



PUTUSAN

Nomor 92/Pid.Sus/2024/PN Pwr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Nama lengkap : **RUDI DWI SAPUTRA Bin SUTARNO EKO**

SUGIANTO;

Tempat lahir : Purworejo;

Umur/tanggal lahir : 29 Tahun/ 10 April 1995;

Jenis kelamin : Laki-laki;

Kebangsaan : Indonesia;

Tempat tinggal : Kelurahan Tambakrejo RT. 001/RW. 003, Kec.

Purworejo, Kab. Purworejo;

Agama : Islam;

Pekerjaan : Karyawan swasta;

Terdakwa ditangkap pada tanggal 18 Juni 2024;

Terdakwa ditahan dalam tahanan Rumah Tahanan Negara oleh:

1. Penyidik sejak tanggal 18 Juni 2024 sampai dengan tanggal 07 Juli 2024;
2. Perpanjangan Penuntut Umum sejak tanggal 08 Juli 2024 sampai dengan tanggal 16 Agustus 2024;
3. Penuntut Umum sejak tanggal 15 Agustus 2024 sampai dengan tanggal 03 September 2024;
4. Majelis Hakim sejak tanggal 20 Agustus 2024 sampai dengan tanggal 18 September 2024;
5. Perpanjangan Ketua Pengadilan Negeri Purworejo sejak tanggal 19 September 2024 sampai dengan tanggal 17 November 2024;

Terdakwa didampingi oleh Penasihat Hukum Ady Putra Cesario, S.H., M.H. dan Pipin Setyanto, S.H. advokat pada "Kantor Pengacara ADY PUTRA CESARIO, S.H., M.H. & Associates" yang beralamat di Jalan Pahlawan No. 07 (Depan Kampus STAINU) Kelurahan Kledungkradenan, Kecamatan Banyuurip, Kabupaten Purworejo berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 263/SK/2024 tertanggal 27 Agustus 2024;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca:

- Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Purworejo Nomor 92/Pid.Sus/2024/PN Pwr tanggal 20 Agustus 2024 tentang Penunjukan Majelis Hakim;
- Penetapan Majelis Hakim Nomor 92/Pid.Sus/2024/PN Pwr tanggal 20 Agustus 2024 tentang Penetapan Hari Sidang;

Hal. 1 dari 29 hal. Putusan Nomor 92/Pid.Sus/2024/PN Pwr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Berkas perkara dan surat-surat lain yang bersangkutan;

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

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

1. Menyatakan terdakwa **Rudi Dwi Saputra Bin Sutarno Eko Sugianto** bersalah melakukan tindak pidana *Penggelapan* sebagaimana melanggar Pasal 372 jo Pasal 65 ayat (1) KUHP dalam Surat Dakwaan Alternatif Kedua;
2. Menjatuhkan pidana terhadap Rudi Dwi Saputra Bin Sutarno Eko Sugianto dengan pidana penjara 2 (dua) tahun dan 4 (empat) bulan di kurangi selama terdakwa berada dalam tahanan, dengan perintah terdakwa tetap di tahan;

3. Menetapkan agar barang bukti berupa:

- 1 (satu) lembar Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dengan nomor : TBK/03/09/PPJB/5/2023 tertanggal 09 Mei 2023 dengan Kop Surat PT. PUTRA PROPERTY;
- 1 (satu) lembar kwitansi dengan Korp. PT. Putra Property Group bukti Penerimaan uang sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) dari Luthvi Ulviyana Rizqi dengan penerima Achmad Alfi S tertanggal 09 Mei 2023;
- 1 (satu) lembar kwitansi dengan Korp. PT. Putra Property Group bukti Penerimaan uang sebesar Rp. 45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah) dari Luthvi Ulviyana Rizqi dengan penerima RUDI DWI S tertanggal 18 Mei 2023;
- 1 (satu) lembar bukti transfer sebesar Rp. 45.000.000,- dari Luthvi Ulviyana Rizqi kepada Rudi Dwi Saputra tertanggal 18 Mei 2023;

Dikembalikan kepada saksi Luthvi Ulviyana Rizqi.

- 1 (satu) lembar cetak screenshot penawaran tanah Kavling Tambakrejo oleh PT. Putra Property Group;
- 1 (satu) lembar Surat Perjanjian Pengikatan Jual beli Tanah No. TBK/18/PPJB/2/2023, tertanggal 18 Februari 2023;
- 1 (satu) lembar Surat Pernyataan antara Terdakwa dan Sdri. TRI MUMPUNI tertanggal 22 Januari 2024;

Tetap terlampir dalam berkas perkara;

4. Menetapkan agar terdakwa dibebani membayar biaya perkara sebesar Rp5.000,00 (lima ribu rupiah);

Setelah mendengar pembelaan Terdakwa melalui Penasihat Hukumnya yang pada pokoknya memohon hukuman ringan-ringannya terhadap Terdakwa;

Hal. 2 dari 29 hal. Putusan Nomor 92/Pid.Sus/2024/PN Pwr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Setelah mendengar tanggapan Penuntut Umum atas permohonan Terdakwa yang pada pokoknya tetap pada surat tuntutan;

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

Menimbang bahwa Terdakwa didakwa berdasarkan surat dakwaan Penuntut Umum Nomor PDM-17/PREJO/Eku.2/08/2024 tanggal 19 Agustus 2024 sebagai berikut:

PERTAMA:

Bahwa ia terdakwa **RUDI DWI SAPUTRA Bin SUTARNO EKO SUGIANTO** pada hari Senin tanggal 09 Mei 2023 sekira pukul 13.00 WIB atau pada waktu lain dalam bulan Mei tahun 2023 bertempat dikantor PT. PUTRA PROPERTY GROUP di Jalan Tentara Pelajar Kledung Kradenan Km 3 No. 181 Kecamatan Banyuwirip, Kabupaten Purworejo, atau setidaknya pada suatu tempat lain yang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Purworejo yang berwenang memeriksa dan mengadili, 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, gabungan dari beberapa perbuatan, yang masing-masing harus dipandang sebagai perbuatan tersendiri-sendiri. Adapun perbuatan terdakwa lakukan dengan cara sebagai berikut:

- Bahwa awalnya Terdakwa sebagai direktur PT. Putra Property pada tanggal 18 Februari 2023 membeli sebidang tanah darat yang tercatat dalam buku C Desa NOP : 33.06.060.012.003.-0154.0 yang terletak di Lingkungan 02 RT 03 RW 04 Desa Tambakrejo Kecamatan Purwodadi Kabupaten Purworejo seluas 887 m² milik saksi Tri Mumpuni sesuai Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah, nomor: TBK/18/PPJB/2/2023 yang di tanda tangani pada tanggal 18 Februari 2023 oleh Tri Mumpuni Pihak Pertama (Penjual) dan Rudi Dwi Saputra Pihak Kedua (Pembeli) seharga Rp340.000.000,00 (tiga ratus empat puluh juta rupiah), yang dibayar secara tempo:
 - DP sebesar Rp.10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);
 - 1 bulan kemudian tambah sebesar Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah);
 - Pelunasan kekurangan dalam waktu 5 (lima) bulan;
- Bahwa Terdakwa pada tanggal 18 Februari 2023 membayar DP sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) saksi Tri Mumpuni, kemudian Terdakwa membuat kavling tanah tersebut menjadi 8 (delapan) kavling. Setelah 1 (satu)

Hal. 3 dari 29 hal. Putusan Nomor 92/Pid.Sus/2024/PN Pwr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bulan kemudian Terdakwa tidak membayar tambahan Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) sesuai kesepakatan bersama antara Terdakwa dengan saksi Tri Mumpuni, sehingga tanah tersebut belum menjadi milik Terdakwa, namun selanjutnya Terdakwa memasarkan tanah yang telah di kavling melalui Facebook dan juga menawarkan secara langsung kepada masyarakat;

- Bahwa pada tanggal 5 April 2023 Terdakwa menjual 2 (dua) kavling tanah tersebut kepada saksi korban Saiful Rohman seharga Rp94.000.000,00 (Sembilan puluh empat juta rupiah) yang di bayar 2 tahap, yang pertama pada tanggal 5 April 2023 di bayar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) dan tahap kedua sebesar Rp92.000.000,00 (Sembilan puluh dua juta rupiah) dan Terdakwa mengatakan harga tersebut sudah termasuk biaya balik nama letter C;
- Bahwa pada tanggal 9 Mei 2023 Terdakwa menjual tanah 1 kavling kepada saksi Luthvi Ulviana Risqi sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) di bayar 2 tahap, yang pertama pada tanggal 9 Mei 2023 sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) dan tahap kedua pada bulan Juni 2023 sebesar Rp45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah) dan Terdakwa mengatakan harga tersebut sudah termasuk biaya balik nama letter C;
- Bahwa Terdakwa selanjutnya dalam jangka waktu 5 bulan pada tanggal 18 Juli 2023 Terdakwa tidak membayar pelunasan pembelian tanah tersebut kepada saksi Tri Mumpuni. Kemudian saksi Tri Mumpuni berusaha menghubungi terdakwa melalui telepon tetapi tidak pernah dijawab dan mencari keberadaan Terdakwa di rumah isterinya juga tidak bertemu dengan Terdakwa;
- Bahwa kemudian pada tanggal 22 Januari 2024 saksi Tri Mumpuni di panggil di kelurahan Tambakrejo, di kelurahan tersebut saksi Tri Mumpuni bertemu dengan Terdakwa, oleh karena Terdakwa tidak bisa melunasi pembayaran tanah milik saksi Tri Mumpuni kemudian Terdakwa membuat Surat Pernyataan yang pada intinya Terdakwa menyatakan pembatalan jual beli tanah yang terletak di Lingkungan 02 RT 03 RW 04 Desa Tambakrejo Kecamatan Purwodadi Kabupaten Purworejo seluas 887 m² dengan saksi Tri Mumpuni, karena Terdakwa tidak dapat menyelesaikan pelunasan pembayaran sesuai kesepakatan yang telah di sepakati bersama, dengan adanya Surat Pernyataan tersebut sehingga kepemilikan tanah tersebut masih milik saksi Tri Mumpuni;
- Bahwa Terdakwa pada saat menjual tanah kavling tersebut kepada saksi Luthvi Ulviana Rizqi dan saksi Saiful Rohman tidak menjelaskan kalau tanah tersebut belum di bayar lunas dan Terdakwa mengatakan kalau tanah kavling yang di jual sudah di beli oleh Terdakwa dan Terdakwa juga menyampaikan tidak akan ada masalahatas tanah tersebut, sehingga saksi Luthvi Ulviana Rizqi dan saksi

Hal. 4 dari 29 hal. Putusan Nomor 92/Pid.Sus/2024/PN Pwr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Saiful Rohman percaya kepada Terdakwa.

