



PUTUSAN

Nomor 492/Pid.B/2024/PN Jmb

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. Nama lengkap : IMAN Bin YAKUB;
2. Tempat lahir : Kuala Patah Arang (Tembilahan);
3. Umur / Tgl. Lahir : 45 tahun/ 2 April 1979;
4. Jenis kelamin : Laki-Laki;
5. Kebangsaan : Indonesia;
6. Tempat tinggal : Jalan Rajawali RT 20, Kelurahan Tambak Sari,
Kecamatan Jambi Kota Jambi atau Lorong Bangau
Bedeng No 10 Kelurahan Handil Kecamatan
Jelutung Kota Jambi;
7. Agama : Islam;
8. Pekerjaan : Swasta/Nelayan;

Terdakwa ditangkap sejak tanggal 1 Oktober 2024 sampai dengan tanggal 2 Oktober 2024;

Terdakwa tersebut ditahan berdasarkan surat perintah/penetapan penahanan:

1. Penyidik sejak tanggal 2 Oktober 2024 sampai dengan tanggal 21 Oktober 2024;
2. Penyidik perpanjangan oleh Penuntut Umum sejak tanggal 22 Oktober 2024 sampai dengan tanggal 30 November 2024;
3. Penuntut Umum sejak tanggal 29 November 2024 sampai dengan tanggal 18 Desember 2024;
4. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jambi sejak tanggal 11 Desember 2024 sampai dengan 9 Januari 2025;
5. Perpanjangan Ketua Pengadilan Negeri Demak sejak tanggal 10 Januari 2025 sampai dengan tanggal 10 Maret 2025.

Terdakwa didampingi oleh Penasihat Hukum Irfan M.H. Siregar, S.H., dan Dwi Setiarini, S.H., M.H., CPCLE, adalah Para Advokat pada Kantor Hukum SIREGAR & PARTNERS, beralamat di Jalan Swakarya Komp. Mutiara Permai Blok A/56, Tuah Madani Kota Pekanbaru, berdasarkan Surat Kuasa Nomor: 031/KH-SP/SKK/XII/2024 tanggal 16 Desember 2024 dan surat kuasa khusus



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut telah di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jambi di bawah Register Nomor :416/SK/Pid/2024/PN Jmb tanggal 17 Desember 2024;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca;

- Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jambi Nomor 492/Pid.B/2024/PN Jmb tanggal 11 Desember 2024 tentang Penunjukan Majelis Hakim;
- Penetapan Majelis Hakim Nomor 492/Pid.B/2024/PN Jmb tanggal 11 Desember 2024 tentang penetapan hari sidang;
- Berkas perkara dan surat-surat lain yang bersangkutan;

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

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

1. Menyatakan terdakwa IMAN Bin YAKUB bersalah melakukan tindak pidana "*Mereka yang melakukan, yang menyuruh melakukan, dan yang turut serta melakukan perbuatan Penipuan*", sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 378 KUHP Jo Pasal 55 Ayat (1) Ke-1 KUHP dalam dakwaan alternative pertama ;
2. Menjatuhkan pidana terhadap terdakwa IMAN Bin YAKUB berupa pidana penjara selama 3 (tiga) Tahun dikurangi selama terdakwa berada dalam tahanan sementara dan dengan perintah agar terdakwa tetap ditahan.
3. Menyatakan barang bukti berupa:
 1. 1 (satu) bundel FC Sertifikat Hak Milik Nomor : 783, Surat Ukur Nomor 2842 Tahun 1985 Mendalo Darat seluas 19.557 (sembilan belas ribu lima ratus lima puluh tujuh) M² a.n. B. ASMUNI.
 2. 1 (satu) bundel FC Surat Hibah dari ASMUNI ke saksi M. IVAN FALUNI tertanggal 10 Februari 2010;
 3. 1 (satu) Lembar FC Kwitansi angsuran 1 (satu) kavlingan tanah No. 16 Blok 2 dimendalo jambi luar kota tertanggal 16 Desember 2015 an.penerima IMAN sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);
 4. 1 (satu) Lembar FC Kwitansi angsuran 2 (dua) kavlingan tanah No. 16 Blok 2 dimendalo jambi luar kota tertanggal 16 Desember 2015 an.penerima IMAN sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);
 5. 1 (satu) Lembar FC Kwitansi angsuran 3 (tiga) kavlingan tanah No. 16 Blok 2 dimendalo jambi luar kota tertanggal 26 Januari 2016 an.penerima IMAN sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Halaman 2 dari 68 Putusan Nomor 492/Pid.B/2024/PN Jmb



6. 1 (satu) Lembar FC Kwitansi angsuran 4 (empat) kavlingan tanah No. 16 Blok 2 dimendalo jambi luar kota tertanggal 16 Desember 2016 an.penerima IMAN sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);
7. 1 (satu) Lembar FC Kwitansi angsuran 5 (lima) kavlingan tanah No. 16 Blok 2 dimendalo jambi luar kota tertanggal 27 Maret 2016 an.penerima IMAN sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);
8. 1 (satu) Lembar FC Kwitansi angsuran 6 (enam) kavlingan tanah No. 16 Blok 2 dimendalo jambi luar kota tertanggal 27 April 2016 an.penerima IMAN sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);
9. 1 (satu) Lembar FC Kwitansi angsuran 7 (tujuh) kavlingan tanah No. 16 Blok 2 dimendalo jambi luar kota tertanggal 27 Mei 2016 an.penerima IMAN sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);
10. 1 (satu) Lembar FC Kwitansi angsuran 8 (delapan) kavlingan tanah No. 16 Blok 2 dimendalo jambi luar kota tertanggal 24 Juni 2016 an.penerima IMAN sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);
11. 1 (satu) Lembar FC Kwitansi angsuran 9 (sembilan) kavlingan tanah No. 16 Blok 2 dimendalo jambi luar kota tertanggal 25 Juli 2016 an.penerima IMAN sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);
12. 1 (satu) Lembar FC Kwitansi angsuran 10 (sepuluh) kavlingan tanah No. 16 Blok 2 dimendalo jambi luar kota tertanggal 8 Agustus 2016 an.penerima IMAN sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);
13. 1 (satu) Lembar FC Kwitansi angsuran 11 (sebelas) kavlingan tanah No. 16 Blok 2 dimendalo jambi luar kota tertanggal 2 September 2016 an.penerima IMAN sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);
14. 1 (satu) Lembar FC Kwitansi angsuran 12 (dua belas) kavlingan tanah No. 16 Blok 2 dimendalo jambi luar kota tertanggal 2 Oktober 2016 an.penerima IMAN sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);
15. 1 (satu) Lembar FC Kwitansi angsuran 13 (tiga belas) kavlingan tanah No. 16 Blok 2 dimendalo jambi luar kota tertanggal 2 November 2017 an.penerima IMAN sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);
16. 1 (satu) Lembar FC Kwitansi angsuran 14 (empat belas) kavlingan tanah No. 16 Blok 2 dimendalo jambi luar kota tertanggal 2 Desember 2016 an.penerima IMAN sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. 1 (satu) Lembar FC Kwitansi angsuran 15 (lima belas) kavlingan tanah No. 16 Blok 2 dimendalo jambi luar kota tertanggal 2 Januari 2017 an.penerima IMAN sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);
18. 1 (satu) Lembar FC Kwitansi angsuran 16 (enam belas) kavlingan tanah No. 16 Blok 2 dimendalo jambi luar kota tertanggal 13 Februari 2017 an.penerima IMAN sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);
19. 1 (satu) Lembar FC Kwitansi angsuran 17 (tujuh belas) kavlingan tanah No. 16 Blok 2 dimendalo jambi luar kota tertanggal 13 Maret 2017 an.penerima IMAN sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);
20. 1 (satu) Lembar FC Kwitansi angsuran 18 (delapan belas) kavlingan tanah No. 16 Blok 2 dimendalo jambi luar kota tertanggal 13 April 2017 an.penerima IMAN sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);
21. 1 (satu) Lembar FC Kwitansi angsuran 19 (sembilan belas) kavlingan tanah No. 16 Blok 2 dimendalo jambi luar kota tertanggal 3 Mei 2017 an.penerima IMAN sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);
22. 1 (satu) Lembar FC Kwitansi angsuran 20 (dua puluh) kavlingan tanah No. 16 Blok 2 dimendalo jambi luar kota tertanggal 1 Juni 2017 an.penerima IMAN sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);
23. 1 (satu) Lembar FC Kwitansi angsuran 21 (dua puluh satu) kavlingan tanah No. 16 Blok 2 dimendalo jambi luar kota tertanggal 2 Juli 2017 an.penerima IMAN sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);
24. 1 (satu) Lembar FC Kwitansi angsuran 22 (dua puluh dua) kavlingan tanah No. 16 Blok 2 dimendalo jambi luar kota tertanggal 2 Agustus 2017 an.penerima IMAN sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);
25. 1 (satu) Lembar FC Kwitansi angsuran 23 (dua puluh tiga) kavlingan tanah No. 16 Blok 2 dimendalo jambi luar kota tertanggal 2 September 2017 an.penerima IMAN sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);
26. 1 (satu) Lembar FC Kwitansi angsuran 24 (dua puluh empat) kavlingan tanah No. 16 Blok 2 dimendalo jambi luar kota tertanggal 4 November 2017 an.penerima IMAN sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Halaman 4 dari 68 Putusan Nomor 492/Pid.B/2024/PN Jmb

