



**PUTUSAN**

Nomor 151/Pid.B/2023/PN Sda

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

Nama lengkap : **H. M. CHANAN**  
Tempat lahir : Bangkalan  
Umur / Tanggal Lahir : 71 Tahun / 27 April 1951  
Jenis kelamin : Laki – laki  
Kewarganegaraan : Indonesia  
Tempat tinggal : Jalan Ratu Ayu Nomor 8 Desa Wage RT.  
005 RW. 001 Kecamatan Taman  
Kabupaten Sidoarjo  
Agama : Islam  
Pekerjaan : Karyawan Swasta  
Pendidikan : ST

Terdakwa H. M. Chanan ditahan dalam tahanan rumah oleh:

1. Penuntut Umum sejak tanggal 21 Februari 2023 sampai dengan tanggal 12 Maret 2023
2. Hakim Pengadilan Negeri sejak tanggal 10 Maret 2023 sampai dengan tanggal 8 April 2023
3. Hakim Pengadilan Negeri Perpanjangan Pertama Oleh Ketua Pengadilan Negeri sejak tanggal 9 April 2023 sampai dengan tanggal 7 Juni 2023

Terdakwa dipersidangan didampingi Penasehat hukum TRI CAHYA INDRAYONO, S.H. dkk Para Advokat pada kantor “**TRI CAHYA Indrayono,S.H. & REKAN**” beralamat di Perum Mutiara Prima Raya C.18 Candi Sidoarjo berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 19 Maret 2023 ;

**Pengadilan Negeri tersebut;**

Setelah membaca:

- Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor 151/Pid.B/2023/PN Sda tanggal 10 Maret 2023 tentang penunjukan Majelis Hakim;
- Penetapan Majelis Hakim Nomor 151/Pid.B/2023/PN Sda tanggal 10 Maret 2023 tentang penetapan hari sidang;

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

Halaman 1 dari 49 Putusan Nomor 151/Pid.B/2023/PN Sda



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

1. Menyatakan Terdakwa H. M. CHANAN telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana **Penipuan** sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 378 KUHP, sesuai dengan Dakwaan Kesatu Penuntut Umum.
2. Menjatuhkan pidana terhadap Terdakwa H. M. CHANAN dengan **pidana penjara selama 3 (tiga) tahun** dikurangi dengan masa penahanan terdakwa.
3. Menyatakan agar Terdakwa H. M. CHANAN tetap ditahan.
4. Menyatakan barang bukti berupa :
  - 1) 1 (satu) bendel copy legalisir AKTA KUASA UNTUK MENGAMBIL SERTIFIKAT NO. 15 Tanggal 28 Juni 2011 yang dibuat oleh Notaris SRI YULIATIN, SH. M.Kn selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);
  - 2) 1 (satu) lembar photo copy legalisir Tanda Terima Jaminan Asli SHM No. 512 atas nama SITI RUSMALA yang ditanda tangani oleh M. CHANAN selaku Penerima Kuasa Pengambilan Jaminan dan YUDI RUSDIANSYAH selaku Branch Manager Bank Danamon Tanggal 30 Juni 2011;
  - 3) 1 (satu) lembar photo copy legalisir Otorisasi Pembukuan Pembayaran Pelunasan Nasabah atas nama JOKO PURNOMO dengan nominal Rp. 76.630.567,83 Tanggal 28 Juni 2011;
  - 4) 1 (satu) lembar photo copy legalisir Dokumen Checklist Plafon Pinjaman Nasabah atas nama JOKO PURNOMO sebesar Rp. 130.000.000,00 yang ditanda tangani CDCM (Bagian Penyimpanan Jaminan);
  - 5) 1 (satu) lembar photo copy legalisir BUKTI TANDA TERIMA JAMINAN TANAH / TANAH & BANGUNAN Nomor : 147 / TT / DSP – Betro / IX / 2005 sebagai Penunjuk Surat Perjanjian Kredit Nomor : 147 / PK / DSP – Betro / IX / 2005 Tanggal 06 September 2005
  - 6) 1 (satu) bendel photo copy legalisir BUKU TANAH HAK MILIK Nomor 512 atas nama Pemegang Hak Haji Mochammad Chanan;
  - 7) 1 (satu) bendel photo copy legalisir PERMOHONAN PERALIHAN HAK / BALIK NAMA (WARKAH) No. Berkas : 84911 / 16, Nama Pemohon : M. CHANAN;

Halaman 2 dari 49 Putusan Nomor 151/Pid.B/2023/PN Sda



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 8) 1 (satu) bendel photo copy legalisir BUKU TANAH HAK MILIK Nomor 1274 atas nama Pemegang Hak ASMAT PATEL;
- 9) 1 (satu) bendel photo copy legalisir BUKU TANAH HAK MILIK Nomor 1275 atas nama Pemegang Hak Haji MOCHAMMAD CHANAN;
- 10) 1 (satu) bendel photo copy legalisir Pendaftaran Pemisahan (Pemecahan Sertifikat) / WARKAH No. Berkas : 140516 / 18, Nama Pemohon : M. CHANAN;
- 11) 1 (satu) bendel photo copy legalisir PERMOHONAN PERALIHAN HAK / BALIK NAMA / WARKAH No. Berkas : 139730, Nama Pemohon : ASMAT PATEL;
- 12) 1 (satu) lembar catatan atas penerimaan uang sebesar Rp. 15.200.000,00 Tertanggal 20 – 9 – 2016 dan penerimaan uang sebesar Rp. 5.000.0000,00 Tertanggal 22 – 12 – 2016 dari JOKO PURNOMO kepada HM. CHANAN;
- 13) 2 (dua) lembar kwitansi dalam keadaan dilaminating menjadi satu, yang terdiri dari : 1 (satu) lembar kwitansi Tanggal 24 Juni 2016 untuk pembayaran perpanjangan waktu 2 bulan terhitung 20 Juni sampai dengan 20 Agustus 2016, untuk ikut menawarkan dan mengambil kembali sertifikat yang ada di Bank Syariah Bukopin dengan hutang pokok Rp. 760.000.000,00 (tujuh ratus enam puluh juta rupiah) bilamana tanggal tersebut belum bisa menjual akan dijual bebas / dilelang oleh Bukopin, yang diserahkan oleh H. PUR (Bohar – Wage) kepada HM. CHANAN, dan 1 (satu) lembar tanda terima uang sebesar Rp. 15.200.000,- yang minta perpanjangan dibayar 2% dari nilai dengan perpanjangan sampai akhir Desember 2016, yang kesemua bukti tanda terima tersebut terdapat tanda tangan H. PUR dan H. M. CHANAN;
- 14) Photo copy Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 09 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 10 Tanggal 15 Desember 2011 yang dilegalisir Notaris SRI YULIATIN, SH. M.Kn;

**Terlampir dalam berkas perkara.**

5. Menetapkan pula agar Terdakwa H. M. CHANAN dibebani **membayar biaya perkara sebesar Rp. 2.500,00 (dua ribu lima ratus rupiah).**

Setelah mendengar Pembelaan dari Penasehat Terdakwa yang pada pokoknya menyatakan :

*Halaman 3 dari 49 Putusan Nomor 151/Pid.B/2023/PN Sda*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Terdakwa M. Chanan tidak terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah menurut hukum melakukan tindak pidana sebagaimana tuntutan pasal 378 KUHP;
2. Membebaskan terdakwa M. Chanan dari segala tuntutan hukum (Vrijpraak) atau setidaknya tidaknya melepaskan terdakwa dari segala tuntutan hukum (ontslaag van alle Rechtsvervolging)
3. Merehabilitasi harkat dan martabat dan nama baik terdakwa M. Chanan;
4. Membebaskan biaya perkara kepada Negara;

Setelah mendengar tanggapan Penuntut Umum terhadap pembelaan Penasehat Hukum Terdakwa yang pada pokoknya menolak secara tegas seluruh dalil-dalil Penasehat Hukum terdakwa karena tidak dilandasi alasan yuridis dan tidak berdasarkan hukum,

Setelah mendengar Tanggapan Penasehat Hukum Terdakwa terhadap tanggapan Penuntut Umum yang disampaikan secara lisan pada pokoknya tetap bertahan pada Nota pembelaannya;

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

#### **Kesatu :**

Bahwa **Terdakwa H. M. CHANAN** pada hari dan tanggal yang tidak dapat ditentukan dengan pasti antara Tahun 2011 sampai dengan Tahun 2019 atau setidaknya – tidaknya sekitar Tahun 2011 sampai dengan Tahun 2019 bertempat di PT. Bank Danamon Cabang Betto – Sedati Sidoarjo Jalan Garuda Nomor 42 Sedati Kecamatan Sedati Kabupaten Sidoarjo dan Jalan Ratu Ayu Nomor 8 Desa Wage RT. 005 RW. 001 Kecamatan Taman Kabupaten Sidoarjo atau setidaknya – tidaknya ditempat lain masih dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Sidoarjo, yang berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini, **dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum, dengan memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu muslihat, ataupun rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya, atau supaya memberi hutang maupun menghapuskan piutang**, perbuatan mana dilakukan terdakwa dengan cara sebagai berikut :

- Bahwa awalnya Tahun 2008 Saksi JOKO PURNOMO mempunyai tanggungan utang di PT. Bank Danamon Cabang Betto – Sedati Sidoarjo sebesar Rp. 130.000.000,00 (seratus tiga puluh juta rupiah) dengan agunan sertifikat hak milik (SHM) No. 512 luas 529 M2 atas nama SITI RUSMALA

Halaman 4 dari 49 Putusan Nomor 151/Pid.B/2023/PN Sda

#### 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

(istri Saksi JOKO PURNOMO), selanjutnya selama 3 (tiga) tahun Saksi JOKO PURNOMO tidak dapat melunasi utang tersebut sehingga sisa utang sebesar Rp. 111.000.000,00 (seratus sebelas juta rupiah).

- Bahwa kemudian karena keadaan tersebut Saksi JOKO PURNOMO menemui terdakwa untuk minta tolong pinjam uang karena Saksi JOKO PURNOMO kenal dengan terdakwa sebagai Guru Ngaji Torekot.

- Bahwa terdakwa bersedia dan janji akan meminjami uang kepada Saksi JOKO PURNOMO sebesar Rp. 111.000.000,00 (seratus sebelas juta rupiah) untuk melunasi utang di PT. Bank Danamon Cabang Bero – Sedati Sidoarjo agar dapat mengambil Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 512 luas 529 M2 atas nama SITI RUSMALA dengan ketentuan setiap tahun membayar bunga sebesar Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) dan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 512 luas 529 M2 atas nama SITI RUSMALA dibawa dalam kekuasaan terdakwa.

- Bahwa selanjutnya terdakwa pada Tanggal 28 Juni 2011 bersama dengan Saksi JOKO PURNOMO dan Saksi SITI RUSMALA berangkat ke PT. Bank Danamon Cabang Bero-Sedati Sidoarjo, untuk melunasi utang Saksi JOKO PURNOMO sebesar Rp. 111.000.000,00 (seratus sebelas juta rupiah), karena pelunasan tersebut mendapat keringanan sehingga diwajibkan membayar sebesar Rp. 80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah), akan tetapi terdakwa mengatakan utang Saksi JOKO PURNOMO kepada terdakwa tetap sebesar Rp. 111.000.000,00 (seratus sebelas juta rupiah) serta Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 512 luas 529 M2 tetap harus diserahkan kepada terdakwa sebagai jaminan, dan karena terdakwa adalah Guru Ngaji Torekot yang diikuti maka Saksi JOKO PURNOMO percaya dan tergerak untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 512 luas 529 M2 tersebut kepada terdakwa.

- Bahwa terdakwa dengan alasan untuk membayar hutang karena selama 4 (empat) bulan Saksi JOKO PURNOMO belum membayar utangnya sebesar Rp. 111.000.000,00 (seratus sebelas juta rupiah), terdakwa bermaksud menguasai sepenuhnya Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 512 luas 529 M2 atas nama SITI RUSMALA menjadi atas nama terdakwa yakni H. M. CHANAN, kemudian terdakwa menyampaikan kepada Saksi JOKO PURNOMO akan mengajukan kredit / utang di BPR Sidoarjo dengan jaminan / agunan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 512 luas 529 atas nama SITI RUSMALA, dan atas penyampaian terdakwa tersebut Saksi JOKO PURNOMO menyetujui.

Halaman 5 dari 49 Putusan Nomor 151/Pid.B/2023/PN Sda



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa agar maksud untuk menguasai sepenuhnya Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 512 luas 529 M2 atas nama SITI RUSMALA menjadi atas nama terdakwa dapat tercapai, lalu terdakwa menyuruh Saksi JOKO PURNOMO untuk datang kerumahnya, dan dengan alasan sebagai syarat kredit / utang di BPR Sidoarjo, Saksi JOKO PURNOMO disuruh menanda tangani Surat Pengikatan Jual Beli dan Surat Kuasa Menjual dihadapan Notaris / PPAT SRI YULIATIN, SH. M.Kn. yang kemudian terbit Surat Pengikatan Jual Beli Nomor : 09 Tanggal 15 Desember 2011 dan Surat Kuasa Untuk Menjual Tanggal 15 Desember 2011 antara SITI RUSMALA dengan H. M. CHANAN, atas tanah seluas 529 M2 dengan alas hak Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 512.
- Bahwa ternyata terdakwa tidak pernah mengajukan pinjaman kredit ke BPR Sidoarjo, dan ketika ditanya Saksi JOKO PURNOMO bukti atau tanda terima bahwa Sertifikat Hak Milik No. 512 sudah di agunkan di BPR, namun terdakwa tidak dapat menunjukkan kepada Saksi JOKO PURNOMO akan tetapi terdakwa mengatakan bahwa Sertifikat Hak Milik No. 512 luas 529 M2 atas nama SITI RUSMALA tersebut sudah ditebus dan utang Saksi JOKO PURNOMO kepada terdakwa menjadi Rp. 180.000.000,00 (seratus delapan puluh juta rupiah).
- Bahwa kemudian pada Tahun 2016 terdakwa menyampaikan kepada Saksi JOKO PURNOMO kalau Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 512 luas 529 atas nama SITI RUSMALA telah dijaminkan di Bank Bukopin Syariah Waru Sidoarjo dan dengan alasan agar tanah dan rumah Saksi JOKO PURNOMO tidak dilelang, lalu terdakwa menyuruh Saksi JOKO PURNOMO untuk membayar perpanjangan pinjaman di Bank Bukopin Syariah Waru sebesar Rp. 43.000.000,00 (empat puluh tiga juta rupiah), lalu Saksi JOKO PURNOMO membayar sejumlah tersebut kepada terdakwa dengan rincian :
  1. Tanggal 24 Juni 2016 sebesar Rp. 7.600.000,00 (tujuh juta enam ratus ribu rupiah).
  2. Tanggal 1 Agustus 2016 sebesar Rp. 15.200.000,00 (lima belas juta dua ratus ribu rupiah).
  3. Tanggal 20 September 2016 sebesar Rp. 15.200.000,00 (lima belas juta dua ratus ribu rupiah).
  4. Tanggal 22 Desember 2016 sebesar Rp. 5.000.000,00 (lima juta rupiah).
- Bahwa ternyata terdakwa tidak pernah menggunakan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 512 luas 529 M2 atas nama SITI RUSMALA tersebut

Halaman 6 dari 49 Putusan Nomor 151/Pid.B/2023/PN Sda



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai jaminan pinjaman di Bank Bukopin Syariah Waru, akan tetapi terdakwa berusaha untuk mencapai maksudnya yakni menjadikan hak milik atas namanya sendiri atas Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 512 luas 529 M2 atas nama SITI RUSMALA tersebut, dengan meminta bantuan Saksi SRI YULIATIN, SH. M.Kn, dan karena wilayah kerja Saksi SRI YULIATIN, SH., M.Kn selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berada di wilayah Kabupaten Mojokerto, maka Saksi SRI YULIATIN, SH., M.Kn menyerahkan Surat Pengikatan Jual Beli Nomor 09 dan Surat Kuasa Untuk Menjual Nomor 10 Tertanggal 15 Desember 2011 kepada Notaris / Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) YULI EKAWATI, SH. M.Kn yang berkantor di Istana Permata Town House Kav. 201, yang selanjutnya terbit Akta Jual Beli Nomor 92 / 2016 Tanggal 13 – Oktober – 2016.