- Bahwa setelah saksi Luthvi Ulviyana Rizqi membayar pelunasan tanah kavling kepada Terdakwa lalu akan mengurus sertifikat ternyata tidak bisa, karena tanah tersebut belum sepenuhnya milik Terdakwa karena Terdakwa tidak membayar lunas atas pembelian tanah tersebut kepada saksi Tri Mumpuni sehingga Saksi Luthvi Ulviyana Rizqi dan Saksi Saiful Rohman belum mendapatkan hak atas tanah yang mereka beli;
- Akibat perbuatan Terdakwa tersebut Saksi Luthvi Ulviyana Rizqi mengalami kerugian sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dan Saksi Saiful Rohman mengalami kerugian sebesar Rp94.000.000,00 (Sembilan puluh empat juta rupiah);

Perbuatan Terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 378 jo Pasal 65 ayat (1) KUHP;

ATAU

KEDUA

Bahwa terdakwa **RUDI DWI SAPUTRA Bin SUTARNO EKO SUGIANTO** pada hari Senin tanggal 09 Mei 2023 sekira pukul 13.00 WIB atau pada waktu lain dalam bulan Mei tahun 2023 bertempat dikantor PT. PUTRA PROPERTY GROUP di Jalan Tentara Pelajar Kledung Kradenan Km 3 No. 181, Kec. Banyuurip, Kab. Purworejo, atau setidaknya-tidaknya pada suatu tempat lain yang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Purworejo yang berwenang memeriksa dan mengadili, dengan sengaja dan melawan hukum memiliki barang sesuatu yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain, tetapi yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan, gabungan dari beberapa perbuatan, yang masing-masing harus dipandang sebagai perbuatan tersendiri-sendiri. Adapun perbuatan Terdakwa lakukan dengan cara sebagai berikut:

- Bahwa awalnya Terdakwa sebagai direktur PT. Putra Property pada tanggal 18 Februari 2023 membeli sebidang tanah darat yang tercatat dalam buku C Desa NOP : 33.06.060.012.003.-0154.0 yang terletak di Lingkungan 02 RT 03 RW 04 Desa Tambakrejo Kecamatan Purwodadi Kabupaten Purworejo seluas 887 m² milik saksi Tri Mumpuni sesuai Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah, nomor : TBK/18/PPJB/2/2023 yang di tanda tangani pada tanggal 18 Februari 2023 oleh Tri Mumpuni Pihak Pertama (Penjual) dan Rudi Dwi Saputra Pihak Kedua (Pembeli) seharga Rp340.000.000,00 (tiga ratus empat puluh juta rupiah), yang dibayar secara tempo:
 - DP sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);
 - 1 (satu) bulan kemudian tambah sebesar Rp40.000.000,00 (empat puluh

Hal. 5 dari 29 hal. Putusan Nomor 92/Pid.Sus/2024/PN Pwr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

juta rupiah);

- Pelunasan kekurangan dalam waktu 5 (lima) bulan;
- Bahwa Terdakwa pada tanggal 18 Februari 2023 membayar DP sebesar Rp.10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) saksi Tri Mumpuni, kemudian Terdakwa membuat kavling tanah tersebut menjadi 8 (delapan) kavling. Setelah 1 (satu) bulan kemudian Terdakwa tidak membayar tambahan Rp40.000.000,00 (empat puluh ribu rupiah) sesuai kesepakatan bersama antara Terdakwa dengan saksi Tri Mumpuni, sehingga tanah tersebut belum menjadi milik Terdakwa, namun selanjutnya Terdakwa memasarkan tanah yang telah di kavling melalui Facebook dan juga menawarkan secara langsung kepada masyarakat;
- Bahwa pada tanggal 5 April 2023 Terdakwa menjual 2 (dua) kavling tanah tersebut kepada saksi korban Saiful Rohman seharga Rp94.000.000,00 (Sembilan puluh empat juta rupiah) yang di bayar 2 (dua) tahap, yang pertama pada tanggal 5 April 2023 di bayar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) dan tahap kedua sebesar Rp92.000.000,00 (Sembilan puluh dua juta rupiah) dan Terdakwa mengatakan harga tersebut sudah termasuk biaya balik nama leter C;
- Bahwa pada tanggal 9 Mei 2023 terdakwa menjual tanah 1 kavling kepada saksi Luthvi Ulviana Risqi sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) di bayar 2 (dua) tahap, yang pertama pada tanggal 9 Mei 2023 sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) dan tahap kedua pada bulan Juni 2023 sebesar Rp45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah) dan Terdakwa mengatakan harga tersebut sudah termasuk biaya balik nama leter C;
- Bahwa Terdakwa selanjutnya dalam jangka waktu 5 bulan pada tanggal 18 Juli 2023 Terdakwa tidak membayar pelunasan pembelian tanah tersebut kepada saksi Tri Mumpuni. Kemudian saksi Tri Mumpuni berusaha menghubungi Terdakwa melalui telepon tetapi tidak pernah dijawab dan mencari keberadaan Terdakwa di rumah isterinya juga tidak bertemu dengan Terdakwa;
- Bahwa terdakwa setelah menerima uang pembayaran tanah kavling dari saksi Luthvi Ulviyana Rizqi dan saksi Saiful Rohman kemudian uangnya di pergunakan untuk kepentingan Terdakwa sendiri tidak di gunakan untuk membayar pelunasan pembelian tanah kepada saksi Tri Mumpuni, sehingga saksi Luthvi Ulviyana Rizqi dan saksi Saiful Rohman tidak mendapatkan hak atas tanah yang mereka beli;
- Akibat perbuatan Terdakwa tersebut saksi Luthvi Ulviyana Rizqi mengalami kerugian sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dan Saksi Saiful Rohman mengalami kerugian sebesar Rp94.000.000,00 (Sembilan puluh empat juta rupiah);

Hal. 6 dari 29 hal. Putusan Nomor 92/Pid.Sus/2024/PN Pwr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perbuatan Terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 372 jo
Pasal 65 ayat (1) KUHP;

ATAU

KETIGA :

Bahwa Terdakwa **RUDI DWI SAPUTRA Bin SUTARNO EKO SUGIANTO** pada hari Senin tanggal 09 Mei 2023 sekira pukul 13.00 WIB atau pada waktu lain dalam bulan Mei tahun 2023 bertempat dikantor PT. PUTRA PROPERTY GROUP di Jalan Tentara Pelajar Kledung Kradenan No. 181, Kecamatan Banyuurip, Kabupaten Purworejo, atau setidaknya pada suatu tempat lain yang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Purworejo yang berwenang memeriksa dan mengadili, setiap orang yang menjual satuan lingkungan perumahan atau Lisiba yang belum menyelesaikan status hak atas tanahnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 154 jo 137 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Adapun perbuatan Terdakwa lakukan dengan cara sebagai berikut:

- Bahwa awalnya Terdakwa sebagai direktur PT. Putra Property pada tanggal 18 Februari 2023 membeli sebidang tanah darat yang tercatat dalam buku C Desa NOP : 33.06.060.012.003.-0154.0 yang terletak di Lingkungan 02 RT 003 RW 004 Desa Tambakrejo Kecamatan Purwodadi Kabupaten Purworejo seluas 887 m² milik saksi Tri Mumpuni sesuai Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah, nomor: TBK/18/PPJB/2/2023 yang ditanda tangani pada tanggal 18 Februari 2023 oleh Tri Mumpuni Pihak Pertama (Penjual) dan Rudi Dwi Saputra Pihak Kedua (Pembeli) seharga Rp340.000.000,00 (tiga ratus empat puluh juta rupiah), yang dibayar secara tempo:
 - DP sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);
 - 1 (satu) bulan kemudian tambah sebesar Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah);
 - Pelunasan kekurangan dalam waktu 5 bulan;
- Bahwa Terdakwa pada tanggal 18 Februari 2023 membayar DP sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) saksi Tri Mumpuni, kemudian Terdakwa membuat kavling tanah tersebut menjadi 8 (delapan) kavling. Setelah 1 (satu) bulan kemudian Terdakwa tidak membayar tambahan Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) sesuai kesepakatan bersama antara Terdakwa dengan saksi Tri Mumpuni, sehingga tanah tersebut belum menjadi milik Terdakwa, namun selanjutnya Terdakwa memasarkan tanah yang telah di kavling melalui facebook dan juga menawarkan secara langsung kepada masyarakat;
- Bahwa pada tanggal 5 April 2023 Terdakwa menjual 2 (dua) kavling tanah tersebut kepada saksi korban Saiful Rohman seharga Rp94.000.000,00

Hal. 7 dari 29 hal. Putusan Nomor 92/Pid.Sus/2024/PN Pwr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Sembilan puluh empat juta rupiah) yang di bayar 2 (dua) tahap, yang pertama pada tanggal 5 April 2023 di bayar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) dan tahap kedua sebesar Rp92.000.000,00 (Sembilan puluh dua juta rupiah) dan Terdakwa mengatakan harga tersebut sudah termasuk biaya balik nama leter C;