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

27. 1 (satu) Lembar FC Kwitansi DP kavlingan tanah No. 16 Blok 2 dimendalo jambi luar kota tertanggal 26 Oktober 2015 an.penerima M.IFAN VALUNI sebesar Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah);

Dipergunakan dalam perkara a.n. IVAN FALUNI alias IVAN Bin JAMALUDIN EFFENDI

4. Menetapkan biaya perkara sebesar Rp5.000,00 (lima ribu rupiah) dibebankan kepada Terdakwa;

Setelah mendengar Pembelaan dari Penasehat Hukum Terdakwa secara tertulis tertanggal 11 Februari 2025 yang pada pokoknya:

1. Menerima nota Pembelaan/Pleddoi yang disampaikan Penasehat Hukum atasnama Terdakwa IMAN Bin YAKIB;
2. Hukuman bagi Terdakwa IMAN Bin YAKUB lebih rendah dari tuntutan Jaksa Penuntut Umum;
3. Menyatakan bahwa Terdakwa IMAN Bin YAKUB tidak terbukti kesalahannya secara sah dan meyakinkan tindak pidana baik pada dakwaan primair dan subsidair;
4. Memohon bagi terdakwa IMAN Bin YAKUB untuk menjalani penahanan rumah/kota (wajib lapor);

Menimbang, bahwa dipersidangan Terdakwa telah mengajukan permohonan secara lisan pada pokoknya memohon keringanan hukuman dengan alasan menyesali perbuatannya, Terdakwa berjanji tidak akan mengulangi perbuatannya lagi dan Terdakwa sebagai tulang punggung keluarga dan memiliki tanggungan istri dan anak-anak yg masih kecil;

Setelah mendengar tanggapan Penuntut Umum terhadap permohonan Terdakwa yang pada pokoknya tetap pada Tuntutannya dan Penasehat Hukum Terdakwa tetap pada Pembelaannya dan Terdakwa tetap pada permohonannya;

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

KESATU

Bahwa ia Terdakwa IMAN Bin YAKUB bersama-sama saksi M. IVAN FALUNI Als IVAN Bin JAMALUDIN EFENDI (dalam penuntutan terpisah), Pada hari tanggal bulan yang tidak dapat diingat lagi antara tahun 2015 sampai dengan tahun 2016 atau setidaknya-tidaknya diwaktu lain dalam tahun 2015 sampai dengan tahun 2016 bertempat di Jalan Rajawali RT. 20 Kelurahan Tambak Sari Kecamatan Jambi Selatan Kota Jambi atau setidaknya-tidaknya pada suatu tempat lain yang masih termasuk Daerah Hukum Pengadilan Negeri Jambi, "Mereka yang melakukan, yang menyuruh melakukan, dan yang turut

Halaman 5 dari 68 Putusan Nomor 492/Pid.B/2024/PN Jmb

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

serta melakukan perbuatan dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum, dengan memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu muslihat, ataupun rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya, atau supaya memberi hutang maupun menghapuskan piutang", yang dilakukan dengan cara sebagai berikut :

- Bermula ketika terdakwa sedang berada di Tembilahan dihubungi oleh saksi M. IVAN FALUNI Als IVAN Bin JAMALUDIN EFENDI pada bulan september 2015 dan mengatakan jika saksi M. IVAN FALUNI Als IVAN Bin JAMALUDIN EFENDI akan membuka Kavlingan di depan Unja mendalo dengan bukti kepemilikan surat hibah dan sertifikat lalu menyuruh terdakwa untuk mencari konsumen selanjutnya beberapa hari kemudian terdakwa datang ke Jambi dan menemui saksi M. IVAN FALUNI Als IVAN Bin JAMALUDIN EFENDI lalu saksi M. IVAN FALUNI Als IVAN Bin JAMALUDIN EFENDI memberikan foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor : 783, Surat Ukur Nomor 2842 Tahun 1985 Mendalo Darat seluas 19. 557 M2 a.n. B. ASMUNI dan foto copy Surat Hibah dari sdr. ASMUNI ke sdr. IVAN FALUNI tertanggal 10 Februari 2010 kepada terdakwa kemudian terjadilah kesepakatan antara terdakwa dan saksi M. IVAN FALUNI Als IVAN Bin JAMALUDIN EFENDI jika terdakwa berperan dibagian pemasaran tanah kavlingan milik saksi M. IVAN FALUNI Als IVAN Bin JAMALUDIN EFENDI dengan upah sebesar Rp.500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) yang dipotong dari uang muka setiap konsumen kavlingan tanah dan tanah sebanyak 4 (empat) kavling seluas 20 (dua puluh) tumbuk , untuk harga 1 (satu) kavling adalah Rp.15.000.000,- dengan luas 5 (lima) tumbuk angsuran perbulan sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) selama 36 (tiga puluh enam) bulan dengan uang muka sebesar Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah) selanjutnya terdakwa bersama-sama dengan saksi M. IVAN FALUNI Als IVAN Bin JAMALUDIN EFENDI pergi ke lokasi tanah yang terletak di Desa Sungai Duren Kecamatan Jambi Luar Kota Kabupaten Muaro Jambi untuk melakukan penebasan semak semak dan membersihkan tanah tersebut;
- Bahwa selanjutnya terdakwa mencari konsumen kavlingan dengan cara memasang iklan di facebook dan memberitahu teman teman terdakwa hingga akhirnya banyak yang tertarik dengan kavlingan yang di tawarkan oleh terdakwa dan untuk meyakinkan konsumen terdakwa memperlihatkan foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor: 783, Surat Ukur Nomor 2842 Tahun

Halaman 6 dari 68 Putusan Nomor 492/Pid.B/2024/PN Jmb

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

1985 Mendalo Darat seluas 19. 557 M2 a.n. B. ASMUNI dan foto copy Surat Hibah dari sdr. ASMUNI ke saksi IVAN FALUNI tertanggal 10 Februari 2010 dan untuk uang muka kavlingan terdakwa ada yang menaikkan harganya dari Rp.2.500.000,- menjadi Rp.3000.000,- (tiga juta) lalu setelah berjalan pemasaran tanah kavlingan dan ada konsumen yang berminat untuk membeli tanah kavlingan saksi M. IVAN FALUNI Als IVAN Bin JAMALUDIN EFENDI ada memberitahukan kepada terdakwa bahwa lokasi tanah kavlingan tersebut pada saat ini sertifikat hak miliknya telah digadaikan ke Bank lalu terdakwa mengatakan "saya taunya hanya pemasaran untuk masalah dokumen urusan pemilikan" dan dijawab oleh saksi M. IVAN FALUNI Als IVAN Bin JAMALUDIN EFENDI "okeelah man" dan cara terdakwa melakukan penyetoran uang hasil penjualan tanah kavlingan kepada saksi M. IVAN FALUNI Als IVAN Bin JAMALUDIN EFENDI yaitu setiap bulan secara cash antara Rp.5000.000,- (lima juta rupiah) sampai dengan Rp.15.000.000,- (lima belas juta rupiah) ;

- Bahwa selanjutnya sekira bulan Oktober 2016, saksi AHMAD TOPIS datang ke rumah terdakwa bersama-sama dengan sdr AFDORI untuk melakukan take over pembelian tanah kavlingan nomor 16 Blok 2 dari sdr AFRADORI lalu saksi AHMAD TPOIS bertanya kepada terdakwa "APA BETUL AFRADORI ADA NGAMBIL TANAH KAPLINGAN?", dijawab terdakwa "YA, AFRADORI MERUPAKAN KONSUMEN SAYA" kemudian saksi AHMAD TOPIS bertanya kembali, "TANAHNYA GIMANA APA ADA BUKTI SURAT MENYURATNYA?" dijawab terdakwa "TIDAK USAH RAGU, SURATNYA LENGKAP" Kemudian saksi AHMAD TOPIS bertanya, "TANAHNYA SIAPA YANG PUNYA?" dijawab terdakwa , "YANG PUNYA TANAH NAMANYA M. IVAN FALUNI, RUMAHNYA DI SUNGAI DUREN TAPI BAGIAN PENGURUSAN SAYA" lalu saksi AHMAD TOPIS mengatakan "BOLEH SAYA LIHAT SURAT-SURATNYA?" kemudian terdakwa memperlihatkan foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor : 783, Surat Ukur Nomor 2842 Tahun 1985 Mendalo Darat seluas 19. 557 M2 a.n. B. ASMUNI dan foto copy Surat Hibah dari sdr. ASMUNI ke saksi IVAN FALUNI tertanggal 10 Februari 2010, setelah diperlihatkan surat-surat tersebut saksi AHMAD TOPIS bertanya kembali, "ASLINYA MANA", dijawab terdakwa , "YANG ASLINYA ADA DI M. IVAN FALUNI" , namun terdakwa tidak memberitahukan kepada saksi AHMAD TOPIS jika sertifikat tersebut telah digadaikan di Bank setelah mendengar penjelasan terdakwa saksi AHMAD TOPIS menjadi yakin dan langsung melakukan pembayaran

Halaman 7 dari 68 Putusan Nomor 492/Pid.B/2024/PN Jmb

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)