- Bahwa kemudian atas dasar Akta Jual Beli Nomor 92 / 2016 Tanggal 13 – Oktober – 2016 tersebut, terdakwa pada Tahun 2018 mengajukan balik nama ke Kantor Badan Pertanahan Negara (BPN) Sidoarjo atas Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 512 luas 529 M2 atas nama SITI RUSMALA menjadi atas nama terdakwa sendiri (Haji MOCHAMAD CHANAN), yang kemudian dilanjutkan dengan pemecahan menjadi 2 (dua) bidang yaitu Hak Milik Nomor : 1274 luas 194 M2 dan Nomor : 1275 luas 335 M2.

- Bahwa selanjutnya pada Tahun 2019 terdakwa menjual tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1274 luas 194 M2 atas nama Haji MOCHAMAD CHANAN kepada Saksi ASMAT PATEL seharga Rp. 312.200.000,00 (tiga ratus dua belas juta dua ratus ribu rupiah) dihadapan Notaris / PPAT BINTARTO TRIATMODJO, SH sebagaimana tertuang didalam Akta Jual Beli Nomor 117 / 2019 Tanggal 10 – Juni – 2019.

- Bahwa akibat perbuatan terdakwa tersebut, Saksi JOKO PURNOMO mengalami kerugian ± sebesar Rp. 1.543.000.000,00 (satu milyar lima ratus empat puluh tiga juta rupiah) atau setidaknya – tidaknya dalam jumlah tersebut.

Perbuatan terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana sesuai dengan Pasal 378 KUHP.

## ATAU

**Kedua :**

Bahwa **Terdakwa H. M. CHANAN** pada hari dan tanggal yang tidak dapat ditentukan dengan pasti antara Tahun 2011 sampai dengan Tahun 2019 atau setidaknya – tidaknya sekitar Tahun 2011 sampai dengan Tahun 2019 bertempat di PT. Bank Danamon Cabang Betro – Sedati Sidoarjo Jalan Garuda Nomor 42 Sedati Kecamatan Sedati Kabupaten Sidoarjo dan Jalan Ratu Ayu

*Halaman 7 dari 49 Putusan Nomor 151/Pid.B/2023/PN Sda*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 8 Desa Wage RT. 005 RW. 001 Kecamatan Taman Kabupaten Sidoarjo atau setidak – tidaknya ditempat lain masih dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Sidoarjo, yang berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini, **dengan sengaja atau melawan hukum memiliki barang sesuatu yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain, tetapi yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan**, perbuatan mana dilakukan terdakwa dengan cara sebagai berikut :

- Bahwa awalnya Tahun 2008 Saksi JOKO PURNOMO mempunyai tanggungan utang di PT. Bank Danamon Cabang Betto – Sedati Sidoarjo sebesar Rp. 130.000.000,00 (seratus tiga puluh juta rupiah) dengan agunan sertifikat hak milik (SHM) No. 512 luas 529 M2 atas nama SITI RUSMALA (istri Saksi JOKO PURNOMO), selanjutnya selama 3 (tiga) tahun Saksi JOKO PURNOMO tidak dapat melunasi utang tersebut sehingga sisa utang sebesar Rp. 111.000.000,00 (seratus sebelas juta rupiah).
- Bahwa kemudian karena keadaan tersebut Saksi JOKO PURNOMO menemui terdakwa untuk minta tolong pinjam uang karena Saksi JOKO PURNOMO kenal dengan terdakwa sebagai Guru Ngaji Torekot.
- Bahwa terdakwa bersedia dan janji akan meminjami uang kepada Saksi JOKO PURNOMO sebesar Rp. 111.000.000,00 (seratus sebelas juta rupiah) untuk melunasi utang di PT. Bank Danamon Cabang Betto – Sedati Sidoarjo agar dapat mengambil Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 512 luas 529 M2 atas nama SITI RUSMALA dengan ketentuan setiap tahun membayar bunga sebesar Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) dan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 512 luas 529 M2 atas nama SITI RUSMALA dibawa dalam kekuasaan terdakwa.
- Bahwa selanjutnya terdakwa pada Tanggal 28 Juni 2011 bersama dengan Saksi JOKO PURNOMO dan Saksi SITI RUSMALA berangkat ke PT. Bank Danamon Cabang Betto -Sedati Sidoarjo, untuk melunasi utang Saksi JOKO PURNOMO sebesar Rp. 111.000.000,00 (seratus sebelas juta rupiah), karena pelunasan tersebut mendapat keringanan sehingga diwajibkan membayar sebesar Rp. 80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah), akan tetapi terdakwa mengatakan utang Saksi JOKO PURNOMO kepada terdakwa tetap sebesar Rp. 111.000.000,00 (seratus sebelas juta rupiah) serta Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 512 luas 529 M2 tetap harus diserahkan kepada terdakwa sebagai jaminan, dan karena terdakwa adalah Guru Ngaji Torekot yang diikuti maka Saksi JOKO PURNOMO percaya dan

Halaman 8 dari 49 Putusan Nomor 151/Pid.B/2023/PN Sda



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tergerak untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 512 luas 529 M2 tersebut kepada terdakwa.

- Bahwa setelah Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 512 luas 529 M2 atas nama SITI RUSMALA berada dalam kekuasaan terdakwa, lalu timbul niat terdakwa untuk mendapatkan keuntungan yaitu menjual tanah seluas 529 M2 dengan alas hak Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 512, dan untuk melaksanakan niatnya tersebut maka Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 512 haruslah beralih menjadi atas nama terdakwa sendiri (H. M. CHANAN), oleh karena itu dengan alasan untuk membayar utang karena selama 4 (empat) bulan Saksi JOKO PURNOMO belum membayar utangnya sebesar Rp. 111.000.000,00 (seratus sebelas juta rupiah), kemudian terdakwa menyampaikan kepada Saksi JOKO PURNOMO akan mengajukan kredit / utang di BPR Sidoarjo dengan jaminan / agunan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 512 luas 529 M2 atas nama SITI RUSMALA dan disetujui oleh Saksi JOKO PURNOMO.

- Bahwa dengan alasan sebagai syarat kredit / utang di BPR Sidoarjo, lalu terdakwa menyampaikan kepada Saksi JOKO PURNOMO agar datang kerumahnya untuk menanda tangani Surat Pengikatan Jual Beli dan Surat Kuasa Menjual di hadapan Notaris / PPAT SRI YULIATIN, SH, M.Kn yang kemudian terbit Surat Pengikatan Jual Beli Nomor : 09 Tanggal 15 Desember 2011 dan Surat Kuasa Untuk Menjual Tanggal 15 Desember 2011 antara SITI RUSMALA dengan H. M. CHANAN atas tanah seluas 529 M2 dengan alas hak Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 512.

- Bahwa ternyata terdakwa tidak pernah mengajukan pinjaman kredit ke BPR Sidoarjo, dan ketika ditanya Saksi JOKO PURNOMO bukti atau tanda terima bahwa Sertifikat Hak Milik No. 512 sudah di agunkan di BPR, namun terdakwa tidak dapat menunjukkan kepada Saksi JOKO PURNOMO akan tetapi terdakwa mengatakan bahwa Sertifikat Hak Milik No. 512 luas 529 M2 atas nama SITI RUSMALA tersebut sudah ditebus dan utang Saksi JOKO PURNOMO kepada terdakwa menjadi Rp. 180.000.000,00 (seratus delapan puluh juta rupiah).

- Bahwa kemudian pada Tahun 2016 terdakwa menyampaikan kepada Saksi JOKO PURNOMO kalau Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 512 luas 529 atas nama SITI RUSMALA telah dijaminkan di Bank Bukopin Syariah Waru Sidoarjo dan dengan alasan agar tanah dan rumah Saksi JOKO PURNOMO tidak dilelang, lalu terdakwa menyuruh Saksi JOKO PURNOMO untuk membayar perpanjangan pinjaman di Bank Bukopin Syariah Waru sebesar

Halaman 9 dari 49 Putusan Nomor 151/Pid.B/2023/PN Sda



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp. 43.000.000,00 (empat puluh tiga juta rupiah), lalu Saksi JOKO PURNOMO membayar sejumlah tersebut kepada terdakwa dengan rincian :

1. Tanggal 24 Juni 2016 sebesar Rp. 7.600.000,00 (tujuh juta enam ratus ribu rupiah).
2. Tanggal 1 Agustus 2016 sebesar Rp. 15.200.000,00 (lima belas juta dua ratus ribu rupiah).
3. Tanggal 20 September 2016 sebesar Rp. 15.200.000,00 (lima belas juta dua ratus ribu rupiah).
4. Tanggal 22 Desember 2016 sebesar Rp. 5.000.000,00 (lima juta rupiah).

- Bahwa ternyata terdakwa tidak pernah menggunakan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 512 luas 529 M2 atas nama SITI RUSMALA tersebut sebagai jaminan pinjaman di Bank Bukopin Syariah Waru, akan tetapi terdakwa berusaha untuk mencapai maksudnya yakni menjadikan hak milik atas namanya sendiri atas Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 512 luas 529 M2 atas nama SITI RUSMALA tersebut, dengan meminta bantuan Saksi SRI YULIATIN, SH. M.Kn, dan karena wilayah kerja Saksi SRI YULIATIN, SH., M.Kn selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berada di wilayah Kabupaten Mojokerto, maka Saksi SRI YULIATIN, SH., M.Kn menyerahkan Surat Pengikatan Jual Beli Nomor 09 dan Surat Kuasa Untuk Menjual Nomor 10 Tertanggal 15 Desember 2011 kepada Notaris / Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) YULI EKAWATI, SH. M.Kn yang berkantor di Istana Permata Town House Kav. 201, yang selanjutnya terbit Akta Jual Beli Nomor 92 / 2016 Tanggal 13 – Oktober – 2016.

- Bahwa kemudian atas dasar Akta Jual Beli Nomor 92 / 2016 Tanggal 13 – Oktober – 2016 tersebut, terdakwa pada Tahun 2018 mengajukan balik nama ke Kantor Badan Pertanahan Negara (BPN) Sidoarjo atas Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 512 luas 529 M2 atas nama SITI RUSMALA menjadi atas nama terdakwa sendiri (Haji MOCHAMAD CHANAN), yang kemudian dilanjutkan dengan pemecahan menjadi 2 (dua) bidang yaitu Hak Milik Nomor : 1274 luas 194 M2 dan Nomor : 1275 luas 335 M2.

- Bahwa selanjutnya pada Tahun 2019 terdakwa menjual tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1274 luas 194 M2 atas nama Haji MOCHAMAD CHANAN kepada Saksi ASMAT PATEL seharga Rp. 312.200.000,00 (tiga ratus dua belas juta dua ratus ribu rupiah) dihadapan Notaris / PPAT BINTARTO TRIATMODJO, SH sebagaimana tertuang didalam Akta Jual Beli Nomor 117 / 2019 Tanggal 10 – Juni – 2019.

Halaman 10 dari 49 Putusan Nomor 151/Pid.B/2023/PN Sda



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa akibat perbuatan terdakwa tersebut, Saksi JOKO PURNOMO mengalami kerugian ± sebesar Rp. 1.543.000.000,00 (satu milyar lima ratus empat puluh juta rupiah) atau setidaknya – tidaknya dalam jumlah tersebut.

Perbuatan terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana sesuai dengan Pasal 372 KUHP.

Menimbang, bahwa terhadap dakwaan Penuntut Umum, Terdakwa dan atau Penasihat Hukum Terdakwa telah mengajukan keberatan dan telah diputus dengan Putusan Sela Nomor 151/Pid.B/2023/PN Sda. tanggal 10 April 2023 yang amarnya sebagai berikut:

1. Menyatakan Keberatan/eksepsi penasihat hukum terdakwa tidak dapat diterima;
2. Menyatakan bahwa surat dakwaan No. Reg. Perkara: PDM-43/Sidoa/Eoh.2/02/2023, tertanggal 21 Februari 2023,, telah memenuhi syarat formil dan materiil;
3. Memerintahkan agar pemeriksaan perkara ini dilanjutkan;
4. Menanggihkan biaya perkara hingga putusan akhir ;

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

**Saksi 1. JOKO PURNOMO** dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa perkenalan saksi yaitu Ketika saksi pernah ikut kegiatan mengaji Torekot yang dipimpin oleh terdakwa selaku guru ngaji saksi.
- Bahwa terdakwa telah melakukan penipuan terhadap saksi yaitu masalah tanah milik saksi yang telah dijual atau dimiliki terdakwa.
- Bahwa terdakwa melakukan perbuatannya tersebut yaitu dengan cara terdakwa menjanjikan kepada saksi untuk membantu meminjami uang guna menebus sertifikat atas nama SITI RUSMALA yang merupakan istri saksi di Bank Danamon Betoro Sedati, Sidoarjo dengan total pinjaman sebesar Rp. 111.000.000,00 (seratus sebelas juta rupiah).
- Bahwa kesepakatannya untuk tiap tahunnya saksi harus membayar bunga sebesar Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) dan dibuatkan Surat Kuasa Untuk Mengambil Sertipikat.
- Bahwa kemudian saksi menandatangani surat Kuasa Untuk Mengambil Sertipikat di rumah terdakwa di Desa Wage, Kec. Taman, Kab. Sidoarjo, bukan di Kantor Notaris saksi SRI YULIATIN, yang kemudian pada pada tanggal 28 Juni 2011 terdakwa bersama dengan Saksi JOKO PURNOMO

Halaman 11 dari 49 Putusan Nomor 151/Pid.B/2023/PN Sda



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Saksi SITI RUSMALA berangkat ke PT. Bank Danamon Cabang Betro-Sedati Sidoarjo, untuk melunasi utang Saksi JOKO PURNOMO sebesar Rp. 111.000.000,00 (seratus sebelas ribu rupiah).

- Bahwa karena mendapat keringanan sehingga pelunasan pinjaman di Bank Danamon hanya menjadi sekitar Rp. 80.000.000,-.
- Bahwa kemudian terdakwa mengambil sertipikat No. 512 an. SITI RUSMALA di Bank Danamon Waru dan sertipikat tersebut dipegang oleh terdakwa.
- Bahwa selang sekitar empat bulan setelah pengambilan sertifikat tersebut saksi diminta untuk segera mengembalikan uang pinjaman saksi kepada terdakwa tetapi karena saksi belum ada uang saat itu terdakwa menyarankan agar sertifikat tersebut dianggunkan di Bank BPR dan saksi hanya menyetujuinya dengan nilai agunan yang tidak dijelaskan.
- Bahwa saat itu terdakwa mengatakan kepada saksi dimana syarat untuk mengagunkan sertipikat di BPR adalah harus dibuatkan Surat Kuasa Untuk Menjual serta Ikatan Jual beli.
- Bahwa saksi percaya sehingga saksi dan istri saksi (SITI RUSMALA) diminta untuk bertanda tangan pada Surat Ikatan Jual Beli dan surat – surat kuasa menjual didepan notaris SRI YULIATIN, SH, Mkn dirumah terdakwa di Desa Wage, Sidoarjo, bukan di Kantor Notaris SRI YULIATIN di Mojokerto.
- Bahwa beberapa bulan setelah saksi menandatangani Surat Kuasa Menjual dan Ikatan Jual Beli, kemudian saksi minta bukti kepada terdakwa bahwa sertifikat rumah milik saksi tersebut dianggunkan di BPR namun terdakwa berbelit belit dan tidak bisa menunjukkan buktinya dan justru menerangkan bahwa sertifikat sudah ditebus di Bank BPR, tanpa dijelaskan Bank BPR mana sertipikat tersebut diagunkan bahkan hutang saksi menjadi lebih dari Rp. 180.000.000,00 (seratus delapan puluh juta rupiah) dan saksi diminta bertanda tangan di kwitansi terkait pembayaran penebusan sertifikat di Bank BPR.
- Bahwa selang beberapa bulan lagi karena saksi masih belum bisa membayar pinjaman saksi untuk menebus sertifikat yang dikuasai oleh terdakwa kemudian saksi ditelepon oleh terdakwa bahwa sertifikat milik saksi tersebut dianggunkan lagi ke Bank lain.
- Bahwa sekira akhir Tahun 2016 saksi ditelepon lagi oleh terdakwa bahwa sertipikat No. 512 an. SITI RUSMALA tersebut dianggunkan ke Bank Bukopin Syariah dengan nilai Rp. 760.000.000,00 (tujuh ratus enam puluh juta rupiah) dan saksi diminta untuk bertanda tangan dalam Surat Perjanjian

Halaman 12 dari 49 Putusan Nomor 151/Pid.B/2023/PN Sda



Jual Beli didepan Notaris SRI YULIATIN, SH., M.KN. sebagai persyaratan dari pihak Bank Bukopin;

- Bahwa saat itu saksi juga disuruh untuk membayar perpanjangan pinjamannya ke Bank Bukopin Syariah agar rumah saksi tidak dilelang. Kemudian saksi membayar perpanjangannya sebanyak 4x (empat kali) kepada terdakwa masing – masing yaitu *pertama* sebesar Rp. 7.600.000,00 (tujuh juta enam ratus ribu rupiah), *kedua* sebesar Rp. 15.200.000,00 (lima belas juta dua ratus ribu rupiah), *ketiga* sebesar Rp. 15.200.000,00 (lima belas juta dua ratus ribu rupiah) dan yang *keempat* sebesar Rp. 5.000.000,00 (lima juta rupiah).