- Bahwa pada tanggal 9 Mei 2023 Terdakwa menjual tanah 1 (satu) kavling kepada saksi Luthvi Ulviana Risqi sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) di bayar 2 (dua) tahap, yang pertama pada tanggal 9 Mei 2023 sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) dan tahap kedua pada bulan Juni 2023 sebesar Rp45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah) dan Terdakwa mengatakan harga tersebut sudah termasuk biaya balik nama leter C;
- Bahwa Terdakwa selanjutnya dalam jangka waktu 5 bulan pada tanggal 18 Juli 2023 Terdakwa tidak membayar pelunasan pembelian tanah tersebut kepada saksi Tri Mumpuni. Kemudian saksi Tri Mumpuni berusaha menghubungi Terdakwa melalui telepon tetapi tidak pernah dijawab dan mencari keberadaan Terdakwa di rumah isterinya juga tidak bertemu dengan Terdakwa;
- Bahwa kemudian pada tanggal 22 Januari 2024 Terdakwa membuat Surat Pernyataan yang pada intinya Terdakwa menyatakan pembatalan jual beli tanah yang terletak di Lingkungan 02 RT 003 RW 004 Desa Tambakrejo Kecamatan Purwodadi Kabupaten Purworejo seluas 887 m² dengan saksi Tri Mumpuni, karena Terdakwa tidak dapat menyelesaikan pelunasan pembayaran sesuai kesepakatan yang telah di sepakati bersama;
- Bahwa sesuai Peraturan Bupati Purworejo Nomor : 54 Tahun 2021 tentang Tata Kdelola Perumahan dan Pemukiman di Kabupaten Purworejo, yaitu untuk penjualan kavling dengan jumlah 6 (enam) sampai dengan 20 (dua puluh) harus ada izin *site plan* dan boleh perorangan atau badan hukum, bahwa Terdakwa membuat kavling tanah tersebut menjadi 8 kavling tidak ada izin *site plan*;

Perbuatan Terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 154 jo Pasal 137 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman;

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

1. Luthvi Ulviana Risqi Binti Sulhan, dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi dihadapkan di persidangan berkaitan laporan polisi yang Saksi buat bersama suami Saksi yaitu Saksi Firman Adi Wicaksono tentang peristiwa penipuan dan penggelapan;

Hal. 8 dari 29 hal. Putusan Nomor 92/Pid.Sus/2024/PN Pwr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang menjadi pelaku tindak pidana tersebut adalah **RUDI DWI SAPUTRA**;
- Bahwa yang menjadi korban adalah Saksi dan suaminya;
- Bahwa peristiwa yang dialami Saksi dan suami ketika membeli tanah kavling Tambakrejo dan telah melakukan pelunasan tetapi hingga saat ini Saksi belum bisa merasakan hak/manfaat atas tanah kavling tersebut;
- Bahwa Saksi melakukan pembelian tanah kavling tersebut pada tanggal 9 Mei 2023 dan melakukan pelunasan pada tanggal 18 Mei 2023;
- Bahwa Saksi membeli tanah kavling dari terdakwa **RUDI DWI SAPUTRA** selaku Direktur PT. Putra Property Group dengan harga Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) yang dibayarkan dalam 2 (dua) tahap, pertama sejumlah Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) secara tunai pada tanggal 9 Mei 2023 dan untuk pembayaran yang kedua sejumlah Rp45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah) secara transfer ke rekening Terdakwa pada tanggal 18 Mei 2023;
- Bahwa setiap pembayaran yang Saksi lakukan selalu diberikan bukti penerimaan pembayaran berupa kuitansi dari Terdakwa;
- Bahwa Saksi mengetahui tanah tersebut dijual dari iklan di media sosial Facebook yang menawarkan tanah kavling untuk dijual di daerah Tambakrejo dengan mencantumkan nomor telepon Terdakwa. Selanjutnya Saksi berkomunikasi dengan Terdakwa selaku Direktur PT. Putra Property Group melalui telepon dan datang juga ke kantornya di Jalan Tentara Pelajar Nomor 181 Kelurahan Kledungkradenan Kecamatan Banyuwirip Kabupaten Purworejo;
- Bahwa lokasi tanah kavling tersebut berada di Kelurahan Tambakrejo RT.03 RW.04 Kecamatan Purworejo Kabupaten Purworejo Propinsi Jawa Tengah;
- Bahwa Saksi mencari tahu di kantor Kelurahan Tambakrejo ternyata pemilik dari tanah kavling tersebut adalah Ibu Tri Mumpuni alamat Kelurahan Baledono RT.04 RW.05 Kecamatan Purworejo Kabupaten Purworejo yang masih berstatus Letter C;
- Bahwa Saksi belum bisa menikmati atas hak tanah kavling tersebut karena ketika Saksi akan mengurus sertifikat atas tanah tersebut tidak dapat dilakukan karena Terdakwa belum membayar lunas atas pembelian tanah kavling yang dijual tersebut kepada pemilik tanah sebelumnya yaitu Ibu Tri Mumpuni;
- Bahwa setelah Saksi menyadari kalau telah menjadi korban penipuan yang dilakukan oleh Terdakwa, Saksi berusaha menghubungi Terdakwa untuk meminta penjelasan tentang masalah ini, tetapi Terdakwa selalu berkelit dan mengatakan akan mengembalikan uang Saksi namun hingga saat ini tidak ada

Hal. 9 dari 29 hal. Putusan Nomor 92/Pid.Sus/2024/PN Pwr

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)



realisasinya. Pada akhirnya Saksi dan suami Saksi melaporkan kejadian ini ke Polres Purworejo;

- Bahwa Saksi menginginkan uang yang telah Saksi setorkan kepada Terdakwa untuk pembayaran tanah kavling dikembalikan seluruhnya dalam satu waktu sekaligus, dan tetap ingin melanjutkan proses hukum yang berjalan;

Terhadap keterangan Saksi, Terdakwa memberikan pendapat tidak keberatan dan membenarkannya;

2. Firman Adi Wicaksono Bin Bambang Setiyono, dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi dihadapkan di persidangan berkaitan laporan polisi yang Saksi buat bersama istri Saksi yaitu saksi Luthvi Ulviyana Risqi tentang peristiwa penipuan dan penggelapan;
- Bahwa yang menjadi pelaku tindak pidana tersebut adalah **RUDI DWI SAPUTRA**;
- Bahwa yang menjadi korban adalah Saksi dan istri Saksi;
- Bahwa peristiwa yang dialami Saksi dan suami ketika membeli tanah kavling Tambakrejo dan telah melakukan pelunasan tetapi hingga saat ini Saksi belum bisa merasakan hak/manfaat atas tanah kavling tersebut;
- Bahwa Saksi melakukan pembelian tanah kavling tersebut pada tanggal 9 Mei 2023 dan melakukan pelunasan pada tanggal 18 Mei 2023;
- Bahwa Saksi membeli tanah kavling seluas 79 (tujuh puluh sembilan) meter persegi dari terdakwa **RUDI DWI SAPUTRA** selaku Direktur PT. Putra Property Group dengan harga Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) yang dibayarkan dalam 2 (dua) tahap, pertama sejumlah Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) secara tunai pada tanggal 9 Mei 2023 dan untuk pembayaran yang kedua sejumlah Rp45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah) secara transfer ke rekening Terdakwa pada tanggal 18 Mei 2023;
- Bahwa setiap pembayaran yang Saksi lakukan selalu diberikan bukti penerimaan pembayaran berupa kuitansi atas nama istri Saksi;
- Bahwa Saksi mengetahui tanah tersebut dijual dari iklan di media sosial Facebook yang menawarkan tanah kavling untuk dijual di daerah Tambakrejo dengan mencantumkan nomor telepon Terdakwa. Selanjutnya Saksi berkomunikasi dengan Terdakwa selaku Direktur PT. Putra Property Group melalui telepon dan datang juga ke kantornya di Jalan Tentara Pelajar Nomor 181 Kelurahan Kledungkradenan Kecamatan Banyuurip Kabupaten Purworejo;
- Bahwa lokasi tanah kavling tersebut berada di Kelurahan Tambakrejo RT.03 RW.04 Kecamatan Purworejo Kabupaten Purworejo Propinsi Jawa Tengah;

Hal. 10 dari 29 hal. Putusan Nomor 92/Pid.Sus/2024/PN Pwr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi mencari tahu di kantor Kelurahan Tambakrejo ternyata pemilik dari tanah kavling tersebut adalah Ibu Tri Mumpuni alamat Kelurahan Baledono RT.04 RW.05 Kecamatan Purworejo Kabupaten Purworejo yang masih berstatus Letter C;
- Bahwa Saksi belum bisa menikmati atas hak tanah kavling tersebut karena ketika Saksi akan mengurus sertifikat atas tanah tersebut tidak dapat dilakukan karena Terdakwa belum membayar lunas atas pembelian tanah kavling yang dijual tersebut kepada pemilik tanah sebelumnya yaitu Ibu Tri Mumpuni;
- Bahwa setelah Saksi menyadari kalau telah menjadi korban penipuan yang dilakukan oleh Terdakwa, Saksi berusaha menghubungi Terdakwa untuk meminta penjelasan tentang masalah ini, tetapi Terdakwa selalu berkelit dan mengatakan akan mengembalikan uang Saksi namun hingga saat ini tidak ada realisasinya. Pada akhirnya Saksi dan istri Saksi melaporkan kejadian ini ke Polres Purworejo;
- Bahwa Saksi menginginkan uang yang telah Saksi setorkan kepada Terdakwa untuk pembayaran tanah kavling dikembalikan seluruhnya dalam satu waktu sekaligus, dan tetap ingin melanjutkan proses hukum yang berjalan;

Terhadap keterangan Saksi, Terdakwa memberikan pendapat tidak keberatan dan membenarkannya;

