



P U T U S A N
Nomor 566/Pid.Sus/2023/PN Kpn

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Nama lengkap : **MARKATAM Alias UMAR;**
Tempat lahir : Trenggalek;
Umur/tanggal lahir : 48 Tahun / 12 Mei 1975;
Jenis kelamin : Laki-laki;
Kebangsaan : Indonesia;
Tempat tinggal : Desa Bunut Wetan Rt.06 Rw.06 Kecamatan Pakis
Kabupaten Malang;
Agama : Islam;
Pekerjaan : Karyawan Swasta;
Pendidikan : Sekolah Lanjutan Tingkat Atas / Sederajat.

Terdakwa ditahan dalam tahanan Rutan oleh:

1. Penyidik sejak tanggal 26 Oktober 2023 sampai dengan tanggal 14 November 2023;
2. Penyidik Perpanjangan oleh Penuntut Umum sejak tanggal 15 November 2023 sampai dengan tanggal 24 Desember 2023;
3. Penuntut Umum sejak tanggal 19 Desember 2023 sampai dengan tanggal 7 Januari 2024;
4. Hakim sejak tanggal 19 Desember 2023 sampai dengan tanggal 17 Januari 2024;
5. Perpanjangan Pertama Ketua Pengadilan Negeri Kepanjen sejak tanggal 18 Januari 2024 sampai dengan tanggal 17 Maret 2024;

Terdakwa tidak menggunakan haknya untuk didampingi oleh Penasihat Hukum;

Halaman 1 dari 37 Putusan Nomor 566/Pid.B/2023/PN Kpn



Pengadilan Negeri tersebut:

Telah membaca:

- a. Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kepanjen, Nomor 520/Pid.Sus/2023/PN Kpn tanggal 19 Desember 2023, tentang penunjukan Majelis Hakim;
- b. Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor 520/Pid.Sus/2023/PN Kpn tanggal 19 Desember 2023, tentang Penetapan hari sidang;
- c. Berkas perkara dan surat-surat lain yang bersangkutan.

Setelah mendengar keterangan saksi-saksi dan Terdakwa serta memerhatikan bukti surat yang diajukan di persidangan;

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

1. Menyatakan terdakwa **MARKATAM terbukti** secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan Tindak Pidana "Penipuan", sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam **Pasal 378 KUHP**;
2. Menjatuhkan Pidana terhadap terdakwa dengan pidana penjara selama 2 (dua) tahun dan 6 (enam) bulan dan menetapkan masa penahanan yang telah dijalani terdakwa dikurangkan seluruhnya dari Pidana yang dijatuhkan dengan perintah terdakwa tetap ditahan;
3. Menetapkan barang bukti berupa:
 - 1 (satu) eksemplar Surat Perjanjian Jual Beli atas nama Tri Sukesih tertanggal 24 Juli 2020;
 - 1 (satu) lembar kwitansi tertanggal 23 Juli 2020 senilai Rp.1.000.000,-;
 - 1 (satu) lembar kwitansi tertanggal 24 Juli 2020 senilai Rp.49.000.000;
 - 1 (satu) lembar Denah Kavling Wonokoyo 9.
 - 1 (satu) buku Sertipikat Hak Guna Bangunan No 213 Kel Wonokoyo Kec Kedungkandang Kota Malang atas nama pemegang hak PT Bumi Mentari Megah;
- 1 (satu) eksemplar Surat Perjanjian atas nama Ir. Poernomo tertanggal 16 September 2020;
- 1 (Sate) Bendel Akta Pendirian Perseroan Terbatas P.T. ANUGRAH RIDHO ABADI Nomor • 01, tertanggal 05 Mei 2020 yang diterbitkan oleh Notaris MACHMUDI, S.Pd., S.H., M.Kn.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 (Satu) Lembar Print Surat Keputusan Kemenkumham alas Pengesahan Pendirian Badan Hukum Perseroan Terbatas PT ANUGRAH RIDHO ABADI Nomor AHU-0042613.AH.01.01.TAHUN 2020, Tertanggal 29 Agustus 2020;
- 1 (Satu) Lembar Print Lampiran Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia tentang Pengesahan Pendirian Badan Hukum Perseroan Terbatas PT ANUGRAH RIDHO ABADI Nomor : AHU-0042613AR01.01 **TAHUN 2020, Tertanggal 29 Agustus 2020;**

Tetap terlampir dalam berkas perkara

4. Menetapkan supaya terdakwa dibebani untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 2.000,- (dua ribu rupiah).

Setelah mendengar Pembelaan (*pledooi*) Terdakwa dan atau Penasehat Hukumnya, yang pada pokoknya memohon kepada Majelis Hakim untuk menjatuhkan putusan yang seringannya oleh karena Terdakwa menyesal dan berjanji untuk tidak mengulangi perbuatan tindak pidana itu lagi;

Setelah mendengar tanggapan Penuntut Umum terhadap pembelaan Terdakwa dan atau Penasehat Hukumnya yang pada pokoknya tetap pada tuntutan semula;

Setelah mendengar tanggapan Terdakwa dan atau Penasehat Hukumnya terhadap tanggapan Penuntut Umum yang pada pokoknya tetap pada pembelaan (*pledooi*)nya semula;

Menimbang, bahwa Terdakwa di dakwa berdasarkan surat dakwaan Penuntut Umum No.Reg.Perk: PDM-193/M.5.20/Eku.2/12/2023, tanggal 1 Februari 2024, yang pada pokoknya:

KESATU:

Bahwa ia terdakwa MARKATAM Alias UMAR, pada tanggal 23 Juli 2020 sampai dengan tanggal 24 Juli 2020 atau setidaknya-tidaknya pada bulan Juli 2020 bertempat di Jl Raya Asrikaton No. 79 Pakis Kab.Malang, atau setidaknya-tidaknya pada suatu tempat yang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Kepanjen, Terdakwa telah menjual satuan lingkungan perumahan atau lisiba yang belum menyelesaikan status hak atas tanahnya, yang dilakukan oleh terdakwa dengan cara antara lain sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada tanggal 05 Mei 2020, terdakwa menjabat sebagai Komisaris di PT. ANUGRAH RIDHO ABADI sebagaimana akte pendirian Perseroan Terbatas yang dibuat oleh MACHMUDI, SH.MKn. Notaris di Kota Malang.
- Bahwa pada tanggal 16 September 2020 Terdakwa menyuruh saksi SODIQ dan Saksi MUHAMMAD ZAINUR ROZIKIN untuk melakukan pembelian objek tanah yang terletak di daerah Wonokoyo Kec. Kedungkandang Kota Malang dari Saksi Dra. SRI SUHARTATIK yang merupakan pemilik dari PT BUMI MENTARI MEGAH dengan harga Rp. 2.140.000.000,- (Dua milyar seratus empat puluh juta rupiah) dan objek tanah tersebut oleh Terdakwa melalui saksi SODIQ dan saksi MUHAMMAD ZAINUR ROZIKIN baru di bayar sebesar Rp. 1.100.000.000,- (satu milyar seratus juta rupiah) dan sisanya Rp. 1.040.000.000,- (Satu milyar empat puluh juta rupiah) akan dibayar tanggal 24 Desember 2020 dengan tenggang waktu paling lambat 3 Januari 2021 apabila pihak pembeli tidak dapat membayar sesuai jadwal maka uang yang telah dibayarkan oleh pembeli kepada pihak penjual akan dikembalikan sebesar 50 % dari uang masuk dan perjanjian jual beli tersebut BATAL.
- Bahwa saksi SODIQ dan saksi MUHAMMAD ZAINUR ROZIKIN hanya atas nama dalam jual beli saja sedangkan semua uang untuk pembelian tanah tersebut berasal dari Terdakwa.
- Bahwa meskipun pembayaran objek tanah tersebut belum lunas Terdakwa telah memasarkan tanah Kavling Wonokoyo 9 tersebut di media sosial dan juga dipasarkan di kantor pemasaran di jalan raya Asrikaton No. 79 Kec. Pakis Kab.Malang dengan harga mulai dari Rp. 65.000.000,- (enam puluh lima juta rupiah) sampai dengan Rp. 90.000.000,- (Sembilan puluh juta rupiah);
- Bahwa pada tanggal 23 Juli 2020 Saksi ACHMAD NAUFAL sedang mencari tanah untuk dibangun rumah di daerah Wonokoyo Kec. Kedungkandang Kota Malang kemudian saksi ACHMAD NAUFAL bertemu dengan Sdr. FARIS yang mengaku sebagai marketing dari kavling wonokoyo 9 lalu saksi ACHMAD NAUFAL diarahkan ke kantor pemasaran di Jl. Raya Asrikaton No. 79 Kec. Pakis Kab.Malang kemudian saksi ACHMAD NAUFAL bertemu dengan Terdakwa lalu Terdakwa mengatakan bahwa tanah kavling Wonokoyo 9 yang dijual kepada saksi ACHMAD NAUFAL adalah milik Terdakwa selain itu Terdakwa mengatakan kepada saksi ACHMAD NAUFAL bahwa Terdakwa akan membantu saksi ACHMAD NAUFAL untuk membangun rumah dengan cara membuat sketsa rumah dan

Halaman 4 dari 37 Putusan Nomor 566/Pid.B/2023/PN Kpn

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)



mencarikan bahan bangunan dengan harga yang murah karena percaya dengan kata-kata Terdakwa tersebut kemudian saksi ACHMAD NAUFAL tertarik dan mau membeli tanah kavling wonokoyo 9 No. A8 dengan luas tanah kurang lebih 65 M2 dengan harga Rp. 55.000.000,- (lima puluh lima juta rupiah) selanjutnya saksi ACHMAD NAUFAL juga langsung memberikan tanda jadi uang sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) dan diterima langsung oleh Terdakwa pada hari itu juga lalu besoknya tanggal 24 Juli tahun 2020 Saksi ACHMAD NAUFAL melakukan pembayaran kedua sebesar Rp. 49.000.000,- (empat puluh Sembilan juta rupiah) yang diterima oleh Terdakwa dan pada hari itu juga saksi ACHMAD NAUFAL menandatangani SPJB (Surat perjanjian Jual Beli) dengan Terdakwa kemudian untuk sisanya Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) akan dibayarkan saksi ACHMAD NAUFAL setelah mendandatangani AJB (Akta Jual Beli) yang katanya Terdakwa akan selesai dalam waktu (enam) bulan).

- Bahwa setelah waktu 6 (enam) bulan terlewati Terdakwa belum dapat memberikan akta jual beli kepada saksi ACHMAD NAUFAL dengan berbagai alasan sampai dengan tahun 2021 akhirnya saksi ACHMAD NAUFAL bertemu dengan Sdr. DIAH yang mengaku sebagai sekretaris PT Bumi Mentari Megah yang mengatakan bahwa Terdakwa sudah tidak diperbolehkan menjual kembali objek tanah kavling Wonokoyo 9 sebelum pembayaran kepada PT Bumi Mentari Megah selesai / Lunas karena merasa dirugikan oleh Terdakwa akhirnya saksi ACHMAD NAUFAL melaporkan perbuatan Terdakwa ke Polres Malang untuk dilakukan pemeriksaan lebih lanjut.
- Bahwa tanah kavling wonokoyo 9 yang dijual oleh Terdakwa kepada saksi ACHMAD NAUFAL tersebut terletak di daerah Wonokoyo Kec. Kedungkandang Kota Malang sebagaimana tercantum dalam SHGB (Sertifikat Hak Guna Bangunan) No. 213 dengan nama Pemegang Hak PT BUMI MENTARI MEGAH dan sejak bulan Januari tahun 2021 sampai dengan sekarang tanah tersebut telah dikuasai lagi oleh PT BUMI MENTARI MEGAH karena Terdakwa tidak bisa melunasi sisa pembayaran dalam jual beli tanah tersebut.
- Bahwa pada saat Terdakwa menjual tanah kavling wonokoyo 9 No. A8 kepada saksi ACHMAD NAUFAL tersebut Terdakwa tidak mengatakan kepada saksi ACHMAD NAUFAL bahwa Terdakwa belum melunasi pembelian tanah tersebut kepada PT BUMI MENTARI MEGAH sehingga saksi ACHMAD NAUFAL tidak mengetahui kalau Tanah tersebut belum



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selesai peralihan hak nya dari PT BUMI MENTARI MEGAH kepada Terdakwa.

- Bahwa atas perbuatan Terdakwa tersebut saksi ACHMAD NAUFAL mengalami kerugian sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah).