- Bahwa setelah saksi bayar semua untuk perpanjangannya melalui terdakwa tersebut saksi mengecek ke BANK BUKOPIN SYARIAH WARU Sidoarjo ternyata sertifikat no. 512 an. SITI RUSMALA saksi tidak pernah dianggunkan ke Bank Bukopin Syariah.

- Bahwa ternyata sertifikat milik saksi yang sebelumnya atas nama SITI RUSMALA sudah dibalik nama atas nama H. MUCHAMMAD CHANAN.

- Bahwa pada saat saksi meminjam uang kepada terdakwa dengan nilai sebesar Rp. 111.000.000,00 (seratus sebelas juta rupiah) untuk menebus sertifikat atas nama SITI RUSMALA milik saksi di Bank Danamon Betrosedati, dengan perjanjian saksi akan membayar bunga setiap tahunnya sebesar Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) kepada terdakwa tersebut tidak ada bukti atau perjanjian tertulisnya dan hanya kesepakatan secara lisan saja antara saksi dengan terdakwa karena saksi yakin dan percaya kepada yang bersangkutan dimana yang bersangkutan adalah guru ngaji saksi.

- Bahwa memang benar pada Tahun 2008 saksi mengagunkan sertifikat tersebut di Bank Danamon Betrosedati senilai Rp. 130.000.000,00 (seratus tiga puluh juta rupiah) dengan angsuran kurang lebih sekitar Rp. 5.000.000,00 (lima juta rupiah) per bulannya selama 3 (tiga) Tahun. Karena saksi mengalami pailit kemudian saksi perpanjang dan minta keringanan angsurannya, karena saksi sudah benar – benar tidak mampu selanjutnya saksi minta bantuan dan pinjaman kepada terdakwa.

- Bahwa sisa angsuran yang harus saksi bayar ke Bank Danamon untuk menebus sertifikat tersebut awalnya sebesar Rp. 111.000.000,00 (seratus sebelas juta rupiah) dan setelah saksi meminta keringanan ke Pihak Bank saksi diberikan keringanan dan hanya membayar sebesar sekitar Rp. 80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) dan terdakwa membayar ke Bank



Danamon bersama saksi hanya sebesar sekitar Rp. 80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah), namun oleh terdakwa pinjaman saksi tetap dihitung senilai Rp. 111.000.000,00 (seratus sebelas juta rupiah).

- Bahwa sebelum saksi menandatangani baik surat pengikatan jual beli, surat kuasa menjual dan surat perjanjian jual beli tersebut saksi membacanya dan mengerti isinya dan saksi sempat protes dan menegaskan kepada terdakwa maupun ke Notaris bahwa rumah saksi tidak dijual dan jika hanya digunakan untuk persyaratan agunan di Bank maka saksi setuju dan terdakwa menjelaskan bahwa surat dimaksud hanya untuk persyaratan pengajuan pinjaman ke Bank, dan Notaris SRI YULIATIN hanya bilang "Bismillah biar berkah" sambil menyodorkan surat – surat dimaksud tanpa menjelaskan maksud dan tujuan dibuatkan surat – surat tersebut.
- Bahwa saksi melakukan penandatanganan baik surat pengikatan jual beli, surat kuasa menjual dan surat perjanjian jual beli tersebut dirumah terdakwa..
- Bahwa setelah mengetahui bahwa sertifikat hak milik saksi atas nama SITI RUSMALA telah beralih nama menjadi hak milik terdakwa, selanjutnya saksi berusaha menemui terdakwa baik secara langsung maupun berkomunikasi melalui telephone namun yang bersangkutan tidak mau menyelesaikan perkara dimaksud dan tidak mau menyerahkan sertifikat saksi tersebut.
- Bahwa untuk tanah dan bangunan rumah dengan sertifikat atas nama SITI RUSMALA dan telah beralih nama menjadi H. MUCHAMMAD CHANAN sampai saat ini masih saksi kuasai dan saksi tempati.
- Bahwa kerugian yang saksi alami yaitu untuk uang yang sebelumnya saksi serahkan kepada terdakwa untuk perpanjangan pinjaman di Bank Bukopin syariah total sebesar Rp. 43.000.000,00 (empat puluh tiga juta rupiah), sedangkan untuk rumah saksi nilai jualnya saat ini sebesar Rp. 1.500.000.000,00 (satu milyar lima ratus ribu rupiah).

**Saksi 2. SITI RUSMALA** dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa perkenalan saksi yaitu ketika saksi pernah ikut kegiatan mengaji Torekot yang dipimpin oleh terdakwa selaku guru ngaji saksi.
- Bahwa terdakwa telah melakukan penipuan terhadap saksi yaitu masalah tanah milik saksi yang telah dijual atau dimiliki terdakwa.
- Bahwa terdakwa melakukan perbuatannya tersebut yaitu dengan cara terdakwa menjanjikan kepada saksi dan suami saksi yaitu JOKO PURNOMO



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk membantu meminjami uang guna menebus sertifikat atas nama SITI RUSMALA / saksi di Bank Danamon Betto Sedati, Sidoarjo dengan total pinjaman sebesar Rp. 111.000.000,00 (seratus sebelas juta rupiah).

- Bahwa kesepakatannya untuk tiap tahunnya saksi harus membayar bunga sebesar Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah).

- Bahwa kemudian saksi menandatangani surat Kuasa Untuk Mengambil Sertipikat, yang kemudian pada tanggal 28 Juni 2011 terdakwa bersama dengan saksi JOKO PURNOMO dan Saksi SITI RUSMALA berangkat ke PT. Bank Danamon Cabang Betto – Sedati Sidoarjo, untuk melunasi utang Saksi sebesar Rp. 111.000.000,00 (seratus sebelas juta rupiah).

- Bahwa karena mendapat keringanan dari Bank, sehingga pelunasan pinjaman di Bank Danamon hanya menjadi sekitar Rp. 80.000.000,-.

- Bahwa kemudian keesokan harinya terdakwa mengambil sertipikat No. 512 an. SITI RUSMALA di Bank Danamon Waru dan sertipikat tersebut dipegang atau dikuasai oleh terdakwa.

- Bahwa selang sekitar empat bulan setelah pengambilan sertifikat tersebut saksi diminta untuk segera mengembalikan uang pinjaman saksi kepada terdakwa tetapi karena saksi belum ada uang saat itu terdakwa menyarankan agar sertifikat tersebut dianggunkan di Bank BPR dan saksi hanya menyetujuinya dengan nilai agunan yang tidak dijelaskan.

- Bahwa saat itu terdakwa mengatakan kepada saksi dimana syarat untuk mengagunkan sertipikat di BPR adalah harus dibuatkan Surat Kuasa Untuk Menjual serta Ikatan Jual beli.

- Bahwa saksi percaya sehingga kemudian dirumah terdakwa, saksi dan suami saksi (JOKO PURNOMO) diminta untuk bertanda tangan pada Surat Ikatan Jual Beli dan surat – surat kuasa menjual didepan notaris SRI YULIATIN, SH.

- Bahwa beberapa bulan setelah saksi menandatangani Surat Kuas Menjual dan Ikatan Jual Beli, kemudian saksi minta bukti kepada terdakwa bahwa sertifikat rumah milik saksi tersebut dianggunkan di BPR namun terdakwa berbelit belit dan tidak bisa menunjukkan buktinya dan justru menerangkan bahwa sertifikat sudah ditebus di Bank BPR, tanpa dijelaskan Bank BPR mana sertipikat tersebut diagunkan bahkan hutang saksi menjadi lebih dari Rp. 180.000.000,00 (seratus delapan puluh juta rupiah) dan saksi diminta bertanda tangan di kwitansi terkait pembayaran penebusan sertifikat di Bank BPR.

Halaman 15 dari 49 Putusan Nomor 151/Pid.B/2023/PN Sda



- Bahwa selang beberapa bulan lagi karena saksi masih belum bisa membayar pinjaman saksi untuk menebus sertifikat yang dikuasai oleh terdakwa kemudian saksi ditelepon oleh terdakwa bahwa sertifikat milik saksi tersebut dianggunkan lagi ke Bank lain.
- Bahwa sekira akhir Tahun 2016 saksi ditelepon lagi oleh terdakwa melalui suami saksi bahwa sertipikat No. 512 an. SITI RUSMALA tersebut dianggunkan ke Bank Bukopin Syariah dengan nilai Rp. 760.000.000,00 (tujuh ratus enam puluh juta rupiah) dan saksi diminta untuk bertanda tangan dalam Surat Perjanjian Jual Beli didepan Notaris SRI YULIATIN, SH., M.KN. sebagai persyaratan agunan dari pihak Bank Bukopin;
- Bahwa saat itu saksi juga disuruh untuk membayar perpanjangan pinjamannya ke Bank Bukopin Syariah agar rumah saksi tidak dilelang. Kemudian saksi membayar perpanjangannya sebanyak 4x (empat kali) kepada terdakwa masing – masing yaitu *pertama* sebesar Rp. 7.600.000,00 (tujuh juta enam ratus ribu rupiah), *kedua* sebesar Rp. 15.200.000,00 (lima belas juta dua ratus ribu rupiah), *ketiga* sebesar Rp. 15.200.000,00 (lima belas juta dua ratus ribu rupiah) dan yang *keempat* sebesar Rp. 5.000.000,00 (lima juta rupiah).
- Bahwa setelah saksi bayar semua untuk perpanjangannya melalui terdakwa tersebut saksi mengecek ke BANK BUKOPIN SYARIAH WARU Sidoarjo ternyata sertifikat no. 512 an. SITI RUSMALA saksi tidak pernah dianggunkan ke Bank Bukopin Syariah.
- Bahwa ternyata sertifikat milik saksi yang sebelumnya atas nama SITI RUSMALA sudah dibalik nama atas nama H. MUCHAMMAD CHANAN.
- Bahwa pada saat saksi meminjam uang kepada terdakwa dengan nilai sebesar Rp. 111.000.000,00 (seratus sebelas juta rupiah) untuk menebus sertifikat atas nama SITI RUSMALA milik saksi di Bank Danamon Betrou Sedati, dengan perjanjian saksi akan membayar bunga setiap tahunnya sebesar Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) kepada terdakwa tersebut tidak ada bukti atau perjanjian tertulisnya dan hanya kesepakatan secara lisan saja antara saksi dengan terdakwa karena saksi yakin dan percaya kepada yang bersangkutan dimana yang bersangkutan adalah guru ngaji saksi.
- Bahwa memang benar pada Tahun 2008 saksi mengagunkan sertifikat tersebut di Bank Danamon Betrou senilai Rp. 130.000.000,00 (seratus tiga puluh juta rupiah) dengan angsuran kurang lebih sekitar Rp. 5.000.000,00 (lima juta rupiah) per bulannya selama 3 (tiga) Tahun. Karena saksi



mengalami pailit kemudian saksi perpanjang dan minta keringanan angsurannya, karena saksi sudah benar – benar tidak mampu selanjutnya saksi minta bantuan dan pinjaman kepada terdakwa.

- Bahwa sisa angsuran yang harus saksi bayar ke Bank Danamon untuk menebus sertifikat tersebut awalnya sebesar Rp. 111.000.000,00 (seratus sebelas juta rupiah) dan setelah saksi meminta keringanan ke Pihak Bank saksi diberikan keringanan dan hanya membayar sebesar sekitar Rp. 80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) dan terdakwa membayar ke Bank Danamon bersama saksi hanya sebesar sekitar Rp. 80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah), namun oleh terdakwa pinjaman saksi tetap dihitung senilai Rp. 111.000.000,00 (seratus sebelas juta rupiah).

- Bahwa sebelum saksi menandatangani baik surat pengikatan jual beli, surat kuasa menjual dan surat perjanjian jual beli tersebut saksi membacanya dan mengerti isinya dan saksi sempat protes dan menegaskan kepada terdakwa maupun ke Notaris bahwa rumah saksi tidak dijual dan jika hanya digunakan untuk persyaratan agunan di Bank maka saksi setuju dan terdakwa menjelaskan bahwa surat dimaksud hanya untuk persyaratan pengajuan pinjaman ke Bank, dan Notaris SRI YULIATIN hanya bilang “Bismillah biar berkah” sambil menyodorkan surat – surat dimaksud tanpa menjelaskan maksud dan tujuan dibuatkan surat – surat tersebut.

- Bahwa saksi melakukan penandatanganan baik surat pengikatan jual beli, surat kuasa menjual dan surat perjanjian jual beli tersebut dirumah terdakwa..

- Bahwa setelah mengetahui bahwa sertifikat hak milik saksi atas nama SITI RUSMALA telah beralih nama menjadi hak milik terdakwa, selanjutnya saksi berusaha menemui terdakwa baik secara langsung maupun berkomunikasi melalui telephone namun yang bersangkutan tidak mau menyelesaikan perkara dimaksud dan tidak mau menyerahkan sertifikat saksi tersebut.

- Bahwa untuk tanah dan bangunan rumah dengan sertifikat atas nama SITI RUSMALA dan telah beralih nama menjadi H. MUCHAMMAD CHANAN sampai saat ini masih saksi kuasai dan saksi tempati.

- Bahwa kerugian yang saksi alami yaitu untuk uang yang sebelumnya saksi serahkan kepada terdakwa untuk perpanjangan pinjaman di Bank Bukopin syariah total sebesar Rp. 43.000.000,00 (empat puluh tiga juta rupiah), sedangkan untuk rumah saksi nilai jualnya saat ini sebesar Rp. 1.500.000.000,00 (satu milyar lima ratus ribu rupiah).



**Saksi 3. SRI YULIATIN, SH.M.Kn**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi menjadi Notaris dan PPAT pada Tahun 2008 sampai di Jalan Pemuda Mojosari Mojokerto. Saksi ditempatkan sebagai Notaris untuk wilayah kerja Indonesia dan PPAT di Kabupaten Mojokerto yang beralamat Kantor di Jalan Pemuda Mojosari Mojokerto.
- Bahwa saksi pernah diperiksa Penyidik Polres Sidoarjo dan keterangan saksi dalam Berita Acara Pemeriksaan adalah benar.
- Saksi menjadi Notaris berdasarkan SK. Menteri Kehakiman RI Nomor AHU – 186.AH.02.01 – Tahun 2008 Tertanggal 10 April 2008 dan untuk PPAT berdasarkan SK Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Tanggal 1 September 2008 Nomor : 09 – XVII – PPAT – 2008 Tertanggal 1 September 2008.
- Saksi sampai dengan sekarang ini masih menjabat menjadi Notaris dan PPAT yang beralamat Kantor di Jalan Pemuda Mojosari Mojokerto.
- Bahwa dasar saksi menjalankan tugas jabatan sebagai Notaris dan PPAT termasuk Saudari yang ditempatkan yang beralamat Kantor di Jalan Pemuda Mojosari Mojokerto Undang – undang Notaris adalah sebagai dasar dan payung hukum saksi sebagai Notaris dan untuk profesi PPAT saksi menjalankan tugas berdasarkan Surat Keputusan (SK).
- Bahwa tugas dan tanggung jawab saksi untuk menjalankan tugas jabatan sebagai Notaris dan PPAT Untuk jabatan saksi sebagai Notaris tugas adalah melaksanakan pencatatan dari keinginan pihak pihak apa yang menjadi kuwajibannya.
- Sedangkan jabatan saksi sebagai PPAT adalah melaksanakan kaitannya dengan proses balik nama yang menjadikan keinginan kedua belah pihak sesuai dengan administrasi yang menjadi kewajibannya.
- Bahwa saksi kenal dengan JOKO PURNOMO, SITI RUSMALA dan terdakwa H. MOCHAMMAD CHANAN sebatas profesi saksi sebagai Notaris dalam pembuatan Akta dan saksi tidak ada hubungan keluarga.
- Bahwa awalnya saksi mengenal terdakwa sewaktu saksi bekerja sebagai pegawai Notaris / PPAT KETUT selanjutnya setelah saksi berprofesi menjadi Notaris / PPAT saksi ditelpon oleh terdakwa untuk datang kerumahnya diminta untuk membuat Akta Notaris dan bukan Akta PPAT karena bukan kewenangan saksi, selanjutnya saksi menyetujui.
- Bahwa terdakwa tidak pernah menjelaskan dan memberitahukan kepada saksi sebagai Notaris Setelah saksi datang dirumah terdakwa

Halaman 18 dari 49 Putusan Nomor 151/Pid.B/2023/PN Sda



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

barulah saksi dikenalkan dengan JOKO PURNOMO dan istrinya yang disampaikan oleh terdakwa sebagai pihak penjual.

