



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor 233/Pid.B/2024/PN Pti

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. Nama lengkap : **ERNA DYAH binti SUNAWAN;**
2. Tempat lahir : Pati;
3. Umur/ Tanggal lahir : 44 tahun / 10 April 1980;
4. Jenis kelamin : Perempuan;
5. Kebangsaan : Indonesia;
6. Tempat tinggal : Desa Jepuro Rt. 01 Rw. 01 Kecamatan Juwana
Kabupaten Pati;
7. Agama : Islam;
8. Pekerjaan : Wiraswasta;

Terdakwa ditangkap oleh Anggota Kepolisian Resor Kota Pati pada tanggal 1 Oktober 2024;

Terdakwa ditahan dalam tahanan Rumah Tahanan Negara oleh:

1. Penyidik sejak tanggal 2 Oktober 2024 sampai dengan tanggal 21 Oktober 2024;
2. Perpanjangan oleh Penuntut Umum sejak tanggal 22 Oktober 2024 sampai dengan tanggal 30 November 2024;
3. Penuntut Umum sejak tanggal 21 November 2024 sampai dengan tanggal 10 Desember 2024;
4. Hakim Pengadilan Negeri sejak tanggal 5 Desember 2024 sampai dengan tanggal 3 Januari 2025;
5. Perpanjangan Pertama oleh Ketua Pengadilan Negeri sejak tanggal 4 Januari 2025 sampai dengan tanggal 4 Maret 2025;

Terdakwa menghadap sendiri di persidangan;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca:

- Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Pati Nomor 233/Pid.B/2024/PN Pti tanggal 5 Desember 2024 tentang Penunjukan Majelis Hakim;
- Penetapan Hakim Ketua Nomor 233/Pid.B/2024/PN Pti tanggal 5 Desember 2024 tentang Penetapan Hari Sidang;
- Berkas perkara dan surat-surat lain yang bersangkutan;

Hal. 1 dari 47 hal. Putusan Nomor 233/Pid.B/2024/PN Pti



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Setelah mendengar keterangan Saksi-Saksi, keterangan Terdakwa, bukti surat 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 ERNA DYAH binti SUNAWAN terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan Tindak Pidana” *Penipuan*” sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam dakwaan alternatif pertama melanggar Pasal 378 KUHP;

2. Menjatuhkan hukuman terhadap Terdakwa ERNA DYAH binti SUNAWAN dengan pidana penjara selama 10 (sepuluh) bulan dikurangi masa selama terdakwa berada dalam tahanan dan memerintahkan agar terdakwa tetap ditahan;

3. Menyatakan barang bukti berupa :

1) 1 (satu) buah sertifikat tanah Hak Milik No. 03092 atas nama PARTINI.

Dikembalikan kepada Terdakwa ERNA DYAH binti SUNAWAN;

1) 1 (satu) lebar kwitansi bukti pembayaran DP tanah Growon Lor sebesar Rp. 5.000.000,00 (lima juta rupiah) tertanggal 29 Juli 2023;

2) 1 (satu) lebar kwitansi palsu uang sejumlah Rp. 40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) yang diterima oleh Sdr. MALIKUL HASAN untuk pembayaran setifikat HM Nomor 03092 tertanggal 4 Juni 2020 dan ditandatangani oleh oleh Sdr. MALIKUL HASAN bermaterai 6000,- (enam ribu);

Terlampir dalam berkas perkara;

4. Menetapkan agar terdakwa membayar biaya perkara sebesar Rp2.500,- (dua ribu lima ratus rupiah);

Setelah membaca pembelaan Penasihat Hukum Terdakwa secara tertulis di persidangan yang pada pokoknya mohon putusan yang ringan-ringannya dengan pertimbangan:

- Bahwa Terdakwa merasa menyesal;
- Bahwa Terdakwa merasa bersalah dan tidak akan mengulangi perbuatannya lagi;
- Bahwa Terdakwa sebagai tulang punggung keluarga;

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

Hal. 2 dari 47 hal. Putusan Nomor 233/Pid.B/2024/PN Pti



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Setelah mendengar tanggapan Penasihat Hukum Terdakwa terhadap tanggapan Penuntut Umum atas pembelaan Penasihat Hukum Terdakwa yang pada pokoknya tetap pada pembelaannya;

Menimbang, bahwa Terdakwa diajukan ke persidangan oleh Penuntut Umum berdasarkan Surat Dakwaan Nomor: Reg. Perkara PDM-111/M.3.16/Eoh.2/11/2024 tanggal 28 November 2024 yang pada pokoknya:

Pertama

Bahwa ia Terdakwa ERNA DYAH binti SUNAWAN pada hari Sabtu tanggal 29 Juli 2023 sekira pukul 18.30 WIB atau setidaknya pada waktu tertentu dalam bulan Juli tahun 2023 bertempat di rumah Terdakwa di Desa Jepuro RT 01 RW 01 Kecamatan Juwana Kabupaten Pati atau setidaknya pada suatu tempat yang masih termasuk daerah hukum Pengadilan Negeri Pati, 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 terdakwa lakukan dengan cara antara lain sebagai berikut:

Bermula pada tahun 2019 Terdakwa mendapatkan dokumen berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) atas tanah No. 03092 atas nama Partini dari Sdr. Malik (Alm) yang lokasi tanah berada di Ds. Growong Lor Kecamatan Juwana Kab. Pati, kemudian dokumen berupa Sertifikat Hak Milik atas tanah No. 03092 atas nama Partini tersebut Terdakwa simpan dirumahnya. Selanjutnya sekitar bulan Juni tahun 2023 Terdakwa bertemu dengan Saksi Sunarto, lalu Terdakwa menyuruh Saksi Sunarto untuk memasarkan/ menjualkan tanah yang terletak di sebelah Selatan Kos Mandiri Jaya di Ds. Growong Lor Kecamatan Juwana Kab. Pati (SHM nomor 03092 atas nama Partini), dengan perjanjian apabila tanah dimaksud terjual maka Saksi Sunarto akan Terdakwa beri komisi/ fee sebesar 2% hingga 2,5% dari harga jual tanah, dan Saksi Sunarto menyanggupinya;

Kemudian pada hari Rabu tanggal 19 Juli 2023 sekitar pukul 17.30 WIB Saksi Merna membuka aplikasi *Facebook* dan masuk di group jual-beli tanah, lalu mengunggah postingan pesan di group tersebut "*info tanah atau rumah di jual area juwana saja*". Selanjutnya postingan tersebut dianggapi oleh Saksi Sunarto dengan akun "*Soenarto Hadi Ningrat*" dan saat itu Saksi Sunarto menawarkan tanah kapling di daerah Juwana. lalu Saksi Merna dan Saksi Sunarto melanjutkan berkomunikasi melalui *whatsapp*, dan kemudian Saksi Sunarto menjelaskan bahwa ada tanah kapling yang terletak di sebelah Selatan Kos Mandiri Jaya di

Hal. 3 dari 47 hal. Putusan Nomor 233/Pid.B/2024/PN Pti



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ds. Growong Lor Kecamatan Juwana Kab. Pati yang akan dijual. Lalu pada tanggal 25 Juli 2023, sekitar pukul 18.30 WIB Saksi Sunarto mengantarkan Saksi All Dino dan Saksi Merna untuk melihat tanah kapling yang ditawarkan oleh Saksi Sunarto. Setibanya dilokasi Saksi Sunarto menjelaskan bahwa pemilik tanah kapling tersebut adalah Terdakwa yang ditawarkan dengan harga Rp155.000.000,00 (seratus lima puluh lima juta rupiah);

Selanjutnya pada tanggal 29 Juli 2023 sekitar pukul 18.30 WIB di rumah Terdakwa di Ds. Jepuro RT 01 RW 01 Kec. Juwana Kab. Pati, Terdakwa bertemu dengan Saksi All Dino dan Saksi Merna dengan ditemani Saksi Sunarto. Dan pada saat itu Terdakwa menyampaikan, bahwa benar tanah kapling tersebut adalah milik Terdakwa, dan hendak dijual, yang mana saat itu Terdakwa berkata kepada Saksi All Dino dan Saksi Merna, *"ya itu benar tanah milik saya dan saya jual harga 170 juta"*. Lalu Saksi All Dino menawar sehingga terjadi harga kesepakatan Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah). Pada saat itu juga Saksi All Dino meminta kepada Terdakwa untuk menunjukkan sertikat tanah yang asli, namun Terdakwa tidak menunjukkan sertifikat tanah dimaksud dan beralasan dengan berkata, *"sertifikat ada, ready di dalam kamar apa bila menunjukkannya membutuhkan waktu untuk mencarinya karena tercampur dengan sertifikat lain"*. Bahwa karena perkataan dan penjelasan dari Terdakwa, lalu Saksi All Dino percaya dan berminat membeli tanah yang ditawarkan Terdakwa tersebut, lalu Saksi All Dino menyerahkan secara langsung uang muka sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) sebagai tanda jadi pembelian tanah kapling dimaksud kepada Terdakwa, lalu Terdakwa membuatkan kwitansi atas penyerahan uang muka tersebut, dan Terdakwa meminta Saksi All Dino mengangsur pembelian tanah tersebut sebanyak 4 (empat) kali, yaitu;

- 1) Pertama penyerahan DP/uang muka tersebut;
- 2) Angsuran bulan Agustus 2023 sebesar Rp45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah);
- 3) Angsuran bulan Desember 2023 sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);
- 4) Dan pelunasan paling lambat pada bulan Maret 2024 sebesar Rp 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);

sehingga tanah tersebut total pembayaran Rp 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);

Bahwa kemudian pada tanggal 5 Agustus 2023 sekira pukul 09.00 WIB, Saksi All Dino bersama Saksi Merna pergi untuk melihat tanah kapling di lokasi, dan pada saat itu ada salah seorang warga menyampaikan jika tanah kapling

Hal. 4 dari 47 hal. Putusan Nomor 233/Pid.B/2024/PN Pti



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut bermasalah dan menyarankan Saksi All Dino bersama Saksi Merna agar tidak membeli tanah kapling tersebut. Lalu Saksi All Dino menghubungi Saksi Sunarto sebagai perantara meminta menunjukkan sertipikat tanah kapling tersebut secara utuh. Lalu Saksi Sunarto mengirim melalui percakapan *whatsapp* berupa foto dari fotokopi sertipikat tanah kapling yang diakui milik Terdakwa secara utuh, kemudian Saksi All Dino mengetahui, ternyata SHM tanah kapling tersebut bukan atas nama Terdakwa melainkan orang lain yaitu Partini (Alm);

Kemudian pada tanggal 5 Agustus 2023 sekitar pukul 10.00 WIB Terdakwa bertemu dengan Saksi All Dino, yang mana saat itu Saksi All Dino menanyakan permasalahan dan asal usul tanah tersebut, dan saat itu Terdakwa menyakinkan kepada Saksi All Dino dan Saksi Merna dengan berkata, "*wis ah mbak tanah partini kuwi sah punyaku lek ku tuku. lek awakmu kangelan balik nama wes ah mengko tambahi 10 juta tak urusno*", (bahasa indonesia "udah lah mbak tanah atas nama partini tersebut benar milik saya asal dari membeli kalau kamu kesulitan untuk balik nama sertipikat kasih saya 10 juta nanti saya yang mengurus");

Selanjutnya pada bulan Agustus 2023 Terdakwa meminta penyerahan angsuran sebesar Rp 45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah) dan uang Rp 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) untuk pengurusan balik nama kepada Saksi All Dino, namun Saksi All Dino tidak memberikannya. Kemudian pada tanggal 30 Agustus 2023 Terdakwa menemui Saksi All Dino dan Saksi Merna serta Saksi Sunarto, yang saat itu Saksi All Dino menyampaikan kepada Terdakwa bila tidak jadi membeli tanah kapling tersebut dan meminta uang muka sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) dikembalikan karena ternyata tanah kapling dimaksud bukan milik Terdakwa, melainkan milik Partini (Alm). Lalu Terdakwa menyakinkan Saksi All Dino, bahwa tanah kapling dimaksud adalah milik Terdakwa, dan Terdakwa mengatakan bisa mengurus proses balik nama menjadi atas nama Saksi All Dino selaku pembeli. Kemudian Saksi All Dino bersama Saksi Merna meminta Terdakwa untuk membuktikan perkataannya dengan datang ke Notaris;

Bahwa kemudian pada hari Kamis tanggal 31 Agustus 2023 sekira pukul 10.00 WIB, Terdakwa bersama Saksi All Dino, Saksi Merna dan Saksi Sunarto mendatangi Kantor Notaris & PPAT Nanik Kustiyati yang beralamat Ds. Pajeksan Kec. Juwana Kab. Pati untuk berkonsultasi terkait proses jual-beli dan balik nama atas Sertifikat Hak Milik (SHM) atas tanah No. 03092 atas nama Partini. Dan saat itu saksi Nanik Kustiyati menjelaskan bahwa sertifikat tersebut tidak bisa dibalik nama tanpa melibatkan ahli waris dari Partini (Alm);

Hal. 5 dari 47 hal. Putusan Nomor 233/Pid.B/2024/PN Pti



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa pada kenyataannya ahli waris dari Partini (Alm), salah satunya yaitu Saksi Lilik Sugiarto tidak mengetahui bila Sertifikat Hak Milik (SHM) atas tanah No. 03092 atas nama Partini dikuasai oleh Terdakwa. Atas peristiwa tersebut Saksi All Dino mengalami kerugian sebesar Rp. 5.000.000,00 (lima juta rupiah);

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

Atau

Kedua

Bahwa ia Terdakwa ERNA DYAH binti SUNAWAN pada hari Sabtu tanggal 29 Juli 2023 sekira pukul 18.30 WIB atau setidaknya pada waktu tertentu dalam bulan Juli tahun 2023 bertempat di rumah Terdakwa di Desa Jepuro RT 01 RW 01 Kecamatan Juwana Kabupaten Pati atau setidaknya pada suatu tempat yang masih termasuk daerah hukum Pengadilan Negeri Pati, 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 terdakwa lakukan dengan cara antara lain sebagai berikut:

Bermula pada tahun 2019 Terdakwa mendapatkan dokumen berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) atas tanah No. 03092 atas nama Partini dari Sdr. Malik (Alm) yang lokasi tanah berada di Ds. Growong Lor Kecamatan Juwana Kab. Pati, kemudian dokumen berupa Sertifikat Hak Milik atas tanah No. 03092 atas nama Partini tersebut Terdakwa simpan dirumahnya. Selanjutnya sekitar bulan Juni tahun 2023 Terdakwa bertemu dengan Saksi Sunarto, lalu Terdakwa menyuruh Saksi Sunarto untuk memasarkan/ menjualkan tanah yang terletak di sebelah Selatan Kos Mandiri Jaya di Ds. Growong Lor Kecamatan Juwana Kab. Pati (SHM nomor 03092 atas nama Partini), dengan perjanjian apabila tanah dimaksud terjual maka Saksi Sunarto akan Terdakwa beri komisi/ fee sebesar 2% hingga 2,5% dari harga jual tanah, dan Saksi Sunarto menyanggupinya;

Kemudian pada hari Rabu tanggal 19 Juli 2023 sekitar pukul 17.30 WIB Saksi Merna membuka aplikasi *Facebook* dan masuk di group jual-beli tanah, lalu mengunggah postingan pesan di group tersebut "*info tanah atau rumah di jual area juwana saja*". Selanjutnya postingan tersebut dianggapi oleh Saksi Sunarto dengan akun "*Soenarto Hadi Ningrat*" dan saat itu Saksi Sunarto menawarkan tanah kapling di daerah Juwana. lalu Saksi Merna dan Saksi Sunarto melanjutkan berkomunikasi melalui *whatsapp*, dan kemudian Saksi Sunarto menjelaskan bahwa ada tanah kapling yang terletak di sebelah Selatan Kos Mandiri Jaya di