Perbuatan tedakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam pasal 154 Jo Pasal 137 UU No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

ATAU

KEDUA

Bahwa ia terdakwa MARKATAM Alias UMAR, pada tanggal 23 Juli 2020 sampai dengan tanggal 24 Juli 2020 atau setidaknya-tidakny pada bulan Juli 2020 bertempat di Jl Raya Asrikaton No. 79 Pakis Kab.Malang, atau setidaknya-tidaknya pada suatu tempat yang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Kepanjen, Terdakwa telah dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum, dengan memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu muslihat, ataupun rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya , atau supaya memberi hutang maupun menghapuskan piutang, yang dilakukan oleh terdakwa dengan cara antara lain sebagai berikut:

- Bahwa pada tanggal 05 Mei 2020, terdakwa menjabat sebagai Komisaris di PT. ANUGRAH RIDHO ABADI sebagaimana akte pendirian Perseroan Terbatas yang dibuat oleh MACHMUDI, SH.MKn. Notaris di Kota Malang.
- Bahwa pada tanggal 16 September 2020 Terdakwa menyuruh saksi SODIQ dan Saksi MUHAMMAD ZAINUR ROZIKIN untuk melakukan pembelian objek tanah yang terletak di daerah Wonokoyo Kec. Kedungkandang Kota Malang dari Saksi Dra. SRI SUHARTATIK yang merupakan pemilik dari PT BUMI MENTARI MEGAH dengan harga Rp. 2.140.000.000,- (Dua milyar seratus empat puluh juta rupiah) dan objek tanah tersebut oleh Terdakwa melalui saksi SODIQ dan saksi MUHAMMAD ZAINUR ROZIKIN baru di bayar sebesar Rp. 1.100.000.000,- (satu milyar seratus juta rupiah) dan sisanya Rp. 1.040.000.000,- (Satu milyar empat puluh juta rupiah) akan dibayar tanggal 24 Desember 2020 dengan tenggang waktu paling lambat 3 Januari 2021 apabila pihak pembeli tidak dapat membayar sesuai jadwal maka uang yang telah dibayarkan oleh pembeli kepada pihak penjual akan dikembalikan sebesar 50 % dari uang masuk dan perjanjian jual beli tersebut BATAL.

Halaman 6 dari 37 Putusan Nomor 566/Pid.B/2023/PN Kpn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi SODIQ dan saksi MUHAMMAD ZAINUR ROZIKIN hanya atas nama dalam jual beli saja sedangkan semua uang untuk pembelian tanah tersebut berasal dari Terdakwa.
- Bahwa meskipun pembayaran objek tanah tersebut belum lunas Terdakwa telah memasarkan tanah Kavling Wonokoyo 9 tersebut di media sosial dan juga dipasarkan di kantor pemasaran di jalan raya Asrikaton No. 79 Kec. Pakis Kab.Malang dengan harga mulai dari Rp. 65.000.000,- (enam puluh lima juta rupiah) sampai dengan Rp. 90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah);
- Bahwa pada tanggal 23 Juli 2020 Saksi ACHMAD NAUFAL sedang mencari tanah untuk dibangun rumah di daerah Wonokoyo Kec. Kedungkandang Kota Malang kemudian saksi ACHMAD NAUFAL bertemu dengan Sdr. FARIS yang mengaku sebagai marketing dari kavling wonokoyo 9 lalu saksi ACHMAD NAUFAL diarahkan ke kantor pemasaran di Jl. Raya Asrikaton No. 79 Kec. Pakis Kab.Malang kemudian saksi ACHMAD NAUFAL bertemu dengan Terdakwa lalu Terdakwa mengatakan bahwa tanah kavling Wonokoyo 9 yang dijual kepada saksi ACHMAD NAUFAL adalah milik Terdakwa selain itu Terdakwa mengatakan kepada saksi ACHMAD NAUFAL bahwa Terdakwa akan membantu saksi ACHMAD NAUFAL untuk membangun rumah dengan cara membuat sketsa rumah dan mencari bahan bangunan dengan harga yang murah karena percaya dengan kata-kata Terdakwa tersebut kemudian saksi ACHMAD NAUFAL tertarik dan mau membeli tanah kavling wonokoyo 9 No. A8 dengan luas tanah kurang lebih 65 M2 dengan harga Rp. 55.000.000,- (lima puluh lima juta rupiah) selanjutnya saksi ACHMAD NAUFAL juga langsung memberikan tanda jadi uang sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) dan diterima langsung oleh Terdakwa pada hari itu juga lalu besoknya tanggal 24 Juli tahun 2020 Saksi ACHMAD NAUFAL melakukan pembayaran kedua sebesar Rp. 49.000.000,- (empat puluh sembilan juta rupiah) yang diterima oleh Terdakwa dan pada hari itu juga saksi ACHMAD NAUFAL menandatangani SPJB (Surat perjanjian Jual Beli) dengan Terdakwa kemudian untuk sisanya Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) akan dibayarkan saksi ACHMAD NAUFAL setelah mendandatangani AJB (Akta Jual Beli) yang katanya Terdakwa akan selesai dalam waktu (enam) bulan).
- Bahwa setelah waktu 6 (enam) bulan terlewati Terdakwa belum dapat memberikan akta jual beli kepada saksi ACHMAD NAUFAL dengan berbagai alasan sampai dengan tahun 2021 akhirnya saksi ACHMAD

Halaman 7 dari 37 Putusan Nomor 566/Pid.B/2023/PN Kpn

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

NAUFAL bertemu dengan Sdr. DIAH yang mengaku sebagai sekretaris PT Bumi Mentari Megah yang mengatakan bahwa Terdakwa sudah tidak diperbolehkan menjual kembali objek tanah kavling Wonokoyo 9 sebelum pembayaran kepada PT Bumi Mentari Megah selesai / Lunas karena merasa dirugikan oleh Terdakwa akhirnya saksi ACHMAD NAUFAL melaporkan perbuatan Terdakwa ke Polres Malang untuk dilakukan pemeriksaan lebih lanjut.

- Bahwa tanah kavling wonokoyo 9 yang dijual oleh Terdakwa kepada saksi ACHMAD NAUFAL tersebut terletak di daerah Wonokoyo Kec. Kedungkandang Kota Malang sebagaimana tercantum dalam SHGB (Sertifikat Hak Guna Bangunan) No. 213 dengan nama Pemegang Hak PT BUMI MENTARI MEGAH dan sejak bulan Januari tahun 2021 sampai dengan sekarang tanah tersebut telah dikuasai lagi oleh PT BUMI MENTARI MEGAH karena Terdakwa tidak bisa melunasi sisa pembayaran dalam jual beli tanah tersebut.
- Bahwa pada saat Terdakwa menjual tanah kavling wonokoyo 9 No. A8 kepada saksi ACHMAD NAUFAL tersebut Terdakwa tidak mengatakan kepada saksi ACHMAD NAUFAL bahwa Terdakwa belum melunasi pembelian tanah tersebut kepada PT BUMI MENTARI MEGAH sehingga saksi ACHMAD NAUFAL tidak mengetahui kalau Tanah tersebut belum selesai peralihan hak nya dari PT BUMI MENTARI MEGAH kepada Terdakwa.
- Bahwa atas perbuatan Terdakwa tersebut saksi ACHMAD NAUFAL mengalami kerugian sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah).

Perbuatan tedakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam pasal

378 KUHP

Atau

KETIGA

Bahwa ia terdakwa MARKATAM Alias UMAR, pada tanggal 23 Juli 2020 sampai dengan tanggal 24 Juli 2020 atau setidaknya pada bulan Juli 2020 bertempat di Jl Raya Asrikaton No. 79 Pakis Kab.Malang, atau setidaknya pada suatu tempat yang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Kepanjen, dengan sengaja dan melawan hukum memiliki barang sesuatu yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain tetapi yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan, yang dilakukan oleh terdakwa dengan cara antara lain sebagai berikut:

Halaman 8 dari 37 Putusan Nomor 566/Pid.B/2023/PN Kpn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada tanggal 05 Mei 2020, terdakwa menjabat sebagai Komisaris di PT. ANUGRAH RIDHO ABADI sebagaimana akte pendirian Perseroan Terbatas yang dibuat oleh MACHMUDI, SH.MKn. Notaris di Kota Malang.
- Bahwa pada tanggal 16 September 2020 Terdakwa menyuruh saksi SODIQ dan Saksi MUHAMMAD ZAINUR ROZIKIN untuk melakukan pembelian objek tanah yang terletak di daerah Wonokoyo Kec. Kedungkandang Kota Malang dari Saksi Dra. SRI SUHARTATIK yang merupakan pemilik dari PT BUMI MENTARI MEGAH dengan harga Rp. 2.140.000.000,- (Dua milyar seratus empat puluh juta rupiah) dan objek tanah tersebut oleh Terdakwa melalui saksi SODIQ dan saksi MUHAMMAD ZAINUR ROZIKIN baru di bayar sebesar Rp. 1.100.000.000,- (satu milyar seratus juta rupiah) dan sisanya Rp. 1.040.000.000,- (Satu milyar empat puluh juta rupiah) akan dibayar tanggal 24 Desember 2020 dengan tenggang waktu paling lambat 3 Januari 2021 apabila pihak pembeli tidak dapat membayar sesuai jadwal maka uang yang telah dibayarkan oleh pembeli kepada pihak penjual akan dikembalikan sebesar 50 % dari uang masuk dan perjanjian jual beli tersebut BATAL.
- Bahwa saksi SODIQ dan saksi MUHAMMAD ZAINUR ROZIKIN hanya atas nama dalam jual beli saja sedangkan semua uang untuk pembelian tanah tersebut berasal dari Terdakwa.
- Bahwa meskipun pembayaran objek tanah tersebut belum lunas Terdakwa telah memasarkan tanah Kavling Wonokoyo 9 tersebut di media sosial dan juga dipasarkan di kantor pemasaran di jalan raya Asrikaton No. 79 Kec. Pakis Kab.Malang dengan harga mulai dari Rp. 65.000.000,- (enam puluh lima juta rupiah) sampai dengan Rp. 90.000.000,- (Sembilan puluh juta rupiah);
- Bahwa pada tanggal 23 Juli 2020 Saksi ACHMAD NAUFAL sedang mencari tanah untuk dibangun rumah di daerah Wonokoyo Kec. Kedungkandang Kota Malang kemudian saksi ACHMAD NAUFAL bertemu dengan Sdr. FARIS yang mengaku sebagai marketing dari kavling wonokoyo 9 lalu saksi ACHMAD NAUFAL diarahkan ke kantor pemasaran di Jl. Raya Asrikaton No. 79 Kec. Pakis Kab.Malang kemudian saksi ACHMAD NAUFAL bertemu dengan Terdakwa lalu Terdakwa mengatakan bahwa tanah kavling Wonokoyo 9 yang dijual kepada saksi ACHMAD NAUFAL adalah milik Terdakwa selain itu Terdakwa mengatakan kepada saksi ACHMAD NAUFAL bahwa Terdakwa akan membantu saksi ACHMAD NAUFAL untuk membangun rumah dengan cara membuat sketsa rumah dan

Halaman 9 dari 37 Putusan Nomor 566/Pid.B/2023/PN Kpn

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)



mencarikan bahan bangunan dengan harga yang murah karena percaya dengan kata-kata Terdakwa tersebut kemudian saksi ACHMAD NAUFAL tertarik dan mau membeli tanah kavling wonokoyo 9 No. A8 dengan luas tanah kurang lebih 65 M2 dengan harga Rp. 55.000.000,- (lima puluh lima juta rupiah) selanjutnya saksi ACHMAD NAUFAL juga langsung memberikan tanda jadi uang sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) dan diterima langsung oleh Terdakwa pada hari itu juga lalu besoknya tanggal 24 Juli tahun 2020 Saksi ACHMAD NAUFAL melakukan pembayaran kedua sebesar Rp. 49.000.000,- (empat puluh Sembilan juta rupiah) yang diterima oleh Terdakwa dan pada hari itu juga saksi ACHMAD NAUFAL menandatangani SPJB (Surat perjanjian Jual Beli) dengan Terdakwa kemudian untuk sisanya Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) akan dibayarkan saksi ACHMAD NAUFAL setelah mendandatangani AJB (Akta Jual Beli) yang katanya Terdakwa akan selesai dalam waktu (enam) bulan).