- Bahwa ketika di rumah terdakwa di desa wage, Sidoarjo, terdakwa menyampaikan mengenai permasalahan JOKO PURNOMO mengenai hutang di Bank Danamon, dimana sertifikat milik saksi JOKO PURNOMO / SITI RUSMALA yang diagunkan di Bank Danamon untuk bisa diambil, sehingga kemudian saksi membuat Surat Kuasa Untuk Mengambil Sertifikat. No. 15 Tahun 2011.

- Bahwa selain itu sekitar bulan Desember i terdakwa juga meminta kepada saksi untuk dibuatkan Akta Ikatan Jual Beli serta Kuasa Untuk Menjual terhadap tanah dengan SHM No. 512 an. SITI RUSMALA yang dijual kepada terdakwa.

- Bahwa adapun produk akta yang saksi buat sebagai Notaris sehubungan dengan perkara ini adalah :

1. Akta Kuasa Untuk Mengambil Sertifikat Nomor 15 Tanggal 28 Juni 2011.
2. Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 9 Tanggal 15 Desember 2011
3. Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 10 Tanggal 15 Desember 2011.
4. Akta Perjanjian Nomor 3 Tanggal 20 September 2016.

- Bahwa akta akta tersebut tidak ditandatangani di Kantor saksi di Mojokerto, tetapi di rumah terdakwa di Desa Wage, Kec. Taman, Sidoarjo.

- Bahwa pembuatan akta tersebut juga tidak dihadiri oleh saksi saksi TRISTA INDRIYANI maupun RIA ANDRIYANI.

- Bahwa pada tahun 2016 saksi diminta oleh terdakwa untuk dibuatkan Akta Jual Beli atas tanah SHM No., 512 an. SITI RUSMALA, namun karena wilayah kerja saksi di wilayah Mojokerto sehingga saksi meminta tolong kepada rekan saksi sesama Notaris yang wilayahnya di Sidoarjo yaitu saksi YULI EKAWATI, SH,.MKn

- Bahwa saksi kemudian mengontak saksi YULI EKAWATI terkait dengan pembuatan Akta Jual Beli;

- Bahwa tidak dibenarkan dan juga tidak diperbolehkan dalam hal Notaris dan PPAT telah membuat baik Akta Pengikatan maupun Akta Jual Beli Obyek Tanah dan Rumah yang didasari atau didahului dengan proses Dana Talangan.

- Bahwa saksi tidak mengetahui apa yang menjadikan dasar dan dokumen berupa perubahan Sertifikat Hak Milik No. 512 atas nama SITI

Halaman 19 dari 49 Putusan Nomor 151/Pid.B/2023/PN Sda



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

RUSMALA menjadi Sertifikat Hak milik No. 512 atas nama MOCHAMMAD CHANAN tersebut.

- Bahwa berdasarkan dokumen bukti Akta Perjanjian Nomor 3 Tanggal 20 September 2016 yang telah saksi buat selaku Notaris tersebut, saksi tidak mengetahui dan mengerti atas proses peralihan hak atas sertifikat yang dilakukan oleh terdakwa H. MOCHAMAD CHANAN tersebut karena bukan kewenangan saksi.
- Bahwa ketika ditunjukkan akta akta sebagaimana diatas, saksi mengenalnya karena memang saksi yang membuatnya.

**Saksi 4. FAHMI ABDILLAH, S.H.** dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi pernah diperiksa Penyidik Polres Sidoarjo terkait dengan perkara Penipuan atau penggelapan dengan terdakwa H.CHANAN.
- Bahwa kapasitas saksi adalah selaku Staff Legal Manager di PT. Bank Syariah Bukopin Sidoarjo yang tugas dan tanggung jawab saksi adalah berkaitan dengan ada Support Penyaluran Kredit dan Penyelesaian Kredit yang bermasalah.
- Bahwa saat ini saksi sudah tidak bekerja lagi di Bank Syariah Bukopin Sidoarjo, tetapi saat ini saksi bekerja sebagai Pengacara.
- Bahwa sesuai Sistem Informasi Debitur Bank Syariah Bukopin sampai dengan saat diperiksa penyidik tidak pernah ada pengajuan kredit dari nasabah dengan jaminan Sertifikat Hak Milik No 512 atas nama SITI RUSMALA yang selanjutnya telah di balik nama atas nama MOCHAMAD CHANAN tersebut.
- Bahwa selama saksi bekerja di Bank Syariah Bukopin Cabang Sidoarjo pada tanggal 21 Maret 2019 pernah datang seorang laki – laki yang bernama JOKO PURNOMO menanyakan ke pihak Bank Syariah Bukopin Cabang Sidoarjo yang menanyakan keberadaan Sertifikat Hak Milik No. 512 atas nama SITI RUSMALA apakah di agunkan ke PT. Bank Syariah Bukopin Sidoarjo ;
- Bahwa saat itu saksi yang melayani selanjutnya saksi menerangkan kepada saksi JOKO PURNOMO bahwa pihak Bank Syariah Bukopin Cabang Sidoarjo tidak pernah menerima pengajuan kredit dari nasabah dengan jaminan atau agunan menggunakan Sertifikat Hak Milik No. 512 atas nama SITI RUSMALA tersebut, selanjutnya saksi berikan surat keterangan kepada yang bersangkutan Tertanggal 21 Maret 2019.

Halaman 20 dari 49 Putusan Nomor 151/Pid.B/2023/PN Sda



- Bahwa saksi tidak mengetahui apa kapasitas dari JOKO PURNOMO menanyakan atau memastikan apakah sertifikat dimaksud di agunkan atau tidak di Bank Syariah Bukopin Cabang Sidoarjo.
- Bahwa ketika saksi diperiksa penyidik Polres Sidoarjo, saksi telah memberikan atau menunjukkan surat dari PT. BNK SYARIAH BUKOPIN Cabang Sidoarjo, Nomor 230/Pincab/BSB-SDA/VII/2020, tertanggal 14 Juli 2020 yang ditujukan kepada Bapak Kopol Ambuka Yudha Hardhi Putra, SHm SIk, Kasat Reskrim Polresta Sidoarjo, perihal Surat Balasan Permintaan Keterangan yabng intinya :
- Bahwa sdr. Joko Purnomo bukan merupakan debitur / nasabah di PT. Bank Syariah Bukopin Cabang Sidoarjo.
- Bahwa Agunanatas nama Siti Rusmala tidak pernah diagunkan atau dijaminakan di PT. Bank Syariah Bukopin Cabang Sidoarjo.
- Bahwa PT. Bank Syariah Bukopin Sidoarjo tidak mengenal sdr. M. Chanan baik dalam kaitannya sebagai debitur/nasabah atau rekan kerja.

**Saksi 5. YULI EKAWATI, SH. M.Kn.** dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi menjadi Notaris dan PPAT pada tahun 2012 sampai dengan sekarang dan berkantor di Istana Permata Kavling 315 Jalan Raya Juanda – Sidoarjo.
- Bahwa saksi kenal dengan H. MOCHAMAD CHANAN (terdakwa) sebatas profesi saksi sebagai Notaris pada saat proses pembuatan akta dan saksi tidak ada hubungan keluarga dengannya sedangkan JOKO PURNOMO (saksi korban) saksi tidak kenal karena yang bersangkutan tidak pernah menghadap saksi.
- Bahwa sekitar Tahun 2016 saksi mengenal terdakwa tersebut yaitu saksi dihubungi oleh Notaris SRI YULIATIN, SH. M.Kn terkait dengan saksi diminta untuk membuat AKTA JUAL BELI atas tanah Sertifikat Hak Milik No. 512 atas nama SITI RUSMALA.
- Bahwa kemudian berdasarkan Kuasa Menjual maupun Ikatan Jual beli yang dibuat oleh Notaris SRI YULIATIN, SH. M.Kn dimana terdakwa adalah selaku pembeli atas tanah SHMno. 512 atas nama SITI RUSMALA selaku penjual sedangkan untuk JOKO PURNOMO sesuai yang tertuang dalam surak kuasa menjual maupun Ikatan Jual Beli juga mengetahui selaku SUAMI dari SITI RUSMALA.
- Bahwa selanjutnya SRI YULIATIN, SH.,M.Kn menyerahkan dokumen berupa asli Sertifikat Hak Milik No. 512 atas nama SITI RUSMALA, Akta



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengikatan Jual Beli Nomor 09 Tanggal 15 Desember 2011 dan Kuasa Menjual Nomor 10 Tanggal 15 Desember 2011 yang dibuat oleh SRI YULIATIN, SH. M.Kn.

- Bahwa dokumen tersebut diserahkan kepada pegawai saksi yang bernama ABDU ROHMAN selanjutnya saksi melakukan proses pengecekan ke BPN Sidoarjo maupun meminta bukti pembayaran pajak baik BPHTB maupun PPH dan setelah semua sudah terpenuhi selanjutnya saksi buat Draf AKTA JUAL BELI yang kemudian saksi memanggil H. MOCHAMMAD CHANAN untuk melakukan penandatanganan dalam AKTA JUAL BELI dan terbitlah AKTA JUAL BELI Nomor : 92 / 2016 Tanggal 3 Oktober 2016 yang saksi tandangi selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah / PPAT dan juga ditandatangani oleh H. MOCHAMAD CNANAN selaku pihak pertama sekaligus pihak kedua dan juga para saksi.

- Bahwa harga atau nilai jual beli atas tanah Sertifikat Hak Milik atas nama SITI RUSMALA yang disepakati antara H. MOCHAMMAD CHANAN selaku Pembeli dan SITI RUSMALA selaku Penjual mengacu sebagaimana tertuang dalam Ikatan Jual Beli yang diserahkan kepada saksi yaitu senilai Rp. 250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah).

- Bahwa yang saksi ketahui untuk melakukan proses pembuatan AKTA JUAL BELI saja dengan dasar Akta Pengikatan Jual beli dan Kuasa untuk Menjual yang dibuat oleh SRI YULIATIN, SH.,M.Kn tersebut.

- Bahwa untuk Akta Jual Beli Nomor : 09 / 2016 Tanggal 13 Oktober 2016 dimaksud digunakan sebagai syarat untuk proses Balik Nama namun saksi tidak tahu apakah Pihak H. MOCHAMAD CHANAN selaku pembeli telah mengajukan proses balik nama atas tanah SHM No 512 atas nama SITI RUSMALA tersebut, karena setelah Akta Jual Beli tersebut selesai dibuat selanjutnya oleh pegawai saksi diserahkan kepada H. MOCHAMAD CHANAN.

- Bahwa ketika ditunjukkan Barang Bukti Akta Jual Beli no 92 / 2016, tanggal 13 Oktober 2016, saksi mengenalnya karena memang akta tersebut yang membuat saksi.

**Saksi 6. H. SANASIM**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan terdakwa karena yang terdakwa. adalah tetangga saksi lain dusun dan lain RT namun satu desa dengan saksi namun terhadapnya saksi tidak ada hubungan keluarga ataupun pekerjaan.

Halaman 22 dari 49 Putusan Nomor 151/Pid.B/2023/PN Sda



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi pernah diperiksa Penyidik Polresta Sidoarjo dan keterangan saksi sebagaimana Berita Acara Pemeriksaan Saksi adalah benar.
- Bahwa pekerjaan saksi adalah makelar tanah.
- Bahwa pada tahun 2018 saksi pernah membeli tanah di Desa Bohar seluas sekitar  $7,5 \times 25 \text{ m} = 187,5 \text{ m}$  dari H. CHANAN.
- Bahwa untuk alas hak nya adalah SERTIFIKAT HAK MILIK NOMOR 512 atas nama H. MOCHAMMAD CHANAN, dengan luas secara keseluruhan 529 m<sup>2</sup>
- Bahwa saksi hanya membeli sebagian saja dari luas 529 m<sup>2</sup> tersebut yaitu bagian depan saja dengan luas kurang  $7,5 \text{ m} \times 25 \text{ m} = 187,5 \text{ m}$  (bagian tanah yang ada bekas gudangnya).
- Bahwa secara pasti saksi tidak tahu asal usul tanah dimaksud, namun setelah saksi ditunjukkan bukti alas Hak berupa sertifikat oleh terdakwa dan setelah saksi baca berdasarkan yang tertuang dalam sertifikat (alas hak) bahwa terdakwa mendapatkan tanah tersebut dari hasil membeli dari SITI RUSMALA sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Milik No. 512 yang kemudian dibalik nama menjadi atas nama H. MOCHAMMAD CHANAN
- Bahwa adapun awal mula saksi membeli tanah tersebut saksi mendapat kabar dari orang – orang sekitar Desa Wage yang memberitahukan kepada saksi bahwa ada tanah yang akan di jual setelah saksi cek lokasi tanahnya dan saksi berniat untuk membelinya, kemudian saksi mencari informasi pemiliknya dan di ketahui pemiliknya adalah M. CHANAN, kemudian saksi mendatangi rumah teredakwa dan menyampaikan bahwa akan membeli tanah dimaksud namun hanya sebagian saja yaitu di bagian depannya.
- Bahwa setelah ada kesepakatan harga sebesar Rp. 520.000.000,- kemudian terjadi transaksi jual beli dan saksi membayar kepada terdakwa langsung.
- Bahwa saksi membeli tanah tersebut dengan harga kurang lebih Rp. 520.000.000,00 (lima ratus dua puluh juta rupiah) yang proses pembayarannya satu kali namun untuk hari tanggal bulan lupa Tahun 2018, namun seingat saksi saksi masih ada kekurangan pembayaran sebesar Rp. 10.800.000,00 (sepuluh juta delapan ratus ribu rupiah), sehingga setelah saksi bayar untuk sertifikat masih di pegang oleh H. MOCHAMMAD CHANAN

Halaman 23 dari 49 Putusan Nomor 151/Pid.B/2023/PN Sda



- Bahwa ada bukti tertulis saksi telah membeli sebidang tanah dimaksud dari terdakwa yaitu berupa kwitansi tanda penerimaan uang yang di tanda tangani oleh terdakwa.
- Setelah saksi membayar uang pembelian atas tanah tersebut kepada terdakwa namun belum sempat di buat kan akta jual beli didepan Notaris / PPAT.
- Bahwa kemudian tanah tersebut saksi tawarkan untuk saksi jual kembali dan selang beberapa bulan lagi tanah tersebut ada yang menawar dan ingin membelinya yaitu ASMAT PATEL, Kemudian terjadi kesepakatan harga kurang lebih Rp. 600.000.000,00,- (enam ratus juta rupiah)
- Bahwa karena saksi hanya memegang kwitansi sehingga untuk transaksi jual belinya langsung antara ASMAT PATEL dengan H. MOCHAMMAD CHANAN, sedangkan untuk pembayarannya saksi menerima uang dari ASMAT PATEL kurang lebih Rp. 600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) dan ASMAT PATEL juga yang membayar kekurangan pembayaran saksi sebelumnya kepada terdakwa sebesar Rp. 10.800.000,00 (sepuluh juta delapan ratus ribu rupiah).
- Bahwa saksi kenal dengan JOKO PURNOMO yaitu tetangga lain desa yang merupakan suami dari SITI RUSMALA, dan saksi baru mengetahui kapasitas JOKO PURNOMO sebagai pemilik awal atas lahan yang bersertifikat Nomor 512 atas nama SITI RUSMALA tersebut setelah saksi membeli lahan tersebut dari terdakwa yang selanjutnya saksi jual lagi ke ASMAT PATEL

**Saksi 7. ASMET PATEL**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan terdakwa M. CHANAN karena pernah membeli tanah di Desa Bohar, Kec. Taman.
- Bahwa terhadap JOKO PURNOMO awalnya saksi tidak kenal, namun saksi mengenal JOKO PURNOMO tersebut setelah saksi membeli sebidang tanah seluas sekitrar 194 m2 dari H. MOCHMAMMAD CHANAN;
- Bahwa ketika saksi akan membangun di lokasi tanah yang saksi beli tersebut saksi di tegur dan didatangi oleh JOKO PURNOMO yang mengaku selaku pemilik tanah.
- Bahwa terhadap saksi H. SANASIM saksi mengenalnya pada saat transaksi jual beli tanah tersebut, sedangkan terhadap terdakwa M CHANAN saksi sebelumnya juga tidak mengenalnya dan saksi baru



mengenal setelah saksi membeli tanah karena alas hak atas tanah tersebut adalah SHM no. 1274 an. M CHANAN seluas 194 m2.