Hal. 6 dari 47 hal. Putusan Nomor 233/Pid.B/2024/PN Pti



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ds. Growong Lor Kecamatan Juwana Kab. Pati yang akan dijual. Lalu pada tanggal 25 Juli 2023, sekitar pukul 18.30 WIB Saksi Sunarto mengantarkan Saksi All Dino dan Saksi Merna untuk melihat tanah kapling yang ditawarkan oleh Saksi Sunarto. Setibanya dilokasi Saksi Sunarto menjelaskan bahwa pemilik tanah kapling tersebut adalah Terdakwa yang ditawarkan dengan harga Rp 155.000.000,00 (seratus lima puluh lima juta rupiah);

Selanjutnya pada tanggal 29 Juli 2023 sekitar pukul 18.30 WIB di rumah Terdakwa di Ds. Jepuro RT 01 RW 01 Kec. Juwana Kab. Pati, Terdakwa bertemu dengan Saksi All Dino dan Saksi Merna dengan ditemani Saksi Sunarto. Dan pada saat itu Terdakwa menyampaikan, bahwa benar tanah kapling tersebut adalah milik Terdakwa, dan hendak dijual, yang mana saat itu Terdakwa berkata kepada Saksi All Dino dan Saksi Merna, *"ya itu benar tanah milik saya dan saya jual harga 170 juta"*. Lalu Saksi All Dino menawar sehingga terjadi harga kesepakatan Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah). Pada saat itu juga Saksi All Dino meminta kepada Terdakwa untuk menunjukkan sertikat tanah yang asli, namun Terdakwa tidak menunjukkan sertifikat tanah dimaksud dan beralasan dengan berkata, *"sertifikat ada, ready di dalam kamar apa bila menunjukkannya membutuhkan waktu untuk mencarinya karena tercampur dengan sertifikat lain"*. Bahwa karena perkataan dan penjelasan dari Terdakwa, lalu Saksi All Dino percaya dan berminat membeli tanah yang ditawarkan Terdakwa tersebut, lalu Saksi All Dino menyerahkan secara langsung uang muka sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) sebagai tanda jadi pembelian tanah kapling dimaksud kepada Terdakwa, lalu Terdakwa membuatkan kwitansi atas penyerahan uang muka tersebut, dan Terdakwa meminta Saksi All Dino mengangsur pembelian tanah tersebut sebanyak 4 (empat) kali, yaitu;

- 1) Pertama penyerahan DP/uang muka tersebut;
- 2) Angsuran bulan Agustus 2023 sebesar Rp45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah);
- 3) Angsuran bulan Desember 2023 sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);
- 4) Dan pelunasan paling lambat pada bulan Maret 2024 sebesar Rp 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);

sehingga tanah tersebut total pembayaran Rp 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah).

Bahwa kemudian pada tanggal 5 Agustus 2023 sekira pukul 09.00 WIB, Saksi All Dino bersama Saksi Merna pergi untuk melihat tanah kapling di lokasi, dan pada saat itu ada salah seorang warga menyampaikan jika tanah kapling

Hal. 7 dari 47 hal. Putusan Nomor 233/Pid.B/2024/PN Pti



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut bermasalah dan menyarankan Saksi All Dino bersama Saksi Merna agar tidak membeli tanah kapling tersebut. Lalu Saksi All Dino menghubungi Saksi Sunarto sebagai perantara meminta menunjukkan sertipikat tanah kapling tersebut secara utuh. Lalu Saksi Sunarto mengirim melalui percakapan *whatsapp* berupa foto dari fotokopi sertipikat tanah kapling yang diakui milik Terdakwa secara utuh, kemudian Saksi All Dino mengetahui, ternyata SHM tanah kapling tersebut bukan atas nama Terdakwa melainkan orang lain yaitu Partini (Alm);

Kemudian pada tanggal 5 Agustus 2023 sekitar pukul 10.00 WIB Terdakwa bertemu dengan Saksi All Dino, yang mana saat itu Saksi All Dino menanyakan permasalahan dan asal usul tanah tersebut, dan saat itu Terdakwa menyakinkan kepada Saksi All Dino dan Saksi Merna dengan berkata, "*wis ah mbak tanah partini kuwi sah punyaku lek ku tuku. lek awakmu kangelan balik nama wes ah mengko tambahi 10 juta tak urusno*", (bahasa indonesia "udah lah mbak tanah atas nama partini tersebut benar milik saya asal dari membeli kalau kamu kesulitan untuk balik nama sertipikat kasih saya 10 juta nanti saya yang mengurus");

Selanjutnya pada bulan Agustus 2023 Terdakwa meminta penyerahan angsuran sebesar Rp45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah) dan uang Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) untuk pengurusan balik nama kepada Saksi All Dino, namun Saksi All Dino tidak memberikannya. Kemudian pada tanggal 30 Agustus 2023 Terdakwa menemui Saksi All Dino dan Saksi Merna serta Saksi Sunarto, yang saat itu Saksi All Dino menyampaikan kepada Terdakwa bila tidak jadi membeli tanah kapling tersebut dan meminta uang muka sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) dikembalikan karena ternyata tanah kapling dimaksud bukan milik Terdakwa, melainkan milik Partini (Alm). Lalu Terdakwa menyakinkan Saksi All Dino, bahwa tanah kapling dimaksud adalah milik Terdakwa, dan Terdakwa mengatakan bisa mengurus proses balik nama menjadi atas nama Saksi All Dino selaku pembeli. Kemudian Saksi All Dino bersama Saksi Merna meminta Terdakwa untuk membuktikan perkataannya dengan datang ke Notaris;

Bahwa kemudian pada hari Kamsi tanggal 31 Agustus 2023 sekira pukul 10.00 WIB, Terdakwa bersama Saksi All Dino, Saksi Merna dan Saksi Sunarto mendatangi Kantor Notaris & PPAT Nanik Kustiyati yang beralamat Ds. Pajeksan Kec. Juwana Kab. Pati untuk berkonsultasi terkait proses jual-beli dan balik nama atas Sertifikat Hak Milik (SHM) atas tanah No. 03092 atas nama Partini. Dan saat itu saksi Nanik Kustiyati menjelaskan bahwa sertifikat tersebut tidak bisa dibalik nama tanpa melibatkan ahli waris dari Partini (Alm);

Hal. 8 dari 47 hal. Putusan Nomor 233/Pid.B/2024/PN Pti



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa pada kenyataannya ahli waris dari Partini (Alm), salah satunya yaitu Saksi Lilik Sugiarto tidak mengetahui bila Sertifikat Hak Milik (SHM) atas tanah No. 03092 atas nama Partini dikuasai oleh Terdakwa. Atas peristiwa tersebut Saksi All Dino mengalami kerugian sebesar Rp 5.000.000,00 (lima juta rupiah).

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

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

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

1. Saksi **ALL DINO GALANG SAKTI bin SUWITO**, dibawah sumpah di persidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa pada hari Sabtu, tanggal 29 Juli 2023 sekitar pukul 19.00 WIB, Saksi bersama istrinya menyerahkan uang tunai Rp 5.000.000,00 (lima juta rupiah) kepada Terdakwa di rumah Terdakwa yang terletak di Desa Jepuro Rt. 01 Rw. 01 Kabupaten Pati;
- Bahwa penyerahan uang Rp 5.000.000,00 (lima juta rupiah) tersebut disertai dengan kwitansi yang dibuat dan ditandatangani oleh Terdakwa tertanggal 29 Juli 2023;
- Bahwa awalnya Saksi mengenal Terdakwa pada saat Terdakwa menawarkan tanah kapling yang diakui miliknya sekitar tanggal 19 Juli 2023;
- Bahwa Saksi mengetahui tanah kapling tersebut dari saksi Merna Heni Widyowati, yang merupakan istri Saksi, yang awalnya mengunggah postingan berisi "info tanah atau rumah dijual area Juwana saja" di salah satu grup facebook, kemudian ditanggapi oleh saksi Sunarto yang memberitahukan tentang adanya tanah kapling yang ditawarkan untuk dijual dengan lokasi Juwana melalui sebuah foto SHM tanah kapling tersebut;
- Bahwa selanjutnya Saksi bersama saksi Merna bertemu dengan saksi Sunarto pada tanggal 25 Juli 2023 sekitar pukul 18.30 WIB di lokasi tanah kapling yang terletak di sebelah selatan Kos Mandiri Jaya di Desa Growong Lor, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati yang tertuang dalam SHM Nomor 03092 dengan luas 108 m² dan kemudian saksi Sunarto mengatakan bahwa tanah tersebut ditawarkan dengan harga Rp 155.000.000,00 (seratus lima puluh lima juta rupiah), dan apabila Saksi

Hal. 9 dari 47 hal. Putusan Nomor 233/Pid.B/2024/PN Pti



tertarik untuk membeli, saksi Sunarto akan membantu Saksi bertemu dengan Terdakwa, yang diakui saksi Sunarto sebagai pemilik tanah pada saat itu, supaya dapat melakukan negosiasi harga;

- Bahwa Saksi merasa tertarik dengan tanah kapling tersebut dan meminta dipertemukan dengan Terdakwa;

- Bahwa pada tanggal 29 Juli 2023 sekitar pukul 18.30 WIB, Saksi bersama saksi Merna dengan ditemani oleh saksi Sunarto bertemu dengan Terdakwa di rumahnya dan mengutarakan niat Saksi bahwa ingin membeli tanah kapling yang ditawarkan melalui saksi Sunarto yang terletak di sebelah selatan Kos Mandiri Jaya di Desa Growong Lor Kecamatan Juwana Kabupaten Pati;

- Bahwa Terdakwa mengaku kepada Saksi bahwa tanah kapling yang terletak di sebelah selatan Kos Mandiri Jaya di Desa Growong Lor Kecamatan Juwana Kabupaten Pati adalah benar miliknya dan kemudian melakukan negosiasi harga dengan Saksi hingga akhirnya tercapai harga kesepakatan sejumlah Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) dengan skema pembayaran yang telah disepakati sebagai berikut:

1. Pembayaran pertama berupa penyerahan DP/ uang muka sejumlah Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah);

2. Pembayaran kedua yang akan dilakukan pada bulan Agustus 2023 sejumlah Rp45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah);

3. Pembayaran ketiga yang akan dilakukan pada bulan Desember 2023 sejumlah Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);

4. Pelunasan yang akan dilakukan paling lambat pada bulan Maret 2024 sejumlah Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);

- Bahwa Saksi berusaha meminta untuk diperlihatkan sertifikat asli tanah kapling tersebut namun Terdakwa tidak dapat menunjukkan dengan alasan sulit untuk mencari karena tercampur dengan sertifikat lainnya;

- Bahwa pada tanggal 5 Agustus 2023 sekitar pukul 09.00 WIB, Saksi bersama saksi Merna datang melihat ke lokasi tanah kapling kemudian bertemu dengan salah seorang warga yang tidak dikenal oleh Saksi dan memberitahukan kepada Saksi bahwa tanah kapling tersebut bermasalah serta menyarankan kepada Saksi agar tidak membeli tanah kapling tersebut;

- Bahwa setelah diberitahu oleh warga tersebut, Saksi menjadi ragu apakah tanah kapling tersebut dapat dibalik nama atas nama Saksi selaku

Hal. 10 dari 47 hal. Putusan Nomor 233/Pid.B/2024/PN Pti



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembeli atau tidak, sehingga kemudian Saksi menghubungi saksi Sunarto untuk menunjukkan sertifikat tanah kapling tersebut secara utuh;

- Bahwa saksi Sunarto kemudian mengirim foto dari fotokopi sertifikat tanah kapling yang diakui milik Terdakwa tersebut melalui percakapan via whatsapp dan kemudian diketahui bahwa sertifikat tanah kapling tersebut bukan atas nama Terdakwa, melainkan atas nama Partini;

- Bahwa Saksi bersama saksi Merna kemudian mendatangi rumah Terdakwa untuk menanyakan permasalahan asal usul tanah tersebut dan Terdakwa menjelaskan bahwa tanah kapling tersebut adalah miliknya tanpa menyebutkankan berasal dari siapa serta menjanjikan akan menguruskan proses balik nama sampai dengan berubah menjadi atas nama Saksi namun meminta tambahan uang Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) untuk proses balik nama tersebut;

- Bahwa Saksi tidak memberikan angsuran kedua sejumlah Rp45.000.000,00 (empat puluh lima juta) dan tambahan uang Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) walaupun Terdakwa beberapa kali memintanya karena Saksi tidak yakin tanah kapling tersebut bisa dibalik nama atas nama Saksi;

- Bahwa pada tanggal 30 Agustus 2023 sekira pukul 15.00 WIB, Saksi mendatangi salah satu ahli waris Partini yang bernama Lilik Sugiarto dan mendapatkan informasi bahwa tanah kapling tersebut bermasalah dan tidak dapat dilakukan jual beli atau balik nama terhadap sertifikat tanah tersebut;

- Bahwa setelah mengetahui informasi bahwa tanah kapling tersebut bermasalah dan tidak dapat dilakukan jual beli atau balik nama terhadap sertifikat tanah tersebut, Saksi bersama saksi Merna pada hari itu juga, kemudian langsung mendatangi Terdakwa untuk membatalkan pembelian tanah kapling tersebut dan meminta uang Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) yang telah diserahkan sebagai DP untuk dikembalikan, namun Terdakwa tetap meyakinkan bahwa tanah tersebut miliknya dan menjanjikan bahwa tanah tersebut bisa dibalik nama;

- Bahwa Saksi kemudian mengajak Terdakwa ke notaris untuk membuktikan perkataan Terdakwa tersebut pada hari Kamis, tanggal 31 Agustus 2023 sekitar pukul 10.00 WIB dengan mendatangi Kantor Notaris & PPAT Nanik Kustiyati di Desa Pajeksan Kecamatan Juwana Kabupaten Pati;

Hal. 11 dari 47 hal. Putusan Nomor 233/Pid.B/2024/PN Pti



- Bahwa dalam pertemuan di tempat notaris tersebut, notaris Nanik Kustiyati menjelaskan bahwa sertifikat tanah dari Terdaakwa tidak dapat dibalik nama tanpa melibatkan ahli waris dari Partini;
- Bahwa Saksi telah mengusahakan untuk mediasi berkali-kali namun Terdaakwa mengabaikan dan justru mempersilahkan untuk menuntut melalui jalur hukum;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, Bu Partini sudah meninggal dunia dengan meninggalkan ahli waris yaitu saudara Lilik Sugiarto dan saudara Sunaryo selaku anak-anak dari Bu Partini;
- Bahwa Saksi membenarkan barang bukti berupa 1 (satu) lembar kwitansi pembayaran DP tanah kapling luas 108 m² sejumlah Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) tanggal 29 Juli 2023 dan 1 (satu) buah sertifikat tanah Hak Milik Nomor 03092 atas nama Partini adalah benar merupakan kwitansi yang diberikan kepada Saksi pada saat penyerahan pembayaran DP atas tanah kapling sebagaimana sertifikat yang disita sebagai barang bukti;

Atas keterangan Saksi tersebut di atas, Terdaakwa menyatakan keberatan sebagai berikut:

- Bahwa Terdaakwa sudah menunjukkan sertifikat asli pada saat bertemu Saksi di rumah Terdaakwa;
- Bahwa Terdaakwa sudah berniat ingin mengembalikan uang muka tersebut namun saksi All Dino dan saksi Merna tidak mau menerima;
- Bahwa pada saat di mediasi, Terdaakwa belum bisa mengembalikan uang muka karena tidak mempunyai uang sejumlah Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) tersebut dan ibu Terdaakwa juga sakit-sakitan sehingga membutuhkan banyak biaya;
- Bahwa Terdaakwa merasa bersalah;

2. Saksi **MERNA HENI WIDYOWATI binti PARDO (alm)**, dibawah sumpah di persidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa awalnya Saksi mengunggah postingan di grup jual beli tanah dalam aplikasi Facebook pada 19 Juli 2023 sekitar pukul 17.30 WIB yang berisi "info tanah atau rumah dijual area juwana saja", dan kemudian ditanggapi oleh akun "Soenarto Hadi Ningrat", yang merupakan akun Facebook saksi Sunarto yang menawarkan tanah kapling di daerah Juwana;
- Bahwa Saksi kemudian mengirimkan pesan melalui inbox dan dilanjutkan komunikasi melalui WhatsApp dengan saksi Sunarto tentang

Hal. 12 dari 47 hal. Putusan Nomor 233/Pid.B/2024/PN Pti



tanah kapling lokasi Juwana tersebut, kemudian saksi Sunarto mengirimkan foto dari sebagian SHM tanah kapling yang dijual tersebut (tidak terlihat siapa atas nama pemegang hak tanah) melalui percakapan WhatsApp;

- Bahwa pada tanggal 25 Juli 2023 sekitar pukul 18.30, Saksi bersama saksi All Dino dan saksi Sunarto pergi untuk mengecek tanah kapling yang ditawarkan oleh saksi Sunarto yang terletak di sebelah selatan Kos Mandiri Jaya di Desa Growong Lor, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati dengan nomor SHM 03092 dengan luas 108 m² yang ditawarkan dengan harga sejumlah Rp155.000.000,00 (seratus lima puluh lima juta rupiah) oleh Terdakwa, yang diakui oleh saksi Sunarto sebagai pemilik tanah;
- Bahwa saksi All Dino kemudian tertarik dengan tanah tersebut dan meminta saksi Sunarto untuk mempertemukan saksi All Dino dengan Terdakwa;
- Bahwa pada tanggal 29 Juli 2023 sekitar pukul 18.30 WIB, Saksi bersama saksi All Dino dan saksi Sunarto pergi ke rumah Terdakwa di Desa Jepuro Rt. 01 Rw.01 Kecamatan Juwana Kabupaten Pati;
- Bahwa sesampainya di rumah Terdakwa, saksi All Dino menjelaskan maksud kedatangannya yang ingin membeli tanah kapling yang ditawarkan melalui saksi Sunarto yang terletak di sebelah selatan Kos Mandiri Jaya, di Desa Growong Lor Kecamatan Juwana Kabupaten Pati, selanjutnya Terdakwa mengaku bahwa benar tanah kapling tersebut adalah miliknya, setelah itu terjadi negosiasi harga antara saksi All Dino dan Terdakwa hingga mencapai kesepakatan harga untuk tanah kapling tersebut sejumlah Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa setelah tercapai kesepakatan harga, saksi All Dino kemudian meminta Terdakwa untuk menunjukkan sertifikat tanah yang asli namun Terdakwa tidak dapat menunjukkan dengan alasan bahwa sertifikat tanah kapling tersebut masih tercampur dengan sertifikat lain sehingga membutuhkan waktu untuk mencarinya;
- Bahwa dikarenakan saksi Sunarto sebelumnya telah mengirimkan foto sebagian dari sertifikat tanah kapling tersebut, maka Saksi menjadi percaya dan berminat membeli tanah kapling tersebut, oleh karena itu, Saksi kemudian langsung menyerahkan uang muka (DP) sejumlah Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) dengan dibuatkan kwitansi dan Saksi

Hal. 13 dari 47 hal. Putusan Nomor 233/Pid.B/2024/PN Pti



meminta tanah kapling tersebut Saksi beli dengan cara mengangsur sebanyak 4 (empat) kali, dengan skema sebagai berikut:

1. Pembayaran pertama berupa penyerahan DP/ uang muka sejumlah Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah);
 2. Pembayaran kedua yang akan dilakukan pada bulan Agustus 2023 sejumlah Rp45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah);
 3. Pembayaran ketiga yang akan dilakukan pada bulan Desember 2023 sejumlah Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);
 4. Pelunasan yang akan dilakukan paling lambat pada bulan Maret 2024 sejumlah Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);
- Bahwa pada saat penyerahan uang muka (DP) tersebut disaksikan juga oleh saksi Sunarto sebagai perantara atau makelar tanah;
 - Bahwa pada tanggal 5 Agustus 2023 sekitar pukul 09.00 WIB, Saksi bersama saksi All Dino datang melihat ke lokasi tanah kapling kemudian bertemu dengan salah seorang warga yang tidak dikenal oleh Saksi dan memberitahukan kepada Saksi bahwa tanah kapling tersebut bermasalah serta menyarankan kepada Saksi agar tidak membeli tanah kapling tersebut;
 - Bahwa setelah diberitahu oleh warga tersebut, Saksi menjadi ragu apakah tanah kapling tersebut dapat dibalik nama atas nama suami Saksi selaku pembeli atau tidak, sehingga kemudian Saksi bersama saksi All Dino menghubungi saksi Sunarto untuk menunjukkan sertifikat tanah kapling tersebut secara utuh;
 - Bahwa saksi Sunarto kemudian mengirim foto dari fotokopi sertifikat tanah kapling yang diakui milik Terdakwa tersebut melalui percakapan via whatsapp dan kemudian diketahui bahwa sertifikat tanah kapling tersebut bukan atas nama Terdakwa, melainkan atas nama Partini;
 - Bahwa Saksi bersama saksi All Dino kemudian mendatangi rumah Terdakwa untuk menanyakan permasalahan asal usul tanah tersebut dan Terdakwa menjelaskan bahwa tanah kapling tersebut adalah miliknya tanpa menyebutkan berasal dari siapa serta menjanjikan akan menguruskan proses balik nama sampai dengan berubah menjadi atas nama Saksi namun meminta tambahan uang Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) untuk proses balik nama tersebut;
 - Bahwa Saksi tidak memberikan angsuran kedua sejumlah Rp45.000.000,00 (empat puluh lima juta) dan tambahan uang

Hal. 14 dari 47 hal. Putusan Nomor 233/Pid.B/2024/PN Pti



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) walaupun Terdakwa beberapa kali memintanya karena Saksi tidak yakin tanah kapling tersebut bisa dibalik nama atas nama suami Saksi;

- Bahwa pada tanggal 30 Agustus 2023 sekira pukul 15.00 WIB, Saksi mendatangi salah satu ahli waris Partini yang bernama Lilik Sugiarto dan mendapatkan informasi bahwa tanah kapling tersebut bermasalah dan tidak dapat dilakukan jual beli atau balik nama terhadap sertifikat tanah tersebut;

- Bahwa setelah mengetahui informasi bahwa tanah kapling tersebut bermasalah dan tidak dapat dilakukan jual beli atau balik nama terhadap sertifikat tanah tersebut, Saksi bersama saksi All Dino pada hari itu juga, kemudian langsung mendatangi Terdakwa untuk membatalkan pembelian tanah kapling tersebut dan meminta uang Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) yang telah diserahkan sebagai DP untuk dikembalikan, namun Terdakwa tetap meyakinkan bahwa tanah tersebut miliknya dan menjanjikan bahwa tanah tersebut bisa dibalik nama;

- Bahwa Saksi bersama saksi All Dino kemudian mengajak Terdakwa ke notaris untuk membuktikan perkataan Terdakwa tersebut pada hari Kamis, tanggal 31 Agustus 2023 sekitar pukul 10.00 WIB dengan mendatangi Kantor Notaris & PPAT Nanik Kustiyati di Desa Pajeksan Kecamatan Juwana Kabupaten Pati;

- Bahwa dalam pertemuan di tempat notaris tersebut, notaris Nanik Kustiyati menjelaskan bahwa sertifikat tanah dari Terdaakwa tidak dapat dibalik nama tanpa melibatkan ahli waris dari Partini;

- Bahwa Saksi dan saksi All Dino telah mengusahakan untuk mediasi berkali-kali namun Terdakwa tidak mau mengembalikan uang muka dan berkata bahwa hal tersebut hanya membuang waktu saja serta pada saat itu Terdakwa justru pergi umroh;

- Bahwa selain kwitansi penyerahan uang muka sejumlah Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah), Saksi juga memiliki bukti video penyerahan uang pada saat pembuatan kwitansi tersebut;

- Bahwa Saksi memaafkan Terdakwa tetapi proses hukum tetap berjalan;

- Bahwa Saksi membenarkan barang bukti berupa 1 (satu) lembar kwitansi pembayaran DP tanah kapling luas 108 m2 sejumlah Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) tanggal 29 Juli 2023 dan 1 (satu) buah sertifikat tanah Hak Milik Nomor 03092 atas nama Partini adalah benar

Hal. 15 dari 47 hal. Putusan Nomor 233/Pid.B/2024/PN Pti



merupakan kwitansi yang diberikan kepada Saksi pada saat penyerahan pembayaran DP atas tanah kapling sebagaimana sertifikat yang disita sebagai barang bukti;

Atas keterangan Saksi tersebut di atas, Terdakwa menyatakan keberatan sebagai berikut:

- Bahwa Terdakwa sudah menunjukkan sertifikat asli pada saat bertemu Saksi di rumah Terdakwa dengan Ibu Terdakwa sebagai saksi;
- Bahwa Terdakwa sudah berniat ingin mengembalikan uang muka tersebut namun saksi All Dino dan saksi Merna tidak mau menerima;
- Bahwa pada saat di mediasi, Terdakwa belum bisa mengembalikan uang muka karena tidak mempunyai uang sejumlah Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) tersebut dan ibu Terdakwa juga sakit-sakitan sehingga membutuhkan banyak biaya;
- Bahwa Terdakwa sudah mendaftar umroh jauh-jauh hari sebelum ada panggilan Polisi dan Terdakwa berangkat umroh dengan biaya dari jamaah yang Terdakwa berangkatkan;
- Bahwa Terdakwa merasa bersalah;

3. Saksi SUNARTO bin LUKITO, dibawah sumpah di persidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi mengenal Terdakwa sekitar akhir bulan Juni 2023 dari teman Saksi yang sesama perantara, bernama Arif;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, Terdakwa mengaku sebagai pemilik tanah kapling dengan SHM nomor 03092 dengan luas 108 m² atas nama Partini yang terletak di lokasi tanah perkaplingan sebelah selatan Kos Mandiri Jaya di Desa Growong Lor Kecamatan Juwana Kabupaten Pati;
- Bahwa Saksi sebagai perantara jual beli tanah yang diakui sebagai milik Terdakwa yang berniat dibeli oleh saksi All Dino dan pada saat saksi All Dino menyerahkan uang muka (DP) kepada Terdakwa di rumah Terdakwa di Desa Jepuro Rt. 01 Rw.01 Kecamatan Juwana Kabupaten Pati pada hari Sabtu, tanggal 29 Juli 2023 sekitar pukul 19.00 WIB, Saksi melihat sendiri penyerahan uang muka (DP) tersebut;
- Bahwa dalam penyerahan uang muka (DP) tersebut, terdapat bukti berupa kwitansi penyerahan uang muka tersebut yang dibuat dan ditandatangani oleh Terdakwa tertanggal 29 Juli 2023;
- Bahwa awalnya saksi Merna mengunggah postingan di grup jual beli tanah dalam aplikasi Facebook pada 19 Juli 2023 sekitar pukul 17.30

Hal. 16 dari 47 hal. Putusan Nomor 233/Pid.B/2024/PN Pti



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

WIB yang berisi "info tanah atau rumah dijual area juwana saja", dan kemudian ditanggapi oleh akun "Soenarto Hadi Ningrat", yang merupakan akun Facebook Saksi yang menawarkan tanah kapling di daerah Juwana;

- Bahwa saksi Merna kemudian mengirimkan pesan melalui inbox dan dilanjutkan komunikasi melalui WhatsApp dengan Saksi tentang tanah kapling lokasi Juwana tersebut, kemudian Saksi mengirimkan foto dari sebagian SHM tanah kapling yang dijual tersebut (tidak terlihat siapa atas nama pemegang hak tanah) melalui percakapan WhatsApp;

- Bahwa pada tanggal 25 Juli 2023 sekitar pukul 18.30, Saksi bersama saksi All Dino dan saksi Merna pergi untuk mengecek tanah kapling yang ditawarkan oleh Saksi yang terletak di sebelah selatan Kos Mandiri Jaya di Desa Growong Lor, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati dengan nomor SHM 03092 dengan luas 108 m² yang ditawarkan dengan harga sejumlah Rp155.000.000,00 (seratus lima puluh lima juta rupiah) oleh Terdakwa, yang diakui oleh Saksi sebagai pemilik tanah;

- Bahwa saksi All Dino kemudian tertarik dengan tanah tersebut dan meminta Saksi untuk mempertemukan saksi All Dino dengan Terdakwa;

- Bahwa pada tanggal 29 Juli 2023 sekitar pukul 18.30 WIB, Saksi bersama saksi All Dino dan saksi Merna pergi ke rumah Terdakwa di Desa Jepuro Rt. 01 Rw.01 Kecamatan Juwana Kabupaten Pati;

- Bahwa sesampainya di rumah Terdakwa, saksi All Dino menjelaskan maksud kedatangannya yang ingin membeli tanah kapling yang ditawarkan melalui Saksi yang terletak di sebelah selatan Kos Mandiri Jaya, di Desa Growong Lor Kecamatan Juwana Kabupaten Pati, selanjutnya Terdakwa mengaku bahwa benar tanah kapling tersebut adalah miliknya, setelah itu terjadi negosiasi harga antara saksi All Dino dan Terdakwa hingga mencapai kesepakatan harga untuk tanah kapling tersebut sejumlah Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);

- Bahwa setelah tercapai kesepakatan harga, saksi All Dino kemudian meminta Terdakwa untuk menunjukkan sertifikat tanah yang asli namun Terdakwa tidak dapat menunjukkan dengan alasan bahwa sertifikat tanah kapling tersebut masih tercampur dengan sertifikat lain sehingga membutuhkan waktu untuk mencarinya;

- Bahwa dikarenakan Saksi sebelumnya telah mengirimkan foto sebagian dari sertifikat tanah kapling tersebut, maka saksi Merna menjadi percaya dan berminat membeli tanah kapling tersebut, oleh karena itu, saksi Merna dan saksi All Dino kemudian langsung menyerahkan uang

Hal. 17 dari 47 hal. Putusan Nomor 233/Pid.B/2024/PN Pti



muka (DP) sejumlah Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) dengan dibuatkan kwitansi dan saksi Merna meminta tanah kapling tersebut supaya dibeli dengan cara mengangsur sebanyak 4 (empat) kali, dengan skema sebagai berikut:

1. Pembayaran pertama berupa penyerahan DP/ uang muka sejumlah Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah);
 2. Pembayaran kedua yang akan dilakukan pada bulan Agustus 2023 sejumlah Rp45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah);
 3. Pembayaran ketiga yang akan dilakukan pada bulan Desember 2023 sejumlah Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);
 4. Pelunasan yang akan dilakukan paling lambat pada bulan Maret 2024 sejumlah Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);
- Bahwa pada saat penyerahan uang muka (DP) tersebut disaksikan juga oleh Saksi sebagai perantara atau makelar tanah;
 - Bahwa pada tanggal 5 Agustus 2023 sekitar pukul 09.00 WIB, saksi Merna bersama saksi All Dino datang melihat ke lokasi tanah kapling kemudian diberitahu bahwa tanah kapling tersebut bermasalah serta disarankan agar tidak membeli tanah kapling tersebut;
 - Bahwa setelah diberitahu oleh warga tersebut, saksi All Dino dan saksi Merna menjadi ragu apakah tanah kapling tersebut dapat dibalik nama atas nama pembeli atau tidak, sehingga kemudian saksi Merna bersama saksi All Dino menghubungi Saksi untuk menunjukkan sertifikat tanah kapling tersebut secara utuh;
 - Bahwa Saksi kemudian mengirim foto dari fotokopi sertifikat tanah kapling yang diakui milik Terdakwa tersebut melalui percakapan via whatsapp dan kemudian diketahui bahwa sertifikat tanah kapling tersebut bukan atas nama Terdakwa, melainkan atas nama Partini;
 - Bahwa Saksi bersama saksi All Dino dan saksi Merna kemudian mendatangi rumah Terdakwa untuk menanyakan permasalahan asal usul tanah tersebut dan Terdakwa menjelaskan bahwa tanah kapling tersebut adalah miliknya tanpa menyebutkan berasal dari siapa serta menjanjikan akan mengurus proses balik nama sampai dengan berubah menjadi atas nama Saksi namun meminta tambahan uang Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) untuk proses balik nama tersebut;
 - Bahwa pada tanggal 30 Agustus 2023 sekira pukul 15.00 WIB, Saksi bersama saksi All Dino dan saksi Merna mendatangi salah satu ahli

Hal. 18 dari 47 hal. Putusan Nomor 233/Pid.B/2024/PN Pti



waris Partini yang bernama Lilik Sugiarto dan mendapatkan informasi bahwa tanah kapling tersebut bermasalah dan tidak dapat dilakukan jual beli atau balik nama terhadap sertifikat tanah tersebut;

- Bahwa setelah mengetahui informasi bahwa tanah kapling tersebut bermasalah dan tidak dapat dilakukan jual beli atau balik nama terhadap sertifikat tanah tersebut, saksi Merna bersama saksi All Dino pada hari itu juga, kemudian langsung mendatangi Terdakwa untuk membatalkan pembelian tanah kapling tersebut dan meminta uang Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) yang telah diserahkan sebagai DP untuk dikembalikan, namun Terdakwa tetap meyakinkan bahwa tanah tersebut miliknya dan menjanjikan bahwa tanah tersebut bisa dibalik nama;
- Bahwa Saksi Merna bersama Saksi dan saksi All Dino kemudian mengajak Terdakwa ke notaris untuk membuktikan perkataan Terdakwa tersebut pada hari Kamis, tanggal 31 Agustus 2023 sekitar pukul 10.00 WIB dengan mendatangi Kantor Notaris & PPAT Nanik Kustiyati di Desa Pajeksan Kecamatan Juwana Kabupaten Pati;
- Bahwa dalam pertemuan di tempat notaris tersebut, notaris Nanik Kustiyati menjelaskan bahwa sertifikat tanah dari Terdakwa tidak dapat dibalik nama tanpa melibatkan ahli waris dari Partini;
- Bahwa Saksi dan saksi All Dino telah mengusahakan untuk mediasi berkali-kali namun Terdakwa tidak mau mengembalikan uang muka;
- Bahwa Terdakwa awalnya menyuruh Saksi untuk memasarkan atau menjualkan tanah kapling yang diakui milik Terdakwa tersebut dengan janji jika nantinya berhasil terjual maka Saksi sebagai perantara akan diberikan komisi sebesar kurang lebih 2 (dua) persen sampai dengan 2,5 (dua koma lima) persen dari harga jual tanah dan selanjutnya Terdakwa memberikan fotokopi sertifikat tanah kapling tersebut kepada Saksi;
- Bahwa Saksi belum menerima komisi dari Terdakwa walaupun Terdakwa sudah menerima uang muka sejumlah Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) dan dijanjikan akan diberikan pada saat sudah lunas;

Atas keterangan Saksi tersebut di atas, Terdakwa menyatakan keberatan sebagai berikut:

- Bahwa Terdakwa sudah menunjukkan sertifikat asli pada saat bertemu Saksi di rumah Terdakwa dengan Ibu Terdakwa sebagai saksinya;
- Bahwa Terdakwa sudah berniat ingin mengembalikan uang muka tersebut namun saksi All Dino dan saksi Merna tidak mau menerima;

Hal. 19 dari 47 hal. Putusan Nomor 233/Pid.B/2024/PN Pti



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada saat di mediasi, Terdakwa belum bisa mengembalikan uang muka karena tidak mempunyai uang sejumlah Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) tersebut dan ibu Terdakwa juga sakit-sakitan sehingga membutuhkan banyak biaya;

- Bahwa Terdakwa merasa bersalah;

4. Saksi **SUTIYO bin SUKLAR**, dibawah sumpah di persidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi merupakan perangkat desa atau bayan atau kaur keuangan sejak tahun 1990 sampai dengan 10 Desember 2024 di Desa Growong Lor Kecamatan Juwana Kabupaten Pati;

- Bahwa Saksi pernah bertemu dengan Terdakwa sekitar bulan Juli tahun 2023 di Balaidesa Growong Lor Kecamatan Juwana Kabupaten Pati;

- Bahwa sepengetahuan Saksi, tanah kapling yang terletak di sebelah selatan Kos Mandiri Jaya di Desa Growong Lor Kecamatan Juwana Kabupaten Pati adalah milik saudara Lasiyo yang merupakan suami dari saudara Partini, kemudian setelah saudara Lasiyo meninggal dunia, tanah tersebut dibalik nama menjadi saudara Partini sebagai pemegang hak dalam Sertifikat Hak Milik;

- Bahwa sepengetahuan Saksi, riwayat tanah kapling tersebut awalnya sejak tahun 1990 tanah kapling tersebut adalah tanah tambak milik saudara Lasiyo, setelah saudara Lasiyo meninggal dunia tanah tersebut diwariskan kepada ahli warisnya yaitu saudara Partini, saudara Sunaryo dan saudara Lilik Sugiarto, kemudian sekitar tahun 2019 tanah tersebut dijual oleh saudara Partini dengan cara dikaplingkan bekerja sama dengan almarhum Malik, dimana pada saat pengurugan dan pengukuran tanah yang dilakukan dari Kantor BPN Kabupaten Pati, Saksi menyaksikan sendiri karena berada di lokasi namun Saksi tidak mengetahui terhadap proses jual beli antara saudara Partini dan almarhum Malik;

- Bahwa pada saat bertemu dengan Saksi di Balaidesa Growong Lor pada bulan Juli 2023, Terdakwa berniat meminta Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas tanah kapling tersebut yang diakui sebagai milik Terdakwa dengan menunjukkan fotokopi SHM nomor 03092 dengan luas 108 m² atas nama Partini;

- Bahwa pada saat bertemu di Balaidesa Growong Lor tersebut, Terdakwa sempat menjelaskan kepada Saksi bahwa Terdakwa

Hal. 20 dari 47 hal. Putusan Nomor 233/Pid.B/2024/PN Pti



mendapatkan sertifikat tanah kapling tersebut dengan cara membeli dari almarhum Malik;

- Bahwa pada saat Saksi menanyakan kwitansi pembelian tanah kapling tersebut, Terdakwa tidak menjawab, selanjutnya Terdakwa hanya memberikan uang sejumlah Rp50.000,00 (lima puluh ribu rupiah) untuk membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas tanah kapling tersebut;

- Bahwa Terdakwa pernah menunjukkan sertifikat asli berupa SHM nomor 03092 kepada Saksi pada saat Terdakwa datang ke rumah Saksi untuk meminta PBB atas tanah kapling tersebut;

Atas keterangan Saksi tersebut di atas, Terdakwa menyatakan keberatan sebagai berikut:

- Bahwa waktu Terdakwa datang ke rumah Saksi untuk meminta PBB (Pajak Bumi Dan Bangunan) atas tanah kapling tersebut, Terdakwa menjawab bahwa Terdakwa mau membeli tanah kapling tersebut dari Pak Malik;

5. Saksi LILIK SUGIARTO bin LASIYO (alm), yang dibacakan di persidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan saksi All Dino Galang Sakti pada tanggal 31 Agustus 2023, datang ke rumah Saksi mengaku sebagai pembeli tanah kapling milik keluarga Saksi yang diakui oleh Terdakwa sebagai miliknya dan Saksi kenal dengan Terdakwa sekira bulan Desember tahun 2023 datang ke rumah Saksi Lilik mengaku memiliki tanah kapling milik keluarga Saksi;

- Bahwa tanah kapling diakui oleh Terdakwa merupakan sebagian tanah dari tanah milik keluarga Saksi yang terletak di sebelah selatan Kos Mandiri Jaya di Desa Growong Lor Kecamatan Juwana Kabupaten Pati;

- Bahwa awalnya tanah milik keluarga Saksi adalah tanah tambak warisan dari Lasiyo karena ayah Saksi meninggal sehingga tanah tersebut diwariskan kepada ahli warisnya yaitu Sdri. PARTINI, kakak Saksi Lilik bernama Sdr. SUNARYO dan Saksi Lilik sendiri bernama LILIK SUGIARTO, kemudian oleh ibu Saksi Lilik tanah kapling tersebut dijual oleh ibu Saksi Lilik dengan cara dikaplingkan bekerja sama dengan Sdr. MALIK, namun prosesnya Saksi Lilik tidak tahu menahu dan pada saat ibu Saksi Lilik meninggal sekira tahun 2019 dan juga Sdr, MALIK meninggal tahun 2023 sehingga Saksi Lilik tidak mengetahui keberadaan sertifikat tanah tersebut;

Hal. 21 dari 47 hal. Putusan Nomor 233/Pid.B/2024/PN Pti



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tanah kapling diakui oleh Sdr. ERNA DYAH tersebut merupakan sebageian tanah dari tanah milik keluarga Saksi Lilik yang terletak di sebelah selatan Kos Mandiri Jaya di Desa Growong Lor Kecamatan Juwana Kabupateb Pati, dimana pada akhir tahun 2023 Terdakwa mendatangi Saksi dengan tujuan untuk proses balik nama dengan menunjukan sertipikat kepada Saksi, lalu Saksi menanyakan asal usul dari mana Terdakwa mendapatkan sertipikat tanah kapling tersebut dimana Terdakwa menjelaskan bahwa mendapatkan sertipikat tanah kapling tersebut hasil membeli dari almarhum Malik dan karena Terdakwa tidak bisa menunjukkan bukti pembelian tanah tersebut Saksi sebagai ahli waris atau pemilik tanah tidak menuruti permintaan Terdakwa, dengan kata lain tanah tersebut masih menjadi milik keluarga Saksi;
- Bahwa pada saat itu saksi All Dino Galang Sakti datang bersama istrinya yakni saksi Merna Heni Widyowati dan saksi Sunarto sebagai perantara menjelaskan bahwa saksi All Dino Galang Sakti telah membeli tanah kapling yang diakui milik Terdakwa pada hari Sabtu tanggal 29 Juli 2023 sekitar pukul 19.00 WIB di rumah Terdakwa di Desa Jepuro Rt. 01 Rw. 01 Kecamatan Juwana Kabupaten Pati, dimana ia telah menyerahkan uang Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) sebagai DP atau uang muka atas pembelian tanah kapling tersebut, lalu Saksi menjelaskan bahwa tanah tersebut adalah milik keluarga Saksi bukan milik Terdakwa dan tidak akan bisa dimiliki serta dibalik nama oleh orang lain tanpa persetujuan Saksi dan ahli waris lainnya;
- Bahwa setelah mengetahui kebenarannya pada saat itu saksi All Dino Galang Sakti merasa ditipu oleh Terdakwa karena mengaku sebagai pemilik tanah kapling dan sebelumnya menjanjikan tanah kapling tersebut bisa dimiliki dan dibalik nama atas nama saksi All Dino Galang Sakti selaku pemilik selanjutnya saksi All Dino Galang Sakti bersama istri dan saksi Sunarto pamit pulang untuk pergi ke rumah Terdakwa guna meminta pertanggungjawaban serta meminta kembali uang Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah);
- Bahwa Saksi Lilik tidak tahu apakah Sdri. ERNA DYAH sudah mengembalikan uang Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) tersebut kepada Sdr. ALL DINO GALANG SAKTI;
- Bahwa menurut Saksi Lilik maksud Sdri. ERNA DYAH adalah sengaja melakukan penipuan dengan mengaku sebagai pemilik tanah kapling dan menjanjikan tanah tersebut bisa dimiliki dan dibalik nama Sdr.

Hal. 22 dari 47 hal. Putusan Nomor 233/Pid.B/2024/PN Pti



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ALL DINO GALANG SAKTI sebagai pembeli bertujuan mendapatkan keuntungan yang telah didapatkannya yaitu uang sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) dimana itu hanya kebohongan saja karena faktanya tanah tersebut adalah milik keluarga Saksi dan tidak bisa dibalik nama atas nama orang lain tanpa ahli waris;

- Bahwa keterangan Saksi telah diberikan yang sebenarnya dan Saksi menambahkan agar Terdakwa diproses sesuai hukum yang berlaku karena perbuatannya telah menipu dan juga Saksi sebagai salah satu ahli waris merasa dirugikan;

Atas keterangan Saksi tersebut di atas, Terdakwa menyatakan keberatan sebagai berikut:

- Bahwa Terdakwa membeli tanah SHM nomor 03092 seluas 108 m2 yang terletak di Desa Growong Lor Kecamatan Juwana Kabupaten Pati tersebut dari almarhum Malik tetapi belum dibaliknama;

6. Saksi NANIK KUSTIYATI binti H. A. SARIYANI (alm), yang dibacakan di persidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan saksi All Dino Galang Sakti pada tanggal bulan Saksi lupa tahun 2023, datang ke kantor Notaris tempat Saksi bekerja yang mengaku sebagai pembeli tanah kapling yang diakui oleh Terdakwa sebagai miliknya dan kenal dengan Terdakwa sebelumnya beberapa kali berkonsultasi dengan Saksi terkait jual - beli tanah dan proses balik nama;

- Bahwa saat ini Saksi bekerja sebagai Notaris/ PPAT dan sudah menekuni pekerjaan tersebut sudah 28 (dua puluh delapan) tahun serta alamat kantor Saksi berada di Jalan WR. Supratman No. 75A turut Desa Pajeksan Kecamatan Juwana Kabupaten Pati;

- Bahwa kantor tempat Saksi bekerja tersebut di atas sudah berbadan hukum berdasarkan SK. MEN. KEH.RI Tanggal 28 Maret 1996 dengan No. C.100.HT.03.01 tahun 1996;

- Bahwa Terdakwa bersama dengan saksi All Dino Galang Sakti, saksi Merna Heni Widyowati dan saksi Sunarto pernah datang ke kantor notaris yang beralamat tersebut di atas dan bertemu langsung dengan Saksi namun Saksi lupa pada hari, bulan apa mereka datang ke kantor notaris / PPAT tempat Saksi bekerja;

- Bahwa maksud dan tujuannya yaitu Terdakwa bersama dengan saksi All Dino Galang Sakti, saksi Merna Heni Widyowati dan saksi Sunarto untuk konsultasi terkait proses jual beli tanah kapling yang terletak di Desa