- Bahwa setelah waktu 6 (enam) bulan terlewati Terdakwa belum dapat memberikan akta jual beli kepada saksi ACHMAD NAUFAL dengan berbagai alasan sampai dengan tahun 2021 akhirnya saksi ACHMAD NAUFAL bertemu dengan Sdr. DIAH yang mengaku sebagai sekretaris PT Bumi Mentari Megah yang mengatakan bahwa Terdakwa sudah tidak diperbolehkan menjual kembali objek tanah kavling Wonokoyo 9 sebelum pembayaran kepada PT Bumi Mentari Megah selesai / Lunas karena merasa dirugikan oleh Terdakwa akhirnya saksi ACHMAD NAUFAL melaporkan perbuatan Terdakwa ke Polres Malang untuk dilakukan pemeriksaan lebih lanjut.
- Bahwa tanah kavling wonokoyo 9 yang dijual oleh Terdakwa kepada saksi ACHMAD NAUFAL tersebut terletak di daerah Wonokoyo Kec. Kedungkandang Kota Malang sebagaimana tercantum dalam SHGB (Sertifikat Hak Guna Bangunan) No. 213 dengan nama Pemegang Hak PT BUMI MENTARI MEGAH dan sejak bulan Januari tahun 2021 sampai dengan sekarang tanah tersebut telah dikuasai lagi oleh PT BUMI MENTARI MEGAH karena Terdakwa tidak bisa melunasi sisa pembayaran dalam jual beli tanah tersebut.
- Bahwa pada saat Terdakwa menjual tanah kavling wonokoyo 9 No. A8 kepada saksi ACHMAD NAUFAL tersebut Terdakwa tidak mengatakan kepada saksi ACHMAD NAUFAL bahwa Terdakwa belum melunasi pembelian tanah tersebut kepada PT BUMI MENTARI MEGAH sehingga saksi ACHMAD NAUFAL tidak mengetahui kalau Tanah tersebut belum



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selesai peralihan hak nya dari PT BUMI MENTARI MEGAH kepada Terdakwa.

- Bahwa atas perbuatan Terdakwa tersebut saksi ACHMAD NAUFAL mengalami kerugian sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah).

Perbuatan tidakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam pasal 372 KUHP.

Menimbang, bahwa terhadap dakwaan Penuntut Umum, Terdakwa dan atau Penasehat Hukumnya tidak mengajukan keberatan;

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

Saksi ke-1 : ACHMAD NAUFAL: dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi adalah Saksi Korban, dimana Terdakwa telah menawarkan untuk pembelian rumah dan Saksi Korban sudah melakukan pembayaran pembelian rumah yang ditawarkan oleh terdakwa tersebut, akan tetapi hingga saat ini Saksi Korban belum bisa memiliki dan menempati rumah tersebut;
- Bahwa awal mula Saksi Korban menjadi korban penipuan jual beli rumah oleh Terdakwa, berawal Saksi Korban memang membutuhkan rumah untuk tempat tinggal, selanjutnya Saksi Korban berinisiatif untuk mencari lokasi di daerah Wonokoyo, Kecamatan Kedungkandang;
- Bahwa pada saat Saksi Korban datang ke lokasi bertemu dengan seseorang yang mengaku bernama Faris (alamat tidak tahu) dan mengaku sebagai marketing dari Kavling Wonokoyo 9;
- Bahwa setelah Saksi Korban melihat lokasi perumahannya tersebut, kemudian Saksi tertarik dengan blok A8, selanjutnya oleh Saudara Faris Saksi Korban diarahkan ke kantor CV. Anugrah Abadi yang beralamat di Jalan Raya Asrikaton No 79, Kecamatan Pakis, Kabupaten Malang selaku pengembang atas tanah kavling Wonokoyo 9 tersebut;
- Bahwa oleh karena Saksi Korban cocok dengan perumahan yang di tawarkan tersebut, kemudian Saksi Korban langsung melakukan transaksi dengan Saudara Markatam (Terdakwa) dengan memberikan tanda jadi senilai Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) pada tanggal 23 Juli 2020 dan Saksi Korban melakukan pembayaran kedua sejumlah Rp49.000.000,00 (empat puluh sembilan juta rupiah) pada tanggal 24 Juli 2020 serta Saksi Korban menandatangani Surat Perjanjian Jual beli dengan Markatam (Terdakwa)

Halaman 11 dari 37 Putusan Nomor 566/Pid.B/2023/PN Kpn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada tanggal yang sama, oleh karena pada saat itu Markatam (Terdakwa) menyampaikan kepada Saksi Korban bahwasanya tanah yang dibeli tersebut adalah memang milik dari Markatam (Terdakwa);

- Bahwa Saksi Korban melakukan transaksi jual beli rumah yang terletak di Kavling Wonokoyo 9 dengan Markatam (Terdakwa) oleh karena pada saat itu Saudara Faris sebagai marketing membawa Saksi Korban ke kantor CV. Anugrah Abadi untuk melakukan transaksi jual beli, sehingga kemudian Saksi Korban berhubungan dengan Markatam (Terdakwa);
- Bahwa pembayaran jual beli tanah Saksi Korban dengan Markatam (Terdakwa) masih menyisakan pembayaran sejumlah Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) dengan kesepakatan akan Saksi Korban lunasi setelah Saksi Korban menandatangani Akta Jual Beli yang berdasarkan informasi dari Markatam (Terdakwa) akan selesai dalam jangka waktu 6 (enam) bulan;
- Bahwa setelah jangka waktu 6 (enam) bulan terlewati ternyata Markatam (Terdakwa) belum dapat memberikan Akta Jual Beli tanah tersebut kepada Saksi Korban dengan berbagai alasan hingga saat ini;
- Bahwa Saksi Korban sudah berusaha mengkonfirmasi sekitar tahun 2021 dengan mendatangi kantor CV Anugrah Abadi yang beralamat di Jalan Raya Asrikaton No 79, Kecamatan Pakis, Kabupaten Malang, dimana kemudian Saksi Korban mendapat informasi bahwa ternyata Terdakwa (Markatam) telah mengadakan perjanjian dengan PT Bumi Mentari Megah mengenai tanah kavling yang Saksi Korban beli dengan Markatam (Terdakwa);
- Bahwa kemudian Saksi Korban mendatangi PT Bumi Mentari Megah, dimana kemudian Saksi Korban bertemu dengan saudara Diah selaku sekretaris di PT Bumi Mentari Megah yang beralamat di Jalan Danau Toba Sawojajar dan saat itu saudara Diah menginformasikan terkait perjanjian Jual Beli antara Markatam (Terdakwa) dengan PT Bumi Mentari Megah bahwa Markatam (Terdakwa) tidak diperbolehkan menjual kembali obyek tanah tersebut sebelum pembayaran kepada PT Bumi Mentari Megah lunas/selesai;

Terhadap keterangan Saksi tersebut, Terdakwa memberikan pendapatnya bahwasanya Terdakwa membenarkannya.

Saksi ke-2 : SODIQ: dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi adalah teman dari Markatam (Terdakwa) yang pernah di minta tolong oleh Markatam (Terdakwa) untuk bertindak sebagai pembeli atas tanah PT Bumi Mentari Megah;

Halaman 12 dari 37 Putusan Nomor 566/Pid.B/2023/PN Kpn

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi dulu bekerja di PT Anugrah Ridho Abadi, sebagai karyawan Markatam (Terdakwa);
- Bahwa Saksi pada tanggal 16 September 2020 di kantor PT Bumi Mentari Megah yang beralamat di Jalan Danau Toba Blok E4 A20, Kelurahan Sawojajar, Kecamatan Kedungkandang, Kota Malang, dimana saat itu Saksi bersama dengan Saudara Muh Zainur Rozikin (saat ini selaku Direktur PT Anugrah Ridho Abadi) pernah membeli sebidang tanah kepada PT Bumi Mentari Megah yang terletak di Kelurahan Wonokoyo, Kecamatan Kedungkandang, Kota Malang;
- Bahwa Saksi hanya bertindak sebagai atas nama saja karena sebenarnya yang membeli obyek tanah di PT Bumi Mentari Megah tersebut adalah Markatan (Terdakwa) dan uang pembayaran yang Saksi lakukan juga berasal dari Markatan (Terdakwa);
- Bahwa Saksi diminta tolong oleh Markatan (Terdakwa) untuk bertindak selaku pembeli tanah di PT Bumi Mentari Megah oleh karena, ketika Markatan (Terdakwa) yang maju bertindak sebagai pembeli tidak akan diperbolehkan oleh PT Bumi Mentari Megah, oleh karena PT Bumi Mentari Megah dengan Markatam (Terdakwa) sama-sama bergerak di bidang property;
- Bahwa tanda bukti jual beli antara Saksi dengan PT Bumi Mentari Megah adalah berupa Surat Perjanjian tanggal 16 September 2020 atas nama penjual (Pihak I) Ir. Poernomo bertindak mewakili saudara Dra. Sri Hartatik selaku Direktur PT Bumi Mentari Megah dan pembeli (Pihak II) adalah Saksi sendiri (Sodiq) bersama dengan Saudara Muh Zainur Rozikin;
- Bahwa jual beli tanah milik PT Bumi Mentari Megah tersebut disepakati dengan harga sejumlah Rp2.140.000.000,00 (dua milyar seratus empat puluh juta rupiah) dengan cara pembayaran sebagai berikut:
 - o Tanggal 11 Juni 2020 dibayar sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
 - o Tanggal 16 September 2020 sejumlah Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah);
 - o Tanggal 17 September 2020 sampai dengan tanggal 25 September 2020 dibayar sejumlah Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah);
- Bahwa sisa pembayaran sejumlah Rp1.040.000.000,00 (satu milyar empat puluh juta rupiah) akan dibayar pada tanggal 24 Desember 2020 dengan tenggang waktu paling lambat sampai dengan tanggal 3 Januari 2021;

Halaman 13 dari 37 Putusan Nomor 566/Pid.B/2023/PN Kpn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa apabila pihak pembeli tidak dapat membayar sesuai jadwal di atas, maka uang yang telah dibayarkan oleh pihak pembeli kepada pihak penjual akan dikembalikan sebesar 50 (lima puluh) persen dari uang masuk dan perjanjian jual beli tersebut batal (vide poin 4 perjanjian tanggal 16 September 2020);
- Bahwa hingga saat ini Saksi bersama dengan saudara Muh Zainur Rozikin selaku pihak pembeli belum dapat melakukan pelunasan atas pembelian tanah milik PT Bumi Mentari Megah tersebut sesuai dengan tenggat waktu yang disepakati, karena Saksi belum diperintah ataupun diberikan uang oleh Markatam (Terdakwa) untuk melakukan pelunasan atas pembelian obyek tanah milik PT Bumi Mentari Megah tersebut;
- Bahwa Bukti kepemilikan atas obyek tanah tersebut yaitu berupa Sertipikat hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 213 kelurahan Wonokoyo, Kecamatan Kedungkandang, Kota Malang, dengan luas 4.280 (empat ribu dua ratus delapan puluh) meter persegi, atas nama pemegang hak PT Bumi Mentari Megah dan tanah tersebut saat ini dikuasai oleh Markatam (Terdakwa) melalui PT Anugrah Ridho Abadi;
- Bahwa Saksi tidak pernah mengalihkan lagi obyek tanah tersebut, karena Saksi hanya sebagai atas nama pembelian saja, sementara yang menguasai secara riil adalah Markatam (Terdakwa) melalui PT Anugrah Ridho Abadi dan obyek tanah tersebut oleh Markatam (Terdakwa) dipergunakan sebagai lokasi pembangunan satuan lingkungan siap bangun (kavling) yang kemudian dijual kembali kepada orang lain;
- Bahwa yang membangun satuan lingkungan siap bangun tersebut adalah Markatam (Terdakwa) melalui PT Anugrah Ridho Abadi dengan nama "Kavling Wonokoyo 9"
- Bahwa pada saat Markatam (Terdakwa) menjual kavling tersebut kepada orang lain, Markatam (Terdakwa) belum menyelesaikan status hak atas obyek tanah tersebut karena belum selesai/lunas hingga saat ini.

Terhadap keterangan Saksi tersebut, Terdakwa memberikan pendapatnya bahwasanya Terdakwa membenarkannya.