- Bahwa menurut keterangan dari H. SANASIM bahwa ia sebelumnya membeli tanah tersebut dari terdakwa dan pada saat itu saksi mengecek ke terdakwa bersama dengan H. SANASIM untuk menanyakan kebenarannya dan saat itu terdakwa membenarkan bahwa H. SANASIM telah membeli tanah tersebut namun masih ada kekurangan pembayaran sebesar Rp. 10.800.000,00 (sepuluh juta delapan ratus ribu rupiah) dan kemudian saksi yang melunasi pembayarannya.

- Bahwa adapun awal mula saksi membeli tanah tersebut ketika saksi lewat di depan lokasi tanah tersebut saksi melihat ada plakat tulisan TANAH DI JUAL dan juga tertera nomor telephone penjualnya kemudian saksi menghubungi nomor telephone yang tertera di plakat tersebut, dan saksi ketahui orang yang saksi telpon tersebut mengaku bernama H. SANASIN dan kemudian saksi bertemu langsung dengan H. SANASIN, saat itu saksi menanyakan untuk bukti kepemilikan tanahnya dan H. SANASIN menunjukkan Sertifikat Hak Milik Nomor 512 atas nama H. MOCHAMMAD CHANAN yang menurut keterangan H. SANASIN tanah tersebut didapat dari hasil membeli dari terdakwa.

- Bahwa kemudian beberapa hari kemudian saksi bersama dengan istri saksi, H. SANASIN dan Notaris datang kerumah terdakwa untuk proses jual beli dan saat itu terdakwa meminta pelunasan pembelian dari H. SANASIN sebesar Rp. 10.800.000,00 (sepuluh juta delapan ratus ribu rupiah)

- Bahwa karena sebelumnya H. SANASIN masih ada kekurangan pembayaran, selanjutnya saksi yang melunasi kekurangannya dan kemudian barulah dibuatkan surat perjanjian jual beli di depan notaris untuk proses balik namanya.

- Bahwa saksi membeli sebidang tanah dari H. SANASIN tersebut yaitu sebesar Rp. 649.600.000,00 (enam ratus empat puluh sembilan juta enam ratus ribu rupiah) yang proses pembayarannya 4 (empat) kali tahap sebagaimana bukti kwitansi tanda terima pembayarannya yaitu sebagai berikut:

- Yang pertama tanggal 24 Desember 2018 sebesar Rp. 50.000.000,00;
- Yang kedua tanggal 3 Januari 2019 sebesar Rp. 550.000.000,00;
- Yang ketiga tanggal 3 Januari 2019 sebesar Rp. 9.600.000,00;
- Yang keempat tanggal 9 Januari 2019 sebesar Rp. 10.800.000,00;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setelah saksi melunasi pembayaran tersebut yaitu pada saat pembayaran yang terakhir Tanggal 9 Januari 2019 saksi bersama istri saksi dengan Notaris datang ke rumah terdakwa kemudian di buat akta jual beli antara saksi dengan terdakwa karena sertifikat sebelumnya masih atas nama terdakwa, sedangkan yang mengurus proses balik namanya adalah notaris yang saksi tunjuk Notaris BINTARTO TRIADMOJO, SH.
- Bahwa setelah terjadi jual beli tanah, sertipikat hak milik No. 1274 seluas 194 m2 an. HAJI MOCHAMMAD CHANAN telah berubah menjadi an. ASMAT PATEL

**Saksi 8. MOCHAMMAD AJAK**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi bekerja di kantor Badan Pertanahan Nasional Kab. Sidoarjo dan menjabat sebagai Koordinator Kelompok Substansi Pendaftaran Tanah dan Ruang, Tanah Komunal dan hubungan kelembagaan
- Bahwa berdasarkan data pada Kantor BPN Sidoarjo benar bahwa sesuai dengan catatan pada arsip buku tanah hak milik no. 512 telah dilakukan permohonan balik namamelalui proses Jual Beli dari SITI RUSMALA kepada Haji NUHAMMAD CHANAN dan tercatat tanggal 09 Nopember 2016.
- Bahwa dasar perubahan tersebut adalah berdasarkan Akta No. 92 / 2016 tgl. 13-10-2016 yang dibuat oleh Notaris Yuli Ekawati, SH, MKn, PPAT di Kab. Sidoarjo, dan proses tersebut sudah sesuai dengan mekanisme.
- Bahwa H. MOCHAMMAD CHANAN juga mengajukan permohonan pemecahan atas SHM no. 512 tersebut yaitu menjadi SHM No. 1274 seluas 194 M2 dan SHM No. 1275 seluas 335 M2.
- Bahwa untuk SHM No. 1274 telah terjadi perubahan karena jual beli dari H. MOCHAMMAD CHANAN kepada ASMAT PATEL berdasarkan Alkta Jual Beli Nomor 117/ 2019 tanggal 10-06-2016 yang dibuat oleh Bintaro Triatmojo, PPAT di Kab. Sidoarjo.

**Saksi 9. IMAM HARIADI**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa kapasitas saksi selaku collection Manager di PT. BANK DANAMON Indonesia dengan tugas dan tanggung jawab saksi adalah untuk memproses penagihan terhadap debitur yang bermasalah dibantu tim eksekusi (petugas dilapangan).
- Bahwa berdasarkan Data yang ada di Bank Danamon Indonesia memang benar pada pada Tanggal 6 September tahun 2005 DI PT. Bank

Halaman 26 dari 49 Putusan Nomor 151/Pid.B/2023/PN Sda

#### 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

danamon Cabang Betro – Sedati pernah ada nasabah yang mengajukan pinjaman Modal Kerja atas nama JOKO PURNOMO dengan jaminan SHM No. 512 atas nama SITI RUSMALA dengan nilai pinjaman sebesar Rp. 130.000.000,00 (seratus tiga puluh juta rupiah).

- Bahwa untuk saat ini surat perjanjian kreditnya tidak dapat ditemukan sesuai keterangan Pihak Petugas Arsip Bank Danamon namun berdasarkan Bukti Tanda Terima Jaminan Tanah / Tanah dan Bangunan No.147 / TT / DSP – BETRO / IX / 2005 Tanggal 6 September 2005 yang di tanda tangani oleh Debitur atas nama JOKO PURNOMO dan penjamin SITI RUSMALA yang di setuju oleh suami atas nama JOKO PURNOMO dan juga ditandatangani oleh unit manager an. EDDY PURWANTO, SE dan Credit Officer atas nama RUDI HERMANTO, ST didalamnya tertuang Perjanjian Kredit Nomor : 147 / PK / DSP – BETRO / IX / 2005 Tanggal 6 September 2005.

o Untuk nilai pinjaman sebesar Rp. 130.000.000,00 (seratus tiga puluh juta rupiah) dengan angsuran selama 36 (tiga puluh enam) bulan namun nilai besar angsuran masih belum tahu (data TIDAK ditemukan) dan untuk jatuh tempo pembayaran yaitu setiap Tanggal 6 (enam) dan angsuran dimulai Tanggal 6 Oktober 2005 sampai dengan Tanggal 6 September 2008, namun perlu saksi jelaskan sesuai data yang ada di pihak Bank Danamon bahwa pada Tanggal 23 Juli 2007 ada proses perjanjian PK Restruktur (penyelamatan kredit agar debitur yang menunggak bisa mendapat keringanan angsuran) sampai dengan Tanggal 3 Agustus 2014 (namun nilai angsuran belum ditemukan dalam data Bank Danamon) dengan plafon sisa terakhir Rp. 104.708.432,64.

- Bahwa yang menjadi penyebab sehingga terjadinya proses terbitnya Perjanjian PK Restruktur tersebut biasanya pihak Bank Danamon memberikan solusi dengan cara dibuatkan perjanjian Restruktur tersebut jika ada nasabah yang Mulai mengalami kesulitan membayar / menunggak atau tidak bisa membayar angsuran sebelumnya artiya pihak debitur JOKO PURNOMO telah melakukan tunggakan dan tidak membayar angsurannya sehingga dibuatkan lah proses restruktur dimaksud, namun saksi tidak tahu kapan JOKO PURNOMO mulai menunggak dan tidak membayar angsurannya karena data masih TIDAK di temukatas nama

- Bahwa saksi mengetahui adanya Perjanjian PK Restruktur tersebut dapat diketahui dari otorisasi Pembukuan versi 4.7 DSP Pasar Betro tanggal transaksi 28 Juni 2011 ketika debitur melakukan proses pelunasan tunggakatatas nama

Halaman 27 dari 49 Putusan Nomor 151/Pid.B/2023/PN Sda

#### 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 debitur atas nama JOKO PURNOMO tersebut melakukan tunggakan pembayaran total nilai tunggakannya yaitu Rp. 99.919.930,46 yang terinci tunggakan pokok Rp. 79.630.567,83 dan tunggakan Bunga Rp. 12.477.391,48, Tunggakan bungan berjalan Rp. 1.353.943,27 denda tunggakan Rp. 4.069.110,85, Pinalti Rp. 2.388.917,03.
- Bahwa terkait adanya tunggakan tersebut Pihak Debitur JOKO PURNOMO telah melunasi tunggakannya pada Tanggal 28 uni 2011 dan perlu saksi jelaskan bahwa untuk pelunasan tunggakannya tersebut telah ada keringanan dari pihak Bank Danamon sehingga JOKO PURNOMO hanya membayar total tunggakannya sebesar Rp. 79.630.567,83.
- Bahwa untuk proses pelunasan yaitu nasabah / Debitur atas nama JOKO PURNOMO datang ke Kantor Cabang Bank Danamon Betro – Sedati dan menyetorkan langsung uang pelunasannya ke Teller, sedangkan untuk proses pengambilan jaminan sertifikat 512 atas nama SITI RUSMALA sesuai dengan data otorisasinya yang mengambil adalah Saudara MUCHAMAD CHANAN berdasarkan Surat Kuasa Nomor 15 yang dibuat oleh Notaris SRI YULIATI, SH. M.Kn Tanggal 28 Juni 2011 guna untuk mengambil Sertifikat Nomor 512 atas nama SITI RUSMALA yang digunakan sebagai jaminan atas pinjaman debitur atas nama JOKO PURNOMO, dan untuk tanggal pengambilan jaminan Sertifikat Nomor 512 tersebut dilakukan oleh Saudara MUCHAMAD CHANAN pada Tanggal 30 Juni 2011 sesuai dengan bukti TANDA TERIMA DOKUMEN / JAMINAN ASLI yang di tanda tangani oleh MOCHAMAD CHANAN yang disaksikan oleh YUDI RUSDIANSYAH selaku UNIT MANAGER.
- Bahwa untuk proses pengambilan obyek jaminan Sertifikat Nomor 512 atas nama SITI RUSMALA tersebut untuk tempat pengambilannya saksi tidak tahu, namun biasanya untuk pengambilan obyek jaminan bisa dilakukan di kantor DSP Bank Danamon Betro atau bisa dilakukan di tempat penyimpanan jaminan di Bank Danamon Gubernur Suryo Lantai 3 Surabaya dengan didampingi oleh Unit Manager.

Menimbang, bahwa Penasehat hukum terdakwa mengajukan saksi yang meringankan ( **ade charge** ) yang yang bernama SURADI telah memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal dengan terdakwa maupun Saksi JOKO PURNOMO.
- Bahwa saksi merupakan anggota pengajian Al Kautsar dimana terdakwa sebagai Koordinatornya.

Halaman 28 dari 49 Putusan Nomor 151/Pid.B/2023/PN Sda



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi pernah mendengar bahwa Saksi JOKO PURNOMO berniat untuk meminjam uang kepada terdakwa.
- Bahwa seingat saksi, terdakwa meminjam uang sebesar Rp. 120.000.000,00 (seratus dua puluh juta rupiah) dari H. MUJIB karena saksi melihat ada 12 (dua belas) bendel.
- Bahwa H. MUJIB adalah Pemilik BPR (Bank Perkreditan Rakyat) di Mojokerto, Krian dan Sedati.

Menimbang, bahwa dipersidangan telah pula didengar keterangan terdakwa yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa terdakwa mempunyai komunitas pengajian Thoriqot dimana terdakwa bertindak sebagai koordinator sedangkan pimpinannya adalah Kyai dari Jombang
- Bahwa terdakwa kenal dengan saksi JOKO PURNOMO, awal mulanya sekitar tahun 2011, tiba tiba JOKO PURNOMO datang menemui terdakwa di rumah terdakwa atas rekomendasi dari Nyai Endang untuk meminta tolong karena membutuhkan uang untuk ambil sertipikat di Bank Danamon.
- Bahwa ketika datang JOKO PURNOMO bercerita bahwa ia sudah berkeliling kurang lebih 27 (dua puluh tujuh) Kyai di Jawa Timur, setelah sowan di Kyai MUKTAR MUKHTI di Jombang bertemu dengan Bu Nyai ENDANG istri dari Kyai MUKTAR MUKHTI menceritakan kesulitan hidupnya, diberikan petunjuk alamat untuk datang kerumah Aba CHANAN dan, selanjutnya JOKO PURNOMO menceritakan keluh kesah yang di alami kepada terdakwa
- Bahwa sdr. JOKO PURNOMO bukan merupakan anggota pengajian thoriqot, tetapi kemudian oleh terdakwa diberikan petunjuk agar setiap hari Senin mengaji dimasjid belakang rumah terdakwa dan sebelum mengaji harus kramas, pakai sarung putih, baju putih lengkap dengan peralatan ngajinya dan membawa buku tulis dan bolpoint baru, juga menyuruh puasa.
- Bahwa ketika JOKO PURNOMO datang, menyampaikan keluhan membutuhkan uang untuk mengambil sertipikat yang diagunkan di Bank Danamon Betro, Sedati, Sidoarjo yaitu Sertipikat Hak Milik No. 512 luas 529 m2 an. SITI RUSMALA (yang merupakan istri dari JOKO PURNOMO) dimana total pinjaman sebesar Rp. 111.000.000,- (seratus sebelas juta rupiah).
- Bahwa kemudian terdakwa mengatakan kepada teman terdakwa yaitu sdr.H. MUJIB (alm) untuk meminjam uang dan oleh H., MUJIB terdakwa dipinjami uang sebesar Rp. 120.000.000,-.

Halaman 29 dari 49 Putusan Nomor 151/Pid.B/2023/PN Sda



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa masalah terdakwa pinjam uang kepada H. MUJIB, terdakwa tidak pernah memberitahukan hal tersebut kepada saksi JOKO PURNOMO.
- Bahwa sebelum mengambil sertipikat di Bank Danamon, terdakwa memanggil Notaris SRI YULIATIN, SH untuk dibuatkan Akta Kuasa Untuk Mengambil Sertipikat Nomor 15 tanggal 28 Juni 2011, kemudian pada tanggal 28 Juni 2011, terdakwa, JOKO PURNOMO, dan SITI RUSMALA datang ke Bank Danamon Pusat Surabaya.
- Bahwa setelah sampai di Bank Danamon Pusat Surabaya, kemudian terdakwa mengambil sertipikat SHM No. 512 an. SITI RUSMALA dan menyerahkan uang sebesar Rp. 111.000.000,- kepada Bank.
- Bahwa ketika ditunjukkan bukti Pelunasan pada pembukuan Bank Danamon bahwa untuk pelunasan sebesar Rp. 79.630.567, 83, terdakwa tetap menyatakan bahwa terdakwa melunasi uang sebesar Rp. 111.000.000,-sehingga menurut terdakwa bahwa pinjaman JOKO PURNOMO kepada terdakwa tetap sebesar Rp. 111.000.000,-
- Bahwa setelah Sertipikat No. 512 an. SITI RUSMALA diambil kemudian sertipikat tersebut dikuasai oleh terdakwa.
- Bahwa ketika ditanyakan tentang perjanjian atau kesepakatan penguasaan sertipikat oleh terdakwa, terdakwa menyatakan lupa.
- Bahwa beberapa bulan kemudian karena JOKO PURNOMO tidak bisa mengangsur pinjaman sehingga terdakwa memanggil JOKO PURNOMO maupun SITI RUSMALA dan juga Notaris SRI YULIATIN di rumah terdakwa agar Sertipikat No. 512 tersebut diagunkan saja ke Bank atau BPR
- Bahwa terdakwa menyampaikan kepada JOKO PURNOMO maupun SITI RUSMALA bahwa untuk hal tersebut harus dibuatkan Surat Kuasa Untuk Menjual dan Ikatan Jual beli sebagai syarat Agunan di Bank, dan terhadap hal tersebut JOKO PURNOMO maupun SITI RUSMALA menyetujui.
- Bahwa kemudian Notaris SRI YULIATIN menerbitkan Akta PENGIKATAN JUAL BELI No. -9- tanggal 15 Desember 2011 dan Akta KUASA UNTUK MENJUAL No. -10- Tanggal 15 Desember 2011.
- Bahwa terdakwa tidak pernah mengagunkan Sertipikat SHM No. 512 atas nama SITI RUSMALA tersebut ke Bank manapun.
- Bahwa menurut terdakwa terhadap pinjaman terdakwa kepada H. MUJIB (alm) semakin membengkak karena bunga berbunga sehingga kemudian terdakwa menjual tanah tersebut, bahkan menambahkan tanah milik terdakwa di Desa Bangah juga diberikan sebagian kepada H. MUJIB.