Hal. 23 dari 47 hal. Putusan Nomor 233/Pid.B/2024/PN Pti



Growong Lor Kecamatan Juwana Kabupaten Pati dimana pada saat itu Terdakwa menunjukkan sertifikat tanah kepada Saksi dan dapat Saksi jelaskan setelah Saksi melihat sertifikat tersebut hak milik atas nama yaitu Partini dengan nomor 03092 seluas 108 m², yang mana sertifikat tersebut diakui milik Terdakwa yang rencananya akan dijual ke pembeli (saksi All Dino Galang Sakti);

- Bahwa Saksi menjelaskan prosedur proses jual beli sertifikat tanah, dimana setelah melihat sertifikat dengan nomor 03092 hak milik atas nama Partini tersebut yang diakui milik Terdakwa, Saksi menjelaskan apabila ingin melakukan proses jual beli atau membalik nama sertifikat tersebut kepada pembeli (saksi All Dino Galang Sakti), Terdakwa harus melibatkan atas nama yang tercantum dalam sertifikat tanah tersebut dan apabila sudah meninggal dunia, Terdakwa harus melibatkan serta mendatangkan ahli waris tanah tersebut ke Notaris / PPAT yang ditunjuk, dimana sebelum ahli waris datang ke Notaris / PPAT harus membuat keterangan waris yang mengetahui kepala Desa dan Kecamatan setempat, apabila ahli tidak bisa datang ahli waris harus membuat akta kuasa atau dihadapkan notaris setempat dan Saksi juga menjelaskan terkait persyaratan yang lain yang harus dilengkapi;

- Bahwa sampai saat ini Terdakwa tidak mengajukan permohonan proses jual beli sertifikat tanah dengan nomor 03092 hak milik atas nama Partini tersebut yang diakui miliknya;

- Bahwa Saksi jelaskan yang berhak mendatangi atas jual beli tanah kapling tersebut yaitu Partini selaku atas nama pemilik sertifikat dan apabila Partini selaku atas nama pemilik sertifikat meninggal dunia, yang berhak mendatangi atas jual beli tanah kapling tersebut di atas adalah ahli waris dari Partini;

- Bahwa Terdakwa tidak bisa melakukan proses jual beli tanah kapling tersebut kepada saksi All Dino Galang Sakti;

Atas keterangan Saksi tersebut di atas, Terdakwa menyatakan tidak keberatan;

7. Saksi **ANASTHASIA SUNNY VENTARI bin EOTIMIUS JASMIS**, yang dibacakan di persidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi mengerti saat ini diperiksa dan dimintai keterangan sebagai Saksi sehubungan dengan perkara dugaan tindak pidana penipuan dan atau penggelapan tersebut di atas, dimana saksi mengetahui riwayat kepemilikan tanah kapling yang menjadi obyek perkara

Hal. 24 dari 47 hal. Putusan Nomor 233/Pid.B/2024/PN Pti



tersebut dimana pada saat itu Saksi masih bekerja di Notaris Septina Martha Ayuningyas, S.H. yang beralamat Desa Puri Kecamatan Pati Kabupaten Pati;

- Bahwa Saksi tidak kenal dan juga tidak ada hubungan keluarga terhadap saksi All Dino Galang Sakti maupun Terdakwa;

- Bahwa awalnya sejak tahun 2020 pada saat Saksi masih bekerja di Notaris Septina Martha Ayuningyas, S.H. yang beralamat Desa Puri Kecamatan Pati Kabupaten Pati, dimana Septina Martha Ayuningyas, S.H. (alm) meminta Saksi untuk melakukan pengurusan pemecahan sertifikat dari hak milik saudara Partini, saudara Sunaryo, saksi Lilik Sugiarto yang awalnya tanah 1 (satu) bidang tanah dipecah menjadi 35 (tiga puluh lima bidang tanah) kapling dengan pembagian sebagai berikut 33 (tiga puluh tiga) tanah kapling hak milik atas nama saudara Partini, 1 (satu) kapling hak milik atas nama saudara Sunaryo, dan 1 (satu) kapling hak milik atas nama saksi Lilik Sugiarto, yang mana 33 (tiga puluh tiga) tanah kapling tersebut dijual oleh saudara Partini (alm) bekerja sama dengan saudara Malik (alm) apabila ada pembeli tanah kapling akan Saksi proses untuk pengurusan jual beli serta balik nama atas sertifikat tersebut kepada pembeli terakhir dan dari 33 (tiga puluh tiga) tanah kapling tersebut sudah terjual 30 (tiga puluh) sehingga tersisa 3 (tiga) tanah kapling, dimana sekitar pertengahan tahun 2020 saudara Septina Martha Ayuningyas, S.H. (alm) meminta Saksi untuk menyerahkan 3 (tiga) sertifikat tersebut kepada saudara Malik (alm) yang salah satunya sertifikat tanah kapling dengan hak milik No. 03092 dengan luas 108 m² atas nama Partini;

- Bahwa pada saat saksi menyerahkan 3 (tiga) sertifikat tersebut kepada saudara Malik (alm) atas suruhan Notaris Septina Martha Ayuningyas, S.H. (alm) tidak disaksikan oleh saudara Partini (alm), saudara Sunaryo, saksi Lilik Sugiarto dan Terdakwa;

- Bahwa Saksi tidak tahu ada atau tidaknya dokumen atau bukti terkait atas kerja sama antara saudara Partini (alm) dengan saudara Malik (alm) serta dokumentasi pada saat Saksi menyerahkan 3 (tiga) sertifikat tersebut dimana saya hanya disuruh Notaris Septina Martha Ayuningyas, S.H. (alm) untuk menyerahkan 3 (tiga) sertifikat tersebut kepada saudara Malik;

- Bahwa Seingat saksi pada saat penyerahan tidak ada saudara Partini (alm), saudara Sunaryo, saksi Lilik Sugiarto selaku pemilik tanah tersebut dan terhadap Terdakwa, Saksi tidak kenal dan tidak pernah

Hal. 25 dari 47 hal. Putusan Nomor 233/Pid.B/2024/PN Pti



melihat Terdakwa datang ke kantor Notaris Septina Martha Ayuningyas, S.H. (alm) terkait jual beli tanah kapling antara saudara Partini (alm) dengan saudara Malik (alm), sehingga Saksi tidak tahu asal asul bagaimana Terdakwa menguasai dan mengakui atas tanah kapling dengan No. 03092 dengan luas 108 m² hak milik Partini;

Atas keterangan Saksi tersebut, Terdakwa menyatakan tidak keberatan;

8. Saksi MUHAMMAD DANIYAL bin AHMAD SUPRIYADI (alm), yang dibacakan di persidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Terdakwa menjual tanah kapling tersebut kepada saksi All Dino Galang Sakti yaitu pada hari Rabu tanggal 29 Juli 2023 sekitar pukul 19.00 WIB di rumah Terdakwa turut Desa Jepuro Rt. 01 Rw. 01 Kabupaten Pati dan Saksi tidak tahu apakah terdapat bukti penyerahan uang Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) sebagai DP atau uang muka atas pembelian tanah kapling tersebut karena pada saat itu Saksi tidak berada di lokasi;
- Bahwa tanah kapling yang dijual Terdakwa kepada saksi All Dino Galang Sakti terletak di sebelah selatan Kos Mandiri Jaya turut Desa Growong Lor Kecamatan Juwana Kabupaten Pati dan terdapat bukti berupa sertifikat tanah nomor 03092 dengan luas 108 m² atas nama pemegang hak Partini yang diakui milik Terdakwa dimana sertifikat tersebut saat ini telah disita oleh Unit Reskrim Polsek Juwana sebagai barang bukti;
- Bahwa Saksi tidak tahu bagaimana cara Terdakwa menjual tanah kapling tersebut kepada saksi All Dino Galang Sakti;
- Bahwa yang Saksi ketahui pada hari Selasa tanggal 1 Oktober 2024 sekira pukul 20.40 WIB, istri siri Saksi, yaitu Terdakwa mengirim pesan whatsapp kepada saksi dimana Terdakwa meminta saksi untuk membuat kwitansi palsu, atas permintaan tersebut selanjutnya saksi membuat kwitansi palsu dengan cara menulis menggunakan bolpoin di kwitansi kosong yang berisi telah diterima dari Terdakwa uang sejumlah Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) yang diterima oleh saudara Malikul Hasan untuk pembayaran setifikat HM Nomor 03092 tertanggal 4 Juni 2020 dan ditandatangani oleh oleh saudara Malikul Hasan bermaterai 6000 (enam ribu), dimana kwitansi palsu tersebut digunakan Terdakwa sebagai bukti atas kepemilikan tanah kapling dengan sertifikat tanah nomor 03092 dengan luas 108 m² atas nama pemegang hak Partini yang diakui miliknya yang dijual kepada saksi All Dino Galang Sakti;

Hal. 26 dari 47 hal. Putusan Nomor 233/Pid.B/2024/PN Pti



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak mengetahui asal-usul yang sebenarnya terkait tanah kapling tersebut namun Terdakwa memberitahu kepada Saksi bahwa mendapatkan tanah kapling tersebut membeli dari saudara Malikul Hasan dengan harga Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) namun bagaimana cara membeli tanah kapling tersebut Saksi tidak tahu dan pada hari Selasa tanggal 1 Oktober 2024 sekira pukul 20.40 WIB, Terdakwa meminta saksi untuk membuat kwitansi palsu sebesar Rp40.000.000,00 (empat puluh juta) bermaterai 6000 (enam ribu) tanggal 4 Juli 2020 terkait jual-beli tanah kapling tersebut dengan saudara Malikul Hasan sebagai bukti palsu kepemilikan tanah kapling tersebut, dimana seolah-olah Terdakwa adalah sebagai pemilik sah atas tanah tersebut;
- Bahwa saksi All Dino Galang Sakti belum menjadi pemilik karena sertifikat tersebut tidak bisa dibalik nama atas nama pembeli dan Terdakwa tidak mengembalikan uang Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) sebagai DP atau uang muka atas pembelian tanah kapling tersebut kepada saksi All Dino Galang Sakti;
- Bahwa maksud dan tujuan Terdakwa meminta Saksi untuk membuat kwitansi palsu tersebut adalah kwitansi palsu tersebut digunakan sebagai bukti kepemilikan tanah kapling nomor 03092 dengan luas 108 m2 atas nama pemegang hak Partini yang diakui miliknya yang dijual kepada saksi All Dino Galang Sakti dimana seolah-olah Terdakwa sebagai pemilik sah atas tanah tersebut;
- Bahwa istri siri Saksi, yakni Terdakwa sengaja melakukan perbuatan tersebut kepada saksi All Dino Galang Sakti bertujuan untuk mendapatkan keuntungan yang didapatnya yaitu Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) yang diserahkan sebagai DP sebagai uang muka atas pembelian tanah kapling tersebut dan telah Terdakwa bawa dan telah habis digunakan untuk kebutuhan sehari-hari;

Atas keterangan Saksi tersebut, Terdakwa menyatakan keberatan sebagai berikut:

- Bahwa Terdakwa tidak menyuruh Saksi untuk membuat kwitansi palsu, tetapi karena Saksi kasihan atau tidak tega dengan Terdakwa, maka Saksi membuat kwitansi tersebut, karena kwitansi pembelian tanah pada Pak Malik itu sebenarnya ada tetapi waktu itu dicari tidak ada;

Menimbang bahwa Penuntut Umum telah mengajukan Ahli di persidangan sebagai berikut:

Hal. 27 dari 47 hal. Putusan Nomor 233/Pid.B/2024/PN Pti



1. Ahli Dr (C). **KASTUBI, S.H., M.Hum. bin H. SUTRAHMAN**, yang dibacakan di persidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Ahli memberikan keterangan dalam pemeriksaan ini berdasarkan Surat Tugas dari Dekan Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 (UNTAG) Semarang Nomor. 944/S.Tgs/F,01.01/XI/2024 tertanggal 2 November 2024 (terlampir);

- Bahwa bunyi Pasal 378 KUHP yaitu *"Barangsiapa dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain dengan melawan hukum, dengan memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu muslihat atau pun dengan rangkaian kebohongan menggerakkan orang lain untuk menyerahkan sesuatu benda kepadanya, atau supaya memberi hutang maupun menghapuskan piutang, diancam karena penipuan dengan pidana penjara paling larna 4 (empat) tahun"*.

- Bahwa penjelasan serta penerapan unsur dengan memakai nama palsu/martabat palsu dengan tipu muslihat, atau rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya, yaitu:

a) Memakai nama palsu adalah: suatu nama yang berlainan/berbeda dengan nama yang sebenarnya/tidak senyatanya;

b) Martabat palsu adalah: bilamana seseorang yang memberikan pernyataan bahwa hak seseorang untuk mendapatkan sesuatu supaya dihargai dan dihormati serta diperlakukan secara etis, namun apa yang ada padanya itu sebaliknya;

c) Tipu muslihat adalah: perbuatan yang dilakukan oleh seseorang dengan sedemikian rupa sehingga perbuatan tersebut menimbulkan kepercayaan atau keyakinan atas kebenaran dari seseorang kepada orang lain;

d) Rangkaian kebohongan adalah: suatu rangkaian kebohongan jika diantara berbagai kebohongan itu terdapat suatu hubungan yang sedemikian rupa dan kebohongan yang satu melengkapi kebohongan yang lain, sehingga mereka terjadi timbal balik yang menimbulkan suatu gambaran palsu dan seolah-olah merupakan kebenaran;

e) Menggerakkan orang lain untuk menyerahkan suatu barang adalah: perbuatan seseorang dengan menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang yang harus disyaratkan adanya hubungan kausal antara alat penggerak dan penyerahan barang itu.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jadi penjelasan Pasal 378 KUHP, tentang Penipuan, yaitu: semua perbuatan yang menguntungkan diri sendiri atau orang lain yang diawali dengan tipu muslihat atau kebohongan, dengan menggerakkan orang tersebut supaya menyerahkan barang/benda yang merugikan orang lain;

- Bahwa setelah Ahli membaca, mencermati dan memahami dari kronologi, ahli berpendapat apabila perbuatan Terdakwa adalah perbuatan penipuan dan/atau penggelapan sebagaimana dimaksud dalam pasal 378 KUHP Jo pasal 372 KUHP, karena ternyata tanah kapling yang di tawarkan oleh Terdakwa kepada saksi All Dino Galang Sakti (pelapor/korban) bukanlah tanah hak milik dari Terlapor, sehingga adanya kata-kata bohong, tipu muslihat dengan mempengaruhi seseorang supaya tertarik untuk menyerahkan barang baik sebagian atau seluruh kepunyaan orang lain. Sehingga perbuatan Terdakwa telah memenuhi unsur-unsur pasal 378 KUHP dan atau pasal 372 KUHP (tentang penipuan dan atau pasal 372 KUHP);

Atas keterangan Ahli tersebut di atas, Terdakwa menyatakan tidak keberatan;