3. Tri Mumpuni Binti Tugino (alm), dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi dihadirkan di persidangan sehubungan permasalahan jual beli tanah kavling yang beraada di Kelurahan Tambakrejo RT 001 RW 004 Kecamatan Purworejo, Kabupaten Purworejo yang tanah tersebut saat ini masih menjadi milik Saksi;
- Bahwa hubungan Saksi dengan Terdakwa dalam jual beli adalah Terdakwa berencana mau membeli tanah milik Saksi yang akan digunakan untuk tanah kavling;
- Bahwa tanah tersebut milik Terdakwa yang kepemilikannya masih berbentuk Letter C Desa Tambakrejo dengan nomor C Desa 436 atas nama Tartodjojo Djamun yang Saksi dapatkan dari orang tua Saksi yang bernama Ibu Painten;
- Bahwa kesepakatan harga antara Saksi dengan Terdakwa untuk tanah yang akan dibeli seharga Rp340.000.000,00 (tiga ratus empat puluh juta rupiah) dan pembayarannya dengan sistem tempo. Untuk uang muka sebagai tanda jadi sejumlah Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) dibayarkan pada tanggal 18 Februari 2023, lalu 1 (satu) bulan kemudian akan melakukan pembayaran sebesar Rp45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah). Dan untuk pelunasan

Hal. 11 dari 29 hal. Putusan Nomor 92/Pid.Sus/2024/PN Pwr

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

kekurangan pembayarannya akan dilakukan dalam jangka waktu 5 (lima) bulan sesuai dengan kesepakatan yang tertuang dalam Surat Perjanjian Jual Beli;

- Bahwa Terdakwa setelah membayar uang muka sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) Terdakwa tidak pernah melakukan pembayaran lagi baik yang 1 (satu) bulan maupun yang untuk kekurangannya dalam waktu 5 (lima) bulan;
- Bahwa tanah tersebut sekarang sudah Saksi jual ke saudara Khanif dan masih berbentuk Letter C Desa;
- Bahwa setelah Terdakwa tidak memenuhi kesepakatan perjanjian jual beli tersebut Saksi menanyakan kelanjutan dari perjanjian jual beli tanah ini dengan menghubungi Terdakwa melalui telepon tetapi tidak pernah diangkat maupun dibalas. Kemudian Saksi juga mendatangi rumah istri Terdakwa namun tidak pernah bertemu dengan Terdakwa. Hingga akhirnya pada tanggal 22 Januari 2024 Saksi dipanggil ke Kelurahan Tambakrejo dan disana Saksi bertemu dengan Terdakwa yang pada dasarnya akan melakukan pembatalan atas surat perjanjian jual beli tanah milik Saksi tersebut karena Terdakwa sudah tidak sanggup lagi untuk melunasi kekurangannya;
- Bahwa Saksi mengetahui Terdakwa telah menjual tanah tersebut sebagai tanah kavling karena pada akhir tahun 2023 ada sekitar 5 (lima) orang yang datang menemui Saksi tapi Saksi tidak kenal mereka semuanya yang mengatakan bahwa mereka telah membeli tanah milik Saksi dari Terdakwa yang dibuat kavling;
- Bahwa Saksi menjelaskan kepada orang-orang yang telah membayar tanah kavling tersebut ke Terdakwa bahwa tanah ini masih sah milik Saksi dan tidak ada orang yang boleh mendirikan bangunan diatas tanah tersebut tanpa izin dari Saksi, karena Terdakwa belum melakukan pelunasan pembayaran atas tanah tersebut sesuai dengan kesepakatan dalam perjanjian jual beli;
- Bahwa Saksi tidak tahu persis harga tanah per kavling yang dijual oleh Terdakwa, tetapi dari pengakuan orang-orang yang dulu datang menemui Saksi ada yang sudah mengeluarkan uang Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) bahkan ada yang sudah sampai Rp90.000.000,00 (sembilan puluh juta rupiah);
- Bahwa Saksi belum pernah menerima uang pembayaran pembelian tanah dari Terdakwa selain uang muka sebagai tanda jadi sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);

Terhadap keterangan Saksi, Terdakwa memberikan pendapat tidak keberatan dan membenarkannya;

Hal. 12 dari 29 hal. Putusan Nomor 92/Pid.Sus/2024/PN Pwr



4. Sigit Riyanto Bin Karsiman, dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:
- Bahwa Saksi adalah Lurah Desa Tambakrejo sejak tanggal 16 September 2021;
 - Bahwa Saksi dihadirkan dalam persidangan sehubungan permasalahan jual beli tanah kavling yang berada di Kelurahan Tambakrejo RT.01 RW.04 Kecamatan Purworejo, Kabupaten Purworejo milik saksi Tri Mumpuni;
 - Bahwa status tanah milik saksi Tri Mumpuni yang terdapat di lingkungan 02 RT 001 RW 004 Kelurahan Tambakrejo Kecamatan Purworejo, Kabupaten Purworejo yaitu masih Letter C belum bersertifikat dan terdapat di Buku C Desa Tambakrejo di nomor C Desa nomor 436 atas nama Tartodjo Djamun dengan luas 2030 (dua ribu tiga puluh) meter persegi yang diwariskan seluruhnya kepada anaknya yang bernama Painten. Kemudian oleh Painten tanah tersebut dihibahkan kepada 4 (empat) anaknya dengan rincian anaknya yang bernama Tulus Sugiantoro mendapatkan bagian tanah seluas 450 (empat ratus lima puluh) meter persegi, saksi Tri Mumpuni mendapatkan bagian tanah seluas 700 (tujuh ratus) meter persegi, Siswahyuti mendapatkan bagian tanah seluas 430 (empat ratus tiga puluh) meter persegi, Yuli Lestari mendapatkan bagian tanah seluas 450 (empat ratus lima puluh) meter persegi;
 - Bahwa Terdakwa pernah mengetahui adanya perjanjian jual beli antara Saksi Tri Mumpuni dengan Terdakwa setelah mendapat informasi dari pihak keluarga saksi Tri Mumpuni, karena saat perjanjian jual beli tanah tersebut tidak melibatkan pihak kelurahan;
 - Bahwa sepengetahuan Saksi tanah milik saksi Tri Mumpuni yang akan dibeli oleh Terdakwa tersebut akan dijual kembali untuk dijadikan tanah kavling, namun tidak jadi karena Terdakwa tidak dapat melunasi pembayaran tanah tersebut;
 - Bahwa saat ini tanah milik saksi Tri Mumpuni sudah dibeli oleh orang lain yang bernama Khanif, setelah saksi Tri Mumpuni melakukan pembatalan jual beli tanah dengan Terdakwa;
 - Bahwa Saksi pernah melakukan mediasi antara Terdakwa, saksi Tri Mumpuni, dan warga yang merasa telah membeli tanah kavling tersebut, didapati kesepakatan pembatalan perjanjian jual beli tanah milik saksi Tri Mumpuni yang sebelumnya akan dibeli Terdakwa, sedangkan mengenai uang yang telah dibayarkan warga atas pembelian tanah kavling ke Terdakwa, Saksi tidak mengetahui apakah sudah dikembalikan seluruhnya oleh Terdakwa atau belum;

Hal. 13 dari 29 hal. Putusan Nomor 92/Pid.Sus/2024/PN Pwr



5. Dedy Syarifudin, S.T. Bin Darsono, dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:
- Bahwa Saksi adalah Pegawai Negeri Sipil (PNS) pada Dinas Perumahan Kawasan Permukiman dan Pertanahan (Dinas Perkimtan) Kabupaten Purworejo;
 - Bahwa Saksi dihadirkan di persidangan sehubungan dengan perkara dugaan tindak pidana "Menjual satuan lingkungan perumahan atau Lisiba yang belum menyelesaikan status hak atas tanahnya";
 - Bahwa jabatan Saksi di Dinas Perumahan Kawasan Permukiman dan Pertanahan (Dinas Perkimtan) Kabupaten Purworejo adalah sebagai Analis Perencanaan wilayah perumahan sejak tahun 2018 hingga sekarang. Tugas dan tanggung jawab Saksi adalah melakukan pengkajian administrasi pengajuan *site plan* sebagai syarat untuk perijinan pendirian bangunan perumahan di PTSP Kabupaten Purworejo;
 - Bahwa Saksi mengetahui adanya perkara ini saat Saksi dipanggil oleh Penyidik Polres Purworejo untuk dimintai keterangan tentang obyek tanah dalam perkara ini apakah sudah diajukan perizinan pembangunan perumahan/kavling atau belum;
 - Bahwa aturan mengenai kavling sendiri belum diatur dalam Peraturan Bupati Purworejo dan terkait dengan kavling merupakan batas tanah yang harus dibangun perumahan serta PSU sesuai dengan *site plan* dan tidak boleh diperjualbelikan dalam bentuk kavling tanah kosong sesuai dengan Pasal 146 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011;
 - Bahwa sesuai dengan *database* yang Saksi miliki hingga saat ini tidak ada permohonan terkait pengajuan izin dokumen *site plan* atas tanah yang terletak di Lingkungan 02 RT.01 RW.04 Kelurahan Tambakrejo, Kecamatan Purworejo, Kabupaten Purworejo yang akan dibangun kavling perumahan oleh PT. Putra Property Group dengan Direktur **RUDI DWI SAPUTRA**;
 - Bahwa aturan dan syarat penjualan tanah kavling untuk dibangun perumahan berdasarkan jumlah dan luasnya diatur dalam Peraturan Bupati Purworejo Nomor 54 Tahun 2021 tentang Tata Kelola Perumahan dan Permukiman di Kabupaten Purworejo, yaitu bahwa untuk penjualan kavling maksimal jumlahnya 5 (lima) kavling diperbolehkan perorangan tanpa izin *site plan*, untuk penjualan kavling dengan jumlah 6 (enam) hingga 20 (dua puluh) kavling diperbolehkan perorangan atau badan hukum dan harus ada izin *site plan*, untuk penjualan kavling dengan jumlah 21 (dua puluh satu) atau lebih kavling harus ada *ijin site plan* dan harus berbadan hukum;