Halaman 7



kepada sdr AFRADRI sebesar Rp.12.000.000 (dua belas juta rupiah) untuk uang ganti kepemilikan (take over) dari sdr AFRADORI lalu meminta kepada terdakwa agar digantikan menjadi nama saksi AHMAD TOPIS, selanjutnya saksi AHMAD TOPIS melakukan sisa pembayaran Kavlingan kepada terdakwa sebesar Rp.500.000 (lima ratus ribu rupiah) per bulan selama 1 (satu) tahun secara cash dengan bukti kwitansi pembayaran yang dibuat oleh terdakwa selanjutnya setelah angsuran lunas pada bulan Oktober 2017 saksi AHMAD TOPIS menanyakan kepada terdakwa "BAGAIMANA DENGAN SERTIFIKATNYA?", dijawab terdakwa "UNTUK MENGURUS SERTIFIKAT DIKENAKAN BIAYA RP.2.500.000, SETELAH DIBAYAR PALING LAMBAT 3-5 BULAN SERTIFIKAT SUDAH SELESAI" lalu saksi AHMAD TOPIS menyetorkan biaya sebesar Rp. 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) secara cash untuk pengurusan sertifikat di BPN Muaro Jambi kepada terdakwa dan tidak berapa lama kemudian terdakwa menghubungi saksi AHMAD TOPIS dan mengatakan surat dari BPN Muaro Jambi sudah ada lalu saksi AHMAD TOPIS mendatangi rumah terdakwa lalu terdakwa menyerahkan surat dari BPN Muaro Jambi dengan judul surat perintah setor nomor berkas permohonan 307711/2017 tanggal 11 Desember 2017 yang ditandatangani oleh Petugas Loket sdr IRWANSYAH yang terdakwa dapatkan dari saksi IVAN FALUNI dengan mengatakan, "INI SURAT DARI M. IVAN FALUNI PEGANG LAH SURA T INI DULU MENJELANG PEMECEHAN SERTIFIKAT DARI BPN NYA KELUAR", namun hingga sampai sekarang saksi AHMAD TOPIS belum mendapatkan sertifikat dan menguasai tanah kavlingan yang telah dibeli melalui terdakwa tersebut;.

- Bahwa terdakwa telah mengembalikan uang pengurusan sertifikat sebesar Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah) kepada saksi AHMAD TOPIS;
- Bahwa akibat perbuatan terdakwa bersama-sama dengan saksi IVAN FALUNI saksi AHMAD TOPIS mengalami kerugian sebesar Rp20.500.000,00 (dua puluh juta lima ratus ribu rupiah);
- Bahwa selain saksi AHMAD TOPIS yang melakukan pembelian tanah kavlingan melalui terdakwa ada juga saksi HALIMAH BUDI LESTARI, saksi BASOK BUHARI, saksi LIA BUNEMI PUTRI dan sampai sekarang belum mendapatkan sertifikat yang tela dijanjikan dan kerugian yang dialami oleh saksi HALIMAH BUDI LESTARI sebesar Rp17.500.000,00 (tujuh belas juta lima ratus ribu rupiah), saksi LIA BUNEMI PUTRI sebesar



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah) saksi BASOK BUHARI sebesar Rp46.000.000,00 (empat puluh enam juta rupiah);

Sebagaimana diatur dan diancam pidana melanggar Pasal 378 KUHP Jo Pasal 55 ayat (1) Ke-1 KUHP;

ATAU

KEDUA

Bahwa ia Terdakwa IMAN Bin YAKUB bersama-sama saksi M. IVAN FALUNI Als IVAN Bin JAMALUDIN EFENDI (dalam penuntutan terpisah), Pada hari tanggal bulan yang tidak dapat diingat lagi antara tahun 2015 sampai dengan tahun 2016 atau setidaknya-tidaknya diwaktu lain dalam tahun 2015 sampai dengan tahun 2016 bertempat di Jalan Rajawali Rt.20 Kelurahan Tambak Sari Kecamatan Jambi Selatan Kota Jambi atau setidaknya-tidaknya pada suatu tempat lain yang masih termasuk Daerah Hukum Pengadilan Negeri Jambi, "Mereka yang melakukan, yang menyuruh melakukan, dan yang turut serta melakukan perbuatan Dengan sengaja dan melawan hukum memiliki barang sesuatu yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan", yang dilakukan dengan cara sebagai berikut :

- Bermula ketika terdakwa sedang berada di Tembilahan dihubungi oleh saksi M. IVAN FALUNI Als IVAN Bin JAMALUDIN EFENDI pada bulan september 2015 dan mengatakan jika saksi M. IVAN FALUNI Als IVAN Bin JAMALUDIN EFENDI akan membuka Kavlingan di depan Unja mendalo dengan bukti kepemilikan surat hibah dan sertifikat lalu menyuruh terdakwa untuk mencari konsumen selanjutnya beberapa hari kemudian terdakwa datang ke Jambi dan menemui saksi M. IVAN FALUNI Als IVAN Bin JAMALUDIN EFENDI lalu saksi M. IVAN FALUNI Als IVAN Bin JAMALUDIN EFENDI memberikan foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor : 783, Surat Ukur Nomor 2842 Tahun 1985 Mendalo Darat seluas 19. 557 M2 a.n. B. ASMUNI dan foto copy Surat Hibah dari sdr. ASMUNI ke sdr. IVAN FALUNI tertanggal 10 Februari 2010 kepada terdakwa kemudian terjadilah kesepakatan antara terdakwa dan saksi M. IVAN FALUNI Als IVAN Bin JAMALUDIN EFENDI jika terdakwa berperan dibagian pemasaran tanah kavlingan milik saksi M. IVAN FALUNI Als IVAN Bin JAMALUDIN EFENDI dengan upah sebesar Rp.500.000,- yang dipotong dari uang muka setiap konsumen kavlingan tanah dan tanah sebanyak 4 (empat) kavling seluas 20 (dua puluh) tumbuk ,untuk harga 1 (satu) kavling adalah Rp.15.000.000,- dengan luas 5 (lima) tumbuk angsuran perbulan sebesar Rp.500.000,- (lima

Halaman 9 dari 68 Putusan Nomor 492/Pid.B/2024/PN Jmb

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

ratus ribu rupiah) selama 36 (tiga puluh enam) bulan dengan uang muka sebesar Rp.2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) selanjutnya terdakwa bersama-sama dengan saksi M. IVAN FALUNI Als IVAN Bin JAMALUDIN EFENDI pergi ke lokasi tanah yang terletak di Desa Sungai Duren Kecamatan Jambi Luar Kota Kabupaten Muaro Jambi untuk melakukan penebasan semak semak dan membersihkan tanah tersebut;

- Bahwa selanjutnya terdakwa mencari konsumen kavlingan dengan cara memasang iklan di facebook dan memberitahu teman teman terdakwa hingga akhirnya banyak yang tertarik dengan kavlingan yang di tawarkan oleh terdakwa dan untuk meyakinkan konsumen terdakwa memperlihatkan foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor: 783, Surat Ukur Nomor 2842 Tahun 1985 Mendalo Darat seluas 19. 557 M2 a.n. B. ASMUNI dan foto copy Surat Hibah dari sdr. ASMUNI ke saksi IVAN FALUNI tertanggal 10 Februari 2010 dan untuk uang muka kavlingan terdakwa ada yang menaikkan harganya dari Rp.2.500.000,- menjadi Rp.3000.000,- (tiga juta) lalu setelah berjalan pemasaran tanah kavlingan dan ada konsumen yang berminat untuk membeli tanah kavlingan saksi M. IVAN FALUNI Als IVAN Bin JAMALUDIN EFENDI ada memberitahukan kepada terdakwa bahwa lokasi tanah kavlingan tersebut pada saat ini sertifikat hak miliknya telah digadai ke Bank lalu terdakwa mengatakan "saya taunya hanya pemasaran untuk masalah dokumen urusan pemilikan" dan dijawab oleh saksi M. IVAN FALUNI Als IVAN Bin JAMALUDIN EFENDI "okeelah man" dan cara terdakwa melakukan penyetoran uang hasil penjualan tanah kavlingan kepada saksi M. IVAN FALUNI Als IVAN Bin JAMALUDIN EFENDI yaitu setiap bulan secara cash antara Rp.5000.000,- (lima juta rupiah) sampai dengan Rp.15.000.000,- (lima belas juta rupiah) ;
- Bahwa selanjutnya sekira bulan Oktober 2016, saksi AHMAD TOPIS datang kerumah terdakwa bersama-sama dengan sdr AFDORI untuk melakukan take over pembelian tanah kavlingan nomor 16 Blok 2 dari sdr AFRADORI lalu saksi AHMAD TPOIS bertanya kepada terdakwa "APA BETUL AFRADORI ADA NGAMBIL TANAH KAPLINGAN?", dijawab terdakwa "YA, AFRADORI MERUPAKAN KONSUMEN SAYA" kemudian saksi AHMAD TOPIS bertanya kembali, "TANAHPNYA GIMANA APA ADA BUKTI SURAT MENYURATNYA?" dijawab terdakwa "TIDAK USAH RAGU, SURATNYA LENGKAP" Kemudian saksi AHMAD TOPIS bertanya, "TANAHPNYA SIAPA YANG PUNYA?" dijawab terdakwa, "YANG PUNYA TANAH NAMANYA M. IVAN FALUNI, RUMAHNYA DI SUNGAI DUREN