Saksi ke-3 : MUHAMMAD ZAINUR ROZIKIN: dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Markatam (Terdakwa) oleh karena Markatam (Terdakwa) adalah merupakan paman Saksi;

Halaman 14 dari 37 Putusan Nomor 566/Pid.B/2023/PN Kpn

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi juga pernah bekerja kepada Markatam (Terdakwa) yaitu sebagai marketing dalam penjualan satuan lingkungan siap bangun yang dibangun oleh Markatam (Terdakwa) melalui CV Anugrah Abadi;
- Bahwa sekitar bulan Juli 2021 CV Anugrah Abadi berubah nama menjadi PT Anugrah Ridho Abadi dan Saksi diangkat sebagai Direkturnya;
- Bahwa Saksi bersama dengan Saudara Sodiq pernah membeli sebidang tanah milik PT Bumi Mentari Megah yang terletak di Kelurahan Wonokoyo, Kecamatan Kedungkandang, Kota Malang, namun Saksi hanya sebagai atas nama saja karena sebenarnya yang membeli obyek tanah tersebut adalah saudara MARKATAM dan uang pembayaran yang Saksi lakukan juga berasal dari saudara MARKATAM;
- Bahwa Saksi adalah teman dari Markatam (Terdakwa) yang pernah di minta tolong oleh Markatam (Terdakwa) untuk bertindak sebagai pembeli atas tanah PT Bumi Mentari Megah;
- Bahwa Saksi dulu bekerja di PT Anugrah Ridho Abadi, sebagai karyawan Markatam (Terdakwa);
- Bahwa Saksi pada tanggal 16 September 2020 di kantor PT Bumi Mentari Megah yang beralamat di Jalan Danau Toba Blok E4 A20, Kelurahan Sawojajar, Kecamatan Kedungkandang, Kota Malang, dimana saat itu Saksi bersama dengan Saudara Muh Zainur Rozikin (saat ini selaku Direktur PT Anugrah Ridho Abadi) pernah membeli sebidang tanah kepada PT Bumi Mentari Megah yang terletak di Kelurahan Wonokoyo, Kecamatan Kedungkandang, Kota Malang;
- Bahwa Saksi hanya bertindak sebagai atas nama saja karena sebenarnya yang membeli obyek tanah di PT Bumi Mentari Megah tersebut adalah Markatan (Terdakwa) dan uang pembayaran yang Saksi lakukan juga berasal dari Markatan (Terdakwa);
- Bahwa Saksi diminta tolong oleh Markatan (Terdakwa) untuk bertindak selaku pembeli tanah di PT Bumi Mentari Megah oleh karena, ketika Markatan (Terdakwa) yang maju bertindak sebagai pembeli tidak akan diperbolehkan oleh PT Bumi Mentari Megah, oleh karena PT Bumi Mentari Megah dengan Markatam (Terdakwa) sama-sama bergerak di bidang property;
- Bahwa tanda bukti jual beli antara Saksi dengan PT Bumi Mentari Megah adalah berupa Surat Perjanjian tanggal 16 September 2020 atas nama penjual (Pihak I) Ir. Poernomo bertindak mewakili saudara Dra. Sri Hartatik

Halaman 15 dari 37 Putusan Nomor 566/Pid.B/2023/PN Kpn

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selaku Direktur PT Bumi Mentari Megah dan pembeli (Pihak II) adalah Saksi sendiri (Sodiq) bersama dengan Saudara Muh Zainur Rozikin;

- Bahwa jual beli tanah milik PT Bumi Mentari Megah tersebut disepakati dengan harga sejumlah Rp2.140.000.000,00 (dua milyar seratus empat puluh juta rupiah) dengan cara pembayaran sebagai berikut:
 - o Tanggal 11 Juni 2020 dibayar sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
 - o Tanggal 16 September 2020 sejumlah Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah);
 - o Tanggal 17 September 2020 sampai dengan tanggal 25 September 2020 dibayar sejumlah Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah);
- Bahwa sisa pembayaran sejumlah Rp1.040.000.000,00 (satu milyar empat puluh juta rupiah) akan dibayar pada tanggal 24 Desember 2020 dengan tenggang waktu paling lambat sampai dengan tanggal 3 Januari 2021;
- Bahwa apabila pihak pembeli tidak dapat membayar sesuai jadwal di atas, maka uang yang telah dibayarkan oleh pihak pembeli kepada pihak penjual akan dikembalikan sebesar 50 (lima puluh) persen dari uang masuk dan perjanjian jual beli tersebut batal (vide poin 4 perjanjian tanggal 16 September 2020);
- Bahwa hingga saat ini Saksi bersama dengan saudara Muh Zainur Rozikin selaku pihak pembeli belum dapat melakukan pelunasan atas pembelian tanah milik PT Bumi Mentari Megah tersebut sesuai dengan tenggat waktu yang disepakati, karena Saksi belum diperintah ataupun diberikan uang oleh Markatam (Terdakwa) untuk melakukan pelunasan atas pembelian obyek tanah milik PT Bumi Mentari Megah tersebut;
- Bahwa Bukti kepemilikan atas obyek tanah tersebut yaitu berupa Sertipikat hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 213 kelurahan Wonokoyo, Kecamatan Kedungkandang, Kota Malang, dengan luas 4.280 (empat ribu dua ratus delapan puluh) meter persegi, atas nama pemegang hak PT Bumi Mentari Megah dan tanah tersebut saat ini dikuasai oleh Markatam (Terdakwa) melalui PT Anugrah Ridho Abadi;
- Bahwa Saksi tidak pernah mengalihkan lagi obyek tanah tersebut, karena Saksi hanya sebagai atas nama pembelian saja, sementara yang menguasai secara riil adalah Markatam (Terdakwa) melalui PT Anugrah Ridho Abadi dan obyek tanah tersebut oleh Markatam (Terdakwa) dipergunakan sebagai lokasi pembangunan satuan lingkungan siap bangun (kavling) yang kemudian dijual kembali kepada orang lain;

Halaman 16 dari 37 Putusan Nomor 566/Pid.B/2023/PN Kpn

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang membangun satuan lingkungan siap bangun tersebut adalah Markatam (Terdakwa) melalui PT Anugrah Ridho Abadi dengan nama "Kavling Wonokoyo 9"
- Bahwa pada saat Markatam (Terdakwa) menjual kavling tersebut kepada orang lain, Markatam (Terdakwa) belum menyelesaikan status hak atas obyek tanah tersebut karena belum selesai/lunas hingga saat ini.
- Bahwa berdasarkan Akta pendirian PT Anugrah Ridho Abadi, Markatam (Terdakwa) adalah sebagai Komisaris PT Anugrah Ridho Abadi, tetapi secara riil Markatam (Terdakwa) yang melakukan seluruh kegiatan pada PT Anugrah Ridho Abadi, sedangkan Saksi hanya sebagai atas nama Direktur karena secara riil Saksi melakukan pekerjaan sebagai Marketing, bahkan Saksi telah keluar dari PT Anugrah Ridho Abadi sejak bulan Oktober 2021;
Terhadap keterangan Saksi tersebut, Terdakwa memberikan pendapatnya bahwasanya Terdakwa membenarkannya.

Menimbang, bahwa di persidangan Terdakwa **MARKATAM Alias UMAR** telah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Terdakwa mengenal Saksi Achmad Naufal dan Tri Sukesih sejak yang bersangkutan membeli satuan lingkungan siap bangun (Kavling) Wonokoyo 9 kepada Terdakwa;
- Bahwa pada tanggal 16 September 2020 di kantor PT Bumi Mentari Megah yang beralamat Jalan Danau Toba Blok E4 A20, Kelurahan Sawojajar, Kecamatan Kedungkandang, Kota Malang Terdakwa pernah membeli tanah milik PT Bumi Mentari Megah tersebut dengan menyuruh Saksi Muh Zainur Rozikin dan Saksi Sodik untuk melakukan transaksi jual belinya sementara uang pembelian berasal dari Terdakwa;
- Bahwa tanda bukti jual beli antara Saksi Muh Zainur Rozikin dan Saksi Sodik dengan PT Bumi Mentari Megah adalah berupa Surat Perjanjian tanggal 16 September 2020 atas nama penjual (Pihak I) Ir. Poernomo bertindak mewakili saudara Dra. Sri Hartatik selaku Direktur PT Bumi Mentari Megah dan pembeli (Pihak II) adalah Saksi sendiri (Sodik) bersama dengan Saudara Muh Zainur Rozikin;
- Bahwa jual beli tanah milik PT Bumi Mentari Megah tersebut disepakati dengan harga sejumlah Rp2.140.000.000,00 (dua milyar seratus empat puluh juta rupiah) dengan cara pembayaran sebagai berikut:
 - o Tanggal 11 Juni 2020 dibayar sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);

Halaman 17 dari 37 Putusan Nomor 566/Pid.B/2023/PN Kpn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- o Tanggal 16 September 2020 sejumlah Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah);
- o Tanggal 17 September 2020 sampai dengan tanggal 25 September 2020 dibayar sejumlah Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah);
- Bahwa sisa pembayaran sejumlah Rp1.040.000.000,00 (satu milyar empat puluh juta rupiah) akan dibayar pada tanggal 24 Desember 2020 dengan tenggang waktu paling lambat sampai dengan tanggal 3 Januari 2021;
- Bahwa apabila pihak pembeli tidak dapat membayar sesuai jadwal di atas, maka uang yang telah dibayarkan oleh pihak pembeli kepada pihak penjual akan dikembalikan sebesar 50 (lima puluh) persen dari uang masuk dan perjanjian jual beli tersebut batal (vide poin 4 perjanjian tanggal 16 September 2020);
- Bahwa hingga saat ini Saksi bersama dengan saudara Muh Zainur Rozikin selaku pihak pembeli belum dapat melakukan pelunasan atas pembelian tanah milik PT Bumi Mentari Megah tersebut sesuai dengan tenggat waktu yang disepakati, karena Saksi belum diperintah ataupun diberikan uang oleh Markatam (Terdakwa) untuk melakukan pelunasan atas pembelian obyek tanah milik PT Bumi Mentari Megah tersebut;
- Bahwa Bukti kepemilikan atas obyek tanah tersebut yaitu berupa Sertipikat hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 213 kelurahan Wonokoyo, Kecamatan Kedungkandang, Kota Malang, dengan luas 4.280 (empat ribu dua ratus delapan puluh) meter persegi, atas nama pemegang hak PT Bumi Mentari Megah dan tanah tersebut saat ini dikuasai oleh Markatam (Terdakwa) melalui PT Anugrah Ridho Abadi;
- Bahwa Muh Zainur Rozikin dan Saksi Sodiq tidak pernah mengalihkan lagi obyek tanah tersebut, karena Saksi hanya sebagai atas nama pembelian saja, sementara yang menguasai secara riil adalah Markatam (Terdakwa) melalui PT Anugrah Ridho Abadi dan obyek tanah tersebut oleh Markatam (Terdakwa) dipergunakan sebagai lokasi pembangunan satuan lingkungan siap bangun (kavling) yang kemudian dijual kembali kepada orang lain;
- Bahwa yang membangun satuan lingkungan siap bangun tersebut adalah Markatam (Terdakwa) melalui PT Anugrah Ridho Abadi dengan nama "Kavling Wonokoyo 9"
- Bahwa pada saat Markatam (Terdakwa) menjual kavling tersebut kepada orang lain, Markatam (Terdakwa) belum menyelesaikan status hak atas obyek tanah tersebut karena belum selesai/lunas hingga saat ini.

Halaman 18 dari 37 Putusan Nomor 566/Pid.B/2023/PN Kpn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa berdasarkan Akta pendirian PT Anugrah Ridho Abadi, Markatam (Terdakwa) adalah sebagai Komisaris PT Anugrah Ridho Abadi, tetapi secara riil Markatam (Terdakwa) yang melakukan seluruh kegiatan pada PT Anugrah Ridho Abadi, sedangkan Muh Zainur Rozikin hanya sebagai atas nama Direktur karena secara riil Saksi melakukan pekerjaan sebagai Marketing, bahkan Saksi Muh Zainur Rozikin telah keluar dari PT Anugrah Ridho Abadi sejak bulan Oktober 2021;
- Bahwa hingga saat ini Terdakwa belum dapat melakukan pelunasan atas pembelian obyek tanah milik PT Bumi Mentari Megah tersebut sesuai dengan tenggat waktu yang disepakati;
- Bahwa setelah Terdakwa melakukan transaksi jual beli tersebut, selanjutnya obyek tanah tersebut Terdakwa kuasai dan kemudian Terdakwa bangun satuan lingkungan siap bangun (kavling) dan selanjutnya Terdakwa pasarkan/jual kepada orang lain secara tunai bertahap dan In House dengan bukti penjualan berupa Surat Perjanjian Jual Beli atas nama penjual Terdakwa (Markatam) dan pembeli para user;
- Bahwa berdasarkan Akta pendirian PT Anugrah Ridho Abadi, Terdakwa adalah sebagai Komisaris PT Anugrah Ridho Abadi sekaligus pemiliknya, sedangkan Saksi Muh Zainur Rozikin awalnya adalah sebagai Direktur namun sudah Terdakwa keluarkan sejak bulan Oktober tahun 2021 (proses administrasinya sedang berjalan) sehingga secara riil Terdakwa yang melakukan seluruh kegiatan pada PT Anugrah Ridho Abadi;
- Bahwa Saksi Achmad Naufal dan Tri Sukesih tersebut telah membeli kavling Wonokoyo 9 No A8, dengan luas kurang lebih 65 (enam puluh lima) meter persegi pada tanggal 24 Juli 2020, sebagaimana Surat Perjanjian Jual Beli tertanggal 24 Juli 2020 dengan harga sejumlah Rp55.000.000,00 (lima puluh lima juta rupiah) dan pembelian tersebut belum lunas karena masih dibayar sejumlah Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dengan bukti pembelian berupa kwitansi tanggal 23 Juli 2020 sejumlah Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) dan kwitansi tanggal 24 Juli 2020 sejumlah Rp49.000.000,00 (empat puluh sembilan juta rupiah);
- Bahwa Saksi Achmad Naufal membeli kavling Wonokoyo 9 No A8 tersebut, dengan menggunakan atas nama Tri Sukesih;
- Bahwa Saksi Achmad Naufal dan Tri Sukesih tidak dapat menguasai kavling yang dibelinya tersebut karena Terdakwa belum dapat melakukan pelunasan atas pembelian lahan tersebut.