Hal. 14 dari 29 hal. Putusan Nomor 92/Pid.Sus/2024/PN Pwr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa *Site Plan* dipergunakan sebagai syarat untuk melakukan pemecahan Sertifikat Hak Milik untuk kavling di Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Purworejo, apabila pengembang ingin memecah sertifikat lebih dari 5 (lima) kavling;
 - Bahwa untuk pembangunan perumahan kavling yang rencananya akan dilaksanakan oleh PT. Putra Property Group dengan Direktur **RUDI DWI SAPUTRA** tersebut tetap harus memenuhi persyaratan perijinan *site plan*;
- Terhadap keterangan Saksi, Terdakwa memberikan pendapat tidak keberatan dan membenarkannya;
6. Saiful Rohman Bin Musta'in (Alm), dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:
- Bahwa Saksi dihadirkan di persidangan sehubungan dugaan tindak pidana penipuan dan penggelapan tentang pembangunan perumahan kavling;
 - Bahwa yang menjadi pelakunya adalah **RUDI DWI SAPUTRA** dan korbannya saksi Luthvi Ulviyana Rizqi;
 - Bahwa Saksi kenal dengan saksi Luthvi Ulviyana Rizqi karena masih ada hubungan keluarga namun kerabat jauh;
 - Bahwa benar saksi Luthvi Ulviyana Rizqi telah membeli tanah kavling melalui terdakwa **RUDI DWI SAPUTRA** dan telah membayar lunas atas tanah kavling tersebut tetapi hingga saat ini belum mendapatkan hak atas tanah kavling itu;
 - Bahwa lokasi tanah kavling berada di Lingkungan 02 RT.01 RW.04 Kelurahan Tambakrejo, Kecamatan Purworejo, Kabupaten Purworejo;
 - Bahwa tanah kavling yang terdapat di blok A5 tersebut telah dibeli oleh saksi Luthvi Ulviyana Rizqi dengan harga Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);
 - Bahwa Saksi juga merupakan korban yang membeli tanah kavling tersebut melalui Terdakwa selaku Direktur PT. Putra Property Group dan hingga saat ini Saksi juga belum bisa menggunakan hak atas tanah kavling tersebut;
 - Bahwa Saksi membeli tanah kavling tersebut melalui terdakwa **RUDI DWI SAPUTRA** selaku Direktur PT. Putra Property Group seharga Rp. 47.000.000,00 (empat puluh tujuh juta rupiah) namun karena membeli 2 (dua) kavling maka Saksi membayar Rp94.000.000,00 (sembilan puluh empat juta rupiah);
 - Bahwa tanah kavling yang Saksi beli seluas 81 (delapan puluh satu) meter persegi untuk Blok A3 dan 79 (tujuh puluh Sembilan) meter persegi untuk Blok A4;
 - Bahwa Saksi telah membayar lunas sejumlah Rp94.000.000,00 (sembilan puluh empat juta rupiah) secara tunai dengan 2 (dua) kali pembayaran.

Hal. 15 dari 29 hal. Putusan Nomor 92/Pid.Sus/2024/PN Pwr



Pembayaran pertama pada tanggal 16 April 2023 bertempat di kantor PT. Putra Property Group sejumlah Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) sebagai uang muka/DP diterima langsung oleh Terdakwa, dan untuk kekurangannya sejumlah Rp92.000.000,00 (sembilan puluh dua juta rupiah) Saksi bayarkan pada tanggal 27 April 2023 di Kelurahan Tambakrejo dengan disaksikan oleh perangkat kelurahan serta diterima secara langsung oleh Terdakwa;

- Bahwa Saksi mengetahui tanah kavling tersebut dijual dari postingan iklan PT. Putra Property Group di media sosial facebook dan mencantumkan nomor handphone Terdakwa. Kemudian Saksi berkomunikasi dengan Terdakwa melalui sambungan telepon dan mendatangi juga kantor PT. Putra Property Group serta melakukan cek lokasi ke lapangan untuk memastikan kebenaran keberadaan tanah kavling yang ditawarkan tersebut;
- Bahwa hingga saat ini Saksi belum mendapatkan hak atas tanah kavling tersebut;
- Bahwa Saksi sudah berusaha menghubungi Terdakwa baik melalui telepon ataupun mendatangi langsung ke rumahnya, tetapi selalu tidak bertemu dengan Terdakwa serta tidak ada itikad baik untuk menyelesaikan permasalahan ini. Tetapi Saksi masih berusaha untuk menyelesaikan permasalahan ini dengan Terdakwa secara kekeluargaan;
- Bahwa pada tanggal 22 Januari 2024 Terdakwa bersedia untuk melakukan mediasi dengan Saksi melalui perantara pihak Kelurahan Tambakrejo di balai Kelurahan Tambakrejo. Dan dari hasil mediasi tersebut Terdakwa bersedia mengembalikan uang pembayaran tanah kavling yang sudah Saksi serahkan kepadanya sejumlah Rp94.000.000,00 (sembilan puluh empat juta rupiah) paling lambat hingga akhir bulan Juli 2024 sesuai dengan surat pernyataan yang telah dibuat oleh Terdakwa. Tetapi hingga kini Terdakwa belum bisa menepati janjinya untuk mengembalikan uang Saksi tersebut;
- Bahwa Saksi masih menunggu itikad baik dari Terdakwa untuk dapat mengembalikan uang Saksi yang telah dibayarkan kepadanya. Dan apabila saudara Terdakwa tidak mampu atau tidak bisa mengembalikan uang Saksi tersebut maka Terdakwa akan Saksi laporkan ke pihak kepolisian dalam perkara yang sama;

Terhadap keterangan Saksi, Terdakwa memberikan pendapat tidak keberatan dan membenarkannya;

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

- Bahwa Terdakwa dihadirkan di persidangan sehubungan dengan peristiwa

Hal. 16 dari 29 hal. Putusan Nomor 92/Pid.Sus/2024/PN Pwr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penjualan tanah kavling yang berada di Kelurahan Tambakrejo, Kecamatan Purworejo, Kabupaten Purworejo;

- Bahwa Terdakwa bekerja di bidang usaha property dan memiliki perusahaan dengan nama PT. PUTRA PROPERTY GROUP yang bergerak di bidang jual beli *property* dan *development* di Jalan Tentara Pelajar Kledungkradenan KM 3 Nomor 181 Kecamatan Banyuurip, Kabupaten Purworejo yang menjual tanah kavling, dimana Terdakwa bertindak sebagai Direktur sejak tahun 2022;
- Bahwa perusahaan tersebut sudah tidak beraktifitas lagi karena tempat yang Terdakwa pergunakan untuk berusaha tersebut hanyalah mengontrak;
- Bahwa perusahaan Terdakwa tersebut menjual tanah kavling di 4 (empat) lokasi diantaranya di Kelurahan Tambakrejo Kecamatan Purworejo Kabupaten Purworejo sebanyak 8 kavling, di Desa Surejo Kecamatan Banyuurip Kabupaten Purworejo ada 14 kavling, di Desa Jenar Wetan Kecamatan Purwodadi Kabupaten Purworejo ada 7 kavling, dan di Desa Keduren Kecamatan Purwodadi Kabupaten Purworejo ada 14 kavling;
- Bahwa PT. PUTRA PROPERTY GROUP yang Terdakwa miliki telah membeli tanah milik saksi Tri Mumpuni yang masih berstatus Letter C di Kelurahan Tambakrejo Kecamatan Kelurahan Tambakrejo Kecamatan Purworejo Kabupaten Purworejo pada tanggal 18 Februari 2023 dengan harga Rp340.000.000,00 (tiga ratus empat puluh juta rupiah). Dan Terdakwa selaku Direktur perusahaan telah memberikan uang Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) kepada pemilik tanah yaitu saksi Tri Mumpuni sebagai tanda jadi atas pembelian tanah tersebut, dan akan melunasi kekurangannya dalam jangka waktu 5 (lima) bulan. Tetapi hingga waktu 5 (lima) bulan tersebut perusahaan yang Terdakwa kelola tidak mampu untuk melunasi kekurangan pembayaran tanah tersebut. Bahkan Terdakwa telah menjual tanah tersebut dalam bentuk kavling menjadi 8 (delapan) kavling melalui media facebook, dan ada sekitar 3 (tiga) orang yang telah membayar tanah kavling tersebut dengan harga Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) per kavling. Tetapi mereka yang telah membayar atas pembelian tanah kavling belum dapat menikmati atas tanah kavling tersebut, karena pemilik tanah saksi Tri Mumpuni belum memperbolehkan tanahnya tersebut dibangun oleh orang lain karena belum dibayar lunas;
- Bahwa hingga saat ini Terdakwa belum bisa mengembalikan uang telah Terdakwa terima dari mereka yang membayar untuk pembelian tanah kavling;
- Bahwa tanah kavling tersebut belum memiliki izin *site plan*;
- Bahwa total uang yang telah Terdakwa terima seluruhnya untuk pembayaran tanah kavling berjumlah sekitar Rp144.000.000,00 (seratus empat puluh empat

Hal. 17 dari 29 hal. Putusan Nomor 92/Pid.Sus/2024/PN Pwr



juta rupiah);

- Bahwa uang tersebut berasal dari 2 (dua) orang konsumen yang telah melakukan pembayaran lunas atas pembelian tanah kavling, yaitu Luthvi Ulviyana Rizqi (pembelian 1 tanah kavling) dan Saiful Rohman (pembelian 2 tanah kavling);
- Bahwa hingga saat ini Terdakwa belum bisa mengembalikan uang pembayaran dari para konsumen tersebut karena belum mempunyai uang untuk mengembalikan uang tersebut;
- Bahwa uang tersebut Terdakwa pergunakan untuk kegiatan operasional kantor PT. PUTRA PROPERTY, pembayaran uang muka pembelian tanah kepada saksi Tri Mumpuni, serta dipergunakan untuk keperluan pribadi seperti kebutuhan rumah tangga dan untuk membayar hutang-hutang;
- Bahwa usaha properti yang Terdakwa jalankan sejak tahun 2017 berjalan lancar dan hanya bisnis properti tanah yang berada di lokasi Kelurahan Tambakrejo ini yang mengalami masalah;
- Bahwa total keseluruhan uang muka yang telah Terdakwa bayarkan adalah sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dari harga kesepakatan pembelian tanah seharga Rp340.000.000,00 (tiga ratus empat puluh juta rupiah);
- Bahwa Terdakwa menyesal dan berjanji tidak akan mengulangi perbuatannya lagi, serta apabila Terdakwa telah mempunyai uang yang cukup maka Terdakwa akan segera mengembalikan uang para konsumen;