Halaman 10 dari 68 Putusan Nomor 492/Pid.B/2024/PN Jmb



TAPI BAGIAN PENGURUSAN SAYA” lalu saksi AHMAD TOPIS mengatakan “BOLEH SAYA LIHAT SURAT-SURATNYA?” kemudian terdakwa memperlihatkan foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor : 783, Surat Ukur Nomor 2842 Tahun 1985 Mendalo Darat seluas 19. 557 M2 a.n. B. ASMUNI dan foto copy Surat Hibah dari sdr. ASMUNI ke saksi IVAN FALUNI tertanggal 10 Februari 2010, setelah diperlihatkan surat-surat tersebut saksi AHMAD TOPIS bertanya kembali, “ASLINYA MANA”, dijawab terdakwa , “YANG ASLINYA ADA DI M. IVAN FALUNI” , namun terdakwa tidak memberitahukan kepada saksi AHMAD TOPIS jika sertifikat tersebut telah digadaikan di Bank setelah mendengar penjelasan terdakwa saksi AHMAD TOPIS menjadi yakin dan langsung melakukan pembayaran kepada sdr AFRADRI sebesar Rp.12.000.000 (dua belas juta rupiah) untuk uang ganti kepemilikan (take over) dari sdr AFRADORI lalu meminta kepada terdakwa agar digantikan menjadi nama saksi AHMAD TOPIS , selanjutnya saksi AHMAD TOPIS melakukan sisa pembayaran Kavlingan kepada terdakwa sebesar Rp.500.000 (lima ratus ribu rupiah) per bulan selama 1 (satu) tahun secara cash dengan bukti kwitansi pembayaran yang dibuat oleh terdakwa selanjutnya setelah angsuran lunas pada bulan Oktober 2017 saksi AHMAD TOPIS menanyakan kepada terdakwa “BAGAIMANA DENGAN SERTIFIKATNYA?”, dijawab terdakwa “UNTUK MENGURUS SERTIFIKAT DIKENAKAN BIAYA RP.2.500.000, SETELAH DIBAYAR PALING LAMBAT 3-5 BULAN SERTIFIKAT SUDAH SELESAI” lalu saksi AHMAD TOPIS menyetorkan biaya sebesar Rp. 2.500.0000 (dua juta lima ratus ribu rupiah) secara cash untuk pengurusan sertifikat di BPN Muaro Jambi kepada terdakwa dan tidak berapa lama kemudian terdakwa menghubungi saksi AHMAD TOPIS dan mengatakan surat dari BPN Muaro Jambi sudah ada lalu saksi AHMAD TOPIS mendatangi rumah terdakwa lalu terdakwa menyerahkan surat dari BPN Muaro Jambi dengan judul surat perintah setor nomor berkas permohonan 307711/2017 tanggal 11 Desember 2017 yang ditandatangani oleh Petugas Loker sdr IRWANSYAH yang terdakwa dapatkan dari saksi IVAN FALUNI dengan mengatakan , “INI SURAT DARI M. IVAN FALUNI PEGANG LAH SURAT T INI DULU MENJELANG PEMECEHAN SERTIFIKAT DARI BPN NYA KELUAR” , namun hingga sampai sekarang saksi AHMAD TOPIS belum mendapatkan sertifikat dan menguasai tanah kavlingan yang telah dibeli melalui terdakwa tersebut;.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa terdakwa telah mengembalikan uang pengurusan sertifikat sebesar Rp.2.500.000,- kepada saksi AHMAD TOPIS;
- Bahwa akibat perbuatan terdakwa bersama-sama dengan saksi IVAN FALUNI saksi AHMAD TOPIS mengalami kerugian sebesar Rp.20.500.000,- (dua puluh juta lima ratus ribu rupiah);
- Bahwa selain saksi AHMAD TOPIS yang melakukan pembelian tanah kavlingan melalui terdakwa ada juga saksi HALIMAH BUDI LESTARI , saksi BASOK BUHARI , saksi LIA BUNEMI PUTRI dan sampai sekarang belum mendapatkan sertifikat yang tela dijanjikan dan kerugian yang dialami oleh saksi HALIMAH BUDI LESTARI sebesar Rp.17.500.000 (tujuh belas juta lima ratus ribu rupiah) ,saksi LIA BUNEMI PUTRI sebesar Rp.45.000.000 (empat puluh lima juta rupiah) saksi BASOK BUHARI sebesar Rp.46.000.000 (empat puluh enam juta rupiah);

Sebagaimana diatur dan diancam pidana melanggar Pasal 372 KUHPJo Pasal 55 Ayat (1) Ke-1 KUHP;

Menimbang, bahwa terhadap Surat Penuntut Umum, Penasehat Hukum Terdakwa maupun Terdakwa menyatakan telah mengerti isi dan maksudnya kemudian Penasehat Hukum Terdakwa maupun Terdakwa menyatakan tidak mengajukan keberatan (eksepsi).

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

1. Saksi Halimah Budi Lestari, dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi melaporkan penipuan yang dilakukan Terdakwa dan Saksi M. IVAN VALUNI, yang mana Terdakwa yang melakukan pengurusan terkait tanah yang Saksi, AHMAD TOPIS dan korban lainnya beli dan Saksi M. IVAN VALUNI yaitu pemilik tanah;
 - Bahwa adapun yang dilaporkan oleh Saksi AHMAD TOPIS adalah terkait dugaan tindak pidana penipuan dan penggelapan yang mana Saksi AHMAD TOPIS membeli Tanah melalui Terdakwa tetapi yang memiliki tanah yang dijual tanah tersebut adalah Saksi M. IVAN VALUNI dan ketika Saksi AHMAD TOPIS sudah melunasi pembayaran tanah tersebut sertifikat kunjung tidak di kasih;
 - Bahwa Kejadian penipuan tersebut terjadi sekira bulan Oktober 2016 dan tempat kejadian tersebut di rumah Terdakwa yang beralamat di Jalan Rajawali RT. 020 Kel. Tambak Sari. Kec. Jambi Selatan. Kota Jambi;

Halaman 12 dari 68 Putusan Nomor 492/Pid.B/2024/PN Jmb



- Bahwa Saksi mengetahuinya dari surat pembelian tanah yang di terima Saksi AHMAD TOPIS dari Terdakwa tersebut adalah palsu atau tidak asli jadi Saksi berpikiran bahwa selama ini tanah yang dibeli melalui Terdakwa adalah fiktif atau tidak ada tanah kaplingan tersebut milik Saksi M. IVAN VALUNI;
- Bahwa Saksi telah melunasi tanah kaplingan yang di tawarkan oleh Terdakwa IMAN dan yang menyaksikan saat pelunasan pembelian tanah kapling milik Saksi M. IVAN VALUNI tersebut adalah Terdakwa;
- Bahwa sekira bulan Oktober 2019 Saksi membuat grub korban-korban konsumen dari Saksi M. IVAN VALUNI setelah itu Saksi dapat info bahwa ada yang mengecek sertifikat tanah kaplingan tersebut ke BPN MUARO JAMBI ternyata setelah di cek bahwa tanah tersebut tidak ada setelah itu ketemu dengan pihak keluarga/ pihak ahli waris Saksi M. IVAN VALUNI membuat kesepakatan akan mengembalikan total kerugian yang di buat oleh Saksi M. IVAN VALUNI ke korban-korbannya sampai batas waktu bulan Desember 2019;
- Bahwa setiba bulan Desember 2019 pihak korban dari Saksi M. IVAN VALUNI mendapatkan intimidasi dari pihak keluarga Saksi M. IVAN VALUNI dan Saksi di mediasi oleh kepala desa sungai duren dan pihak ahli waris menyuruh Saksi dan korban lainnya untuk membuat laporan di kantor polisi setelah itu Saksi dan korban membuat laporan ke kantor polisi;
- Bahwa Saksi membayar tanah kaplingan tersebut secara kredit dan melakukan pembayaran perbulan sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah), dan Saksi melakukan pembayaran tersebut secara kredit dengan batasan waktu selama 2 (dua) tahun dan Saksi telah melakukan pembayaran kredit tersebut dengan Terdakwa IMAN;
- Bahwa pada saat itu hubungan antara Terdakwa dengan Saksi IVAN VALUNI adalah bahwa Terdakwa selaku marketing penjualan tanah kaplingan Saksi M. IVAN VALUNI;
- Bahwa adapun system pembayaran tanah tersebut adalah dengan cara kredit yang dimulai sejak tahun 2015 dan pembayaran lunas pada bulan Oktober 2017 dan semua pembayaran tersebut melalui Terdakwa;
- Bahwa pada saat Saksi menyerahkan uang cicilan/ kredit tersebut dengan senilai Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) tersebut disertai dengan kwitansi.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi masih ingat kurun waktu pembayaran cicilan kredit yang Saksi lakukan terhadap Terdakwa adalah dari tahun 2015-2017;
- Bahwa selain Saksi, ada Pak AHMAD TOPIS, kakak kandung Saksi, dan juga korban lainnya yang tidak Saksi kenal telah ditipu atau digelapkan uangnya oleh Terdakwa dan Saksi M. IVAN VALUNI;
- Bahwa akibat perbuatan yang dilakukan Terdakwa dan Saksi M. IVAN VALUNI tersebut, Saksi mengalami kerugian sebesar Rp17.500.000,00 (tujuh belas juta lima ratus ribu rupiah) dengan cicilan perbulan sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah), uang DP sebesar Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah) yang mana uang pembayarannya diserahkan langsung kepada Terdakwa;
- Bahwa Saksi mengambil 1 (satu) cicilan kaplingan tanah dan selama ini Saksi membayar cicilan tersebut di rumah Terdakwa dan uang cicilan Saksi itu kadang kala diterima oleh Terdakwa sendiri namun ada juga uang cicilan Saksi diterima oleh Bu Farida (Istri Terdakwa);
- Bahwa adapun yang menandatangani kuitansi tanda penerimaan uang adalah Terdakwa sendiri;
- Bahwa adapun lokasi tanah yang dijadikan tanah kaplingan tersebut berada di lorong depan UNJA Mendalo dan Saksi pernah melakukan survey lokasi di sana;
- Bahwa saat Saksi melakukan survey, Saksi melihat tanahnya sudah di bersihkan dari semak belukar dan Terdakwa juga meyakinkan Saksi bahwa orang Pekerjaan Umum (PU) memiliki tanah kaplingan di lokasi tersebut juga;
- Bahwa Terdakwa menunjukkan fotokopi Sertipikat Hak Milik (SHM) beserta kaplingan-kaplingan tanahnya, seperti Marketing tanah pada umumnya;
- Bahwa Saksi melihat tanah kaplingan bersama-sama dengan orang lain, yaitu Pak Turmuzi, karena tanah kaplingan ini ditawarkan oleh Pak Turmuzi yang mana Pak Turmuzi adalah guru yg sama-sama mengajar di sekolah yg sama dengan Bu Farida (Istri Terdakwa);
- Bahwa tanah kaplingan ini adalah milik Saksi M. IVAN VALUNI;
- Bahwa Saksi percaya saja perihal tanah kaplingan ini dikarenakan tanah kaplingan tersebut ditawarkan oleh Pak Turmuzi yang adalah guru Agama;