Halaman 19 dari 37 Putusan Nomor 566/Pid.B/2023/PN Kpn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa Terdakwa melalui Penasehat Hukum Terdakwa tidak mengajukan saksi yang meringankan (*a de charge*);

Menimbang, bahwa di depan persidangan Terdakwa melalui Penasehat Hukum Terdakwa tidak pernah mengajukan bukti;

Menimbang, bahwa Penuntut Umum mengajukan barang bukti di depan persidangan yaitu:

- 1 (satu) eksemplar Surat Perjanjian Jual Beli atas nama Tri Sukesih tanggal 24 Juli 2020;
- 1 (satu) lembar kwitansi tanggal 23 Juli 2020 sejumlah Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah);
- 1 (satu) lembar kwitansi tertanggal 24 Juli 2020 sejumlah Rp49.000.000,00 (empat puluh sembilan juta rupiah);
- 1 (satu) lembar Denah Kavling Wonokoyo 9;
- 1 (satu) buku Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 213, Kelurahan Wonokoyo, Kecamatan Kedungkandang, Kota Malang, atas nama pemegang hak PT Bumi Mentari Megah;
- 1 (satu) eksemplar Surat Perjanjian atas nama Ir. Poernomo tanggal 16 September 2020;
- 1 (satu) Bendel Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. ANUGRAH RIDHO ABADI Nomor 01, tanggal 05 Mei 2020 yang diterbitkan oleh Notaris Machmudi, S.Pd., S.H., M.Kn.
- 1 (satu) Lembar Print Surat Keputusan Kemenkumham atas Pengesahan Pendirian Badan Hukum Perseroan Terbatas PT ANUGRAH RIDHO ABADI Nomor AHU-0042613.AH.01.01.TAHUN 2020, Tertanggal 29 Agustus 2020;
- 1 (Satu) Lembar Print Lampiran Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia tentang Pengesahan Pendirian Badan Hukum Perseroan Terbatas PT ANUGRAH RIDHO ABADI Nomor: AHU-0042613AR01.01.TAHUN 2020, Tertanggal 29 Agustus 2020;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi yang saling berkesesuaian, keterangan Terdakwa, surat atau seluruh alat bukti diperoleh fakta-fakta hukum sebagai berikut:

- Bahwa Terdakwa mengenal Saksi Achmad Naufal dan Tri Sukesih sejak yang bersangkutan membeli satuan lingkungan siap bangun (Kavling) Wonokoyo 9 kepada Terdakwa;
- Bahwa pada tanggal 16 September 2020 di kantor PT Bumi Mentari Megah yang beralamat Jalan Danau Toba Blok E4 A20, Kelurahan Sawojajar, Kecamatan Kedungkandang, Kota Malang Terdakwa pernah membeli tanah

Halaman 20 dari 37 Putusan Nomor 566/Pid.B/2023/PN Kpn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

milik PT Bumi Mentari Megah tersebut dengan menyuruh Saksi Muh Zainur Rozikin dan Saksi Sodik untuk melakukan transaksi jual belinya sementara uang pembelian berasal dari Terdakwa;

- Bahwa tanda bukti jual beli antara Saksi Muh Zainur Rozikin dan Saksi Sodik dengan PT Bumi Mentari Megah adalah berupa Surat Perjanjian tanggal 16 September 2020 atas nama penjual (Pihak I) Ir. Poernomo bertindak mewakili saudara Dra. Sri Hartatik selaku Direktur PT Bumi Mentari Megah dan pembeli (Pihak II) adalah Saksi sendiri (Sodik) bersama dengan Saudara Muh Zainur Rozikin;
- Bahwa jual beli tanah milik PT Bumi Mentari Megah tersebut disepakati dengan harga sejumlah Rp2.140.000.000,00 (dua milyar seratus empat puluh juta rupiah) dengan cara pembayaran sebagai berikut:
 - o Tanggal 11 Juni 2020 dibayar sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
 - o Tanggal 16 September 2020 sejumlah Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah);
 - o Tanggal 17 September 2020 sampai dengan tanggal 25 September 2020 dibayar sejumlah Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah);
- Bahwa sisa pembayaran sejumlah Rp1.040.000.000,00 (satu milyar empat puluh juta rupiah) akan dibayar pada tanggal 24 Desember 2020 dengan tenggang waktu paling lambat sampai dengan tanggal 3 Januari 2021;
- Bahwa apabila pihak pembeli tidak dapat membayar sesuai jadwal di atas, maka uang yang telah dibayarkan oleh pihak pembeli kepada pihak penjual akan dikembalikan sebesar 50 (lima puluh) persen dari uang masuk dan perjanjian jual beli tersebut batal (vide poin 4 perjanjian tanggal 16 September 2020);
- Bahwa hingga saat ini Saksi bersama dengan saudara Muh Zainur Rozikin selaku pihak pembeli belum dapat melakukan pelunasan atas pembelian tanah milik PT Bumi Mentari Megah tersebut sesuai dengan tenggat waktu yang disepakati, karena Saksi belum diperintah ataupun diberikan uang oleh Markatam (Terdakwa) untuk melakukan pelunasan atas pembelian obyek tanah milik PT Bumi Mentari Megah tersebut;
- Bahwa Bukti kepemilikan atas obyek tanah tersebut yaitu berupa Sertipikat hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 213 kelurahan Wonokoyo, Kecamatan Kedungkandang, Kota Malang, dengan luas 4.280 (empat ribu dua ratus delapan puluh) meter persegi, atas nama pemegang hak PT Bumi Mentari

Halaman 21 dari 37 Putusan Nomor 566/Pid.B/2023/PN Kpn

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Megah dan tanah tersebut saat ini dikuasai oleh Markatam (Terdakwa) melalui PT Anugrah Ridho Abadi;

- Bahwa Muh Zainur Rozikin dan Saksi Sodik tidak pernah mengalihkan lagi obyek tanah tersebut, karena Saksi hanya sebagai atas nama pembelian saja, sementara yang menguasai secara riil adalah Markatam (Terdakwa) melalui PT Anugrah Ridho Abadi dan obyek tanah tersebut oleh Markatam (Terdakwa) dipergunakan sebagai lokasi pembangunan satuan lingkungan siap bangun (kavling) yang kemudian dijual kembali kepada orang lain;
- Bahwa yang membangun satuan lingkungan siap bangun tersebut adalah Markatam (Terdakwa) melalui PT Anugrah Ridho Abadi dengan nama "Kavling Wonokoyo 9"
- Bahwa pada saat Markatam (Terdakwa) menjual kavling tersebut kepada orang lain, Markatam (Terdakwa) belum menyelesaikan status hak atas obyek tanah tersebut karena belum selesai/lunas hingga saat ini.
- Bahwa berdasarkan Akta pendirian PT Anugrah Ridho Abadi, Markatam (Terdakwa) adalah sebagai Komisaris PT Anugrah Ridho Abadi, tetapi secara riil Markatam (Terdakwa) yang melakukan seluruh kegiatan pada PT Anugrah Ridho Abadi, sedangkan Muh Zainur Rozikin hanya sebagai atas nama Direktur karena secara riil Saksi melakukan pekerjaan sebagai Marketing, bahkan Saksi Muh Zainur Rozikin telah keluar dari PT Anugrah Ridho Abadi sejak bulan Oktober 2021;
- Bahwa hingga saat ini Terdakwa belum dapat melakukan pelunasan atas pembelian obyek tanah milik PT Bumi Mentari Megah tersebut sesuai dengan tenggat waktu yang disepakati;
- Bahwa setelah Terdakwa melakukan transaksi jual beli tersebut, selanjutnya obyek tanah tersebut Terdakwa kuasai dan kemudian Terdakwa bangun satuan lingkungan siap bangun (kavling) dan selanjutnya Terdakwa pasarkan/jual kepada orang lain secara tunai bertahap dan In House dengan bukti penjualan berupa Surat Perjanjian Jual Beli atas nama penjual Terdakwa (Markatam) dan pembeli para user;
- Bahwa berdasarkan Akta pendirian PT Anugrah Ridho Abadi, Terdakwa adalah sebagai Komisaris PT Anugrah Ridho Abadi sekaligus pemiliknya, sedangkan Saksi Muh Zainur Rozikin awalnya adalah sebagai Direktur namun sudah Terdakwa keluarkan sejak bulan Oktober tahun 2021 (proses administrasinya sedang berjalan) sehingga secara riil Terdakwa yang melakukan seluruh kegiatan pada PT Anugrah Ridho Abadi;

Halaman 22 dari 37 Putusan Nomor 566/Pid.B/2023/PN Kpn

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi Achmad Naufal dan Tri Sukesih tersebut telah membeli kavling Wonokoyo 9 No A8, dengan luas kurang lebih 65 (enam puluh lima) meter persegi pada tanggal 24 Juli 2020, sebagaimana Surat Perjanjian Jual Beli tertanggal 24 Juli 2020 dengan harga sejumlah Rp55.000.000,00 (lima puluh lima juta rupiah) dan pembelian tersebut belum lunas karena masih dibayar sejumlah Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dengan bukti pembelian berupa kwitansi tanggal 23 Juli 2020 sejumlah Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) dan kwitansi tanggal 24 Juli 2020 sejumlah Rp49.000.000,00 (empat puluh sembilan juta rupiah);
- Bahwa Saksi Achmad Naufal membeli kavling Wonokoyo 9 No A8 dari Markatam (Terdakwa) selain karena memang lokasinya tanah Saksi Achmad Naufal merasa cocok, juga karena pada saat itu Markatam (Terdakwa) menyampaikan kepada Saksi Achmad Naufal tersebut, bahwasanya tanah kavling Wonokoyo 9 No A8 adalah sudah milik dari markatam (Terdakwa), sehingga saat itu Markatam (Terdakwa) berjanji untuk membuatkan Akta Jual Beli yang berdasarkan informasi dari Markatam (Terdakwa) akan selesai dalam jangka waktu 6 (enam) bulan;
- Bahwa Saksi Achmad Naufal membeli kavling Wonokoyo 9 No A8 tersebut, dengan menggunakan atas nama Tri Sukesih;
- Bahwa Saksi Achmad Naufal dan Tri Sukesih tidak dapat menguasai kavling yang dibelinya tersebut karena Terdakwa belum dapat melakukan pelunasan atas pembelian lahan tersebut.

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah berdasarkan fakta hukum tersebut di atas, Terdakwa dapat dinyatakan terbukti melakukan tindak pidana sebagaimana yang didakwakan Penuntut Umum;

Menimbang, bahwa Terdakwa telah didakwa oleh Penuntut Umum dengan dakwaan yang berbentuk alternatif, sehingga Majelis hakim dengan memperhatikan fakta tersebut di atas mempertimbangkan terlebih dahulu dakwaan alternatif Kedua Pasal 378 Kitab Undang-Undang hukum Pidana, yang unsur-unsurnya adalah sebagai berikut :

1. Unsur Barang Siapa;
2. Unsur Dengan Maksud Untuk Menguntungkan Diri Sendiri Atau Orang Lain Secara Melawan Hukum;
3. Unsur Dengan Memakai Nama Palsu Atau Martabat Palsu, Dengan Tipu Muslihat, Atau pun Rangkaian Kebohongan;

Halaman 23 dari 37 Putusan Nomor 566/Pid.B/2023/PN Kpn



4. Unsur Menggerakkan Orang Lain Untuk Menyerahkan Barang Sesuatu kepadanya, Atau Supaya Memberi Hutang Maupun Menghapus Piutang.

