank BCA No. Rekening 6975293509 atas nama SHERLIN MARANATA ke Bank BCA No. Rekening 4459667676 atas nama HARIYADI senilai Rp. 35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah) tertanggal 28 Juli 2021 yang telah dileges di kantor Notaris DIAN RESTI MEILANI, S.H., M.Kn.
- c. 1 (satu) lembar foto kopi kwitansi senilai Rp. 110.000.000,- untuk pembelian tanah seluas 79 m<sup>2</sup> kav 2 di Pandowoharjo Bantul sebelah SMA N 3 Bantul dengan total harga Rp. 215.000.000,- yang diterima dan ditandatangani oleh HARIYADI yang telah dileges di kantor Notaris DIAN RESTI MEILANI, S.H., M.Kn.
- d. 1 (satu) bendel foto kopi Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah Nomor: 5150/LEG/VIII/2021 tanggal 20 Agustus 2021 antara SHERLIN MARANATA dengan MUJI SUPRIYANTO yang dilegalisasi di Notaris BUDI SURYANTO, S.H., S.Sos. yang telah dilegalisir.
- e. 1 (satu) lembar foto kopi surat Kesesuaian Aspek Tata Ruang tanggal 18 Desember 2020 yang dikeluarkan Dinas Pertanahan dan Tata Ruang Kabupaten Bantul tentang Ijin Terbatas Penggunaan Tanah dengan bukti SHM Nomor 07048/Pandowoharjo luas 890 m<sup>2</sup> atas nama IMRON HANAFI.
- f. 1 (satu) bendel foto kopi SHM Nomor 07048/Pandowoharjo luas 890 m<sup>2</sup> atas nama IMRON HANAFI.

Menimbang, bahwa karena dipersidangan terbukti barang bukti tersebut adalah milik saksi Sherlin Maranata maka beralasan bagi Majelis agar barang bukti tersebut dikembalikan kepada saksi Sherlin Maranata;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk memberikan takaran yang tepat mengenai pidana yang akan dijatuhkan terhadap diri Terdakwa, Majelis Hakim berpendapat adalah perlu dipertimbangkan variabel-variabel yang melingkupi penjatuhan pidana dengan menengok dimensi sosio-yuridis, agar sebuah putusan pembedaan tidak kering dan jauh dari nilai-nilai kemanusiaan dan keadilan, mengingat hukum adalah untuk manusia dan bukan sebaliknya manusia untuk hukum, pula mengingat eksistensi hukum itu tidak berada di alam hampa nilai tanpa makna hakiki. Variabel-variabel pertimbangan itu menurut Majelis Hakim antara lain sebagai berikut :

- Bahwa merupakan prinsip dalam penjatuhan pidana harus sebanding dengan bobot kesalahan Terdakwa. Sebuah hukuman tidak boleh mencerminkan kesewenang-wenangan tanpa menengok fungsi dan arti dari hukuman itu sendiri;

Hal. 56 dari 59 hal. Putusan Nomor 680/Pid.B/2023/PN Smm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa hakikat penghukuman itu harus merefleksikan tujuan pembinaan dan pengajaran bagi diri Terdakwa, yang pada gilirannya Terdakwa bisa merenungi apa yang telah diperbuatnya. Dari sana diharapkan pula akan timbul perasaan jera pada diri Terdakwa, yang pada gilirannya bisa mencegah orang lain pula agar tidak melakukan kesalahan serupa;

Menimbang, bahwa dengan mempertimbangkan hal-hal tersebut di atas, Tuntutan Penuntut Umum dan Nota Pembelaan/Pleidooi dari Terdakwa maupun Penasehat Hukum Terdakwa menurut Majelis Hakim, pidana yang dijatuhkan terhadap diri Terdakwa sebagaimana tersebut dalam amar putusan ini adalah sudah sesuai dengan kadar kesalahan Terdakwa dan tidak bertentangan dengan rasa keadilan masyarakat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka Majelis Hakim tidak sependapat dengan lamanya pidana penjara yang akan dijatuhkan sebagaimana dalam tuntutan Penuntut Umum dan Majelis Hakim telah pula mempertimbangkan Permohonan Terdakwa sebagaimana Nota Pembelaan (Pleidoi) yang disampaikan oleh Penasihat Hukum Terdakwa dan/atau Terdakwa, dan Majelis Hakim akan menjatuhkan putusan yang menurut Majelis Hakim telah sesuai dengan perbuatan yang telah dilakukan oleh Terdakwa sebagaimana dalam amar putusan ini;