Halaman 14 dari 68 Putusan Nomor 492/Pid.B/2024/PN Jmb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saat terakhir kali Saksi melihat kondisi tanah kaplingan, dimana Saksi melihat telah ada patok-patok tanahnya dan juga ada dozer;
- Bahwa adapun pembayaran DP yang dilakukan Saksi dengan korban lainnya itu bervariasi, mulai dari Rp.2.500.000,00 (dua juta lima ratus rupiah) sampai dengan Rp9.000.000,00 (sembilan juta rupiah), tergantung banyaknya kaplingan tanah yang diambil serta letak tanahnya;
- Bahwa luas kaplingan tanah itu sama satu dengan lainnya, hanya berbeda letaknya saja;
- Bahwa adapun pada saat itu karena harga tanah lebih murah dibandingkan dengan tanah yang lain pada umumnya dan lokasi di depan kampus pula, sehingga potensi untuk daerah tersebut maju semakin besar itulah yang membuat Saksi tertarik membeli tanah kaplingan yang ditawarkan oleh Terdakwa dan Saksi IVAN VALUNI tersebut;
- Bahwa sampai dengan saat ini, baik Saksi bersama-sama dengan Saksi AHMAD TOPIS dan korban lainnya tidak dapat menguasai tanah kaplingan hingga sekarang dan juga sertifikat yang dijanjikan;
- Bahwa adapun yang tertulis dalam kuitansi pembayaran, ada tulisannya jika untuk pembayaran DP, maka ada tulisan 'untuk pembayaran DP', dan untuk pembayaran cicilan, dalam kuitansi tertulis "angsuran ke berapa", seperti itu dan di tandatangani oleh Terdakwa;
- Bahwa Saksi membayar angsuran kaplingan tanah selama kurun waktu ± 2 (dua) tahun dan Saksi membayarkan angsuran di awal bulan;

Atas keterangan Saksi tersebut, Terdakwa menyatakan tidak keberatan dan membenarkannya;

2. Saksi Lia Bunemi Putri Binti Zainul Akmi, dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Terdakwa;
- Bahwa Saksi kenal dengan Terdakwa, mulanya ketika Saksi membuka Facebook Istri Terdakwa yang bernama FARIDA, dimana di akun Facebook FARIDA menawarkan penjualan tanah kaplingan di daerah Mendalo Sungai Duren Kab. Muaro Jambi, kemudian setelah Saksi telusuri ternyata benar FARIDA ada menjual tanah kaplingan

Halaman 15 dari 68 Putusan Nomor 492/Pid.B/2024/PN Jmb

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)



dan Saksi diberikan kontak suaminya yaitu Terdakwa dan Saksi mengenal Terdakwa tersebut sebagai makelar penjualan tanah kaplingan sementara IVAN sebagai pemilik tanah kaplingan tersebut;

- Bahwa Saksi bertemu dengan Terdakwa tersebut pertama kali sekira tahun 2015 atau 2016, dimana saat itu sebelum membeli tanah kaplingan Saksi bersama dengan Terdakwa dan beberapa teman Saksi yang juga sebagai konsumen tanah kaplingan mengecek lahan yang hendak dijual tersebut di lorong depan UNJA;
- Bahwa Saat Saksi mengecek kondisi tanah kaplingan, Saksi melihat bahwa kondisi tanah yang di tawarkan itu sudah bersih dan rapih dari semak belukar, namun tanah kaplingan milik Saksi belum di bersihkan dan Terdakwa menjanjikan bahwa tanah kaplingan Saksi akan di bersihkan dengan alat dozer dengan mudah;
- Bahwa Saksi kenal dengan Saksi M. IVAN VALUNI karena dikenalkan dengan Terdakwa dan Terdakwa mengatakan bahwa Saksi M. IVAN VALUNI adalah selaku pemilik tanah yg akan di kaplingkan tersebut, serta Saksi pertama kali berjumpa dengan Saksi M. IVAN VALUNI di rumah Terdakwa IMAN, ketika Saksi hendak melakukan pembayaran uang muka (dp) kaplingan tanah;
- Bahwa Adapun Saksi mengambil 2 (dua) kapling tanah dengan uang muka sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) dan pembayaran perbulan sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) yang Saksi bayarkan selama 36 (tiga puluh enam) bulan;
- Bahwa Saksi ada melakukan cross check dengan FARIDA yang adalah istri dari Terdakwa, dan setahu Saksi bahwa FARIDA adalah guru SD, sehingga Saksi percaya, karena Saksi beranggapan, sesama profesi, tidak mungkin menipu;
- Bahwa Saksi melakukan pembayaran cicilan kapling tanah di sekitaran tahun 2016/2017;
- Bahwa Saksi akhirnya melakukan deal pembayaran tanah kaplingan di rumah Terdakwa dan FARIDA dan saat itu Saksi tanyakan perihal keabsahan tanahnya, dan Terdakwa beserta FARIDA meyakinkan Saksi soal tanah tersebut, dan juga Saksi M. IVAN VALUNI mengatakan jika tanah yang di kaplingkan tersebut adalah milik dari mertuanya;
- Bahwa Saksi tidak melakukan jasa pembiayaan dari bank karena ribet urusannya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tertarik dengan tanah kaplingan karena harganya yang masuk akal dengan kondisi tanahnya;
- Bahwa Saksi membayarkan DP sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) untuk 1 (satu) kapling namun saat Saksi dalam proses mengangsur, Terdakwa menawarkan lagi kepada Saksi untuk mengambil 1 kapling tanah lainnya, sehingga Saksi mengambil tanah untuk 2 (dua) kaplingan, maka Saksi membayar DP sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);
- Bahwa tanah kaplingaan Saksi ini bermasalah yaitu saat Saksi mengangsur untuk angsuran yg ke-34 (tiga puluh empat), atau ke-35 (tiga puluh lima) kalinya, antara itu, dan saat Saksi konfirmasi kepada Terdakwa, dan Terdakwa mengatakan bahwa SHM bermasalah dan Terdakwa juga katakan bahwa dirinya juga merasa tertipu oleh Saksi M. IVAN VALUNI;
- Bahwa Saksi membayarkan uang DP langsung kepada Saksi M. IVAN VALUNI;
- Selain Saksi, dan Saksi AHMAD TOPIS ada beberapa korban lainnya yang tidak Saksi kenali namanya, yang juga sebagai korban dari adanya pembelian tanah yang di tawarkan oleh Terdakwa dan Saksi M. IVAN VALUNI dengan total sekitar 133 (seratus tiga puluh tiga) orang;
- Bahwa untuk biaya booking fee yang dimaksud Terdakwa tersebut yaitu apabila seorang konsumen ingin membeli tanah, supaya tanah kaplingan di Blok yang dimaksud tidak diambil oleh orang lain maka diwajibkan tiap konsumen membayarkan uang booking fee tersebut dan biaya booking fee tidak bisa dialihkan untuk penambahan uang DP ataupun uang angsuran bulanan;
- Bahwa setiap uang booking fee tidak ada diberikan tanda terima oleh Terdakwa, namun dicatatkan oleh Terdakwa dibuku miliknya. Tetapi ada salah seorang konsumen yang diberikan tanda terima booking fee oleh Terdakwa setelah konsumen tersebut ngotot agar diberikan yaitu konsumen a.n NIRWANDI;
- Bahwa yang memegang uang booking fee tersebut yaitu Terdakwa sendiri dan Terdakwa pernah berkata kepada Saksi bahwa uang booking fee tersebut merupakan keuntungan yang diperolehnya dari hasil memperoleh konsumen membeli tanah kaplingan;

Halaman 17 dari 68 Putusan Nomor 492/Pid.B/2024/PN Jmb

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)