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

Ad. 1. Unsur Barang Siapa:

Menimbang, bahwa pada dasarnya kata **"Barang Siapa"** menunjukkan kepada siapa orangnya yang harus bertanggung jawab atas perbuatan atau kejadian yang didakwakan itu atau setidaknya mengenai siapa orangnya yang harus dijadikan Terdakwa dalam perkara ini. Tegasnya, kata **"Barang Siapa"** menurut *Buku Pedoman Pelaksanaan Tugas Dan Administrasi Buku II, Edisi Revisi Tahun 1997, Halaman 208* dari **Mahkamah Agung RI dan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 1398 K/Pid/1994 tanggal 30 juni 1995** kata **"Barang Siapa"** atau **"hij"** sebagai siapa saja yang harus dijadikan Terdakwa atau *dader* atau setiap orang sebagai subyek hukum (pendukung hak dan kewajiban) yang dapat diminta pertanggungjawaban dalam segala tindakannya;

Menimbang, bahwa dengan demikian perkataan **"Barang Siapa"** secara historis kronologis manusia sebagai subyek hukum telah dengan sendirinya ada kemampuan bertanggung jawab kecuali secara tegas Undang-Undang menentukan lain;

Menimbang, bahwa jadi dengan demikian konsekuensi logis dari hal ini maka, kemampuan bertanggung jawab (*toerekeningsvaanbaarheid*) tidak perlu dibuktikan lagi oleh karena setiap subyek hukum melekat erat dengan kemampuan bertanggung jawab sebagaimana ditegaskan dalam *Memorie van Toelichting (MvT)*;

Menimbang, bahwa dalam perundang-undangan pidana adalah menunjuk kepada subyek hukum atau pelaku tindak pidana itu dengan pengertian siapa saja yaitu setiap orang yang pemangku hak dan kewajiban yang tidak cacat mental dan mampu bertanggung jawab dihadapan hukum, bahwa didalam persidangan terdakwa telah menunjukkan dan menerangkan jati dirinya dimana terdakwa telah mampu menjawab secara jelas dan lancar pertanyaan Majelis Hakim, Penuntut Umum, dimana terdakwa telah mampu bertanggung jawab secara hukum dan juga berdasarkan keterangan para saksi telah menunjuk terdakwa sebagai subyek hukum, telah melakukan tindak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pidana dalam perkara ini, maka dengan demikian unsur setiap orang telah terbukti secara sah dan meyakinkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan para saksi di depan persidangan, keterangan Terdakwa, barang bukti, Surat Perintah Penyidikan, Surat Perintah Penangkapan, kemudian Surat Dakwaan Jaksa Penuntut Umum dan Surat Tuntutan Pidana Jaksa Penuntut Umum, serta keterangan Terdakwa Markatam Alias Umar sendiri di depan persidangan dan pemeriksaan identitas Terdakwa pada sidang pertama sebagaimana termaktub dalam Berita Acara Sidang dalam perkara ini dan membenaran para saksi yang dihadapkan di depan persidangan **membenarkan** bahwa yang sedang diadili di depan persidangan Pengadilan Negeri Kepanjen adalah Terdakwa Markatam Alias Umar maka jelaslah sudah pengertian **“barang siapa”** yang dimaksudkan dalam aspek ini adalah Terdakwa Markatam Alias Umar yang dihadapkan ke depan persidangan Pengadilan Negeri Kepanjen, sehingga Majelis Hakim berpendirian bahwa unsur **“barang siapa”** telah terpenuhi menurut hukum;

Ad. 2. Unsur Dengan Maksud Untuk Menguntungkan Diri Sendiri Atau Orang Lain Secara Melawan Hukum:

Menimbang, bahwa dalam setiap frasa dari unsur-unsur tersebut terdapat penggunaan kata sambung “atau” dalam perumusannya, maka dengan demikian frasa dalam unsur tersebut di atas bersifat alternatif, sehingga untuk membuktikannya tidak mensyaratkan secara mutlak semua perbuatan yang terdapat dalam frasa unsur tersebut harus terpenuhi, sehingga dengan demikian terpenuhi satu frasa dalam unsur tersebut saja maka telah terpenuhilah unsur tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena frasa dalam unsur tersebut di atas bersifat alternatif, maka Majelis Hakim akan langsung mempertimbangkan frasa sebagaimana yang terungkap dalam fakta-fakta persidangan;

Menimbang, bahwa “dengan maksud” yaitu tujuan yang dikehendaki oleh pelaku atau pelaku mengetahui akibat yang akan terjadi, dengan maksud disini merupakan suatu unsur kesengajaan dengan melawan hukum sehingga pelaku harus mengetahui dan menyadari bahwa keuntungan yang diperolehnya menjadi tujuan yang bersifat melawan hukum;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan “menguntungkan diri sendiri” adalah setiap perbaikan dalam posisi atau nasib kehidupan yang diperoleh atau yang akan dicapai oleh pelaku atau orang lain. Pada umumnya perbaikan ini terletak di dalam bidang harta kekayaan seseorang. Perbuatan

Halaman 25 dari 37 Putusan Nomor 566/Pid.B/2023/PN Kpn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menguntungkan diri sendiri atau orang lain tersebut dilakukan dengan melawan hak atau bertentangan dengan hukum atau dalam hal ini dilakukan dengan cara-cara sebagaimana tersebut dalam unsur berikutnya yakni dengan memakai nama palsu atau keadaan palsu, dengan akal dan tipu muslihat, maupun dengan rangkaian perkataan bohong;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan “melawan hukum” *wederrechtelijk* ialah bertentangan dengan kepatutan di dalam pergaulan masyarakat;

Menimbang, bahwa dengan demikian suatu keuntungan dapat disebut bertentangan dengan kepatutan di dalam pergaulan masyarakat, jika pada keuntungan tersebut masih terdapat cacat tentang bagaimana caranya keuntungan itu dapat diperoleh, hingga saat seseorang menikmatinya, sehingga dengan kata lain suatu keuntungan itu disebut bersifat melawan hukum jika cara memperoleh keuntungan tersebut ternyata bertentangan dengan kepatutan di dalam pergaulan masyarakat;

Menimbang, bahwa pengertian secara yuridis normatif kata “**dengan maksud**” itu sama “**dengan sengaja**”, dan menurut *memorie van Toelichting* (MvT) bahwa yang dimaksud “dengan sengaja” atau “*opzet*” itu adalah “*willen en wetens*”, dalam arti bahwa pembuat harus menghendaki (*willen*) melakukan perbuatan tersebut dan juga harus mengerti (*weten*) akan akibat dari perbuatan tersebut;

Menimbang, bahwa menurut teori hukum pidana, unsur sengaja / kesengajaan (*opzet*) dapat terdiri dari 3 (tiga) bentuk, yakni :

1. Kesengajaan yang bersifat tujuan (*opzet als oogmerk*), dalam bentuk kesengajaan ini, pelaku benar-benar menghendaki mencapai akibat yang menjadi pokok alasan diadakan ancaman hukuman pidana (*constitutief gevold*). (**WIRJONO PROJODIKORO, Tindak-Tindak Pidana Tertentu di Indonesia**);
2. Kesengajaan secara keinsyafan kepastian (*opzet bij zekerheids-bewustzijn*), kesengajaan semacam ini ada apabila pelaku dengan perbuatannya tidak bertujuan untuk mencapai akibat yang menjadi dasar *delict*, tetapi ia tahu benar bahwa akibat itu pasti mengikuti perbuatan itu. (**WIRJONO PROJODIKORO, Tindak-Tindak Pidana Tertentu di Indonesia**);
3. Kesengajaan secara keinsyafan kemungkinan (*opzet bij mogelijkheden-bewustzijn*) / (*dolus eventualis*), jika pada diri pelaku terdapat suatu kesadaran tentang *kemungkinan* timbulnya suatu akibat yang lain

Halaman 26 dari 37 Putusan Nomor 566/Pid.B/2023/PN Kpn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

daripada akibat yang sebenarnya memang ia kehendaki akan timbul, dan kesadaran tersebut telah tidak menyebabkan dirinya membatalkan niatnya untuk melakukan tindakannya yang dilarang oleh undang-undang timbul **(P.A.F. LAMINTANG, *Delik-Delik Khusus*)**;

Menimbang, bahwa sifat melawan hukum (*wederrechtelijkheid*), umumnya juga sudah terjadi kesatuan pendapat, baik dalam teori maupun dalam praktek hukum, bahwa sifat melawan hukum materiil telah diterima. Suatu tindak pidana dikatakan bersifat melawan hukum bukan saja karena secara formal telah *taatbestand* dengan isi rumusan tindak pidana dalam undang-undang, tetapi juga perbuatan tersebut dirasakan oleh masyarakat sebagai perbuatan yang tidak patut. Dengan kata lain, 'bertentangan dengan kesadaran hukum masyarakat'. Menurut versi Rancangan KUHP diterimanya ajaran sifat melawan hukum materiil tidak berarti suatu tindak pidana melawan hukum semata-mata karena bertentangan dengan kesadaran hukum masyarakat, melainkan juga sebelumnya bertentangan dengan Undang-undang. Bahwa suatu tindak pidana yang bersifat melawan hukum hanya mempunyai arti dalam hukum pidana jika berlangsung karena diketahui dan dikehendaki pembuatnya (Dr. CHAIRUL HUDA, SH.MH., *Dari tiada pidana tanpa kesalahan menuju kepada tiada pertanggungjawaban pidana tanpa kesalahan*, Kencana Prenada Media, Jakarta, 2006.hlm. 55);

Menimbang, bahwa dari keterangan saksi-saksi dan keterangan Terdakwa, serta fakta-fakta hukum yang terungkap dalam persidangan bahwa Terdakwa mengenal Saksi Achmad Naufal dan Tri Sukesih sejak yang bersangkutan membeli satuan lingkungan siap bangun (Kavling) Wonokoyo 9 kepada Terdakwa;

Menimbang, bahwa Saksi Achmad Naufal dan Tri Sukesih tersebut telah membeli kavling Wonokoyo 9 No A8, dengan luas kurang lebih 65 (enam puluh lima) meter persegi pada tanggal 24 Juli 2020, sebagaimana Surat Perjanjian Jual Beli tertanggal 24 Juli 2020 dengan harga sejumlah Rp55.000.000,00 (lima puluh lima juta rupiah) dan pembelian tersebut belum lunas karena masih dibayar sejumlah Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dengan bukti pembelian berupa kwitansi tanggal 23 Juli 2020 sejumlah Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) dan kwitansi tanggal 24 Juli 2020 sejumlah Rp49.000.000,00 (empat puluh sembilan juta rupiah);

Menimbang, bahwa Saksi Achmad Naufal membeli kavling Wonokoyo 9 No A8 dari Markatam (Terdakwa) selain karena memang lokasinya tanah Saksi

Halaman 27 dari 37 Putusan Nomor 566/Pid.B/2023/PN Kpn

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Achmad Naufal merasa canggung, juga karena pada saat itu Markatam (Terdakwa) menyampaikan kepada Saksi Achmad Naufal tersebut, bahwasanya tanah kavling Wonokoyo 9 No A8 adalah sudah milik dari markatam (Terdakwa), sehingga saat itu Markatam (Terdakwa) berjanji untuk membuat Akta Jual Beli yang berdasarkan informasi dari Markatam (Terdakwa) akan selesai dalam jangka waktu 6 (enam) bulan, dimana Saksi Achmad Naufal membeli kavling Wonokoyo 9 No A8 tersebut, dengan menggunakan atas nama Tri Sukesih (istri Saksi Korban);

Menimbang, bahwa awal mula tindak pidana ini berawal pada tanggal 16 September 2020 di kantor PT Bumi Mentari Megah yang beralamat Jalan Danau Toba Blok E4 A20, Kelurahan Sawojajar, Kecamatan Kedungkandang, Kota Malang Terdakwa pernah membeli tanah milik PT Bumi Mentari Megah tersebut dengan menyuruh Saksi Muh Zainur Rozikin dan Saksi Sodik untuk melakukan transaksi jual belinya sementara uang pembelian berasal dari Terdakwa, dimana tanda bukti jual beli antara Saksi Muh Zainur Rozikin dan Saksi Sodik dengan PT Bumi Mentari Megah adalah berupa Surat Perjanjian tanggal 16 September 2020 atas nama penjual (Pihak I) Ir. Poernomo bertindak mewakili saudara Dra. Sri Hartatik selaku Direktur PT Bumi Mentari Megah dan pembeli (Pihak II) adalah Saksi sendiri (Sodik) bersama dengan Saudara Muh Zainur Rozikin;