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

- Bahwa Terdakwa mengenal saksi All Dino terkait jual beli tanah kapling yang terletak di Desa Growong Lor Kecamatan Juwana Kabupaten Pati dengan luas 108 m² atas nama pemegang hak Partini;
- Bahwa Terdakwa membeli tanah kapling dengan SHM nomor 03092 atas nama Partini tersebut dari almarhum Malik pada tahun 2019;
- Bahwa awalnya Terdakwa menawarkan tanah kapling SHM nomor 03092 atas nama pemegang hak Partini tersebut melalui saksi Sunarto sebagai perantara kepada saksi All Dino Galang Saksi dan saksi Merna Heni Widyowati;
- Bahwa setelah saksi All Dino Galang Saksi dan saksi Merna Heni Widyowati melihat lokasi dan merasa tertarik kemudian datang ke rumah Terdakwa, selanjutnya Terdakwa menjelaskan bahwa benar tanah kapling tersebut adalah miliknya dan akhirnya terjadi kesepakatan harga sejumlah Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) dengan uang muka (DP) sebagai tanda jadi atas pembelian tanah kapling tersebut sejumlah Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah), namun karena tanah kapling tersebut belum bisa dibalik nama atas nama saksi All Dino Galang Sakti, kemudian saksi All Dino membatalkan secara sepihak pembelian tanah tersebut dan meminta uang muka (DP) kembali tetapi Terdakwa tidak memberikannya;

Hal. 29 dari 47 hal. Putusan Nomor 233/Pid.B/2024/PN Pti



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada saat penyerahan uang muka (DP) sejumlah Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah), terdapat kwitansi yang Terdakwa tanda tangani tertanggal 29 Juli 2023;
- Bahwa saksi All Dino tidak melakukan pembayaran kembali dan pada bulan Agustus 2023, saksi All Dino bersama saksi Merna dan saksi Sunarto datang ke rumah Terdakwa dengan maksud membahas proses balik nama dan pajak jual beli yang Terdakwa bebankan kepada saksi All Dino selaku pembeli;
- Bahwa saksi All Dino tidak mau menanggung biaya proses balik nama dan pajak jual beli, dan kemudian saksi Sunarto menyarankan untuk berkonsultasi dengan saksi Nanik Kustiyati selaku notaris PPAT;
- Bahwa keesokan harinya sekitar pukul 10.00 WIB, Terdakwa bersama dengan saksi All Dino, saksi Merna dan saksi Sunarto datang ke kantor notaris saksi Nanik Kustiyati, dan setelah membaca sertifikat tanah kapling tersebut, saksi Nanik Kustiyati menjelaskan bahwa untuk proses jual-beli dan balik nama harus melibatkan atas nama yang tercantum dalam sertifikat tanah tersebut, apabila sudah meninggal dunia, saya selaku penjual harus melibatkan dan mendatangkan ahli waris ke Notaris / PPAT yang ditunjuk dan sebelum ahli waris datang ke Notaris / PPAT, maka harus membuat keterangan waris yang mengetahui Kepala Desa dan Kecamatan setempat, apabila tidak bisa datang ahli waris harus membuat akta kuasa atau dihadapkan Notaris setempat;
- Bahwa Terdakwa kemudian menjelaskan kepada saksi All Dino bahwa sertifikat tersebut bisa dibalik nama karena saksi Lilik selaku ahli waris mau bertanda tangan namun saksi All Dino membatalkan jual beli dengan alasan biaya pajak jual beli serta balik nama yang dibebankan kepadanya sehingga meminta uang muka (DP) pembelian tanah kapling sejumlah Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) kembali;
- Bahwa Terdakwa adalah yang memiliki dan menguasai secara fisik sertifikat asli tanah kapling nomor 03092 hak milik atas nama Partini tersebut sejak 4 Juli 2020 yang Terdakwa dapatkan secara jual beli dari almarhum Malik yang merupakan mantan Kepala Desa Pekuwon, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati;
- Bahwa awalnya sekitar tahun 2019, Terdakwa membeli tanah kapling tersebut dari almarhum Malik yang bukan merupakan bukan ahli waris dari saudara Partini bertempat di rumah Terdakwa, yang beralamat Desa Jepuro

Hal. 30 dari 47 hal. Putusan Nomor 233/Pid.B/2024/PN Pti



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rt. 01 Rw. 01 Kecamatan Juwana Kabupaten Pati dengan harga dibawah harga pasaran dengan disaksikan oleh saudara Bagong (nama panggilan);

- Bahwa proses jual beli dengan almarhum Malik tersebut dibuatkan bukti berupa kwitansi sebesar Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) bermaterai 6000 (enam ribu) dan ditandatangani oleh almarhum Malik, tertanggal lupa bulan lupa tahun 2019 dan yang disaksikan oleh Ibu, Anak dan Suami Terdakwa;

- Bahwa Terdakwa membeli tanah kapling tersebut dengan cara membayar uang muka (DP) sebesar Rp 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah), kemudian Terdakwa menambahkan sebesar Rp 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah), sehingga harga tanah tersebut menjadi sejumlah Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah);

- Bahwa yang membuat kwitansi tiruan sebesar Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) tertanggal 4 Juni 2020 dan seolah-olah ditandatangani almarhum Malikul Hasan bermaterai 6000 (enam ribu) sebagai bukti palsu terkait jual beli tanah kapling antara Terdakwa dengan almarhum Malikul Hasan adalah inisiatif dari saksi Muhammad Daniyal selaku suami Terdakwa, karena merasa kasihan akibat kwitansi asli yang tidak ketemu ketika dicari;

- Bahwa Terdakwa tidak pernah menawarkan tanah tersebut dan awalnya saksi Sunarto yang datang ke rumah Terdakwa untuk menanyakan apakah tanah kapling miliknya dijual atau tidak, kemudian saksi Sunarto berkata akan membantu menawarkan dan kemudian Terdakwa memberikan fotokopi sertifikat;

- Bahwa saksi All Dino mengetahui bahwa sertifikat tanah kapling tersebut bukan milik Terdakwa karena saksi Sunarto sudah memberikan fotokopi sertifikat lengkap tanah kapling tersebut;

- Bahwa pada saat mediasi, Terdakwa tidak memberikan uang muka tersebut kembali ke saksi All Dino karena Terdakwa belum mempunyai uang saat itu;

- Bahwa Terdakwa tidak pernah meminta tambahan uang Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) kepada saksi All Dino untuk proses balik nama sertifikat, namun Terdakwa hanya memberitahu bahwa Terdakwa mempunyai kenalan orang yang bisa membantu proses balik nama sertifikat tersebut hanya dengan biaya Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);

Menimbang bahwa Terdakwa telah menghadirkan saksi yang meringankan (*a de charge*) di persidangan sebagai berikut:

Hal. 31 dari 47 hal. Putusan Nomor 233/Pid.B/2024/PN Pti



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Saksi **SUNARMI**, dibawah sumpah di persidangan pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa sepengetahuan Saksi, tanah kapling di Desa Growong Lor tersebut adalah milik Terdakwa yang dibeli dari almarhum Malik;
- Bahwa Saksi pernah melihat Terdakwa menunjukkan sertifikat asli tanah kapling tersebut kepada saksi All Dino dan sertifikat tersebut kemudian dibuka dan dibaca oleh saksi All Dino selaku pembeli;
- Bahwa Saksi sempat melihat saksi All Dino, saksi Merna dan saksi Sunarto pada saat datang ke rumah Terdakwa, yang pada waktu itu menyerahkan uang muka (DP) sejumlah Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) dengan disertai kwitansi di ruang tamu rumah Terdakwa;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, tanah kapling tersebut awalnya milik saudara Partini yang dijual kepada almarhum Malik dan kemudian dijual lagi oleh almarhum Malik kepada Terdakwa dengan harga Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah);
- Bahwa jual beli antara Terdakwa dan saksi All Dino menjadi bermasalah karena saksi All Dino membatalkan secara sepihak dan meminta pengembalian uang muka atau DP;

Atas keterangan Saksi tersebut di atas, Terdakwa membenarkan dan menyatakan tidak keberatan;

Menimbang bahwa Terdakwa telah mengajukan bukti surat di persidangan sebagai berikut:

- 1 (satu) buah kwitansi asli penyerahan uang sejumlah Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) bermaterai 6000 (enam ribu) yang diterima oleh saudara Malikul Hasan dari Erna Dyah tertulis guna membayar "Pembayaran Cas Lunas Tanah Growong Lor (Tanah Kavling Hak Milik nomor: 03092) Luas 108 m² yang menerima uang pembayaran tanah Bpk Malikul Chasan" tertanggal 5-8-2019;

Menimbang, bahwa dalam persidangan Penuntut Umum memperlihatkan barang bukti sebagai berikut:

- 1 (satu) lembar kwitansi palsu yang diterima saudara Malikul Hasan sejumlah Rp 40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) tertanggal 4 Juni 2020 bermaterai 6000 (enam ribu);
- 1 (satu) lembar kwitansi pembayaran DP tanah kapling VK 108 m² sejumlah Rp 5.000.000,00 (lima juta rupiah) tanggal 29 Juli 2023;
- 1 (satu) buah sertifikat tanah Hak Milik Nomor 03092 atas nama PARTINI;

Hal. 32 dari 47 hal. Putusan Nomor 233/Pid.B/2024/PN Pti



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Terdakwa membenarkan dan tidak menyatakan keberatan terhadap seluruh barang bukti tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi-Saksi, bukti surat dan keterangan Terdakwa serta barang bukti yang saling dihubungkan diperoleh fakta-fakta hukum sebagai berikut:

- Bahwa benar sebidang tanah kapling dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 03092 dengan luas 108 m² yang terletak di sebelah selatan Kos Mandiri Jaya di Desa Growong Lor, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati dengan pemegang hak dalam sertifikat adalah saudara Partini (alm) awalnya merupakan sebagian tanah dari tanah warisan milik dari almarhum Lasiyo, suami dari saudara Partini (alm), yang di kemudian setelah almarhum Lasiyo meninggal, tanah tersebut dilakukan pengkaplingan dan diwariskan kepada ahli warisnya, yaitu saudara Partini (alm), saudara Sunaryo dan saksi Lilik Sugiarto;
- Bahwa benar semasa saudara Partini (alm) masih hidup, tanah kapling tersebut pernah ditawarkan untuk dijual oleh saudara Partini (alm) yang bekerja sama dengan saudara Malikul Hasan (alm);
- Bahwa benar pernah terjadi penyerahan sertifikat asli SHM Nomor 03092 atas nama Partini kepada saudara Malikul Hasan (alm) atas dasar jual beli melalui Kantor Notaris Septina Martha Ayuningyas, S.H. (alm) yang disaksikan oleh Saksi Anasthasia Sunny Ventari bin Eotimius Jasmis;
- Bahwa benar sertifikat asli tanah kapling dengan SHM Nomor 03092 tersebut diberikan oleh saudara Malikul Hasan (alm) kepada Terdakwa dengan maksud untuk dijual dimana Terdakwa menyerahkan uang sejumlah Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) untuk pelunasan pembayaran tanah kapling dengan SHM Nomor 03092 dengan luas 108 m² atas nama Partini, yang dibuktikan dengan 1 (satu) buah kwitansi asli penyerahan uang sejumlah Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) bermaterai 6000 (enam ribu) yang diterima oleh saudara Malikul Hasan dari Erna Dyah tertulis guna membayar "Pembayaran Cas Lunas Tanah Growong Lor (Tanah Kavling Hak Milik nomor: 03092) Luas 108 m² yang menerima uang pembayaran tanah Bpk Malikul Chasan" tertanggal 5-8-2019, dan terhadap sertifikat asli tanah kapling SHM Nomor 03092 tersebut telah dilakukan penyitaan dalam perkara ini yang diperoleh dari Terdakwa;
- Bahwa benar sertifikat asli tanah kapling dengan SHM Nomor 03092 tersebut telah dikuasai Terdakwa sejak 4 Juli 2020;

Hal. 33 dari 47 hal. Putusan Nomor 233/Pid.B/2024/PN Pti



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa benar Terdakwa berniat menjual tanah kapling dengan SHM Nomor 03092 tersebut melalui saksi Sunarto sebagai perantara atau makelar tanah dengan perjanjian komisi sebesar kurang lebih 2 (dua) persen sampai dengan 2,5 (dua koma lima) persen dari harga jual tanah;
- Bahwa benar awalnya saksi All Dino mengetahui tanah kapling tersebut dari saksi Merna Heni Widyowati, yang merupakan istri Saksi, yang awalnya mengunggah postingan berisi "info tanah atau rumah dijual area Juwana saja" di salah satu grup facebook, kemudian ditanggapi oleh saksi Sunarto yang memberitahukan tentang adanya tanah kapling yang ditawarkan untuk dijual dengan lokasi Juwana melalui sebuah foto SHM tanah kapling;
- Bahwa benar saksi All Dino bersama saksi Merna bertemu dengan saksi Sunarto pada tanggal 25 Juli 2023 sekitar pukul 18.30 WIB di lokasi tanah kapling yang terletak di sebelah selatan Kos Mandiri Jaya di Desa Growong Lor, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati yang tertuang dalam SHM Nomor 03092 dengan luas 108 m2 dan kemudian saksi Sunarto mengatakan bahwa tanah tersebut ditawarkan dengan harga Rp 155.000.000,00 (seratus lima puluh lima juta rupiah), dan apabila Saksi tertarik untuk membeli, saksi Sunarto akan membantu Saksi bertemu dengan Terdakwa, yang diakui saksi Sunarto sebagai pemilik tanah pada saat itu, supaya dapat melakukan negosiasi harga;
- Bahwa benar saksi All Dino dan saksi Merna merasa tertarik dengan tanah kapling tersebut dan meminta saksi Sunarto untuk mempertemukan dengan Terdakwa;
- Bahwa benar pada tanggal 29 Juli 2023 sekitar pukul 18.30 WIB, saksi All Dino bersama saksi Merna dengan ditemani oleh saksi Sunarto bertemu dengan Terdakwa di rumahnya dan saksi All Dino mengutarakan niat bahwa ingin membeli tanah kapling yang ditawarkan melalui saksi Sunarto yang terletak di sebelah selatan Kos Mandiri Jaya di Desa Growong Lor Kecamatan Juwana Kabupaten Pati;
- Bahwa benar Terdakwa mengaku kepada Saksi bahwa tanah kapling yang terletak di sebelah selatan Kos Mandiri Jaya di Desa Growong Lor Kecamatan Juwana Kabupaten Pati adalah benar miliknya dan kemudian melakukan negosiasi harga dengan Saksi hingga akhirnya tercapai harga kesepakatan sejumlah Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) dengan skema pembayaran yang telah disepakati sebagai berikut:
 1. Pembayaran pertama berupa penyerahan DP/ uang muka sejumlah Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah);