Halaman 17



- Bahwa Terdakwa mengatakan hal demikian kepada Saksi setelah adanya pertemuan di Balai Desa, pada saat itu Terdakwa berkata bahwa Terdakwa juga sebagai korban dari Saksi M. IVAN VALUNI, kemudian Saksi berkata, "DAK MUNGKIN LAH ABANG DAK DAPAT APO-APO", Terdakwa menjawab, "SAYO DAK DAPAT APO-APO KECUALI BOOKING FEE TULAH SAMO DIJANJIIN DAPAT 1 KAPLING".
- Bahwa uang yang Saksi sudah bayarkan yaitu sekira Rp45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah);
- Bahwa Saksi pernah ke lokasi rumah Terdakwa tersebut, pada saat Saksi menyerahkan uang untuk membayar cicilan kaplingan;
- Bahwa sampai sekarang Saksi bersama-sama dengan Saksi AHMAD TOPIS dan korban lainnya tidak dapat menguasai tanah kaplingan hingga sekarang dan juga sertifikat yang dijanjikan;
- Bahwa setiap Saksi membayar cicilan tanah kaplingan ada diberikan kuitansi;
- Bahwa akibat peristiwa ini, Saksi menderita kerugian sebesar Rp45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah);
- Bahwa pada sekira tahun 2015 atau 2016, saat itu Saksi melihat iklan yang dipasang oleh FARIDA di akun media sosial facebook miliknya, yang mana statusnya tersebut memuat foto lahan yang dijual dan menawarkan penjualan tanah kaplingan yang berada di daerah depan Unja Mendalo dan memuat keterangan lokasi tanah yang bagus, biaya perbulan Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) selama 36 (tiga puluh enam) bulan tanpa bunga. Melihat iklan tersebut kemudian Saksi melakukan kroscek terhadap Saksi FARIDA, dan ternyata memang benar ada tanah yang dijual dan Saksi diberikan nomor handphone Saksi FARIDA yaitu Terdakwa yang bertugas sebagai makelar penjualan tanah kaplingan tersebut kemudian Saksi berkomunikasi dengan Terdakwa, Saksi bertanya ke Terdakwa, Saksi: "DIMANA LOKASI TANAHNYA?" Terdakwa: "DI DEPAN UNJA MENDALO" Saksi: "GIMANA STATUS TANAHNYA APAKAH AMAN?", Terdakwa: "YA, SERTIFIKATNYA ADA", Saksi: "APA BENAR TANAHNYA UDAH DIBERSIHKAN", Terdakwa: "YA, SEBAGIAN BLOK SUDAH BERSIH", Saksi : "ITU BIAYANYA BERAPA?", Terdakwa: "UNTUK BIAYA DPNYA PERBULAN SEBESAR Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah), ANGSURAN PERBULAN



SEBESAR Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) SELAMA 36 (tiga puluh enam) BULAN DAN BOOKING FEE SEBESAR Rp750.000,00 (tujuh ratus lima puluh ribu rupiah)", SAKSI: BISA CEK TEMPATNYA?, Terdakwa: YA BISA. Kemudian Terdakwa dan Saksi janji untuk bertemu di lokasi tanah yang dimaksud, saat itu Saksi bersama dengan teman-teman Saksi yang juga sebagai konsumen pembeli tanah kaplingan, ketika di lokasi Saksi ada melihat Terdakwa menunjukkan fotocopyan sertifikat kepemilikan tanah tersebut serta menunjukkan surat hibah sebagai dasar Saksi IVAN VALUNI memperoleh tanah tersebut dari keluarganya serta Terdakwa menerangkan bahwa sertifikat yang aslinya ada di Saksi M. IVAN VALUNI, Melihat hal tersebut, dengan pertimbangan Saksi mengetahui FARIDA sebagai guru, diperlihatkan fotocopy sertifikat oleh Terdakwa dan melihat sebagian lahan yang sudah dibersihkan tersebut Saksi merasa yakin sehingga Saksi tertarik untuk membeli lahan kaplingan tersebut, Setelah Saksi melihat lokasi tersebut, seminggu kemudian Saksi melakukan pembayaran uang muka sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) dan biaya booking fee sebesar Rp1.500.000,00 (sejuta lima ratus ribu rupiah) yang Saksi setorkan di rumah Terdakwa, dan saat itu juga dihadiri oleh Saksi M. IVAN VALUNI dan beberapa teman Saksi yang lainnya. Adapun lahan yang Saksi ambil tersebut sebanyak 2 (dua) kapling yaitu lahan yang terletak di Blok B, Kemudian dibulan berikutnya Saksi melakukan pembayaran angsuran perbulan sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) yang mana sistem bayarnya sendiri adalah Terdakwa menjemput uang nya di tempat Saksi mengajar (SMAN 7 KOTA JAMBI) karena ditempat Saksi mengajar ada konsumen lainnya juga dan sistem pembayaran seperti itu berlangsung selama 36 (tiga puluh enam) bulan. Namun sebelum pembayaran terakhir (di 36 (tiga puluh enam) bulan) Saksi menunda pembayaran dikarenakan blok tempat Saksi mengambil kaplingan belum ada dibersihkan. Sehingga Saksi protes ke Terdakwa, Saat itu Terdakwa berkata, "KAN YANG MEGANG UANG ADALAH IVAN, JADI KALAU MAU MEMASUKAN ALAT ATAS PERSETUJUAN IVAN, KALAU DAK SABAR JUGA DICANCEL AJA NANTI DIKEMBALIKAN DUIT TAPI GA BISA CASH, AYOLAH KITA KE RUMAH IVAN RAME-RAME BIAR JELAS", Kemudian di waktu yang telah ditentukan sekira bulan Oktober 2019,



Terdakwa mengajak Saksi dan konsumen lainnya sebanyak sekira 50 I(lima puluh) an orang untuk mendatangi rumah Saksi M. IVAN VALUNI dengan maksud untuk mendapatkan kejelasan tentang status tanah. Saksi Janjian kumpul di pom bensin Sungai Duren, dan mendatangi rumah Saksi M. IVAN VALUNI. Ketika sampai dirumah Saksi M. IVAN VALUNI tersebut Terdakwa dan Saksi tidak berjumpa dengan Saksi M. IVAN VALUNI dan saat itu berjumpa dengan abang ipar Saksi M. IVAN VALUNI dan Istrinya. Saat itu keterangan Istri IVAN, IVAN SUDAH LAMA TIDAK PULANG, SUDAH KURANG LEBIH 3 BULAN SAKSI TIDAK TAU DIMANA DAN TIDAK ADA TELPONAN JUGA, Sehingga saat itu konsumen merasa kecewa dan meminta pihak keluarga Saksi M. IVAN VALUNI untuk bertanggung jawab. Saat itu dibuatlah surat perjanjian yang berisikan bahwa keluarga Saksi M. IVAN VALUNI akan mengembalikan uang pembayaran para konsumen sampai dengan batas waktu di bulan Desember 2019, Pada sekira bulan Desember 2019, Saksi dan para konsumen kembali mendatangi rumah Saksi M. IVAN VALUNI untuk menagih janji pihak keluarga Saksi M. IVAN VALUNI mengembalikan kerugian konsumen, namun saat itu Saksi disambut dengan pihak keluarga yang membawa benda tajam seperti parang dan preman-preman di lokasi, sehingga terjadi keributan diantara Saksi dengan pihak keluarga IVAN. Akhirnya datang pihak Kantor Desa bersama beberapa orang Pihak Kepolisian yang memediasi Saksi dan para konsumen di Kantor Desa. Dari hasil pertemuan di kantor desa tersebut sepakat bersama-sama untuk melaporkan Saksi M. IVAN VALUNI ke Pihak Kepolisian;

- Bahwa cara Saksi membayar angsuran tanah kaplingan adalah dengan membayar secara cash karena Terdakwa datang ke sekolah tempat Saksi mengajar;
- Bahwa Saksi pergi mengecek tanah kaplingan itu bersama-sama dengan Terdakwa;
- Bahwa setiap Saksi melakukan pembayaran cicilan, tanah kaplingan, ada di buat tulisan pada kuitansi tersebut;

Atas keterangan Saksi tersebut, Terdakwa menyatakan tidak keberatan dan membenarkannya;

3. Saksi Basok Buhari Bin Basok Mapatunru, dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi kenal dengan Terdakwa;
- Bahwa Saksi itu awalnya dapat info dari keluarga yang kenal dengan Ibu Farida-Istri Terdakwa, lalu Saksi akhirnya kenal dengan Terdakwa dan Terdakwa menawarkan Saksi untuk membeli tanah kaplingan;
- Bahwa lokasi tanah tersebut berada di depan Unja Mendalo sekira 2 (dua) KM dari arah jalan depan kampus Unja Mendalo Kec. Jambi Luar Kota namun Saksi sendiri belum pernah mengecek keberadaan lokasi tanah melainkan Saksi wakikan kepada Bapak Saksi yang bernama BASOK MAPATUNRU;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Saksi M. IVAN VALUNI dan Saksi sendiri belum pernah berjumpa atau berkomunikasi dengan Saksi M. IVAN VALUNI melainkan hanya berurusan kepada Terdakwa saja;
- Bahwa Saksi kenal dengan AHMAD TOPIS selaku sesama korban dari adanya pembelian tanah yang ditawarkan secara kredit tersebut dan Saksi bersama korban lainnya yaitu Saksi, LIA BUNEMI PUTRI dan BASOK BUHARI ada memberikan kuasa melapor kepada Saksi AHMAD TOPIS tersebut;
- Bahwa selain Saksi, ada juga AHMAD TOPIS ada beberapa korban lainnya yang tidak Saksi kenali namanya, yang juga sebagai Korban dari adanya pembelian tanah yang ditawarkan oleh Terdakwa dan Saksi M. IVAN VALUNI dengan total sekira 133 (seratus tiga puluh tiga orang);
- Bahwa kerugian yang Saksi alami dari adanya penipuan tersebut yaitu sebesar Rp46.000.000 (empat puluh enam juta rupiah), dimana Saksi membayar DP dan angsuran per bulannya sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);
- Bahwa Saksi AHMAD TOPIS pernah bercerita ke Saksi membeli tanah kaplingan kepada Terdakwa pada sekira tahun 2016, sama seperti Saksi yang mana saat itu Saksi pada sekira bulan Februari 2016 kalau untuk Saksi AHMAD TOPIS pada sekira bulan Oktober 2016 dan modusnya sama seperti Saksi yaitu menyerahkan uang ke rumah Terdakwa kemudian dibuatkan kuitansi pembayarannya dan untuk lokasinya sendiri yaitu di rumah Terdakwa di Jalan Rajawali RT.020 Kel. Tambak Sari Kec. Jambi Selatan Kota Jambi;
- Kemudian Saksi AHMAD TOPIS juga pernah bercerita kepada Saksi, karena Saksi dan Saksi AHMAD TOPIS sesama korban dan sering bercerita tentang perkara ini, bahwa semua penyerahan uang Saksi