Menimbang, bahwa jual beli tanah milik PT Bumi Mentari Megah tersebut disepakati dengan harga sejumlah Rp2.140.000.000,00 (dua milyar seratus empat puluh juta rupiah) dengan cara pembayaran sebagai berikut:

- o Tanggal 11 Juni 2020 dibayar sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
- o Tanggal 16 September 2020 sejumlah Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah);
- o Tanggal 17 September 2020 sampai dengan tanggal 25 September 2020 dibayar sejumlah Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa sisa pembayaran sejumlah Rp1.040.000.000,00 (satu milyar empat puluh juta rupiah) akan dibayar pada tanggal 24 Desember 2020 dengan tenggang waktu paling lambat sampai dengan tanggal 3 Januari 2021 dan apabila pihak pembeli tidak dapat membayar sesuai jadwal di atas, maka uang yang telah dibayarkan oleh pihak pembeli kepada pihak penjual akan dikembalikan sebesar 50 (lima puluh) persen dari uang masuk dan perjanjian jual beli tersebut batal (vide poin 4 perjanjian tanggal 16 September 2020);

Halaman 28 dari 37 Putusan Nomor 566/Pid.B/2023/PN Kpn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa hingga saat ini Saksi bersama dengan saudara Muh Zainur Rozikin selaku pihak pembeli belum dapat melakukan pelunasan atas pembelian tanah milik PT Bumi Mentari Megah tersebut sesuai dengan tenggat waktu yang disepakati, karena Saksi belum diperintah ataupun diberikan uang oleh Markatam (Terdakwa) untuk melakukan pelunasan atas pembelian obyek tanah milik PT Bumi Mentari Megah tersebut;

Menimbang, bahwa Muh Zainur Rozikin dan Saksi Sodik tidak pernah mengalihkan lagi obyek tanah tersebut, karena Saksi hanya sebagai atas nama pembelian saja, sementara yang menguasai secara riil adalah Markatam (Terdakwa) melalui PT Anugrah Ridho Abadi dan obyek tanah tersebut oleh Markatam (Terdakwa) dipergunakan sebagai lokasi pembangunan satuan lingkungan siap bangun (kavling) yang kemudian dijual kembali kepada orang lain secara tunai bertahap dan In House dan yang membangun satuan lingkungan siap bangun tersebut adalah Markatam (Terdakwa) melalui PT Anugrah Ridho Abadi dengan nama "Kavling Wonokoyo 9";

Menimbang, bahwa pada saat Markatam (Terdakwa) menjual kavling tersebut kepada orang lain, Markatam (Terdakwa) belum menyelesaikan status hak atas obyek tanah tersebut karena belum selesai/lunas hingga saat ini, dimana berdasarkan Akta pendirian PT Anugrah Ridho Abadi, Markatam (Terdakwa) adalah sebagai Komisaris PT Anugrah Ridho Abadi, tetapi secara riil Markatam (Terdakwa) yang melakukan seluruh kegiatan pada PT Anugrah Ridho Abadi, sedangkan Muh Zainur Rozikin hanya sebagai atas nama Direktur karena secara riil Saksi melakukan pekerjaan sebagai Marketing, bahkan Saksi Muh Zainur Rozikin telah keluar dari PT Anugrah Ridho Abadi sejak bulan Oktober 2021;

Menimbang, bahwa Saksi Achmad Naufal dan Tri Sukesih tidak dapat menguasai kavling yang dibelinya tersebut karena Terdakwa belum dapat melakukan pelunasan atas pembelian lahan kepada PT Bumi Mentari Megah tersebut;

Menimbang, bahwa dengan demikian oleh karena Terdakwa sampai saat ini tidak pernah membuatkan Akta Jual Beli yang berdasarkan informasi dari Markatam (Terdakwa) akan selesai dalam jangka waktu 6 (enam) bulan sejak proses jual beli kepada saksi korban, dimana Markatam (Terdakwa) juga tidak pernah mengembalikan uang dari jual beli kepada saksi korban tersebut telah Terdakwa gunakan untuk kepentingan pribadi Terdakwa sendiri, sehingga seluruh rangkaian perbuatan Terdakwa merupakan suatu perbuatan yang menguntungkan diri Terdakwa sendiri secara melawan hukum dan perbuatan

Halaman 29 dari 37 Putusan Nomor 566/Pid.B/2023/PN Kpn



Terdakwa tersebut sebagai perbuatan Kesengajaan yang bersifat tujuan (*opzet als oogmerk*), dengan kata lain bertentangan dengan kesadaran hukum masyarakat dan perbuatan Terdakwa tersebut telah Terdakwa ketahui dan kehendaki, dimana Terdakwa telah mengerti akan akibat dari perbuatan Terdakwa tersebut yaitu Terdakwa akan mendapatkan keuntungan dari perbuatannya, dengan demikian maka unsur hukum **"Unsur Dengan Maksud Untuk Menguntungkan Diri Sendiri Secara Melawan Hukum"**, telah terpenuhi;

Ad. 3. Unsur Dengan Memakai Nama Palsu Atau Martabat Palsu, Dengan Tipu Muslihat Atau pun Rangkaian Kebohongan.

Menimbang, bahwa dalam setiap frasa dari unsur-unsur tersebut terdapat penggunaan kata sambung "atau" dalam perumusannya, maka dengan demikian frasa dalam unsur tersebut di atas bersifat alternatif, sehingga untuk membuktikannya tidak mensyaratkan secara mutlak semua perbuatan yang terdapat dalam frasa unsur tersebut harus terpenuhi, sehingga dengan demikian terpenuhi satu frasa dalam unsur tersebut saja maka telah terpenuhilah unsur tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena frasa dalam unsur tersebut di atas bersifat alternatif, maka Majelis Hakim akan langsung mempertimbangkan frasa sebagaimana yang terungkap dalam fakta-fakta persidangan;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan "nama palsu" adalah nama yang digunakan bukan namanya sendiri atau aslinya melainkan nama orang lain, termasuk nama tambahan yang tidak dikenal oleh orang lain, jadi nama tersebut dapat merupakan nama yang sebenarnya bukan merupakan nama dari pelaku sendiri, atau memang merupakan nama dari pelaku sendiri akan tetapi tidak diketahui oleh umum ataupun nama tersebut merupakan sebuah nama yang tidak digunakan oleh seorangpun;

Menimbang, bahwa "tipu muslihat" merupakan suatu perbuatan-perbuatan dengan akal licik dan tipu daya untuk memperlak orang lain sehingga seseorang tergerak hatinya untuk mengikuti kehendak seseorang sehingga percaya atau yakin atas kebenaran dari sesuatu orang lain atas suatu tindakan yang menyesatkan, yang dapat menimbulkan dalih-dalih yang palsu dan gambaran-gambaran yang keliru dan memaksa orang untuk menerimanya;

Menimbang, bahwa dikatakan terdapat suatu rangkaian kebohongan, jika antara pelbagai kebohongan itu terdapat suatu hubungan yang demikian rupa dan kebohongan yang satu melengkapi kebohongan yang lain, sehingga mereka secara timbal balik menimbulkan suatu gambaran palsu seolah-olah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

merupakan suatu kebenaran, dan dapat diterimanya adanya suatu rangkaian kebohongan tidaklah perlu bahwa pemberitaan-pemberitaan dalam keseluruhannya adalah tidak benar;

Menimbang, bahwa “rangkaiannya kebohongan” yaitu suatu perbuatan dengan perkataan yang tidak cukup satu perkataan bohong, melainkan beberapa kebohongan yang membuat orang lain terpengaruh atau terpedaya olehnya, rangkaian kata kebohongan yang diucapkan secara tersusun menjadi suatu cerita yang dapat diterima sebagai sesuatu yang logis dan benar, kata-kata yang diucapkan membenarkan kata yang satu atau memperkuat kata yang lain, padahal semuanya sesungguhnya tidak sesuai dengan kebenaran tersebut;

Menimbang, bahwa dari keterangan saksi-saksi dan keterangan Terdakwa, serta fakta-fakta hukum yang terungkap dalam persidangan Menimbang, bahwa Saksi Achmad Naufal dan Tri Sukesih tersebut telah membeli kavling Wonokoyo 9 No A8, dengan luas kurang lebih 65 (enam puluh lima) meter persegi pada tanggal 24 Juli 2020, sebagaimana Surat Perjanjian Jual Beli tertanggal 24 Juli 2020 dengan harga sejumlah Rp55.000.000,00 (lima puluh lima juta rupiah) dan pembelian tersebut belum lunas karena masih dibayar sejumlah Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dengan bukti pembelian berupa kwitansi tanggal 23 Juli 2020 sejumlah Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) dan kwitansi tanggal 24 Juli 2020 sejumlah Rp49.000.000,00 (empat puluh sembilan juta rupiah);

Menimbang, bahwa Saksi Achmad Naufal membeli kavling Wonokoyo 9 No A8 dari Markatam (Terdakwa) selain karena memang lokasinya tanah Saksi Achmad Naufal merasa cocok, juga karena pada saat itu Markatam (Terdakwa) menyampaikan kepada Saksi Achmad Naufal tersebut, bahwasanya tanah kavling Wonokoyo 9 No A8 adalah sudah milik dari markatam (Terdakwa), sehingga saat itu Markatam (Terdakwa) berjanji untuk membuat Akta Jual Beli yang berdasarkan informasi dari Markatam (Terdakwa) akan selesai dalam jangka waktu 6 (enam) bulan, dimana Saksi Achmad Naufal membeli kavling Wonokoyo 9 No A8 tersebut, dengan menggunakan atas nama Tri Sukesih (istri Saksi Korban);

Menimbang, bahwa awal mula tindak pidana ini berawal pada tanggal 16 September 2020 di kantor PT Bumi Mentari Megah yang beralamat Jalan Danau Toba Blok E4 A20, Kelurahan Sawojajar, Kecamatan Kedungkandang, Kota Malang Terdakwa pernah membeli tanah milik PT Bumi Mentari Megah tersebut dengan menyuruh Saksi Muh Zainur Rozikin dan Saksi Sodik untuk

Halaman 31 dari 37 Putusan Nomor 566/Pid.B/2023/PN Kpn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melakukan transaksi jual belinya sementara uang pembelian berasal dari Terdakwa, dimana tanda bukti jual beli antara Saksi Muh Zainur Rozikin dan Saksi Sodiq dengan PT Bumi Mentari Megah adalah berupa Surat Perjanjian tanggal 16 September 2020 atas nama penjual (Pihak I) Ir. Poernomo bertindak mewakili saudara Dra. Sri Hartatik selaku Direktur PT Bumi Mentari Megah dan pembeli (Pihak II) adalah Saksi sendiri (Sodiq) bersama dengan Saudara Muh Zainur Rozikin;

Menimbang, bahwa jual beli tanah milik PT Bumi Mentari Megah tersebut disepakati dengan harga sejumlah Rp2.140.000.000,00 (dua milyar seratus empat puluh juta rupiah) dengan cara pembayaran sebagai berikut:

- o Tanggal 11 Juni 2020 dibayar sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
- o Tanggal 16 September 2020 sejumlah Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah);
- o Tanggal 17 September 2020 sampai dengan tanggal 25 September 2020 dibayar sejumlah Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa sisa pembayaran sejumlah Rp1.040.000.000,00 (satu milyar empat puluh juta rupiah) akan dibayar pada tanggal 24 Desember 2020 dengan tenggang waktu paling lambat sampai dengan tanggal 3 Januari 2021 dan apabila pihak pembeli tidak dapat membayar sesuai jadwal di atas, maka uang yang telah dibayarkan oleh pihak pembeli kepada pihak penjual akan dikembalikan sebesar 50 (lima puluh) persen dari uang masuk dan perjanjian jual beli tersebut batal (vide poin 4 perjanjian tanggal 16 September 2020);

Menimbang, bahwa hingga saat ini Saksi bersama dengan saudara Muh Zainur Rozikin selaku pihak pembeli belum dapat melakukan pelunasan atas pembelian tanah milik PT Bumi Mentari Megah tersebut sesuai dengan tenggat waktu yang disepakati, karena Saksi belum diperintah ataupun diberikan uang oleh Markatam (Terdakwa) untuk melakukan pelunasan atas pembelian obyek tanah milik PT Bumi Mentari Megah tersebut;