Hal. 34 dari 47 hal. Putusan Nomor 233/Pid.B/2024/PN Pti



2. Pembayaran kedua yang akan dilakukan pada bulan Agustus 2023 sejumlah Rp45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah);
 3. Pembayaran ketiga yang akan dilakukan pada bulan Desember 2023 sejumlah Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);
 4. Pelunasan yang akan dilakukan paling lambat pada bulan Maret 2024 sejumlah Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);
- Bahwa benar saksi All Dino dan saksi Merna kemudian pada hari Sabtu, tanggal 29 Juli 2023 sekitar pukul 19.00 WIB menyerahkan uang tunai Rp 5.000.000,00 (lima juta rupiah) kepada Terdakwa di rumah Terdakwa yang terletak di Desa Jepuro Rt. 01 Rw. 01 Kabupaten Pati guna uang muka atau DP pembelian tanah kapling dengan SHM Nomor 03092 tersebut yang dibuktikan dengan 1 (satu) lembar kwitansi pembayaran DP tanah kapling VK 108 m2 sejumlah Rp 5.000.000,00 (lima juta rupiah) tanggal 29 Juli 2023;
 - Bahwa benar setelah saksi All Dino dan saksi Merna menyerahkan uang muka atau DP tersebut, Terdakwa diminta menunjukkan sertifikat asli namun tidak dapat menunjukkan dengan alasan membutuhkan waktu untuk mencarinya;
 - Bahwa benar pada tanggal 5 Agustus 2023 sekitar pukul 09.00 WIB, saksi All Dino bersama saksi Merna datang melihat ke lokasi tanah kapling kemudian bertemu dengan salah seorang warga yang tidak dikenal dan memberitahukan kepada saksi All Dino dan saksi Merna bahwa tanah kapling tersebut bermasalah serta menyarankan agar tidak membeli tanah kapling tersebut;
 - Bahwa benar saksi All Dino dan saksi Merna kemudian menjadi ragu apakah tanah kapling tersebut dapat dibalik nama atas nama saksi All Dino selaku pembeli atau tidak, sehingga kemudian saksi All Dino menghubungi saksi Sunarto untuk menunjukkan sertifikat tanah kapling tersebut secara utuh dan baru mengetahui jika pemegang hak atas tanah kapling dengan SHM Nomor 03092 tersebut bukanlah Terdakwa, melainkan saudara Partini (alm);
 - Bahwa benar Terdakwa, saksi All Dino, saksi Merna dan saksi Sunarto kemudian berkonsultasi terkait proses balik nama SHM Nomor 03092 tersebut kepada saksi Nanik Kustiyati selaku notaris PPAT dan diketahui berdasarkan penjelasan saksi Nanik Kustiyati bahwa apabila ingin melakukan proses jual beli atau membalik nama sertifikat tersebut kepada pembeli (saksi All Dino Galang Sakti), Terdakwa harus melibatkan atas nama yang tercantum dalam sertifikat tanah tersebut dan apabila sudah meninggal dunia,

Hal. 35 dari 47 hal. Putusan Nomor 233/Pid.B/2024/PN Pti



Terdakwa harus melibatkan serta mendatangkan ahli waris tanah tersebut ke Notaris / PPAT yang ditunjuk, dimana sebelum ahli waris datang ke Notaris / PPAT harus membuat keterangan waris yang mengetahui kepala Desa dan Kecamatan setempat, apabila ahli tidak bisa datang ahli waris harus membuat akta kuasa atau dihadapkan notaris setempat dan Saksi juga menjelaskan terkait persyaratan yang lain yang harus dilengkapi;

- Bahwa benar setelah saksi All Dino dan saksi Merna mendengar penjelasan saksi Nanik Kustiyati, saksi All Dino dan saksi Merna merasa bahwa tanah tersebut benar-benar tidak dapat dibalik nama atas nama saksi All Dino selaku pembeli dengan dihubungkan sebelumnya terhadap keterangan saksi Lilik Sugiarto yang sempat ditemui oleh saksi All Dino untuk dimintai tanda tangan tetapi menolak dengan alasan Terdakwa tidak bisa menunjukkan bukti kwitansi pelunasan pembelian tanah kapling tersebut, oleh karena itu selanjutnya saksi All Dino dan saksi Merna membatalkan perjanjian secara sepihak dan meminta uang muka atau DP sejumlah Rp 5.000.000,00 (lima juta rupiah) kembali;
- Bahwa benar Terdakwa tidak mau dan tidak mampu mengembalikan uang muka atau DP sejumlah Rp 5.000.000,00 (lima juta rupiah) tersebut dikarenakan tidak memiliki uang pada saat itu;
- Bahwa benar 1 (satu) lembar kwitansi palsu yang diterima saudara Malikul Hasan sejumlah Rp 40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) tertanggal 4 Juni 2020 bermaterai 6000 (enam ribu) dibuat oleh saksi Muhammad Daniyal pada saat petugas Kepolisian melakukan penyitaan di rumah Terdakwa dikarenakan kwitansi asli tidak ditemukan pada saat itu;

Menimbang, bahwa Terdakwa telah didakwa oleh Penuntut Umum dengan dakwaan yang berbentuk alternatif, sehingga Majelis Hakim dengan memperhatikan fakta-fakta hukum tersebut diatas mempertimbangkan terlebih dahulu Pasal 378 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana sebagaimana dakwaan alternatif pertama Penuntut Umum, yang unsur-unsurnya adalah sebagai berikut :

1. Unsur barangsiapa;
2. Unsur 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;

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

Hal. 36 dari 47 hal. Putusan Nomor 233/Pid.B/2024/PN Pti



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ad.1. Unsur barangsiapa;

Menimbang, bahwa yang dimaksudkan dengan barangsiapa adalah subjek hukum yang dapat dimintai pertanggung jawabannya;

Menimbang, bahwa di dalam persidangan telah dihadapkan seorang terdakwa dihadapan Majelis Hakim dengan identitas sebagaimana termuat di dalam surat dakwaan Penuntut Umum yang diakui kebenarannya oleh Terdakwa dan saksi-saksi, oleh karenanya Majelis Hakim menilai bahwa Terdakwa adalah orang sebagaimana dimaksud oleh Penuntut Umum dalam surat dakwaan sehingga tidaklah terjadi *error in persona*;

Menimbang, bahwa berdasarkan pengamatan Majelis Hakim, Terdakwa mampu menjawab pertanyaan-pertanyaan dan mengikuti persidangan dengan baik, oleh karenanya Majelis Hakim menilai bahwa Terdakwa berada dalam kondisi sehat rohani;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim menilai bahwa Terdakwa termasuk dalam subjek hukum yang dapat dimintai pertanggung jawabannya, oleh karenanya unsur ini telah terpenuhi;

Ad.2. Unsur 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;

Menimbang, bahwa yang dimaksudkan unsur "dengan maksud" adalah adanya sikap batin atau niat dari Terdakwa yang diwujudkan dalam perbuatannya untuk memperoleh keuntungan bagi dirinya sendiri atau orang lain secara melawan hukum;

Menimbang, bahwa yang dimaksudkan dengan unsur "melawan hukum" adalah perbuatan yang dilakukan melanggar hukum positif (undang-undang) maupun hukum yang hidup di masyarakat;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi-Saksi, keterangan Terdakwa, bukti surat dan barang bukti yang saling bersesuaian diperoleh fakta hukum bahwa sebidang tanah kapling dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 03092 dengan luas 108 m2 yang terletak di sebelah selatan Kos Mandiri Jaya di Desa Growong Lor, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati dengan pemegang hak dalam sertifikat adalah saudara Partini (alm) awalnya merupakan sebagian tanah dari tanah warisan milik dari almarhum Lasiyo, suami dari saudara Partini (alm), yang di kemudian setelah almarhum Lasiyo meninggal, tanah tersebut dilakukan

Hal. 37 dari 47 hal. Putusan Nomor 233/Pid.B/2024/PN Pti



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pengkapoling dan diwariskan kepada ahli warisnya, yaitu saudara Partini (alm), saudara Sunaryo dan saksi Lilik Sugiarto;

Menimbang bahwa selanjutnya berdasarkan fakta-fakta persidangan, diketahui bahwa pernah terjadi penyerahan sertifikat asli SHM Nomor 03092 atas nama Partini kepada saudara Malikul Hasan (alm) atas dasar jual beli melalui Kantor Notaris Septina Martha Ayuningyas, S.H. (alm) yang disaksikan oleh Saksi Anasthasia Sunny Ventari bin Eotimius Jasmis;

Menimbang, bahwa selanjutnya, sertifikat asli tanah kapling dengan SHM Nomor 03092 tersebut diberikan oleh saudara Malikul Hasan (alm) kepada Terdakwa dengan maksud untuk dijual dimana Terdakwa menyerahkan uang sejumlah Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) untuk pelunasan pembayaran tanah kapling dengan SHM Nomor 03092 dengan luas 108 m² atas nama Partini, yang dibuktikan dengan 1 (satu) buah kwitansi asli penyerahan uang sejumlah Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) bermaterai 6000 (enam ribu) yang diterima oleh saudara Malikul Hasan dari Erna Dyah tertulis guna membayar "Pembayaran Cas Lunas Tanah Growong Lor (Tanah Kavling Hak Milik nomor: 03092) Luas 108 m² yang menerima uang pembayaran tanah Bpk Malikul Chasan" tertanggal 5-8-2019, dan terhadap sertifikat asli tanah kapling SHM Nomor 03092 tersebut telah dilakukan penyitaan dalam perkara ini yang diperoleh dari Terdakwa;

Menimbang, bahwa kemudian sertifikat asli tanah kapling dengan SHM Nomor 03092 tersebut selanjutnya dikuasai Terdakwa sejak 4 Juli 2020 dan kemudian atas dasar penguasaan bukti fisik sertifikat asli SHM Nomor 03092 tersebut, Terdakwa menganggap dirinya sebagai pemilik tanah kapling yang terletak di sebelah selatan Kos Mandiri Jaya di Desa Growong Lor, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, selanjutnya Terdakwa berniat untuk menjual tanah tersebut dengan cara menawarkan melalui perantara;

Menimbang bahwa selanjutnya berdasarkan keterangan Saksi-Saksi yang saling bersesuaian dengan keterangan Terdakwa diketahui bahwa saksi Sunarto sempat mendatangi Terdakwa setelah mendapat informasi bahwa tanah kapling yang terletak di sebelah selatan Kos Mandiri Jaya di Desa Growong Lor, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati akan dijual, kemudian Terdakwa yang mengaku sebagai pemilik tanah tersebut menjanjikan komisi kepada saksi Sunarto selaku perantara atau makelar tanah sebesar kurang lebih 2 (dua) persen sampai dengan 2,5 (dua koma lima) persen dari harga jual tanah dengan harga penawaran tanah sejumlah Rp155.000.000,00 (seratus lima puluh lima juta

Hal. 38 dari 47 hal. Putusan Nomor 233/Pid.B/2024/PN Pti



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rupiah) dan kemudian Terdakwa memberikan fotokopi SHM Nomor 03092 yang merupakan sertifikat tanah kapling tersebut kepada saksi Sunarto;

Menimbang bahwa berdasarkan kewenangan yang diberikan oleh Terdakwa kepada saksi Sunarto untuk menawarkan tanah kapling tersebut, saksi Sunarto kemudian merespon postingan saksi Merna Heni Widyowati di aplikasi Facebook yang sedang mencari tanah untuk dibeli di area Juwana dan menawarkan tanah tersebut, hingga akhirnya saksi Merna Heni Widyowati dan suaminya, yakni saksi All Dino Galang Sakti, tertarik untuk membeli tanah kapling yang berlokasi di sebelah selatan Kos Mandiri Jaya di Desa Growong Lor, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati tersebut;

Menimbang bahwa kemudian saksi All Dino Galang Sakti dan saksi Merna Heni Widyowati yang merasa tertarik untuk membeli tanah kapling tersebut datang menemui Terdakwa di rumahnya dengan ditemani saksi Sunarto untuk melakukan negosiasi harga dan tatacara pembayaran hingga tercapai kesepakatan terhadap harga tanah tersebut sejumlah Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) dengan skema 4 (empat) kali angsuran pembayaran dan uang muka sejumlah Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) yang telah diserahkan seketika oleh saksi All Dino Galang Sakti dan saksi Merna Heni Widyowati pada tanggal 29 Juli 2023 dengan disertai kwitansi penyerahan uang muka;

Menimbang bahwa berdasarkan fakta-fakta di persidangan diketahui bahwa pada saat saksi All Dino Galang Sakti dan saksi Merna Heni Widyowati telah menyerahkan uang muka sejumlah Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) pada tanggal 29 Juli 2023 di rumah Terdakwa, dan selanjutnya meminta Terdakwa untuk menunjukkan sertifikat asli tanah tersebut, namun Terdakwa menjawab tidak bisa karena membutuhkan waktu untuk mencarinya, padahal sertifikat asli tersebut seharusnya bisa ditunjukkan oleh Terdakwa karena masih berada dalam penguasaan Terdakwa sebagaimana barang bukti yang disita berupa 1 (satu) buah sertifikat tanah Hak Milik Nomor 03092 atas nama Partini yang diperoleh dari Terdakwa;

Menimbang bahwa berdasarkan fakta-fakta persidangan diketahui bahwa akibat dari perbuatan Terdakwa yang tidak dapat menunjukkan asli dari sertifikat tanah kapling SHM Nomor 03092, membuat saksi All Dino Galang Sakti dan saksi Merna Heni Widyowati menjadi tidak tahu pemegang hak yang tertera dalam sertifikat, dimana pemegang hak atas tanah kapling tersebut bukan Terdakwa, melainkan almarhum Partini;

Menimbang bahwa pada tanggal 5 Agustus 2023 sekitar pukul 09.00 WIB, saksi All Dino bersama saksi Merna datang melihat ke lokasi tanah kapling

Hal. 39 dari 47 hal. Putusan Nomor 233/Pid.B/2024/PN Pti



kemudian bertemu dengan salah seorang warga yang tidak dikenal dan memberitahukan kepada saksi All Dino dan saksi Merna bahwa tanah kapling tersebut bermasalah, yang membuat saksi All Dino dan saksi Merna kemudian menjadi ragu apakah tanah kapling tersebut dapat dibalik nama atas nama saksi All Dino selaku pembeli atau tidak, dan selanjutnya saksi All Dino dan saksi Merna serta saksi Sunarto mengajak Terdakwa berkonsultasi ke Notaris Nanik Kustiyati;

Menimbang bahwa selanjutnya berdasarkan hasil konsultasi dengan saksi Nanik Kustiyati yang menerangkan apabila ingin melakukan proses jual beli atau membalik nama sertifikat tersebut kepada pembeli (saksi All Dino Galang Sakti), Terdakwa harus melibatkan atas nama yang tercantum dalam sertifikat tanah tersebut dan apabila sudah meninggal dunia, Terdakwa harus melibatkan serta mendatangkan ahli waris tanah tersebut ke Notaris / PPAT yang ditunjuk, dimana sebelum ahli waris datang ke Notaris / PPAT harus membuat keterangan waris yang mengetahui kepala Desa dan Kecamatan setempat, apabila ahli tidak bisa datang ahli waris harus membuat akta kuasa atau dihadapkan notaris setempat;

Menimbang bahwa selanjutnya saksi All Dino merasa bahwa tanah kapling tersebut benar-benar tidak bisa dibalik nama dengan dihubungkan sebelumnya terhadap keterangan saksi Lilik Sugiarto yang sempat ditemui oleh saksi All Dino untuk dimintai tanda tangan tetapi menolak dengan alasan Terdakwa tidak bisa menunjukkan bukti kwitansi pelunasan pembelian tanah kapling tersebut, sedangkan Terdakwa bersikeras bahwa tanah kapling tersebut masih bisa diusahakan untuk balik nama, oleh karena itu saksi All Dino kemudian membatalkan perjanjian secara sepihak dan meminta uang muka sejumlah Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) untuk dikembalikan;

Menimbang bahwa Terdakwa tidak mau mengembalikan uang muka yang telah diberikan oleh saksi All Dino dan saksi Merna pada saat itu dikarenakan tidak mempunyai uang dan Terdakwa tidak berniat untuk memutuskan perjanjian jual beli tanah kapling tersebut dengan saksi All Dino;

Menimbang bahwa berdasarkan keterangan Saksi-Saksi yang saling bersesuaian dengan keterangan Terdakwa dan barang bukti diperoleh fakta persidangan bahwa saksi Muhammad Daniyal atas sepengetahuan Terdakwa, sempat membuat kwitansi palsu terkait pembelian tanah kapling oleh Terdakwa dari almarhum Malikul Hasan sebagaimana barang bukti yang disita berupa 1 (satu) lembar kwitansi palsu yang diterima saudara Malikul Hasan sejumlah Rp 40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) tertanggal 4 Juni 2020 bermaterai 6000