Halaman 21 dari 68 Putusan Nomor 492/Pid.B/2024/PN Jmb

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

AHMAD TOPIS tersebut kepada Terdakwa dan dilakukan di rumah Terdakwa, dan yang biasa menyaksikan adalah Istrinya Terdakwa yaitu Saksi FARIDA KHAIRANI;

- Bahwa selain Terdakwa pelaku penipuan terhadap penjualan tanah kaplingan di depan Unja Mendalo tersebut adalah Saksi IVAN VALUNI, karena Saksi IVAN VALUNI yang menyerahkan sertifikat tersebut kepada Terdakwa, dan Saksi mengetahuinya dari keterangan Terdakwa, yang di kemudian hari baru Saksi ketahui bahwa SHM tanahnya bermasalah dan tanah tersebut adalah milik mertua dari M. IVAN VALUNI;
- Bahwa Saksi tertarik membeli tanah yang di tawarkan oleh Terdakwa itu karena pada saat itu karena harga tanahnya lebih murah dibandingkan dengan tanah yang lain pada umumnya dan lokasi di depan kampus pula, sehingga potensi untuk daerah tersebut maju semakin besar itulah yang membuat Saksi tertarik membeli tanah kaplingan yang ditawarkan oleh Terdakwa dan Saksi IVAN VALUNI tersebut;
- Bahwa saat ini cicilan tanah kaplingan Saksi sudah lunas;
- Bahwa sampai sekarang Saksi bersama-sama dengan Saksi AHMAD TOPIS dan Korban lainnya tidak dapat menguasai tanah kaplingan hingga sekarang dan juga sertifikat yang dijanjikan. dan saat pelunasan terakhir Saksi, ada di WA oleh Terdakwa yang mengatakan bahwa SHM tanah kaplingan milik Saksi tumpang tindih dan Pak M. IVAN VALUNI juga mengatakan nanti akan diurus;
- Bahwa awalnya Saksi mengenal Terdakwa IMAN dari info keluarga Saksi yang mengenal istri Terdakwa yang bernama Ibu Farida dan akhirnya Saksi mengenal seorang laki-laki yang bernama IMAN yang adalah suami dari Ibu Farida, di mana Terdakwa tersebut pernah menawarkan atau menjual tanah kepada Saksi dengan bahasa, "ADA TANAH NI BAGUS DI DAERAH MENDALO, SEKAPLING DENGAN DP Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) DAN ANGSURAN Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) PERBULAN", dan untuk M. IVAN VALUNI Saksi. Pada sekira bulan Februari tahun 2016, ketika Saksi melihat iklan di Facebook yang menawarkan penjualan tanah, kemudian setelah Saksi cari informasi ternyata yang menawarkan tanah tersebut bernama IMAN dan Istri Terdakwa tersebut bernama FARIDA merupakan keluarga dari istri paman Saksi. Sehingga Saksi

Halaman 22 dari 68 Putusan Nomor 492/Pid.B/2024/PN Jmb

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)

Halaman 22



merasa tertarik dan kemudian terjadi komunikasi antara Saksi dan IMAN. Adapun bahasa Terdakwa IMAN menawarkan tanah tersebut, "ADA TANAH NI BAGUS DIDAERAH MENDALO, SEKAPLING DENGAN DP Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) DAN ANGSURAN Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) PERBULAN". Mendengar informasi dari Terdakwa tersebut Saksi tertarik dan melakukan pembelian 2 (dua) kapling tanah dengan DP sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) dan penyerahan uang pada tanggal 15 Februari 2016 di rumah keluarga Terdakwa di rumah H.RUKADI (keluarga Terdakwa IMAN) dengan disaksikan oleh Ayah Saksi yang bernama BASOK MAPATUNRU dan paman bernama BASOK POCIK. Kemudian setelah pembayaran uang DP tersebut bulan berikutnya Saksi mulai melakukan pembayaran angsuran sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) perbulannya sampai dengan lunas pembayaran di tahun ketiga tepatnya pada tanggal 19 Januari 2019. Dengan total keseluruhan pembayaran tersebut yaitu Rp.46.000.000 (empat puluh enam juta rupiah). Setelah Saksi melunasi pembayaran ketika Saksi meminta sertifikat hak milik terhadap tanah Saksi, Terdakwa beralasan, "SERTIFIKAT AKAN DIBERIKAN KETIKA SEMUA KONSUMEN TELAH MELUNASINYA". Sementara itu setiap bulannya Saksi selalu menagih sertifikat tersebut namun Terdakwa selalu beralasan. Sekira bulan November 2019 Terdakwa menghubungi Saksi, "SERTIFIKAT TANAH KITA TUMPANG TINDIH, SAKSI JUGA MERASA DITIPU OLEH M. IVAN VALUNI, TAPI SAKSI AKAN BANTU PROSESNYA". Sampai dengan laporan dibuat oleh Saksi AHMAD TOPIS (yang juga merupakan korban dari penipuan Terdakwa), Terdakwa sendiri tidak ada bentuk pertanggung jawabannya sehingga Saksi laporkan ke Polisi.

- Bahwa untuk kerugian sebesar Rp46.000.000,00 (empat puluh enam juta rupiah) yang Saksi derita itu, untuk 2 (dua) kapling dan sudah lunas semua;
- Bahwa Saksi membayar kredit tanah kaplingan kepada Terdakwa IMAN Bin YAKUB secara cash;
- Bahwa cicilannya sudah lunas;
- Bahwa sewaktu cicilan tanah kaplingan sudah lunas, Terdakwa mengatakan via WhatsApp (WA), bahwa tanahnya bermasalah, SHM tumpang tindih, hanya itu saja;



- Bahwa Tidak ada jaminan yang di tawarkan;

Atas keterangan Saksi tersebut, Terdakwa menyatakan tidak keberatan dan membenarkannya;