Menimbang, bahwa Muh Zainur Rozikin dan Saksi Sodiq tidak pernah mengalihkan lagi obyek tanah tersebut, karena Saksi hanya sebagai atas nama pembelian saja, sementara yang menguasai secara riil adalah Markatam (Terdakwa) melalui PT Anugrah Ridho Abadi dan obyek tanah tersebut oleh Markatam (Terdakwa) dipergunakan sebagai lokasi pembangunan satuan lingkungan siap bangun (kavling) yang kemudian dijual kembali kepada orang lain secara tunai bertahap dan In House dan yang membangun satuan

Halaman 32 dari 37 Putusan Nomor 566/Pid.B/2023/PN Kpn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lingkungan siap bangun tersebut adalah Markatam (Terdakwa) melalui PT Anugrah Ridho Abadi dengan nama "Kavling Wonokoyo 9";

Menimbang, bahwa pada saat Markatam (Terdakwa) menjual kavling tersebut kepada orang lain, Markatam (Terdakwa) belum menyelesaikan status hak atas obyek tanah tersebut karena belum selesai/lunas hingga saat ini, dimana berdasarkan Akta pendirian PT Anugrah Ridho Abadi, Markatam (Terdakwa) adalah sebagai Komisaris PT Anugrah Ridho Abadi, tetapi secara riil Markatam (Terdakwa) yang melakukan seluruh kegiatan pada PT Anugrah Ridho Abadi, sedangkan Muh Zainur Rozikin hanya sebagai atas nama Direktur karena secara riil Saksi melakukan pekerjaan sebagai Marketing, bahkan Saksi Muh Zainur Rozikin telah keluar dari PT Anugrah Ridho Abadi sejak bulan Oktober 2021;

Menimbang, bahwa Saksi Achmad Naufal dan Tri Sukesih tidak dapat menguasai kavling yang dibelinya tersebut karena Terdakwa belum dapat melakukan pelunasan atas pembelian lahan kepada PT Bumi Mentari Megah tersebut;

Menimbang, bahwa dengan demikian oleh karena Terdakwa sampai saat ini tidak pernah membuatkan Akta Jual Beli yang berdasarkan informasi dari Markatam (Terdakwa) akan selesai dalam jangka waktu 6 (enam) bulan sejak proses jual beli kepada saksi korban, dimana Markatam (Terdakwa) juga tidak pernah mengembalikan uang dari jual beli kepada saksi korban tersebut telah Terdakwa gunakan untuk kepentingan pribadi Terdakwa sendiri, maka dengan demikian seluruh rangkaian perbuatan Terdakwa tersebut telah memenuhi unsur "**Rangkaian Kebohongan**";

Ad. 4. Unsur Menggerakkan Orang Lain Untuk Menyerahkan Barang Sesuatu Kepadanya Atau Supaya Memberi Hutang Maupun Menghapus Piutang.

Menimbang, bahwa dalam setiap frasa dari unsur-unsur tersebut terdapat penggunaan kata sambung "atau" dalam perumusannya, maka dengan demikian frasa dalam unsur tersebut di atas bersifat alternatif, sehingga untuk membuktikannya tidak mensyaratkan secara mutlak semua perbuatan yang terdapat dalam frasa unsur tersebut harus terpenuhi, sehingga dengan demikian terpenuhi satu frasa dalam unsur tersebut saja maka telah terpenuhilah unsur tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena frasa dalam unsur tersebut di atas bersifat alternatif, maka Majelis Hakim akan langsung mempertimbangkan frasa sebagaimana yang terungkap dalam fakta-fakta persidangan;

Halaman 33 dari 37 Putusan Nomor 566/Pid.B/2023/PN Kpn



Menimbang, bahwa “menggerakkan orang lain” yaitu suatu perbuatan yang disamakan dengan “membujuk” orang lain yaitu mempengaruhi seseorang sedemikian rupa atau dengan cara tertentu sehingga orang lain mau berbuat sesuai dengan kehendak pelaku untuk menyerahkan barang baik barang yang berwujud maupun barang yang tidak berwujud, yang dalam perbuatan menggerakkan orang untuk menyerahkan barang harus ada hubungan kausal antara alat penggerak itu dan penyerahan barang sehingga dapat menciptakan suatu situasi yang tepat untuk menyesatkan seseorang yang normal sehingga orang tersebut terperdaya olehnya;

Menimbang, bahwa “membuat utang atau menghapuskan piutang” yaitu suatu perbuatan yang menimbulkan kerugian secara materiil orang lain, yaitu seseorang yang digerakkan dengan suatu tindakan oleh pelaku yang dapat mempengaruhi orang lain, untuk menyerahkan barang sesuatu atau supaya memberi hutang maupun menghapuskan utang;

Menimbang, bahwa dari keterangan saksi-saksi dan keterangan Terdakwa, serta fakta-fakta hukum yang terungkap dalam persidangan bahwa jumlah uang yang sudah diterima Terdakwa sebagai Komisaris PT Anugrah Ridho Abadi dari Saksi Achmad Naufal adalah sejumlah Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dan sampai saat ini Terdakwa belum ada menyerahkan Akta Jual Beli yang berdasarkan informasi dari Markatam (Terdakwa) akan selesai dalam jangka waktu 6 (enam) bulan sejak proses jual beli kepada Saksi Korban, sehingga Saksi Korban sampai saat ini tidak dapat mendapatkan manfaat dari tanah yang dibelinya dari Markatam (Terdakwa) tersebut;

Menimbang, bahwa dengan demikian sebagaimana pertimbangan-pertimbangan Majelis Hakim tersebut di atas, dimana dengan adanya seluruh rangkaian dari perbuatan Terdakwa tersebut, sehingga Saksi Korban tergerak untuk melakukan pembayaran pembelian tanah di PT Anugrah Ridho Abadi dengan nama “Kavling Wonokoyo 9” dan Terdakwa untuk menyakinkan Saksi Korban dengan menyampaikan bahwasanya Akta Jual Beli akan selesai dalam jangka waktu 6 (enam) bulan sejak proses jual beli dengan Saksi Korban, akan tetapi Terdakwa sampai dengan saat ini tidak pernah menyerahkan Akta Jual Beli tersebut sebagaimana waktu yang telah di sampaikan, maka dengan demikian terhadap unsur hukum “**menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya**” telah terpenuhi;

Menimbang, bahwa oleh karena seluruh unsur dari Pasal 378 Kitab Undang-undang Hukum Pidana telah terpenuhi, maka Terdakwa haruslah dinyatakan telah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terbukti melakukan tindak pidana sebagaimana didakwakan dalam dakwaan alternatif Kedua Penuntut Umum;

Menimbang, bahwa dengan demikian berdasarkan pertimbangan-pertimbangan Majelis Hakim tersebut di atas, maka pembelaan (*pledooi*) dari Terdakwa telah turut dipertimbangkan dalam menjatuhkan berat-ringannya hukuman yang akan dijatuhkan kepada Terdakwa;

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

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

Menimbang, bahwa terhadap barang bukti yang diajukan dipersidangan untuk selanjutnya dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa terhadap barang bukti berupa: 1 (satu) eksemplar Surat Perjanjian Jual Beli atas nama Tri Sukesih tanggal 24 Juli 2020; 1 (satu) lembar kwitansi tanggal 23 Juli 2020 sejumlah Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah), 1 (satu) lembar kwitansi tertanggal 24 Juli 2020 sejumlah Rp49.000.000,00 (empat puluh sembilan juta rupiah), 1 (satu) lembar Denah Kavling Wonokoyo 9, 1 (satu) buku Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 213, Kelurahan Wonokoyo, Kecamatan Kedungkandang, Kota Malang, atas nama pemegang hak PT Bumi Mentari Megah, 1 (satu) eksemplar Surat Perjanjian atas nama Ir. Poernomo tanggal 16 September 2020, 1 (satu) Bendel Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. ANUGRAH RIDHO ABADI Nomor 01, tanggal 05 Mei 2020 yang diterbitkan oleh Notaris Machmudi, S.Pd., S.H., M.Kn., 1 (satu) Lembar Print Surat Keputusan Kemenkumham atas Pengesahan Pendirian Badan Hukum Perseroan Terbatas PT ANUGRAH RIDHO ABADI Nomor AHU-0042613.AH.01.01.TAHUN 2020, Tertanggal 29 Agustus 2020, 1 (Satu) Lembar Print Lampiran Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia tentang Pengesahan Pendirian Badan Hukum Perseroan Terbatas PT ANUGRAH RIDHO ABADI Nomor: AHU-0042613AR01.01 TAHUN 2020, Tertanggal 29 Agustus 2020, tetap terlampir dalam berkas perkara;

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

- Keadaan yang memberatkan:

Halaman 35 dari 37 Putusan Nomor 566/Pid.B/2023/PN Kpn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- o Perbuatan Terdakwa dapat merusak generasi penerus bangsa;
- o Perbuatan Terdakwa sangat meresahkan masyarakat;
- Keadaan yang meringankan:
 - o Terdakwa bersikap sopan di depan persidangan.

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

Memperhatikan Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana dan peraturan perundang-undangan lainnya yang berlaku yang berhubungan dalam perkara ini, khususnya Pasal 378 Kitab Undang-undang Hukum Pidana, serta peraturan perundang-undangan lainnya;

MENGADILI:

1. Menyatakan Terdakwa **MARKATAM Alias UMAR** tersebut di atas, terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana “Penipuan” sebagaimana dalam dakwaan alternatif Kedua Penuntut Umum;
2. Menjatuhkan pidana kepada Terdakwa **MARKATAM Alias UMAR** oleh karena itu dengan pidana penjara selama 1 (satu) tahun dan 8 (delapan) bulan;
3. Menetapkan masa penahanan yang telah dijalani oleh Terdakwa dikurangkan seluruhnya dari pidana yang dijatuhkan;
4. Menetapkan Terdakwa tetap berada dalam tahanan;
5. Menyatakan barang bukti berupa:
 - 1 (satu) eksemplar Surat Perjanjian Jual Beli atas nama Tri Sukesih tanggal 24 Juli 2020;
 - 1 (satu) lembar kwitansi tanggal 23 Juli 2020 sejumlah Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah);
 - 1 (satu) lembar kwitansi tertanggal 24 Juli 2020 sejumlah Rp49.000.000,00 (empat puluh sembilan juta rupiah);
 - 1 (satu) lembar Denah Kavling Wonokoyo 9;
 - 1 (satu) buku Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 213, Kelurahan Wonokoyo, Kecamatan Kedungkandang, Kota Malang, atas nama pemegang hak PT Bumi Mentari Megah;
 - 1 (satu) eksemplar Surat Perjanjian atas nama Ir. Poernomo tanggal 16 September 2020;
 - 1 (satu) Bendel Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. ANUGRAH RIDHO ABADI Nomor 01, tanggal 05 Mei 2020 yang diterbitkan oleh Notaris Machmudi, S.Pd., S.H., M.Kn.

Halaman 36 dari 37 Putusan Nomor 566/Pid.B/2023/PN Kpn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 (satu) Lembar Print Surat Keputusan Kemenkumham atas Pengesahan Pendirian Badan Hukum Perseroan Terbatas PT ANUGRAH RIDHO ABADI Nomor AHU-0042613.AH.01.01.TAHUN 2020, Tertanggal 29 Agustus 2020;
- 1 (satu) Lembar Print Lampiran Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia tentang Pengesahan Pendirian Badan Hukum Perseroan Terbatas PT ANUGRAH RIDHO ABADI Nomor: AHU-0042613AR01.01 TAHUN 2020, Tertanggal 29 Agustus 2020;

Tetap terlampir dalam berkas perkara.

6. Membebankan kepada Terdakwa untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp5.000.00 (lima ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kepanjen, pada hari Rabu, tanggal 21 Februari 2024, oleh kami Jimmi Hendrik Tanjung, S.H., sebagai Hakim Ketua, Nanang Dwi Kristanto, S.H., M.Hum., dan Gesang Yoga Madyasto, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 22 Februari 2024, oleh Hakim Ketua dengan didampingi para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Rr. Dhessy Ike A., Amd, S.H., M.Hum., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Kepanjen dan dihadiri oleh Sutini, SH. Penuntut Umum pada Kejaksaan Negeri Kabupaten Malang, Terdakwa dan Penasehat Hukum Terdakwa;

Hakim Anggota

Hakim Ketua

Nanang Dwi Kristanto, S.H., M.Hum.

Jimmi Hendrik Tanjung, S.H.,

Gesang Yoga Madyasto, S.H., M.H.,

Panitera Pengganti

Rr. Dhessy Ike A., Amd, S.H., M.Hum.,