Hal. 40 dari 47 hal. Putusan Nomor 233/Pid.B/2024/PN Pti



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(enam ribu), dikarenakan kwitansi asli tidak ketemu pada saat dilakukan penyitaan oleh pihak kepolisian;

Menimbang bahwa selanjutnya Terdakwa mengajukan bukti surat di persidangan yang berupa 1 (satu) buah kwitansi asli penyerahan uang sejumlah Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) bermaterai 6000 (enam ribu) yang diterima oleh saudara Malikul Hasan dari Erna Dyah tertulis guna membayar "Pembayaran Cas Lunas Tanah Growong Lor (Tanah Kavling Hak Milik nomor: 03092) Luas 108 m² yang menerima uang pembayaran tanah Bpk Malikul Chasan" tertanggal 5-8-2019, yang senyatanya kwitansi asli tersebut seharusnya dapat ditunjukkan pada saat dilakukan penyitaan oleh pihak kepolisian;

Menimbang bahwa Majelis Hakim melihat bahwa dasar dari hubungan hukum antara Terdakwa dan saksi All Dino Galang Sakti dan saksi Merna Heni Widyowati awalnya dilandasi atas perjanjian jual beli yang dilakukan secara lisan dan diakui oleh saksi All Dino Galang Sakti serta saksi Merna Heni Widyowati pada saat di persidangan, oleh karenanya Majelis Hakim berpendapat bahwa terhadap perjanjian lisan tersebut memenuhi salah satu syarat sahnya perjanjian sebagaimana Pasal 1320 KUH Perdata yakni telah tercapainya kesepakatan diantara kedua belah pihak;

Menimbang bahwa terhadap syarat sahnya perjanjian yang lain sebagaimana Pasal 1320 KUH Perdata, Majelis Hakim menilai bahwa para pihak dalam hal ini Terdakwa serta saksi All Dino Galang Sakti dan saksi Merna Heni Widyowati telah memenuhi usia cakap hukum, selanjutnya dalam perjanjian tersebut didasarkan pada objek perjanjian yang berupa sertifikat asli tanah kapling SHM Nomor 03092 yang dikuasai oleh Terdakwa sejak tahun 2020 secara sah sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya bahwa diperoleh secara melawan hukum, dan terhadap perjanjian tersebut tidak ada alasan-alasan yang bertentangan dengan undang-undang ataupun ketertiban umum dalam pembuatan perjanjian, oleh karenanya Majelis Hakim berpendapat bahwa perjanjian tersebut adalah sah untuk dijadikan dasar hubungan hukum antara Terdakwa dengan saksi All Dino Galang Sakti dan saksi Merna Heni Widyowati;

Menimbang bahwa selanjutnya dalam perjanjian jual beli tersebut, saksi All Dino Galang Sakti dan saksi Merna Heni Widyowati baru menyerahkan uang sejumlah Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) yang berdasarkan fakta-fakta di persidangan diketahui sebagai uang muka atau *down payment* (DP) pembelian tanah kapling SHM Nomor 03092 tersebut, selanjutnya tidak ada pembayaran lagi dari saksi All Dino Galang Sakti dan saksi Merna Heni Widyowati, baik berupa angsuran ataupun pelunasan, oleh karenanya Majelis Hakim menilai bahwa

Hal. 41 dari 47 hal. Putusan Nomor 233/Pid.B/2024/PN Pti



prasyarat perjanjian jual beli yang merupakan perjanjian timbal balik dimana salah satu pihak berkewajiban untuk menyerahkan barang dan pihak lainnya berkewajiban untuk memenuhi pembayaran sesuai harga kesepakatan belum terpenuhi, sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa proses jual beli tersebut belum terjadi;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim melihat bahwa dalam perbuatan Terdakwa yang berniat menjual tanah kapling SHM Nomor 03092 kepada saksi All Dino Galang Sakti bertujuan untuk memperoleh keuntungan bagi dirinya sendiri yang didalamnya memang terdapat serangkaian proses kebohongan khususnya terkait perbuatan Terdakwa yang tidak mau mengembalikan uang muka sejumlah Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah), namun Majelis Hakim menilai bahwa terhadap pengembalian uang muka yang didasarkan pada pembatalan perjanjian secara sepihak berlaku ketentuan Pasal 1464 KUH Perdata yang menyatakan bahwa jika pembelian dilakukan dengan memberi uang panjar atau uang muka, salah satu pihak tidak dapat membatalkan pembelian itu dengan menyuruh mengembalikan uang muka, sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa perbuatan Terdakwa bukanlah merupakan perbuatan pidana;

Menimbang bahwa oleh karena seluruh unsur dari Pasal 378 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana telah terpenuhi, maka Terdakwa dinyatakan telah terbukti melakukan perbuatan sebagaimana didakwakan dalam dakwaan Penuntut Umum akan tetapi perbuatan tersebut bukan merupakan perbuatan pidana, sehingga Terdakwa harus dilepas dari segala tuntutan hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan Pasal 372 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana sebagaimana dakwaan alternatif kedua Penuntut Umum, yang unsur-unsurnya adalah sebagai berikut :

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

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

Ad.1. Unsur barangsiapa;

Menimbang, bahwa yang dimaksudkan dengan barangsiapa adalah subjek hukum yang dapat dimintai pertanggung jawabannya;



Menimbang, bahwa dengan mengambil alih pertimbangan unsur barangsiapa dalam dakwaan alternatif pertama di atas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa terhadap unsur ini telah terpenuhi;

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

Menimbang bahwa berdasarkan fakta-fakta di persidangan diketahui bahwa sebidang tanah kapling dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 03092 dengan luas 108 m² yang terletak di sebelah selatan Kos Mandiri Jaya di Desa Growong Lor, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati dengan pemegang hak dalam sertifikat adalah saudara Partini (alm) awalnya merupakan sebagian tanah dari tanah warisan milik dari almarhum Lasiyo, suami dari saudara Partini (alm), yang di kemudian setelah almarhum Lasiyo meninggal, tanah tersebut dilakukan pengkaplingan dan diwariskan kepada ahli warisnya, yaitu saudara Partini (alm), saudara Sunaryo dan saksi Lilik Sugiarto;

Menimbang bahwa selanjutnya semasa saudara Partini (alm) masih hidup, tanah kapling tersebut pernah ditawarkan untuk dijual oleh saudara Partini (alm) yang bekerja sama dengan saudara Malikul Hasan (alm) dan pernah terjadi penyerahan sertifikat asli SHM Nomor 03092 atas nama Partini kepada saudara Malikul Hasan (alm) atas dasar jual beli melalui Kantor Notaris Septina Martha Ayuningyas, S.H. (alm) yang disaksikan oleh Saksi Anasthasia Sunny Ventari bin Eotimius Jasmis;

Menimbang bahwa berdasarkan keterangan Saksi-Saksi yang bersesuaian dengan keterangan Terdakwa dan bukti surat yang diajukan di persidangan sehingga diperoleh fakta bahwa sertifikat asli tanah kapling dengan SHM Nomor 03092 tersebut diberikan oleh saudara Malikul Hasan (alm) kepada Terdakwa dengan maksud untuk dijual dimana Terdakwa menyerahkan uang sejumlah Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) untuk pelunasan pembayaran tanah kapling dengan SHM Nomor 03092 dengan luas 108 m² atas nama Partini, yang dibuktikan dengan 1 (satu) buah kwitansi asli penyerahan uang sejumlah Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) bermaterai 6000 (enam ribu) yang diterima oleh saudara Malikul Hasan dari Erna Dyah tertulis guna membayar "Pembayaran Cas Lunas Tanah Growong Lor (Tanah Kavling Hak Milik nomor: 03092) Luas 108 m² yang menerima uang pembayaran tanah Bpk Malikul Chasan" tertanggal 5-8-2019, dan terhadap sertifikat asli tanah kapling SHM Nomor 03092 tersebut telah dilakukan penyitaan dalam perkara ini yang diperoleh dari Terdakwa;

Hal. 43 dari 47 hal. Putusan Nomor 233/Pid.B/2024/PN Pti



Menimbang bahwa selanjutnya diketahui sertifikat asli tanah kapling dengan SHM Nomor 03092 tersebut telah dikuasai Terdakwa sejak 4 Juli 2020 dan Terdakwa berniat menjual tanah kapling dengan SHM Nomor 03092 tersebut melalui saksi Sunarto sebagai perantara atau makelar tanah dengan perjanjian komisi sebesar kurang lebih 2 (dua) persen sampai dengan 2,5 (dua koma lima) persen dari harga jual tanah karena Terdakwa menganggap dirinya sebagai pemilik tanah kapling tersebut;

Menimbang bahwa berdasarkan keterangan Saksi-Saksi yang saling bersesuaian diketahui bahwa Terdakwa pernah berusaha membalik nama tanah tersebut namun saksi Lilik Sugiarto selaku ahli waris dari almarhum Partini (pemegang hak yang tertera dalam sertifikat SHM Nomor 03092) tidak mau memberikan tanda tangannya karena Terdakwa tidak bisa menunjukkan kwitansi pelunasan pembayaran atas tanah kapling tersebut;

Menimbang bahwa Terdakwa terbukti menguasai bukti fisik sertifikat asli tanah kapling SHM Nomor 03092 sejak 4 Juli 2020 tanpa adanya keberatan dari pihak lain meskipun belum ada proses balik nama, oleh karenanya Majelis Hakim menilai bahwa Terdakwa mendapatkan hak penguasaan atas bukti fisik sertifikat asli tanah kapling SHM Nomor 03092 tersebut tidak secara melawan hukum sehingga meskipun perbuatan Terdakwa sebagaimana ternyata dalam unsur Pasal 372, namun Majelis Hakim berpendapat bahwa perbuatan Terdakwa bukan merupakan perbuatan pidana;

Menimbang bahwa oleh karena seluruh unsur dari Pasal 372 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana telah terpenuhi, maka Terdakwa dinyatakan telah terbukti melakukan perbuatan sebagaimana didakwakan dalam dakwaan Penuntut Umum akan tetapi perbuatan tersebut bukan merupakan perbuatan pidana, sehingga Terdakwa harus dilepas dari segala tuntutan hukum;

Menimbang bahwa oleh karena Terdakwa dilepaskan dari segala tuntutan hukum, maka haruslah dipulihkan hak-hak Terdakwa dalam kemampuan, kedudukan, harkat serta martabatnya;

Menimbang bahwa oleh karena Terdakwa dilepaskan dari segala tuntutan hukum dan Terdakwa berada dalam tahanan maka diperintahkan untuk dibebaskan dari tahanan seketika setelah putusan ini diucapkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai barang bukti yang diajukan di persidangan oleh Penuntut Umum;

Menimbang, bahwa barang bukti berupa:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 (satu) lembar kwitansi palsu yang diterima saudara Malikul Hasan sejumlah Rp 40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) tertanggal 4 Juni 2020 bermaterai 6000 (enam ribu);

yang telah disita merupakan barang yang berkaitan untuk melakukan tindak pidana namun sudah tidak diperlukan lagi, oleh karenanya perlu ditetapkan agar barang bukti tersebut tetap terlampir dalam berkas perkara, sedangkan terhadap barang bukti berupa:

- 1 (satu) lembar kwitansi pembayaran DP tanah kapling VK 108 m2 sejumlah Rp 5.000.000,00 (lima juta rupiah) tanggal 29 Juli 2023;

yang telah disita merupakan barang yang berkaitan dengan tindak pidana namun masih memiliki nilai manfaat di kemudian hari, oleh karenanya perlu ditetapkan agar barang bukti tersebut dikembalikan kepada pemiliknya, yakni saksi All Dino Galang Sakti, sedangkan terhadap barang bukti berupa:

- 1 (satu) buah sertifikat tanah Hak Milik Nomor 03092 atas nama Partini;
- 1 (satu) buah kwitansi asli penyerahan uang sejumlah Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) bermaterai 6000 (enam ribu) yang diterima oleh saudara Malikul Hasan dari Erna Dyah tertulis guna membayar "Pembayaran Cas Lunas Tanah Growong Lor (Tanah Kavling Hak Milik nomor: 03092) Luas 108 m2 yang menerima uang pembayaran tanah Bpk Malikul Chasan" tertanggal 5-8-2019;

yang telah disita merupakan barang yang berkaitan dengan tindak pidana namun masih memiliki nilai manfaat di kemudian hari, oleh karenanya perlu ditetapkan agar barang bukti tersebut dikembalikan kepada pemiliknya, yakni Terdakwa Erna Dyah binti Sunawan;

Menimbang bahwa oleh karena Terdakwa dilepaskan dari segala tuntutan hukum maka biaya perkara dibebankan kepada negara;

Mengingat Pasal 372 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana, Pasal 378 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana, Pasal 191 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

1. Menyatakan Terdakwa **ERNA DYAH binti SUNAWAN** tersebut di atas, terbukti melakukan perbuatan yang didakwakan tetapi bukan merupakan tindak pidana;
2. Melepaskan Terdakwa oleh karena itu dari segala tuntutan hukum;
3. Memerintahkan Terdakwa dibebaskan dari tahanan seketika setelah putusan ini diucapkan;

Hal. 45 dari 47 hal. Putusan Nomor 233/Pid.B/2024/PN Pti



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Memulihkan hak-hak Terdakwa dalam kemampuan, kedudukan, harkat serta martabatnya;

5. Menetapkan barang bukti berupa:

- 1 (satu) lembar kwitansi palsu yang diterima saudara Malikul Hasan sejumlah Rp 40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) tertanggal 4 Juni 2020 bermaterai 6000 (enam ribu);

Terlampir dalam berkas perkara;

- 1 (satu) lembar kwitansi pembayaran DP tanah kapling VK 108 m2 sejumlah Rp 5.000.000,00 (lima juta rupiah) tanggal 29 Juli 2023;

Dikembalikan kepada saksi All Dino Galang Sakti;

- 1 (satu) buah sertifikat tanah Hak Milik Nomor 03092 atas nama Partini;
- 1 (satu) buah kwitansi asli penyerahan uang sejumlah Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) bermaterai 6000 (enam ribu) yang diterima oleh saudara Malikul Hasan dari Erna Dyah tertulis guna membayar "Pembayaran Cas Lunas Tanah Growong Lor (Tanah Kavling Hak Milik nomor: 03092) Luas 108 m2 yang menerima uang pembayaran tanah Bpk Malikul Chasan" tertanggal 5-8-2019;

Dikembalikan kepada Terdakwa Erna Dyah binti Sunawan;

6. Membebaskan biaya perkara kepada Negara;

Demikianlah diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pati, pada hari Rabu tanggal 15 Januari 2025 oleh kami, Budi Aryono, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, Erni Piliawati, S.H., S.E., M.H., Wira Indra Bangsa, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 16 Januari 2025 oleh Hakim Ketua dengan didampingi para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Christiana Nany Setyarsih, S.H., M.H. sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Pati, serta dihadiri oleh Danang Sefrianto, S.H., M.H. sebagai Penuntut Umum dan Terdakwa dalam persidangan secara elektronik.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ttd.

Ttd.

Erni Piliawati, S.H., S.E., M.H.

Budi Aryono, S.H., M.H.

Ttd.

Hal. 46 dari 47 hal. Putusan Nomor 233/Pid.B/2024/PN Pti



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

Wira Indra Bangsa, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd.

Christiana Nany Setyarsih, S.H., M.H.

Hal. 47 dari 47 hal. Putusan Nomor 233/Pid.B/2024/PN Pti

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)