Halaman 30 dari 49 Putusan Nomor 151/Pid.B/2023/PN Sda



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa kemudian terdakwa menghubungi Notaris YULI EKAWATI, SH, MKn, PPAT Sidoarjo untuk membuat Akta Jual Beli, sehingga Notaris YULI EKAWATI, SH, MKn kemudian menerbitkan Akta Jual Beli Nomor 92/2016, yang dibuat tanggal 13 Oktober 2016.
- Bahwa pada tanggal 14 Oktober 2016, terdakwa mengajukan Permohonan Peralihan Hak / Balik Nama atas SHM No. 512 an. SITI RUSMALA menjadi M. CHANAN ke Kantor BPN Sidoarjo pada tanggal 14 Oktober 2016 yang kemudian Sertipikat No. 512 tersebut beralih menjadi an. H. CHANAN.
- Bahwa Tahun 2018 terdakwa menjual tanah seluas 529 m2 tersebut kepada H. SANASIM, tetapi H. SANASIM hanya ingin membeli sebagian saja yaitu yang bagian depan seluas 187 M2. Seharga Rp. 520.000.000,-
- Bahwa ketika H SANASIM yang ingin membeli tanah alas haknya adalah Sertipikat No. 512 an. H. CHANAN.
- Bahwa terdakwa kemudian mengajukan pemecahan menjadi 2 (dua) bidang ke BPN Sidoarjo sehingga kemudian terbit Sertipikat Hak Milik Nomor : 1274 luas 194 M2 dan Nomor : 1275 luas 335 M2. An. M. CHANAN.
- Bahwa menurut terdakwa, tanggungan sdr; JOKO PURNOMO karena tidak bisa menebus sertipikat , sehingga hutang sdr,. JOKO PURNOMO menjadi Rp. 820.000.000,-
- Bahwa nilai Rp. 820.000.000,- karea sesuai perhitungan H. MUJIB dimana terdakwa berhutang kepada H. MUJIB sebesar Rp. 120.000.000,- yang sebagian dipakai terdakwa untuk mengambil sertipikat no,. 512 an. SITI RUSMALA di Bank Danamon.
- Bahwa terhadap hutang terdakwa kepada H. MUJIB terdakwa tidak pernah memberitahukan hal tersebut kepada sdr JOKO PURNOMO.

Menimbang, bahwa Penuntut Umum mengajukan barang bukti sebagai berikut:

1. 1 (satu) bendel copy legalisir AKTA KUASA UNTUK MENGAMBIL SERTIFIKAT NO. 15 Tanggal 28 Juni 2011 yang dibuat oleh Notaris SRI YULIATIN, SH. M.Kn selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);
2. 1 (satu) lembar photo copy legalisir Tanda Terima Jaminan Asli SHM No. 512 atas nama SITI RUSMALA yang ditanda tangani oleh M. CHANAN selaku Penerima Kuasa Pengambilan Jaminan dan YUDI RUSDIANSYAH selaku Branch Manager Bank Danamon Tanggal 30 Juni 2011;

Halaman 31 dari 49 Putusan Nomor 151/Pid.B/2023/PN Sda



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. 1 (satu) lembar photo copy legalisir Otorisasi Pembukuan Pembayaran Pelunasan Nasabah atas nama JOKO PURNOMO dengan nominal Rp. 76.630.567,83 Tanggal 28 Juni 2011;
4. 1 (satu) lembar photo copy legalisir Dokumen Checklist Plafon Pinjaman Nasabah atas nama JOKO PURNOMO sebesar Rp. 130.000.000,00 yang ditanda tangani CDCM (Bagian Penyimpanan Jaminan);
5. 1 (satu) lembar photo copy legalisir BUKTI TANDA TERIMA JAMINAN TANAH / TANAH & BANGUNAN Nomor : 147 / TT / DSP – Betro / IX / 2005 sebagai Penunjuk Surat Perjanjian Kredit Nomor : 147 / PK / DSP – Betro / IX / 2005 Tanggal 06 September 2005
6. 1 (satu) bendel photo copy legalisir BUKU TANAH HAK MILIK Nomor 512 atas nama Pemegang Hak Haji Mochammad Chanan;
7. 1 (satu) bendel photo copy legalisir PERMOHONAN PERALIHAN HAK / BALIK NAMA (WARCAH) No. Berkas : 84911 / 16, Nama Pemohon : M. CHANAN;
8. 1 (satu) bendel photo copy legalisir BUKU TANAH HAK MILIK Nomor 1274 atas nama Pemegang Hak ASMAT PATEL;
9. 1 (satu) bendel photo copy legalisir BUKU TANAH HAK MILIK Nomor 1275 atas nama Pemegang Hak Haji MOCHAMMAD CHANAN;
10. 1 (satu) bendel photo copy legalisir Pendaftaran Pemisahan (Pemecahan Sertifikat) / WARCAH No. Berkas : 140516 / 18, Nama Pemohon : M. CHANAN;
11. 1 (satu) bendel photo copy legalisir PERMOHONAN PERALIHAN HAK / BALIK NAMA / WARCAH No. Berkas : 139730, Nama Pemohon : ASMAT PATEL;
12. 1 (satu) lembar catatan atas penerimaan uang sebesar Rp. 15.200.000,00 Tertanggal 20 – 9 – 2016 dan penerimaan uang sebesar Rp. 5.000.0000,00 Tertanggal 22 – 12 – 2016 dari JOKO PURNOMO kepada HM. CHANAN;
13. 2 (dua) lembar kwitansi dalam keadaan dilaminating menjadi satu, yang terdiri dari : 1 (satu) lembar kwitansi Tanggal 24 Juni 2016 untuk pembayaran perpanjangan waktu 2 bulan terhitung 20 Juni sampai dengan 20 Agustus 2016, untuk ikut menawarkan dan mengambil kembali sertifikat yang ada di Bank Syariah Bukopin dengan hutang pokok Rp. 760.000.000,00 (tujuh ratus enam puluh juta rupiah) bilamana tanggal tersebut belum bisa menjualkan akan dijual bebas / dilelang oleh Bukopin,

Halaman 32 dari 49 Putusan Nomor 151/Pid.B/2023/PN Sda



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang diserahkan oleh H. PUR (Bohar – Wage) kepada HM. CHANAN, dan 1 (satu) lembar tanda terima uang sebesar Rp. 15.200.000,- yang minta perpanjangan dibayar 2% dari nilai dengan perpanjangan sampai akhir Desember 2016, yang kesemua bukti tanda terima tersebut terdapat tanda tangan H. PUR dan H. M. CHANAN;

14. Photo copy Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 09 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 10 Tanggal 15 Desember 2011 yang dilegalisir Notaris SRI YULIATIN, SH. M.Kn;

Bahwa barang bukti yang diajukan dipersidangan tersebut, telah disita secara sah serta telah diperlihatkan kepada saksi -saksi dan terdakwa, sehingga secara hukum barang bukti tersebut dapat dipertimbangkan dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi, keterangan Terdakwa dihubungkan dengan barang bukti yang diajukan dipersidangan maka dapatlah diperoleh fakta dan keadaan yang terungkap dipersidangan sebagai berikut ;

- Bahwa benar saksi JOKO PURNOMO memiliki tanah seluas 529 M2 yang terletak di Desa Bohar, Kec. Taman Kab. Sidoarjo dengan alas hak Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 512 an. SITI RUSMALA, yang merupakan istri dari JOKO PURNOMO.
- Bahwa benar pada tahun 2005 SHM No. 512 tersebut oleh JOKO PURNOMO diagunkan di Bank Danamon Cabang Betro, Sedati, Sidoarjo dengan nilai pinjaman sebesar Rp. 130.000.000,- kemuiian tahun 2007 dilakukan Restrukturisasi karena keterlambatan pembayaran.
- Bahwa benar pada Tahun 2011 sdr. JOKO PURNOMO menemui terdakwa HMOCHAMAD CHANAN yang merupakan guru ngaji/ komunitas mengaji “Al- Kaustar” untuk meminta bantuan pinjaman uang untuk menebus SHM no., 512 yang diagunkan di Bank Danamon Cabang Betro sejumlah Rp. 111.000.000,-.
- Bahwa benar atas pinjaman tersebut terdakwa menyetujui dengan syarat yang mengambil sertipikat adalah terdakwa dan SHM No. 512 dijadikan jaminan.
- Bahwa benar selanjutnya terdakwa meminjam uang kepada teman terdakwa bernama H. MUJIB sejumlah Rp. 120.000.000,- namun terdakwa tidak mengatakan kepada JOKO PURNOMO bahwa uang sebesar Rp. 120.000.000,- hasil pinjaman terdakwa kepada H. MUJIB dan ada bunganya.
- Bahwa benar seseorang yang bernama H. MUJIB tidak pernah hadir di Persidangan dan hal tersebut hanya merupakan alibi dari terdakwa.

Halaman 33 dari 49 Putusan Nomor 151/Pid.B/2023/PN Sda



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa benar terdakwa kemudian menghubungi Notaris yang sudah terdakwa kenal sebelumnya yaitu SRI YULIATIN, SH, MKn dan minta tolong untuk dibuatkan Surat Kuasa Mengambil Sertipikat, sehingga kemudian Notaris SRI YULIATIN mebuatkan Akta Surat Kuasa Untuk Mengambil Sertipikat Nomo 15 Tahun 2011 tanggal 28 Juni 2011.
- Bahwa benar kemudian terdakwa, JOKO PURNOMO dan SITI RUSMALA datang ke Bank Danamon Cabang Betro Sedati, Sidoarjo untuk melakukan pelunasan pinjaman, dan karena ada keringanan dari Bank sehingga JOKO PURNOMO hanya melunasi sebesar Rp. 79.630.567,- sebagaimana bukti Otorisasi Pembukuan Versi 4.7 Bank Danamon Cabang Betro.
- Bahwa benar walaupun pelunasan tersebut hanya sebesar Rp. 79.630.567,- tetapi terdakwa tetap membebankan pinjaman JOKO PURNOMO kepada terdakwa tetap 111.000.000,- dan juga kesepakatan secara lisan untuk setiap tahun membayar bunga sebesar Rp. 10.000.000,-.
- Bahwa benar pada tanggal 30 Juni 2011, dengan membawa Akta Surat Kuasa Untuk Mengambil Sertipikat yang dibuat oleh Notaris SRI YULIATIN, SH, kemudian terdakwa mengambil Sertipikat Hak Milik No. 512 an. SITI RUSMALA di Bank Danamon Pusat Surabaya, sehingga sejak saat itu SHM No. 512 a. SITI RUSMALA tersebut dikuasai oleh terdakwa.
- Bahwa benar baru beberapa bulan kemudian terdakwa menyuruh saksi SRI YULIATIN untuk dibuatkan Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Untuk Menjual.
- Bahwa benar lalu terdakwa menagih angsuran kepada JOKO PURNOMO, padahal belum ada satu tahun, termasuk bunganya, namun karena JOKO PURNOMO belum bisa membayar sehingga terdakwa menyuruh Saksi JOKO PURNOMO untuk datang kerumahnya, dan dengan alasan sebagai syarat kredit / utang di BPR Sidoarjo, Saksi JOKO PURNOMO disuruh menanda tangani Surat Pengikatan Jual Beli dan Surat Kuasa Menjual dihadapan Notaris / PPAT SRI YULIATIN, SH. M.Kn. yang kemudian terbit Surat Pengikatan Jual Beli Nomor : 09 Tanggal 15 Desember 2011 dan Surat Kuasa Untuk Menjual Tanggal 15 Desember 2011 antara SITI RUSMALA dengan H. M. CHANAN, atas tanah seluas 529 M2 dengan alas hak Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 512.
- Bahwa benar terdakwa mengatakan kepada JOKO PURNOMO bahwa sertipikat tersebut diagunkan di BPR tanpa menyebutkan di BPR mana, padahal ternyata sertipikat tersebut tidak diagunkan di BPR tetapi dijaminan

Halaman 34 dari 49 Putusan Nomor 151/Pid.B/2023/PN Sda



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada H. MUJIB, sehingga oleh terdakwa dinyatakan bahwa hutang JOKO PURNOMO menjadi Rp. 180.000.000,-.

- Bahwa benar perbuatan terdakwa yang seolah olah menjaminkan sertipikat no. 512 an., SITI RUSMALA tersebut ke BPR sudah beberapa kali dilakukan dengan alasan untuk melunasi hutang sdr. JOKO PURNOMO.
- Bahwa benar pada tahun 2016, dengan alasan agar tanah dan rumah Saksi JOKO PURNOMO tidak dilelang, terdakwa menyampaikan kepada Saksi JOKO PURNOMO kalau Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 512 luas 529 atas nama SITI RUSMALA telah dijaminkan di Bank Bukopin Syariah Waru Sidoarjo lalu terdakwa menyuruh Saksi JOKO PURNOMO untuk membayar perpanjangan pinjaman di Bank Bukopin Syariah Waru sebesar Rp. 43.000.000,00 (empat puluh tiga juta rupiah), lalu Saksi JOKO PURNOMO membayar sejumlah tersebut kepada terdakwa dengan rincian:
  - Tanggal 24 Juni 2016 sebesar Rp. 7.600.000,00 (tujuh juta enam ratus ribu rupiah).
  - Tanggal 1 Agustus 2016 sebesar Rp. 15.200.000,00 (lima belas juta dua ratus ribu rupiah).
  - Tanggal 20 September 2016 sebesar Rp. 15.200.000,00 (lima belas juta dua ratus ribu rupiah).
  - Tanggal 22 Desember 2016 sebesar Rp. 5.000.000,00 (lima juta rupiah).
- Bahwa benar terhadap hal tersebut terdakwa membuat Kwitansi tertanggal 24 Juni 2016 yang berisi pembayaran Rp. 7.600.000,- untuk minta perpanjangan waktu 2 bulan terhitung 20 Juni sampai 20 Agustus 2016 , untuk ikut menawarkan dan mengambil kembali sertipikat yang ada di Bank Syariah Bukopin dengan hutrang pokok Rp. 760.000.000,- (tujuh ratus enam puluh juta rupiah), bilamana tanggal tersebut belum bisa menjualkan akan dijual bebas / lelang oleh BUKOPIN.
- Bahwa benar sebagaimana keterangan saksi FAHMI ABDILAH , SH mantan Pegawai Bank Bukopin Syariah Waru, Sidoarjo, bahwa ternyata terdakwa tidak pernah menggunakan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 512 luas 529 M2 atas nama SITI RUSMALA tersebut sebagai jaminan pinjaman di Bank Bukopin Syariah Waru.
- Bahwa benar terhadap hal tersebut terdakwa mengakui dengan alasan di Black List, padahal yang ternyata Sertipikat tersebut juga tetap dijaminkan secara pribadi kepada H. MUJIB, tanpa sepengetahuan JOKO PURNOMO.