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

Keadaan yang memberatkan:

- Terdakwa telah menikmati hasil kejahatannya;
- Perbuatan Terdakwa telah merugikan saksi korban;

Keadaan yang meringankan:

- Terdakwa bersikap sopan dan mengakui terus terang perbuatannya;
- Terdakwa menyesal dan berjanji untuk tidak mengulangi lagi perbuatannya;
- Terdakwa merupakan tulang punggung keluarga;

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

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

## MENGADILI:

*Hal. 57 dari 59 hal. Putusan Nomor 680/Pid.B/2023/PN Smm*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menyatakan Terdakwa HARIYADI Bin (Alm.) SUGITO terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana Penggelapan sebagaimana dalam dakwaan alternatif kedua;
2. Menjatuhkan pidana kepada Terdakwa oleh karena itu dengan pidana penjara selama 1 (satu) tahun 4 (empat) bulan;
3. Menetapkan masa penahanan yang telah dijalani Terdakwa dikurangkan seluruhnya dari pidana yang dijatuhkan;
4. Menetapkan Terdakwa tetap dalam tahanan;
5. Menetapkan barang bukti berupa:
  - a. 1 (satu) lembar print out rekening koran Bank BCA No. Rekening 6975293509 atas nama SHERLIN MARANATA periode 27 Juli 2021 sampai dengan 31 Juli 2021.
  - b. 1 (satu) lembar foto kopi setor tunai Bank BCA No. Rekening 6975293509 atas nama SHERLIN MARANATA ke Bank BCA No. Rekening 4459667676 atas nama HARIYADI senilai Rp. 35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah) tertanggal 28 Juli 2021 yang telah dileges di kantor Notaris DIAN RESTI MEILANI, S.H., M.Kn.
  - c. 1 (satu) lembar foto kopi kwitansi senilai Rp. 110.000.000,- untuk pembelian tanah seluas 79 m2 kav 2 di Pandowoharjo Bantul sebelah SMA N 3 Bantul dengan total harga Rp. 215.000.000,- yang diterima dan ditandatangani oleh HARIYADI yang telah dileges di kantor Notaris DIAN RESTI MEILANI, S.H., M.Kn.
  - d. 1 (satu) bendel foto kopi Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah Nomor: 5150/LEG/VIII/2021 tanggal 20 Agustus 2021 antara SHERLIN MARANATA dengan MUJI SUPRIYANTO yang dilegalisasi di Notaris BUDI SURYANTO, S.H., S.Sos. yang telah dilegalisir.
  - e. 1 (satu) lembar foto kopi surat Kesesuaian Aspek Tata Ruang tanggal 18 Desember 2020 yang dikeluarkan Dinas Pertanahan dan Tata Ruang Kabupaten Bantul tentang Ijin Terbatas Penggunaan Tanah dengan bukti SHM Nomor 07048/Pandowoharjo luas 890 m2 atas nama IMRON HANAFI.
  - f. 1 (satu) bendel foto kopi SHM Nomor 07048/Pandowoharjo luas 890 m2 atas nama IMRON HANAFI.  
Dikembalikan kepada Saksi SHERLIN MARANATA.
6. Menetapkan agar Terdakwa dibebani membayar biaya perkara sebesar Rp 2.000,- (dua ribu rupiah);

Hal. 58 dari 59 hal. Putusan Nomor 680/Pid.B/2023/PN Smm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sleman, pada hari Selasa, tanggal 20 Februari 2024, oleh kami, Ira Wati.,SH., MKn., sebagai Hakim Ketua, Popi Juliyani, S.H., M.H., dan Suratni.,S.H.,M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Hakim Ketua dengan didampingi para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Darmaji SH., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Sleman, serta dihadiri oleh T.E. Arie Wibowo, S.H.,M.H., Penuntut Umum dan Terdakwa dengan didampingi Penasihat Hukumnya.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Popi Juliyani, S.H., M.H

Ira Wati, S.H.,MKn

Suratni, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

Darmaji, S.H.

Hal. 59 dari 59 hal. Putusan Nomor 680/Pid.B/2023/PN Smm

#### 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)