Menimbang bahwa Penuntut Umum mengajukan barang bukti sebagai berikut:

1. 1 (satu) lembar Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dengan nomor TBK/03/09/PPJB/5/2023 tanggal 9 Mei 2023 dengan kop surat PT. Putra Property Group;
2. 1 (satu) lembar Kwitansi dengan kop surat PT. Putra Property Group bukti penerimaan uang sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) dari Luthvi Ulviyana Risqi dengan penerima Achmad Alfi S tertanggal 9 Mei 2023;
3. 1 (satu) lembar Kwitansi dengan kop surat PT. Putra Property Group bukti penerimaan uang sebesar Rp45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah) dari Luthvi Ulviyana Risqi dengan penerima Rudi Dwi Saputra tertanggal 18 Mei 2023;
4. 1 (satu) lembar Bukti Transfer sebesar Rp45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah) dari Luthvi Ulviyana Risqi kepada Rudi Dwi Saputra tertanggal 18 Mei 2023;
5. 1 (satu) lembar Cetak Screenshot penawaran tanah kavling Tambakrejo oleh

Hal. 18 dari 29 hal. Putusan Nomor 92/Pid.Sus/2024/PN Pwr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PT Putra Property Group;

6. 1 (satu) lembar Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dengan nomor TBK/18/PPJB/2/2023 tanggal 18 Februari 2023;
7. 1 (satu) lembar Surat Pernyataan antara saudara Rudi Dwi Saputra dengan saudari Tri Mumpuni tertanggal 22 Januari 2024;

Menimbang bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi yang saling bersesuaian, keterangan Terdakwa, dan dihubungkan dengan barang bukti yang diajukan dipersidangan diperoleh fakta hukum sebagai berikut:

- Bahwa Terdakwa bekerja di bidang usaha property dan memiliki perusahaan dengan nama PT. PUTRA PROPERTY GROUP yang bergerak di bidang jual beli *property* dan *development* di Jalan Tentara Pelajar Kledungkradenan KM 3 Nomor 181 Kecamatan Banyuurip, Kabupaten Purworejo yang menjual tanah kavling, dimana Terdakwa bertindak sebagai Direktur sejak tahun 2022;
- Bahwa benar antara Terdakwa dengan saksi Tri Mumpuni pernah ada perjanjian jual beli tanah yang masih berstatus Letter C di Kelurahan Tambakrejo Kecamatan Kelurahan Tambakrejo Kecamatan Purworejo Kabupaten Purworejo pada tanggal 18 Februari 2023 dengan harga Rp340.000.000,00 (tiga ratus empat puluh juta rupiah);
- Bahwa Terdakwa telah memberikan uang Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) kepada pemilik tanah yaitu saksi Tri Mumpuni sebagai tanda jadi atas pembelian tanah tersebut, dan akan meluasi kekurangan pembayarannya dalam jangka waktu 5 (lima) bulan;
- Bahwa Terdakwa menjual kembali tanah tersebut dalam bentuk tanah kavling sebanyak 8 (delapan) kavling yang ditawarkan kepada masyarakat melalui media sosial Facebook;
- Bahwa tanah kavling tersebut belum memiliki izin *site plan*;
- Bahwa ada 2 (dua) orang konsumen yang telah melakukan pembelian dan pembayaran lunas atas pembelian tanah kavling tersebut kepada Terdakwa, yaitu saksi Luthvi Ulviyana Rizqi (1 tanah kavling) sejumlah Rp50.000.000 (lima puluh juta rupiah) dan Saiful Rohman (pembelian 2 tanah kavling) sejumlah Rp94.000.000,00 (sembilan puluh empat juta rupiah), dan harga tersebut sudah termasuk biaya balik nama leter C;
- Bahwa Terdakwa tidak memberi tahu saksi Luthvi Ulviyana Rizqi dan Saiful Rohman jika tanah kavling yang ditawarkan tersebut belum dibayar lunas oleh Terdakwa kepada pemilik sebelumnya;
- Bahwa hingga saat ini saksi Luthvi Ulviyana Rizqi dan saksi Saiful Rohman belum bisa menikmati hak atas tanah yang mereka beli karena tanah tersebut belum

Hal. 19 dari 29 hal. Putusan Nomor 92/Pid.Sus/2024/PN Pwr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibayar lunas oleh Terdakwa kepada pemilik sebelumnya yaitu saksi Tri Mumpuni;

- Bahwa saksi Tri Mumpuni telah berusaha menghubungi Terdakwa menanyakan kelanjutan dari perjanjian jual beli tanah tersebut melalui telepon tetapi tidak pernah diangkat maupun dibalas, serta mendatangi rumah istri Terdakwa namun tidak pernah bertemu dengan Terdakwa;
- Bahwa pada tanggal 22 Januari 2024 saksi Tri Mumpuni dipanggil ke Kelurahan Tambakrejo dan bertemu dengan Terdakwa untuk melakukan pembatalan atas surat perjanjian jual beli tanah milik saksi Tri Mumpuni karena Terdakwa sudah tidak sanggup lagi untuk melunasi kekurangannya;
- Bahwa uang yang Terdakwa peroleh dari hasil penjualan tanah kavling total sejumlah Rp144.000.000,00 (seratus empat puluh empat juta rupiah) Terdakwa pergunakan untuk kegiatan operasional kantor PT. PUTRA PROPERTY, pembayaran uang muka pembelian tanah kepada saksi Tri Mumpuni, serta dipergunakan untuk keperluan pribadi seperti kebutuhan rumah tangga dan untuk membayar hutang-hutang;
- Bahwa hingga saat ini Terdakwa belum mengembalikan uang pembayaran dari para konsumen tersebut karena belum mempunyai uang untuk mengembalikan uang tersebut;

Menimbang, bahwa untuk menyatakan seseorang telah melakukan suatu tindak pidana, maka perbuatan orang tersebut haruslah memenuhi seluruh unsur dari tindak pidana yang didakwakan kepadanya;

Menimbang, bahwa Terdakwa telah didakwa oleh Penuntut Umum dengan dakwaan yang berbentuk alternatif, sehingga Majelis Hakim dengan memperhatikan fakta-fakta hukum tersebut diatas memilih langsung dakwaan alternatif kedua sebagaimana diatur dalam Pasal 372 jo. Pasal 65 ayat (1) KUHP, yang unsur-unsurnya adalah sebagai berikut:

1. Barang siapa;
2. Dengan sengaja
3. Dengan melawan hukum
4. Memiliki barang sesuatu yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain;
5. Yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan;
6. Dalam hal perbarengan beberapa perbuatan yang harus dipandang sebagai perbuatan yang berdiri sendiri;

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

Hal. 20 dari 29 hal. Putusan Nomor 92/Pid.Sus/2024/PN Pwr



Ad.1. Unsur “Barang siapa”;

Menimbang bahwa unsur barang siapa adalah sebagai subyek hukum yang dapat mempertanggungjawabkan perbuatannya. Bahwa dengan demikian, kata barang siapa sebagai siapa saja yang harus dijadikan tedakwa atau setiap orang sebagai subyek hukum pendukung hak dan kewajiban yang dapat dimintai pertanggungjawaban pidana atas tindak pidana yang dilakukan sehingga manusia sebagai subyek hukum telah dengan sendirinya memiliki kemampuan bertanggungjawab kecuali secara tegas Undang-Undang menentukan lain. Dengan kata lain unsur ini ditujukan khusus kepada setiap orang atau pelaku yang berdasarkan kekuatan pembuktian atau bukti permulaan yang cukup diduga telah melakukan kejahatan tindak pidana;

Menimbang, bahwa berdasarkan pengertian tersebut diatas, dihubungkan dengan fakta-fakta yang terungkap di persidangan terungkap bahwa rumusan “barang siapa” dalam unsur ini menunjuk pada **RUDI DWI SAPUTRA Bin SUTARNO EKO SUGIANTO** yang diajukan oleh Penuntut Umum sebagai Terdakwa dimana identitasnya sebagaimana termuat dalam surat dakwaan dan telah ditanyakan oleh majelis hakim di persidangan dan dibenarkan pula oleh Terdakwa. Selama di persidangan, terungkap fakta bahwa terdakwa **RUDI DWI SAPUTRA Bin SUTARNO EKO SUGIANTO** menunjukkan sebagai pribadi yang sehat jasmani dan rohani sehingga tidak terhalang untuk diperiksa serta mengerti dan mampu menjawab pertanyaan-pertanyaan dengan baik yang diajukan oleh majelis hakim maupun Penuntut Umum sehingga Terdakwa dipandang memiliki kemampuan bertanggung jawab. Dengan demikian unsur ini terpenuhi;

Ad.2. Unsur “Dengan sengaja”;

Menimbang bahwa unsur dengan sengaja merupakan salah satu unsur yang menunjukkan adanya *opzet* atau kesengajaan dari pelaku tindak pidana. Merujuk pada *Memorie van Toelichting* sebagaimana dikutip oleh Pompe, bahwa syarat kesengajaan adalah adanya *willens en wetens* yang mengandung makna bahwa perbuatan tersebut dilakukan dengan mengetahui dan menghendaki perbuatan beserta akibat dari perbuatan tersebut, meskipun pada akhirnya tujuan atau akibat dari perbuatan yang dikehendaki tersebut tidak tercapai akan tetapi perbuatan tersebut tetap dapat dipidana. Unsur kesengajaan termasuk dalam syarat subjektif pembedaan yang mana berkaitan dengan pertanggungjawaban pidana. Ada 3 (tiga) bentuk kesengajaan yaitu:

1. Kesengajaan sebagai maksud (*opzet als oogmerk*);

Kesengajaan sebagai maksud yaitu bentuk kesengajaan yang menghendaki

Hal. 21 dari 29 hal. Putusan Nomor 92/Pid.Sus/2024/PN Pwr



pelaku untuk mewujudkan suatu perbuatan, menghendaki untuk tidak berbuat/melalaikan suatu kewajiban hukum, dan juga menghendaki timbulnya akibat dari perbuatan itu;

2. Kesengajaan sebagai kepastian (*opzet als zekerheidsbewustzijn*);

Kesengajaan sebagai kepastian yaitu bentuk kesengajaan yang berupa kesadaran seseorang terhadap suatu akibat yang menurut akal manusia pada umumnya pasti terjadi dikarenakan dilakukannya suatu perbuatan tertentu dan terjadinya akibat tersebut tidak dapat dihindarkan;

3. Kesengajaan sebagai kemungkinan (*dolus eventualis*);

Kesengajaan sebagai kemungkinan yaitu suatu kesadaran untuk melakukan perbuatan yang telah diketahuinya bahwa akibat lain yang mungkin akan timbul dari perbuatan itu yang tidak ia inginkan dari perbuatannya, namun si pembuat tidak membatalkan niat untuk melakukannya;

Menimbang bahwa berdasarkan fakta hukum di persidangan diketahui Terdakwa selaku direktur PT. Putra Property telah melakukan penjualan tanah kavling yang mana hal tersebut Terdakwa lakukan dengan tanpa menyelesaikan status hak atas tanah tersebut, dalam hal ini tanah tersebut masih milik dari saksi Tri Mumpuni;

Menimbang bahwa tanah kavling Tambakrejo yang dijual oleh Terdakwa telah terjual sebanyak 3 (tiga) kavling yaitu kepada saksi Luthvi Ulviana Risqi 1 (satu) kavling dan saksi Saiful Rohman 2 (dua) kavling, namun uang hasil penjualan tanah kavling tersebut oleh Terdakwa tidak digunakan untuk dibayarkan kepada saksi Tri Mumpuni, melainkan Terdakwa gunakan untuk keperluan pribadi seperti kebutuhan rumah tangga dan untuk membayar hutang-hutang;

Menimbang bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut di atas menurut Majelis Hakim terdapat maksud atau kesengajaan dalam diri Terdakwa selaku direktur PT. Putra Property untuk mendapatkan keuntungan secara pribadi atas penjualan tanah kavling tersebut, bahwa seharusnya Terdakwa selaku direktur PT. Putra Property tersebut mengetahui bahwa tanah kavling yang dijualnya tersebut masih kepunyaan dari saksi Tri Mumpuni;

Menimbang bahwa telah terpenuhi adanya unsur kehendak dan pengetahuan atau *willens en wetens*, maka telah terpenuhi adanya kesengajaan dalam diri Terdakwa.

Dengan demikian, maka unsur “dengan sengaja” telah terpenuhi;

Ad.3. Unsur “Dengan melawan hukum”;

Menimbang bahwa melawan hukum dapat diartikan sebagai tindakan yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan atau norma hukum yang berlaku. Melawan hukum dalam konteks tindak pidana adalah melakukan perbuatan

Hal. 22 dari 29 hal. Putusan Nomor 92/Pid.Sus/2024/PN Pwr



yang bertentangan dengan hukum positif, baik secara tertulis maupun tidak tertulis. Perbuatan melawan hukum dapat berupa pelanggaran terhadap hak-hak orang lain yang diatur dan dilindungi oleh hukum, atau tidak melakukan kewajiban yang seharusnya dilakukan menurut hukum;

Menimbang bahwa fakta yang terungkap di persidangan diketahui saksi Luthvi Ulviana Risqi dan saksi Saiful Rohman yang telah membeli tanah kavling dari Terdakwa hingga saat ini belum bisa menikmati hak atas yang telah ia beli dari Terdakwa dikarenakan Terdakwa belum melunasi pembayaran tanah yang dijadikan tanah kavling tersebut kepada pemilik sebelumnya yaitu saksi Tri Mumpuni;

Menimbang bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut di atas perbuatan yang dilakukan oleh Terdakwa termasuk sebagai perbuatan melawan hukum yang mana perbuatan penjualan tanah kavling tersebut dilakukan tanpa menyelesaikan status hak atas tanah yang Terdakwa jual yang mana dalam hal ini tanah tersebut masih milik dari saksi Tri Mumpuni;

Menimbang bahwa berdasarkan keterangan saksi Dedy Syarifudin, S.T dari Dinas Perkimtan Kab. Purworejo, bahwa Terdakwa selaku direktur PT. Putra Property belum memiliki izin dokumen *site plan* dalam penjualan tanah kavling Tambakrejo. Oleh karena itu, perbuatan tersebut telah bertentangan dengan Peraturan Bupati Purworejo Nomor 54 Tahun 2021 tentang Tata Kelola Perumahan dan Pemukiman Kabupaten Purworejo bahwa penjualan tanah kavling dengan jumlah 6 (enam) sampai dengan 20 (dua puluh) kavling harus ada izin *site plan*. Sehingga dalam hal ini perbuatan yang dilakukan oleh Terdakwa adalah melawan hukum. Dengan demikian, unsur ini telah terpenuhi;

Ad.4. Unsur “Memiliki barang sesuatu yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain”;

Menimbang bahwa memiliki barang sesuatu yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain mengandung pengertian bahwa barang yang diambil haruslah barang atau benda yang dimiliki baik seluruhnya ataupun sebagian milik orang lain. Menguasai sesuatu benda seolah-olah ia adalah pemilik dari benda tersebut, padahal ia bukanlah pemiliknya;

Menimbang bahwa berdasarkan fakta hukum di persidangan diketahui Terdakwa telah menerima pembayaran atas penjualan tanah kavling total sejumlah Rp144.000.000,00 (seratus empat puluh empat juta rupiah) dari saksi Luthvi Ulviana Risqi dan saksi Saiful Rohman, namun hingga saat ini saksi Luthvi Ulviana Risqi dan saksi Saiful Rohman belum bisa menikmati hak atas tanah tersebut dan uang yang telah mereka bayarkan kepada Terdakwa telah digunakan untuk keperluan pribadi Terdakwa, sedangkan Terdakwa sendiri belum menyelesaikan pembayaran atas

Hal. 23 dari 29 hal. Putusan Nomor 92/Pid.Sus/2024/PN Pwr



pembelian tanah kavling tersebut kepada pemilik sebelumnya yaitu Saksi Tri Mumpuni sehingga terjadi kesepakatan pembatalan jual beli tanah antara Terdakwa dengan Saksi Tri Mumpuni;

Menimbang bahwa berdasarkan uraian fakta hukum tersebut di atas dapat disimpulkan terdapat maksud dan kesengajaan dalam diri Terdakwa untuk memiliki suatu barang milik orang lain. Dengan demikian, unsur ini telah terpenuhi;

Ad.5. Unsur “Yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan”;

Menimbang bahwa berkenaan dengan frasa “yang ada dalam kekuasaannya” menurut S.R. Sianturi kekuasaan tertentu pada seseorang itu terhadap barang tersebut. Barang itu tidak mesti nyata ada ditangannya tetapi dapat juga barang itu dititipkan kepada orang lain namun orang lain itu memandang bahwa si penitip itulah yang berkuasa pada barang tersebut;

Menimbang bahwa menurut S.R. Sianturi, pengertian “yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan” bukan saja karena pelaksanaan perundangan yang berlaku seperti peminjaman, penyewaan, sewa beli, penggadaian, jual beli dengan hak utama untuk membeli kembali oleh si penjual, penitipan, hak retensi, tetapi juga karena sesuatu hal yang tidak bertentangan dengan hukum seperti misalnya menemukan suatu benda di jalan atau tempat umum, tertinggalnya suatu barang tamu oleh tamu itu sendiri di rumah seseorang ketika ia bertamu, terbawanya suatu barang orang lain yang sama sekali tidak disadarinya;

Menimbang bahwa berdasarkan fakta di persidangan dikaitkan dengan barang bukti yang diajukan diketahui:

- Bahwa pada tanggal 5 April 2023 Terdakwa menjual 2 (dua) kavling tanah kepada saksi Saiful Rohman seharga Rp94.000.000,00 (Sembilan puluh empat juta rupiah) yang di bayar 2 tahap, tahap pertama sejumlah Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) dan tahap kedua sejumlah Rp92.000.000,00 (Sembilan puluh dua juta rupiah) dan Terdakwa mengatakan harga tersebut sudah termasuk biaya balik nama leter C;
- Bahwa pada tanggal 9 Mei 2023 Terdakwa menjual tanah 1 (satu) kavling kepada saksi Luthvi Ulviana Risqi seharga Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) yang dibayar 2 tahap, tahap pertama sejumlah Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) dan tahap kedua sejumlah Rp45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah) dan terdakwa mengatakan harga tersebut sudah termasuk biaya balik nama leter C;

Menimbang bahwa berdasarkan fakta hukum diatas, Terdakwa memperoleh uang tersebut atas dasar perjanjian jual beli. Dengan demikian, unsur ini telah terpenuhi;

Ad.6. Unsur “Dalam hal perbarengan beberapa perbuatan yang harus

Hal. 24 dari 29 hal. Putusan Nomor 92/Pid.Sus/2024/PN Pwr



dipandang sebagai perbuatan yang berdiri sendiri”;

Menimbang bahwa Pasal 65 Ayat (1) KUHP mengatur tentang suatu bentuk gabungan beberapa perbuatan (*concursum realis*), Pasal ini tidak menyebutkan apakah perbuatan yang sejenis atau perbuatan yang berbeda, hanya menyatakan bahwa perbuatan-perbuatan yang telah dilakukan diancam dengan pidana pokok yang sejenis;

Menimbang bahwa berdasarkan fakta di persidangan sebagai berikut:

- Bahwa pada tanggal 5 April 2023 Terdakwa menjual 2 (dua) kavling tanah kepada saksi Saiful Rohman seharga Rp94.000.000,00 (Sembilan puluh empat juta rupiah) yang di bayar 2 tahap, tahap pertama sejumlah Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) dan tahap kedua sejumlah Rp92.000.000,00 (Sembilan puluh dua juta rupiah) dan Terdakwa mengatakan harga tersebut sudah termasuk biaya balik nama leter C;
- Bahwa pada tanggal 9 Mei 2023 Terdakwa menjual tanah 1 (satu) kavling kepada saksi Luthvi Ulviana Risqi seharga Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) yang dibayar 2 tahap, tahap pertama sejumlah Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) dan tahap kedua sejumlah Rp45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah) dan terdakwa mengatakan harga tersebut sudah termasuk biaya balik nama leter C;
- Bahwa Terdakwa setelah menerima uang pembayaran tanah kavling dari saksi Luthvi Ulviana Rizqi dan saksi Saiful Rohman yang mana uang tersebut Terdakwa gunakan untuk keperluan pribadi seperti kebutuhan rumah tangga dan untuk membayar hutang-hutang, dan tidak digunakan untuk membayar pelunasan pembelian tanah kepada saksi Tri Mumpuni mengakibatkan saksi Luthvi Ulviana Rizqi dan saksi Saiful Rohman tidak mendapatkan hak atas tanah yang mereka beli;

Menimbang bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut di atas, perbuatan Terdakwa yang telah melakukan penjualan tanah kavling kepada orang yang berbeda-beda yaitu saksi Luthvi Ulviana Rizqi dan saksi Saiful Rohman, dilakukan dalam waktu dan tempat yang berbeda, sehingga perbuatan Terdakwa terhadap masing-masing korban haruslah dipandang sebagai suatu perbuatan yang berdiri sendiri-sendiri. Oleh karena itu hal ini masuk sebagai perbarengan perbuatan pidana atau *concursum realis* sebagaimana diatur dalam Pasal 65 ayat (1) KUHP, dengan demikian unsur ini telah terpenuhi;

Menimbang bahwa oleh karena seluruh unsur Pasal 372 jo. Pasal 65 ayat (1) KUHP telah terpenuhi, maka Terdakwa haruslah dinyatakan telah terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan tindak pidana sebagaimana didakwakan dalam dakwaan alternatif ke kedua Penuntut Umum;

Hal. 25 dari 29 hal. Putusan Nomor 92/Pid.Sus/2024/PN Pwr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa Penasihat Hukum dalam nota pembelaannya memohon keringan hukuman terhadap Terdakwa dengan alasan Terdakwa berniat menyelesaikan perkara ini dengan cara kekeluargaan, Terdakwa menyesali atas perbuatannya, Terdakwa mengakui perbuatannya dan tidak mempersulit jalannya pemeriksaan persidangan, Terdakwa bersikap sopan di persidangan, Terdakwa sebagai kepala rumah tangga masih memikul beban tanggung jawab atas kebutuhan keluarga Terdakwa, terhadap alasan-alasan sebagai termuat dalam nota pembelaan tersebut tidaklah dapat dijadikan sebagai alasan pembenar dan alasan pemaaf yang dapat melepaskan Terdakwa dari jerat pidana dan hanya dapat dikategorikan sebagai keadaan yang meringankan Terdakwa, dan terhadap hal tersebut akan Majelis Hakim pertimbangkan dan kemukakan pada bagian tersendiri dalam putusan ini;

Menimbang bahwa dalam persidangan, Majelis Hakim tidak menemukan adanya hal-hal yang dapat menghapuskan pertanggungjawaban pidana, baik sebagai alasan pembenar dan/atau alasan pemaaf, serta Terdakwa mampu bertanggung jawab, maka Terdakwa harus dinyatakan bersalah dan dijatuhi pidana;

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

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

Menimbang bahwa terhadap barang bukti yang diajukan di persidangan untuk selanjutnya dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang bahwa terhadap barang bukti 1 (satu) lembar Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dengan nomor : TBK/03/09/PPJB/5/2023 tertanggal 09 Mei 2023 dengan Kop Surat PT. PUTRA PROPERTY, 1 (satu) lembar kwitansi dengan Kop PT. Putra Property Group bukti Penerimaan uang sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) dari Luthvi Ulviyana Rizqi dengan penerima Achmad Alfi S tertanggal 09 Mei 2023, 1 (satu) lembar kwitansi dengan Kop PT. Putra Property Group bukti Penerimaan uang sebesar Rp45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah) dari Luthvi Ulviyana Rizqi dengan penerima RUDI DWI S tertanggal 18 Mei 2023, 1 (satu) lembar bukti transfer sebesar Rp45.000.000,00 dari Luthvi Ulviyana Rizqi kepada Rudi Dwi Saputra tertanggal 18 Mei 2023, adalah bukti-bukti pembelian tanah kavling oleh saksi Luthvi Ulviyana Rizqi dan masih memiliki nilai fungsi tersendiri bagi saksi Luthvi Ulviyana Rizqi maka majelis hakim berpendapat terhadap barang bukti di atas dikembalikan kepada saksi Luthvi Ulviyana Rizqi;

Hal. 26 dari 29 hal. Putusan Nomor 92/Pid.Sus/2024/PN Pwr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa terhadap barang bukti berupa 1 (satu) lembar cetak screenshot penawaran tanah Kavling Tambakrejo oleh PT. Putra Property Group, terhadap barang bukti diatas yang merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dari berkas perkara, maka tetap terlampir dalam berkas perkara;

Menimbang bahwa terhadap barang bukti berupa 1 (satu) lembar Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah No. TBK/18/PPJB/2/2023 tertanggal 18 Februari 2023, 1 (satu) lembar Surat Pernyataan antara Terdakwa dan saudari Tri Mumpuni tertanggal 22 Januari 2024, adalah bukti jual beli dan pembatalan jual beli tanah tersebut antara saksi Tri Mumpuni dengan Terdakwa yang masih memiliki nilai fungsi tersendiri bagi saksi Tri Mumpuni maka majelis hakim berpendapat terhadap barang bukti di atas dikembalikan kepada saksi Tri Mumpuni;

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

Keadaan yang memberatkan:

- Perbuatan Terdakwa meresahkan masyarakat;
- Terdakwa sudah menikmati hasil kejahatannya;

Keadaan yang meringankan:

- Terdakwa mengakui dan menyesali perbuatannya;
- Terdakwa bersikap sopan selama persidangan;
- Terdakwa belum pernah dihukum;

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 222 Ayat (1) KUHP, karena Terdakwa dijatuhi pidana, maka kepada Terdakwa harus dibebankan untuk membayar biaya perkara yang nominalnya akan disebutkan dalam amar putusan ini;

Mengingat Pasal 372 jo. Pasal 65 ayat (1) KUHP dan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menyatakan Terdakwa **Rudi Dwi Saputra Bin Sutarno Eko Sugianto** tersebut di atas, terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana "Penggelapan beberapa kali" sebagaimana dalam Dakwaan Alternatif Kedua Penuntut Umum;
2. Menjatuhkan pidana kepada Terdakwa oleh karena itu dengan pidana penjara selama 2 (dua) tahun;
3. Menetapkan masa penangkapan dan masa penahanan yang telah dijalani Terdakwa dikurangkan seluruhnya dari pidana yang dijatuhkan;

Hal. 27 dari 29 hal. Putusan Nomor 92/Pid.Sus/2024/PN Pwr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menetapkan Terdakwa tetap berada dalam tahanan;
5. Menyatakan Barang Bukti berupa:
 - 1 (satu) lembar Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dengan nomor TBK/03/09/PPJB/5/2023 tanggal 9 Mei 2023 dengan kop surat PT. Putra Property Group;
 - 1 (satu) lembar Kwitansi dengan kop surat PT. Putra Property Group bukti penerimaan uang sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) dari Luthvi Ulviyana Risqi dengan penerima Achmad Alfi S tertanggal 9 Mei 2023;
 - 1 (satu) lembar Kwitansi dengan kop surat PT. Putra Property Group bukti penerimaan uang sebesar Rp45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah) dari Luthvi Ulviyana Risqi dengan penerima Rudi Dwi Saputra tertanggal 18 Mei 2023;
 - 1 (satu) lembar Bukti Transfer sebesar Rp45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah) dari Luthvi Ulviyana Risqi kepada Rudi Dwi Saputra tertanggal 18 Mei 2023;

Dikembalikan kepada saksi Luthvi Ulviyana Risqi;

- 1 (satu) lembar Cetak Screenshot penawaran tanah kavling Tambakrejo oleh PT Putra Property Group;

Tetap terlampir dalam berkas perkara;

- 1 (satu) lembar Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dengan nomor TBK/18/PPJB/2/2023 tanggal 18 Februari 2023;
- 1 (satu) lembar Surat Pernyataan antara saudara Rudi Dwi Saputra dengan saudari Tri Mumpuni tertanggal 22 Januari 2024;

Dikembalikan kepada saksi Tri Mumpuni

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

Demikianlah diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Purworejo pada hari Jumat, tanggal 1 November 2024 oleh Agus Supriyono, S.H. sebagai Hakim Ketua, John Ricardo, S.H. dan M. Budi Darma, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Rabu, tanggal 06 November 2024 oleh Hakim Ketua dengan didampingi para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Hari Kristiawan, S.H. Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Purworejo, serta dihadiri oleh Bibit, S.H. Penuntut Umum dan Terdakwa didampingi Penasihat Hukumnya;

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Hal. 28 dari 29 hal. Putusan Nomor 92/Pid.Sus/2024/PN Pwr



John Ricardo, S.H.

Agus Supriyono, S.H.

M. Budi Darma, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Hari Kristiawan, S.H.

Hal. 29 dari 29 hal. Putusan Nomor 92/Pid.Sus/2024/PN Pwr

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)