Halaman 35 dari 49 Putusan Nomor 151/Pid.B/2023/PN Sda



- Bahwa benar kemudian terdakwa memanggil Notaris SRI YULIATIN untuk dibuatkan Akta Jual Beli, namun karena wilayah kerja Notaris SRI YULIATIN di Mojokerto, sehingga meminta tolong kepada Notaris YULI EKAWATI, SH,MKn yang wilayah kerjanya di Kab. Sidoarjo, sehingga berbekal dokumen antara lain Ikatan Jual Beli dan Akta Kuasa Untuk Menjual yang selanjutnya Notaris YULI EKAWATI membuat Akta Jual Beli Nomor 92 / 2016 Tanggal 13 – Oktober – 2016.
- Bahwa benar pada tanggal 14 Oktober 2016, terdakwa mengajukan Permohonan Peralihan Hak / Balik Nama atas SHM No. 512 an. SITI RUSMALA menjadi M. CHANAN ke Kantor BPN Sidoarjo pada tanggal 14 Oktober 2016 yang kemudian Sertipikat No. 512 tersebut beralih menjadi an. H. CHANAN yang kemudian pada bulan Agustus 2018 terdakwa mengajukan pemecahan, sehingga pada tanggal 27 Nopember 2018 terbit SHM no. 1274 an. Haji Mochamad Chanan seluas 194 m2 dan No. 1275 an. Haji Mochamad Chanan seluas 335 M2.
- Bahwa benar pada tahun 2018 sebelum terdakwa memecah seertipikat, terdakwa menjual Tanah seluas 529 m2 tersebut yang kemudian dibeli oleh saksi H. SANASIN, namun hanya sebagian saja yaitu hanya seluas 187 M2 seharga Rp. 520.000.000,- dan ketika itu terdakwa menunjukkan dengan alas hak Sertipikat No. 512 yang awalnya an. SITI RUSMALA dan telah berubah menjadi H. CHANAN, namun belum dibuatkan akta jual beli.
- Bahwa benar oleh H. SANASIN kemudian tanah seluas 187 m2 tersebut dijual kepada saksi ASMAT PATEL seharga Rp. 649.600.000,- namun karena H. SANASIN masih mempunyai kekurangan sebesar Rp. 10.800.000,- dan belum dibuatkan Akta sehingga kemudian dibuatkan Akta Jual beli antara H. CHANAN kepada ASMAT PATEL atas tanah seluas 194 m2 ( yang merupakan bagian dari 529 M2) dan saat ini oleh ASMAT PATEL telah dibalik sehingga Sertipikat No. 1274 an. Haji Mochamad Chanan telah menjadi atas nama ASMAT PATEL.

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

Menimbang, bahwa Terdakwa telah didakwa oleh Penuntut Umum dengan dakwaan yang berbentuk alternatif, sehingga Majelis Hakim dengan memperhatikan fakta-fakta hukum tersebut diatas memilih langsung dakwaan



alternatif kesatu sebagaimana diatur dalam Pasal 378 KUH Pidana yang unsur-unsurnya adalah sebagai berikut :

1. *Barang siapa ;*
2. *Dengan maksud untuk menguntungkan dirinya sendiri atau orang lain secara melawan hukum ;*
3. *Dengan menggunakan tipu muslihat ataupun dengan mempergunakan rangkaian kata-kata bohong ;*
4. *Menggerakkan seseorang untuk menyerahkan sesuatu benda, atau mengadakan perjanjian hutang ataupun ataupun untuk meniadakan piutang;*

**Ad.1. Unsur Barang Siapa :**

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan “*barang siapa* “ ialah setiap subyek hukum pelaku tindak pidana yang mampu mempertanggung jawabkan perbuatannya, barang siapa yang dimaksud tidak lain adalah terdakwa H. M. CHANAN yang identitasnya sebagaimana telah diuraikan dalam surat dakwaan dan ia terdakwa mengakui serta membenarkannya bahwa selama persidangan Majelis Hakim tidak menemukan adanya alasan yang dapat melepas pertanggung jawaban pidana pada diri terdakwa, , fakta yang terungkap dalam persidangan terdakwa dalam keadaan sehat jasmani dan rohani, maka berdasarkan pertimbangan di atas Unsur barang siapa telah terpenuhi ;

**Ad.2. Unsur Dengan maksud untuk menguntungkan dirinya sendiri atau orang lain secara melawan hukum:**

Menimbang, bahwa beberapa perbuatan yang menjadi elemen unsur ke-dua ini sifatnya adalah alternatif, artinya untuk dapat memenuhi unsur ke-dua tersebut dianggap cukup apabila salah satu dari beberapa perbuatan yang menjadi elemen unsur tersebut telah terbukti dilakukan terdakwa, dan oleh karena itu untuk menentukan bahwa unsur ke-dua ini telah terpenuhi oleh perbuatan terdakwa, haruslah dapat dibuktikan dipersidangan bahwa terdakwa telah melakukan salah satu dari perbuatan menguntungkan diri sendiri atau orang lain ;

Menimbang, bahwa majelis Hakim dalam membuktikan unsur dengan tujuan menguntungkan diri sendiri atau orang lain adalah didasrkan pada bukti bahwa secara pasti terdakwa atau orang lain memperoleh sejumlah uang atau harta benda dengan menggunakan perbuatan melawan hukum sebagai sarannya :



Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut dihubungkan dengan keterangan saksi-saksi dan keterangan terdakwa serta barang bukti, telah terungkap fakta hukum sebagai berikut :

- Berawal ketika saksi JOKO PURNOMO meminjam uang kepada terdakwa sebesar Rp. 111.000.000,- untuk mengambil sertipikat tanah hak milik no. 512 seluas 529 M2 atas nama SITI RUSMALA di Bank Danamon, yang ternyata setelah diberikan keringanan oleh Pihak Bank hanya sebesar 79.630.567,- dan yang membayar adalah terdakwa, sebagaimana bukti Otorisasi Pembukuan Versi 4.7 Bank Danamon Cabang Betro, namun karena terdakwa telah meminjam uang dari H. MUJIB sebesar Rp. 120.000.000, maka terdakwa tetap membebankan kepada saksi JOKO PURNOMO sebesar Rp. 111.000.000,- dengan kesepakatan membayar bunga per tahun sebesar Rp. 10.000.000,- dan sertipikat dikuasai terdakwa sebagai jaminan.
- Bahwa baru beberapa bulan terdakwa telah meminta uang kepada JOKO PURNOMO, dan karena saksi JOKO PURNOMO tidak memiliki uang kemudian terdakwa kembali meminjam uang kepada H. MUJIB dimana hal tersebut terdakwa anggap sebagai tambahan hutang saksi JOKO PURNOMO, yaitu sebesar Rp. 180.000.000,-
- Bahwa selain itu pada tahun 2016 dengan alasan hutang makin bertambah dan JOKO PURNOMO tidak bisa melunasi terdakwa mengatakan bahwa sertipikat dijaminkan di Bank Danamon yang juga menjadi beban atau tanggungan terdakwa sebesar Rp. 760.000.000,- bahkan dengan berbagai alasan terutama masalah hutang, kemudian tanah seluas 529 M2 tersebut telah terdakwa balik nama menjadi nama terdakwa yaitu Haji Mochamad Chanan yang kemudian dipecah menjadi 2 yaitu SHM No. 1274 seluas 194 m2 dan 1275 seluas 335 m2, dimana SHM No. 1274 seluas 194 m2 telah terdakwa jual seharga Rp. 649.600.000,-
- Bahwa selain tanah seluas 194 m2 tersebut masih ada tanah seluas 335 m2 yang dimiliki terdakwa, dengan demikian jelas bahwa perbuatan terdakwa telah menguntungkan diri terdakwa sendiri.

Menimbang, berdasarkan uraian tersebut maka unsur dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum telah terbukti.

**Ad. 3. Unsur Dengan menggunakan tipu muslihat ataupun dengan mempergunakan rangkaian kata-kata bohong ;**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan tipu muslihat adalah suatu perbuatan dengan akal licik dan tipu daya untuk memperlak orang lain sehingga seseorang menjadi percaya atau yakin akan sesuatu hal, sedangkan yang dimaksud rangkaian kata-kata bohong yang diucapkan secara tersusun, hingga merupakan suatu cerita yang dapat diterima sebagai sesuatu yang logis dan seakan-akan cerita tersebut benar ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut dihubungkan dengan keterangan saksi –saksi dan keterangan terdakwa serta barang bukti, telah terungkap fakta hukum sebagai berikut :

- Bahwa terdakwa telah melakukan perbuatan melawan hukum dimana perkenalan terdakwa dengan saksi JOKO PURNOMO maupun SITI RUSMALA berawal dari saksi JOKO PURNOMO memiliki pinjaman di Bank Danamon Cabang Betto, Sedati dengan jaminan Sertipikat Hak Milik No. 512 an. SITI RUSMALA sebagai jaminan.
- Sekitar Tahun 2011 saksi JOKO PURNOMO mencari pinjaman uang dan oleh Nyai Endang dari Jombang disarankan menemui terdakwa, ketika kemudian saksi JOKO PURNOMO bertemu dengan terdakwa yang merupakan koordinator pengajian Al-Kautsar, terdakwa menyampaikan niatnya untuk meminjam uang untuk mengambil Sertipikat No. 512 yang dijamin di Bank Danamon Betto, Sedati.
- Bahwa terdakwa kemudian menyampaikan memberi pinjaman kepada saksi JOKO PURNOMO sebesar Rp. 111.000.000,- dengan syarat terdakwa yang membayar, mengambil sertipikat dan setelah diambil akan dikuasai terdakwa sebagai jaminan, membayar bunga Rp. 10.000.000,- setahun.
- Bahwa setelah dibuatkan Surat Kuasa Untuk Mengambil Sertipikat, kemudian pada tanggal 28 Juni 2011 terdakwa, JOKO PURNOMO serta SITI RUSMALA berangkat ke Bank Danamon Betto untuk melunasi hutang, selanjutnya terdakwa membayar pelunasan ke Bank Danamon, namun setelah mendapat keringanan, terdakwa hanya membayar sebesar Rp. 79.630.567,- tetapi terdakwa tetap mebebaskan pinjaman JOKO PURNOMO tetap Rp. 111.000.000,- kemudian tanggal 30 Juni 2011 terdakwa mengambil Sertipikat tersebut dan sejak saat itu dikuasai terdakwa.
- Bahwa secara melawan hukum terdakwa telah melakukan perbuatan yaitu bahwa baru beberapa bulan sejak pengambilan Sertipikat di Bank Danamon dan Sertipikat No. 512 dikuasai terdakwa, kemudian terdakwa menghubungi Notaris SRI YULIATIN, SH, MKn untuk dibuatkan Akta Kuasa

Halaman 39 dari 49 Putusan Nomor 151/Pid.B/2023/PN Sda



Menjual dan Ikatan Jual Beli atas tanah tersebut dari SITI RUSMALA kepada terdakwa H. MOCHAMAD CHANAN.

- Bahwa dengan alasan JOKO PURNOMO tidak dapat melunasi hutang, kemudian terdakwa memanggil saksi JOKO PURNOMO dan SITI RUSMALA dirumah terdakwa di Desa Wage, Kec. Taman, Kab. Sidoarjo, setelah sampai terdakwa mengatakan perkataan bohong atau tipu muslihat baik kepada JOKO PURNOMO maupun SITI RUSMALA, bahwa mereka dipanggil untuk menandatangani Akta Kuasa Menjual maupun Ikatan Jual Beli untuk dipergunakan sebagai Jaminan di Bank Syariah Bukopin, sehingga atas perkataan perkataan terdakwa yang meyakinkan, sehingga saksi JOKO PURNOMO maupun SITI RUSMALA menyetujui.

- Bahwa ternyata apa yang disampaikan terdakwa kepada JOKO PURNOMO maupun SITI RUSMALA bahwa penandatanganan Akta akta tersebut dipergunakan sebagai syarat jaminan hutang di Bank, tetapi ternyata hal tersebut hanyalah tipu muslihat terdakwa saja untuk meyakinkan JOKO PURNOMO maupun SITI RUSMALA, karena berdasarkan keterangan saksi FAHMI ABDILAH, SH, mantan pegawai Bank Syariah Bukopin, Sidoarjo ketika kemudian JOKO PURNOMO mendatangi Bank Syariah Bukopin Sidoarjo, Sertipikat Hak Milik No. 512 ats nama SITI RUSMALA tidak pernah dipergunakan Jaminan oleh terdakwa.

- Bahwa penandatanganan akta akta yang dibuat oleh SRI YULIATIN, SH, Mkn tidak dilakukan di Kantor Notaris SRI YULIATIN, di Mojosari, Mojokerto, tetapi dilakukan di rumah terdakwa di Desa Wage, Kec. Taman, Kab. Sidoarjo, demikian pula ketika itu yang hadir dalam penandatanganan tersebut hanya terdakwa, JOKO PURNOMO, SITI RUSMALA dan SRI YULIATI, sama sekali tidak dihadiri oleh para saksi saksi sebagaimana tercantum dalam Akta.

- Bahwa selain itu, pada Tahun 2016 terdakwa menyampaikan kepada Saksi JOKO PURNOMO kalau Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 512 luas 529 atas nama SITI RUSMALA telah dijaminkan di Bank Bukopin Syariah Waru Sidoarjo dan dengan alasan agar tanah dan rumah Saksi JOKO PURNOMO tidak dilelang, lalu terdakwa menyuruh Saksi JOKO PURNOMO untuk membayar perpanjangan pinjaman di Bank Bukopin Syariah Waru sebesar Rp. 43.000.000,00 (empat puluh tiga juta rupiah), lalu Saksi JOKO PURNOMO membayar sejumlah tersebut kepada terdakwa dengan rincian :

- Tanggal 24 Juni 2016 sebesar Rp. 7.600.000,00 (tujuh juta enam ratus ribu rupiah).



- Tanggal 1 Agustus 2016 sebesar Rp. 15.200.000,00 (lima belas juta dua ratus ribu rupiah).
- Tanggal 20 September 2016 sebesar Rp. 15.200.000,00 (lima belas juta dua ratus ribu rupiah).
- Tanggal 22 Desember 2016 sebesar Rp. 5.000.000,00 (lima juta rupiah).
- Bahwa ternyata terdakwa tidak pernah menggunakan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 512 luas 529 M2 atas nama SITI RUSMALA tersebut sebagai jaminan pinjaman di Bank Bukopin Syariah Waru, akan tetapi terdakwa berusaha untuk mencapai maksudnya yakni menjadikan hak milik atas namanya sendiri atas Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 512 luas 529 M2 atas nama SITI RUSMALA tersebut, dengan meminta bantuan Saksi SRI YULIATIN, SH. M.Kn, dan karena wilayah kerja Saksi SRI YULIATIN, SH., M.Kn selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berada di wilayah Kabupaten Mojokerto, maka Saksi SRI YULIATIN, SH., M.Kn menyerahkan Surat Pengikatan Jual Beli Nomor 09 dan Surat Kuasa Untuk Menjual Nomor 10 Tertanggal 15 Desember 2011 kepada Notaris / Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) YULI EKAWATI, SH. M.Kn yang berkantor di Istana Permata Town House Kav. 201, yang selanjutnya terbit Akta Jual Beli Nomor 92 / 2016 Tanggal 13 – Oktober – 2016

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut maka unsur dengan memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu muslihat, ataupun rangkaian kebohongan telah terbukti.

**Ad.4. Unsur Menggerakkan seseorang untuk menyerahkan sesuatu benda, atau mengadakan perjanjian hutang ataupun ataupun untuk meniadakan piutang;**

Menimbang, bahwa unsur ini mengandung beberapa elemen yang bersifat alternatif artinya apabila salah satu atau lebih elemen dari unsur ini telah terbukti, maka cukup untuk dapat dinyatakan unsur ini terpenuhi ;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan **“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 sesuatu barang dalam hal ini berupa SHM Nomor 512 atas nama Siti Nurmala;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut dihubungkan dengan keterangan saksi-saksi dan keterangan terdakwa serta barang bukti, telah terungkap fakta hukum sebagai berikut :

- Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 512 an. SITI NURMALA adalah milik saksi JOKO PURNOMO yang sedang terilit utang di Bank Danamon. terdakwa telah menyadari dan merencanakan didalam niatnya untuk memiliki dan menguasai tanah seluas 529 M2 milik saksi JOKO PURNOMO, dimana seolah olah terdakwa memberikan pinjaman uang kepada JOKO PURNOMO sebesar Rp. 111.000.000,- untuk mengambil sertipikat tersebut, walaupun ternyata pelunasan utang hanya sekitar Rp. 79.000.000,- tetapi setelah terdakwa membayar ke Bank Danamon dan sertipikat sudah dalam kekuasaan terdakwa.
- Bahwa setelah sertipikat sepenuhnya dalam kekuasaan terdakwa, dan dari awal terdakwa sudah memiliki niat untuk menguasai tanah tersebut, kemudian terdakwa mengatakan kepada saksi JOKO PURNOMO bahwa untuk melunasi utang hutangnya maka sertipikat tersebut dijaminan di BPR, untuk itu terdakwa telah meminta kepada Notaris Sri Yuliatin untuk membuat Surat Kuasa Menjual dan Ikatan Jual beli sebagai syarat jaminan di BPR, sehingga saksi JOKO PURNOMO dan SITI RUSMALA menyetujui, padahal yang sebenarnya sertipikat tersebut sama sekali tidak pernah dijaminan ke BPR manapun.
- Demikian pula telah ternyata bahwa terdakwa untuk tetap menguasai sertipikat tersebut terdakwa telah merangkai kata kata bohong yang disampaikan kepada saksi JOKO PURNOMO yaitu bahwa sertipikat telah dijaminan di Bank Syariah Bukopin Sidoarjo, dan agar tidak dilelang maka saksi JOKO PURNOMO supaya membayar perpanjangan, dan hal itu telah bayarkan saksi I kepada terdakwa, padahal sertipikat tersebut sama sekali tidak pernah dijaminan di Bank Syariah Bukopin Sidoarjo, bahkan mengatakan kepada saksi JOKO PURNOMO bahwa hutangnya menjadi Rp. 720.000.000,-
- Bahwa selanjutnya terdakwa yang telah memiliki niat untuk menguasai sertipikat dan tanah seluas 529 M2, terdakwa dengan berbagai cara telah membalik nama sertipikat no. 512 an. SITI RUSMALA menjadi atas nama Haji Moachamad Chanan, yang kemudian terdakwa pecah menjadi 2 yaitu SHM no. 1274 seluas 194 M2 yang kemudian diijual kepada saksi SANASIN atau saksi ASMAT PATEL, serta SHM No. 1275 seluas 335 m2 yang saat ini masih dalam kekuasaan terdakwa.

Halaman 42 dari 49 Putusan Nomor 151/Pid.B/2023/PN Sda



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut maka unsur menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya, atau supaya memberi hutang maupun menghapuskan piutang telah terbukti.

Menimbang, bahwa oleh karena seluruh unsur dari Pasal 378 KUHP telah terpenuhi, maka terdakwa haruslah dinyatakan telah terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan tindak pidana sebagaimana didakwakan dalam dakwaan kesatu Penuntut Umum;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan pembelaan Penasihat Hukum terdakwa pada pokoknya berpendapat bahwa berdasarkan analisa yuridis yang terungkap di persidangan, Tuntutan Jaksa Penuntut Umum tidak memiliki bukti yang sah menjerat terdakwa melakukan tindak pidana sebagaimana yang didakwakan kepadanya baik dakwaan pertama maupun kedua sehingga atas alasan tersebut perbuatan terdakwa tidak terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan perbuatan sebagaimana yang didakwakan Penuntut Umum;

Menimbang, bahwa dengan alasan tersebut di atas, Penasehat Hukum terdakwa memohon kepada Majelis Hakim agar membebaskan terdakwa dari dakwaan Jaksa Penuntut umum atau melepaskan terdakwa dari Tuntutan tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap pendapat dari Penasehat hukum terdakwa tersebut, Majelis hakim tidak sependapat oleh karena unsur subyektif dalam pasal 378 KUHP, telah dibuktikan dan dipertimbangkan, dimana unsur tersebut didasarkan kepada fakta hukum yang terungkap dipersidangan atas perbuatan yang dilakukan oleh terdakwa, hal ini terbukti bahwa akibat perbuatan terdakwa tersebut, Saksi JOKO PURNOMO mengalami kerugian ± sebesar Rp. 1.543.000.000,00 (satu milyar lima ratus empat puluh tiga juta rupiah);

Menimbang, bahwa oleh karena perbuatan terdakwa telah memenuhi semua unsur tindak pidana sebagaimana yang didakwakan Penuntut Umum, karena berdasarkan pertimbangan, hal tersebut telah didukung oleh dua alat bukti yang sah sebagaimana diatur dalam pasal 183 jo 184 KUHP dan alat bukti yang satu dengan lainnya terdapat hubungan yang berkaitan erat, sehingga menimbulkan keyakinan bagi Majelis Hakim bahwa benar telah terjadi tindak pidana dan terdakwa pelakunya, dan selain itu selama pemeriksaan berlangsung Majelis Hakim tidak pula menemukan adanya alasan pemaaf maupun alasan pembenar yang dapat dijadikan dasar untuk menghapus kesalahan terdakwa, maka berdasarkan ketentuan Pasal 193 ayat (1) huruf 'h'

Halaman 43 dari 49 Putusan Nomor 151/Pid.B/2023/PN Sda

#### 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)



KUHAP terhadap terdakwa tersebut harus dinyatakan terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana “**penipuan**” sebagaimana dalam dakwaan alternatif kesatu Penuntut Umum;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan dalam pembuktian unsur delik diatas maka pendapat Penasehat Hukum terdakwa yang menyatakan perbuatan terdakwa tidak terbukti sehingga harus dibebaskan dari dakwaan atau setidaknya dilepaskan dari Tuntutan, tidaklah beralasan sehingga pembelaan tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa selama proses pemeriksaan di persidangan Majelis tidak menemukan alasan-alasan yang dapat dijadikan sebagai alasan pemaaf atau pembenar atau dengan kata lain tidak ditemukan alasan yang menghapus Sifat kesalahan (schuld) maupun alasan-alasan yang dapat meniadakan sifat melawan hukum (wederrechtelijk) dalam perbuatan Terdakwa, oleh karena itu Terdakwa dapat dipertanggungjawabkan atas perbuatannya sehingga haruslah dinyatakan bersalah atas perbuatannya dan dijatuhi pidana yang setimpal dengan kesalahannya;

Menimbang, bahwa barang bukti berupa :

- 1) 1 (satu) bendel copy legalisir AKTA KUASA UNTUK MENGAMBIL SERTIFIKAT NO. 15 Tanggal 28 Juni 2011 yang dibuat oleh Notaris SRI YULIATIN, SH. M.Kn selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);
- 2) 1 (satu) lembar photo copy legalisir Tanda Terima Jaminan Asli SHM No. 512 atas nama SITI RUSMALA yang ditanda tangani oleh M. CHANAN selaku Penerima Kuasa Pengambilan Jaminan dan YUDI RUSDIANSYAH selaku Branch Manager Bank Danamon Tanggal 30 Juni 2011;
- 3) 1 (satu) lembar photo copy legalisir Otorisasi Pembukuan Pembayaran Pelunasan Nasabah atas nama JOKO PURNOMO dengan nominal Rp. 76.630.567,83 Tanggal 28 Juni 2011;
- 4) 1 (satu) lembar photo copy legalisir Dokumen Checklist Plafon Pinjaman Nasabah atas nama JOKO PURNOMO sebesar Rp. 130.000.000,00 yang ditanda tangani CDCM (Bagian Penyimpanan Jaminan);
- 5) 1 (satu) lembar photo copy legalisir BUKTI TANDA TERIMA JAMINAN TANAH / TANAH & BANGUNAN Nomor : 147 / TT / DSP – Betro / IX / 2005 sebagai Penunjuk Surat Perjanjian Kredit Nomor : 147 / PK / DSP – Betro / IX / 2005 Tanggal 06 September 2005



- 6) 1 (satu) bendel photo copy legalisir BUKU TANAH HAK MILIK Nomor 512 atas nama Pemegang Hak Haji Mochammad Chanan;
- 7) 1 (satu) bendel photo copy legalisir PERMOHONAN PERALIHAN HAK / BALIK NAMA (WARKAH) No. Berkas : 84911 / 16, Nama Pemohon : M. CHANAN;
- 8) 1 (satu) bendel photo copy legalisir BUKU TANAH HAK MILIK Nomor 1274 atas nama Pemegang Hak ASMAT PATEL;
- 9) 1 (satu) bendel photo copy legalisir BUKU TANAH HAK MILIK Nomor 1275 atas nama Pemegang Hak Haji MOCHAMMAD CHANAN;
- 10) 1 (satu) bendel photo copy legalisir Pendaftaran Pemisahan (Pemecahan Sertifikat) / WARKAH No. Berkas : 140516 / 18, Nama Pemohon : M. CHANAN;
- 11) 1 (satu) bendel photo copy legalisir PERMOHONAN PERALIHAN HAK / BALIK NAMA / WARKAH No. Berkas : 139730, Nama Pemohon : ASMAT PATEL;
- 12) 1 (satu) lembar catatan atas penerimaan uang sebesar Rp. 15.200.000,00 Tertanggal 20 – 9 – 2016 dan penerimaan uang sebesar Rp. 5.000.0000,00 Tertanggal 22 – 12 – 2016 dari JOKO PURNOMO kepada HM. CHANAN;
- 13) 2 (dua) lembar kwitansi dalam keadaan dilaminating menjadi satu, yang terdiri dari : 1 (satu) lembar kwitansi Tanggal 24 Juni 2016 untuk pembayaran perpanjangan waktu 2 bulan terhitung 20 Juni sampai dengan 20 Agustus 2016, untuk ikut menawarkan dan mengambil kembali sertifikat yang ada di Bank Syariah Bukopin dengan hutang pokok Rp. 760.000.000,00 (tujuh ratus enam puluh juta rupiah) bilamana tanggal tersebut belum bisa menjual akan dijual bebas / dilelang oleh Bukopin, yang diserahkan oleh H. PUR (Bohar – Wage) kepada HM. CHANAN, dan 1 (satu) lembar tanda terima uang sebesar Rp. 15.200.000,- yang minta perpanjangan dibayar 2% dari nilai dengan perpanjangan sampai akhir Desember 2016, yang kesemua bukti tanda terima tersebut terdapat tanda tangan H. PUR dan H. M. CHANAN;
- 14) Photo copy Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 09 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 10 Tanggal 15 Desember 2011 yang dilegalisir Notaris SRI YULIATIN, SH. M.Kn;

Majelis Hakim menetapkan agar barang bukti tersebut Tetap terlampir dalam berkas perkara;



Menimbang, bahwa terdakwa dalam pembelaannya mohon keadilan dan kebijaksanaan karena kondisi terdakwa sudah usia lanjut, kondisi sakit-sakitan;

Menimbang, bahwa terhadap pembelaan permohonan terdakwa tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkan pada hal-hal yang meringankan;

Menimbang, bahwa sebelum majelis Hakim menjatuhkan pidana terlebih dahulu akan dipertimbangkan hal-hal yang memberatkan dan hal-hal yang meringankan;

**Hal-hal yang memberatkan :**

- Akibat perbuatan terdakwa tersebut, Saksi JOKO PURNOMO mengalami kerugian ± sebesar Rp. 1.543.000.000,00 (satu milyar lima ratus empat puluh tiga juta rupiah) atau setidaknya – tidaknya dalam jumlah tersebut.
- Terdakwa berbelit – belit dalam memberikan keterangan di Persidangan.
- Terdakwa tidak mengakui dan menyesali perbuatannya.

**Hal-hal yang meringankan :**

- Terdakwa belum pernah dihukum.
- Terdakwa merupakan tulang punggung keluarga.
- Terdakwa berusia lanjut dan sakit-sakitan.

Menimbang, bahwa oleh karena terdakwa ditahan dengan jenis penahanan rumah, penahanan tersebut didasari oleh alasan yang sah, maka lamanya terdakwa ditahan haruslah dikurangkan seluruhnya dari pidana yang dijatuhkan;

Memperhatikan, Pasal 378 KUHP dan Undang-undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

**MENGADILI:**

1. Menyatakan terdakwa H.M. CHANAN terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana “ *Penipuan* “;
2. Menjatuhkan pidana kepada terdakwa oleh karena itu dengan pidana penjara selama 2 (dua) Tahun;
3. Menetapkan masa penahanan yang telah dijalani oleh terdakwa dikurangkan seluruhnya dari pidana yang dijatuhkan;
4. Menyatakan barang bukti berupa:
  - 4.1. 1 (satu) bendel copy legalisir AKTA KUASA UNTUK MENGAMBIL SERTIFIKAT NO. 15 Tanggal 28 Juni 2011 yang



dibuat oleh Notaris SRI YULIATIN, SH. M.Kn selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);

4.2. 1 (satu) lembar photo copy legalisir Tanda Terima Jaminan Asli SHM No. 512 atas nama SITI RUSMALA yang ditanda tangani oleh M. CHANAN selaku Penerima Kuasa Pengambilan Jaminan dan YUDI RUSDIANSYAH selaku Branch Manager Bank Danamon Tanggal 30 Juni 2011;

4.3. 1 (satu) lembar photo copy legalisir Otorisasi Pembukuan Pembayaran Pelunasan Nasabah atas nama JOKO PURNOMO dengan nominal Rp. 76.630.567,83 Tanggal 28 Juni 2011;

4.4. 1 (satu) lembar photo copy legalisir Dokumen Checklist Plafon Pinjaman Nasabah atas nama JOKO PURNOMO sebesar Rp. 130.000.000,00 yang ditanda tangani CDCM (Bagian Penyimpanan Jaminan);

4.5. 1 (satu) lembar photo copy legalisir BUKTI TANDA TERIMA JAMINAN TANAH / TANAH & BANGUNAN Nomor : 147 / TT / DSP – Betro / IX / 2005 sebagai Penunjuk Surat Perjanjian Kredit Nomor : 147 / PK / DSP – Betro / IX / 2005 Tanggal 06 September 2005

4.6. 1 (satu) bendel photo copy legalisir BUKU TANAH HAK MILIK Nomor 512 atas nama Pemegang Hak Haji Mochammad Chanan;

4.7. 1 (satu) bendel photo copy legalisir PERMOHONAN PERALIHAN HAK / BALIK NAMA (WARKAH) No. Berkas : 84911 / 16, Nama Pemohon : M. CHANAN;

4.8. 1 (satu) bendel photo copy legalisir BUKU TANAH HAK MILIK Nomor 1274 atas nama Pemegang Hak ASMAT PATEL;

4.9. 1 (satu) bendel photo copy legalisir BUKU TANAH HAK MILIK Nomor 1275 atas nama Pemegang Hak Haji MOCHAMMAD CHANAN;

4.10. 1 (satu) bendel photo copy legalisir Pendaftaran Pemisahan (Pemecahan Sertifikat) / WARKAH No. Berkas : 140516 / 18, Nama Pemohon : M. CHANAN;

4.11. 1 (satu) bendel photo copy legalisir PERMOHONAN PERALIHAN HAK / BALIK NAMA / WARKAH No. Berkas : 139730, Nama Pemohon : ASMAT PATEL;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4.12. 1 (satu) lembar catatan atas penerimaan uang sebesar Rp. 15.200.000,00 Tertanggal 20 – 9 – 2016 dan penerimaan uang sebesar Rp. 5.000.0000,00 Tertanggal 22 – 12 – 2016 dari JOKO PURNOMO kepada HM. CHANAN;

4.13. 2 (dua) lembar kwitansi dalam keadaan dilaminating menjadi satu, yang terdiri dari : 1 (satu) lembar kwitansi Tanggal 24 Juni 2016 untuk pembayaran perpanjangan waktu 2 bulan terhitung 20 Juni sampai dengan 20 Agustus 2016, untuk ikut menawarkan dan mengambil kembali sertifikat yang ada di Bank Syariah Bukopin dengan hutang pokok Rp. 760.000.000,00 (tujuh ratus enam puluh juta rupiah) bilamana tanggal tersebut belum bisa menjual akan dijual bebas / dilelang oleh Bukopin, yang diserahkan oleh H. PUR (Bohar – Wage) kepada HM. CHANAN, dan 1 (satu) lembar tanda terima uang sebesar Rp. 15.200.000,- yang minta perpanjangan dibayar 2% dari nilai dengan perpanjangan sampai akhir Desember 2016, yang kesemua bukti tanda terima tersebut terdapat tanda tangan H. PUR dan H. M. CHANAN;

4.14. Photo copy Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 09 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 10 Tanggal 15 Desember 2011 yang dilegalisir Notaris SRI YULIATIN, SH. M.Kn;

## Terlampir dalam berkas perkara;

5. Membebaskan kepada Terdakwa untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 2.500,00 (dua ribu limaratus rupiah).;

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sidoarjo, pada hari SELASA, Tanggal 27 JUNI 2023, oleh kami, Moh Fatkan, S.H., M.Hum., sebagai Hakim Ketua, Afandi Widariyanto, S.H. Budi Santoso, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **Senin**, tanggal **3 Juli 2023**, oleh Hakim Ketua dengan didampingi para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh DIANA SYAHBANI, S.H., M.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Sidoarjo, serta dihadiri oleh Guntur Arief Witjaksono, S.H., Penuntut Umum dan Terdakwa dengan didampingi Penasehat hukumnya;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Halaman 48 dari 49 Putusan Nomor 151/Pid.B/2023/PN Sda

### 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

Afandi Widarijanto, S.H.

Moh Fatkan, S.H., M.Hum.

Budi Santoso, S.H.

Panitera Pengganti,

Diana Syahbani, S.H., M.H.