4. Saksi Farida Khairani Binti Saadi Rahman, dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Terdakwa yang adalah suami Saksi;
- Bahwa Saksi kenal dengan Saksi AHMAD TOPIS Bin TARMIZI, dan Saksi tidak memiliki hubungan keluarga dengannya, Saksi kenal dengan Saksi AHMAD TOPIS Bin TARMIZI pada saat di rumah Saksi sehubungan Saksi AHMAD TOPIS tersebut pernah membeli tanah kaplingan, yang mana Saksi AHMAD TOPIS melakukan pembayaran ke suami Saksi yang bernama IMAN;
- Bahwa Saksi mengenal Saksi M. IVAN VALUNI, dan Saksi tidak memiliki hubungan keluarga dengannya;
- Bahwa Saksi kenal dengan Saksi M. IVAN VALUNI pada saat Saksi M. IVAN VALUNI datang ke rumah Saksi, sehubungan dengan pada saat itu Saksi M. IVAN VALUNI ada melakukan / menerima transaksi pembayaran dari salah satu konsumen yang hendak membeli tanah kaplingan milik Saksi M. IVAN VALUNI;
- Bahwa adapun pemilik tanah kaplingan tersebut adalah Saksi M. IVAN VALUNI;
- Bahwa awalnya Saksi mengetahuinya dari keterangan suami Saksi yang bernama IMAN, yang mana saat itu Terdakwa berkata kepada Saksi, 'IVAN VALUNI NYURUH SAKSI (IMAN) CARI KONSUMEN UNTUK MEMBELI KAPLINGAN TANAH, SEBAGAI BUKTINYA ADA SERTIFIKATNYA DAN ADA JUGA DARI SURAT HIBAH", dari keterangan suami Saksi tersebut sehingga Saksi mengetahui bahwasannya tanah kaplingan tersebut adalah milik Saksi M. IVAN VALUNI;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui jika Terdakwa menggunakan handphone milik Saksi untuk mengiklankan tanah milik Saksi M. IVAN VALUNI melalui akun media social Facebook milik Saksi;
- Bahwa lokasi tanah kaplingan milik Saksi M. IVAN VALUNI tersebut berlokasi di depan Kampus Unja Mendalo Kec. Jambi Luar Kota Kab. Muaro Jambi dan untuk luasnya Saksi tidak mengetahuinya;
- Bahwa hubungan antara Terdakwa dengan Saksi M. IVAN VALUNI adalah teman;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa alasan Saksi M. IVAN VALUNI menyuruh Terdakwa untuk mencari konsumen yang membeli tanah kaplingan dikarenakan hubungan pertemanan tersebut;
- Bahwa Terdakwa dijanjikan akan diberikan tanah kaplingan sebanyak 2 kapling, apabila Terdakwa berhasil menjual tanah kaplingan tersebut kepada para konsumen;
- Bahwa sampai saat ini Terdakwa tidak menerima tanah kaplingan yang dijanjikan oleh Saksi M. IVAN VALUNI tersebut;
- Bahwa apabila seorang konsumen melakukan pembelian tanah kaplingan tersebut maka ianya akan melakukan akad dan pembayaran uang muka (DP) kepada Saksi M. IVAN VALUNI dengan biaya DP sebesar Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah) dan angsuran bulanan sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) dibayarkan kepada Terdakwa dan dari Terdakwa diteruskan pembayarannya kepada Saksi M. IVAN VALUNI. Dan tidak semua pembayaran DP yang diketahui oleh Saksi dan suami, ada juga yang langsung ke Saksi M. IVAN VALUNI;
- Bahwa Saksi pernah menerima uang pembayaran dari konsumen dengan membuat kuitansi pembayaran dan uangnya Saksi serahkan kepada Terdakwa;
- Bahwa Terdakwa meneruskan pembayaran uang cicilan tanah kaplingan kepada Saksi M. IVAN VALUNI dengan pembayaran secara langsung (cash), dan setiap pembayaran dilakukan sebulan sekali, serta setelah penyerahan uang dibuatkan kuitansi yang ditandatangani oleh Saksi M. IVAN VALUNI
- Bahwa Saksi dan Terdakwa tidak mendapatkan uang apapun dari Saksi M. IVAN VALUNI tersebut;
- Bahwa suami Saksi sering membuka-buka hp milik Saksi, karena seingat Saksi, saat itu posisi Saksi sehabis melahirkan, sehingga Saksi focus ke Anak yang baru lahir dan hanya menggunakan HP senter, dan HP Android Saksi di gunakan oleh Terdakwa;
- Bahwa Saksi pernah di tanyakan perihal tanah kaplingan secara kredit ini oleh Para Korban/Konsumen, dan Saksi mengatakan bahwa benar suami Saksi yang telah mengiklankan tanah kaplingan milik Saksi M. IVAN VALUNI tersebut di media social Facebook milik Saksi;

Halaman 25 dari 68 Putusan Nomor 492/Pid.B/2024/PN Jmb

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)

Halaman 25



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Suami Saksi bercerita bahwa dirinya ada dijanjikan fee jika berhasil menjual 1 (satu) blok maka akan di berikan 1 (satu) tanah kaplingan secara gratis;
- Bahwa Uang DP, dan uang cicilan itu Terdakwa yang terima, dan uangnya akan di setorkan kepada Terdakwa M. IVAN VALUNI;
- Bahwa Saksi merasa menderita akibat perkara ini dan Saksi juga katakan kepada Terdakwa "tidak mungkin Pak IVAN (M. IVAN VALUNI) akan memberikan uang kepada Terdakwa"
- Bahwa Para Konsumen menghubungi Terdakwa untuk segala sesuatunya tentang angsuran/cicilan kredit tanah;
- Bahwa Uang dari Konsumen disetorkan kembali kepada Pak M. IVAN VALUNI;

Atas keterangan Saksi tersebut, Terdakwa menyatakan tidak keberatan dan membenarkannya;

5. Saksi M. Ivan Valuni Alias Ivan Bin Jamaludin Efenfi (Alm), dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Terdakwa;
- Bahwa Saksi meminta Terdakwa untuk menjualkan tanah milik Saksi yang telah di kapling kepada Para Konsumen dengan cara mencicil (kredit), dimana Terdakwa adalah sebagai Tenaga Marketing;
- Bahwa Saksi juga sedang di tahan Kepolisian saat ini;
- Bahwa Saksi diamankan pihak Kepolisian tanggal 3 Desember 2024 yang sebelumnya Saksi telah masuk dalam Daftar Pencarian Orang (DPO);
- Bahwa Tanah yang Saksi jual dengan Terdakwa yaitu tanah milik mertua Saksi yaitu B. ASMUNI (Alm) namun tanah tersebut dihibahkan kepada Saksi selaku menantu;
- Bahwa awalnya pada tahun 2014 yang lalu Saksi menghubungi Terdakwa via telepon untuk datang ke Jambi karena saat itu Terdakwa sedang berada di Tembilahan Riau, kemudian kurang lebih satu bulan Terdakwa datang ke Jambi dan bertemu di daerah Tugu Juang Jambi, kemudian Saksi menyampaikan "MAN BESOK KITO NEBAS TANAH MERTUO SAYO YANG BERADA DI DEPAN UNJA MENDALO RENCANA UNTUK DIKAPLINGKAN UNTUK BAGIAN PEMASARAN KAMU LAH MAN", Terdakwa menjawab "IYALAH KALAU GITU BIAK AKU CARI KONSUMENNYO" kemudian dari pertemuan tersebut Saksi bersama dengan Terdakwa pergi ke lokasi tanah yang berada di

Halaman 26 dari 68 Putusan Nomor 492/Pid.B/2024/PN Jmb

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)



daerah Mendalo depan Unja untuk melakukan penebasan semak-semak dan membersihkan tanah tersebut;

- Bahwa ada saat perundingan awal Saksi dengan Terdakwa selaku bagian pemasaran tanah kaplingan tersebut Saksi belum menceritakan dasar kepemilikan tanah dan kondisi tanah, setelah berjalan pemasaran selama kurang lebih 1 (satu) tahun dan telah ada konsumen yang minat Saksi menceritakan kepada Terdakwa bahwa lokasi tanah kaplingan tersebut pada saat ini sertifikatnya sudah digadai ke Bank dan Saksi cerita kepada Terdakwa dihadapan Alm Mertua Saksi a.n BUJANG ASMUNI, Terdakwa menanggapi "IMAN TAUNYA BAGIAN PEMASARAN UNTUK MASALAH DOKUMEN APAPUN ITU TANGGUNG JAWAB PEMILIKLAH;
- Bahwa pada saat melakukan pemasaran terhadap tanah kaplingan tersebut, Terdakwa hanya Saksi berikan fotocopy sertifikat hak milik nomor 783 dengan luasan 19.577 (sembilan belas ribu lima ratus tujuh puluh tujuh) M² tahun 1985 a.n BUJANG ASMUNI dan berdasarkan dokumen itulah Terdakwa melakukan pemasaran;
- Bahwa tanah kaplingan tersebut dijual oleh Terdakwa perkapling dengan luasan 5 (lima) tumbuk sebesar Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) dan uang muka sebesar Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);
- Bahwa luasan tanah kaplingan sesuai dengan fotocopy sertifikat hak milik nomor 783 dengan luasan 19.577 (sembilan belas ribu lima ratus tujuh puluh tujuh) M² tahun 1985 a.n BUJANG ASMUNI;
- Bahwa berdasarkan kesepakatan lisan antara Saksi dengan Terdakwa selaku bagian pemasaran setelah tanah kaplingan tersebut laku bagian Terdakwa sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) per kaplingnya dan apabila telah terjual semua sebanyak 4 (empat) blok tanah tersebut Terdakwa meminta 4 (empat) kapling tanah (seluas 20 (dua puluh) tumbuk);
- Bahwa untuk pola pembagian dari hasil penjualan tanah kaplingan antara Saksi dengan Terdakwa tersebut yaitu apabila ada pembeli tanah tersebut bagian Terdakwa adalah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) yang dipotong atas dari uang muka dari konsumen tanah;
- Bahwa untuk jumlah konsumen tanah kaplingan sebanyak 4 (empat) blok tersebut dengan pembeli kurang lebih 100 (seratus) orang;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Terdakwa melakukan penyetoran uang hasil penjualan tanah kaplingan tersebut kepada Saksi yaitu setiap bulannya dengan cara cash setiap awal bulan berkisar antara Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) sampai dengan Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) selama tahun 2014 sampai dengan 2017;
- Bahwa Terdakwa mengetahui awalnya bahwa tanah kaplingan yang termasuk kedalam Sertifikat Hak Milik Nomor 783 dengan luasan 19.577 (sembilan belas ribu lima ratus tujuh puluh tujuh) M² tahun 1985 a.n BUJANG ASMUNI yang dipasarkannya tersebut telah digadaikan ke Bank dan sertifikatnya menjadi agunan di Bank dikarenakan sudah pernah Saksi beritahu bersama dengan Mertua Saksi yaitu BUJANG ASMUNI (Alm) saat itu;
- Bahwa selain dijanjikan mendapatkan kaplingan dari Saksi Terdakwa juga mendapatkan uang dari Saksi atas penjualan tanah kaplingan tersebut dengan total ± Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dan uang yang Saksi terima ± Rp800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah) dari hasil penjualan tanah kaplingan;
- Bahwa sampai sekarang Para Konsumen tidak dapat menguasai tanah kaplingan yang telah dibeli tersebut karena sertifikatnya telah digadaikan ke Bank;
- Bahwa setelah melakukan pelunasan tanah kaplingan Para Konsumen diwajibkan untuk melakukan pembayaran uang sebesar Rp2.500.0000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah) secara cash untuk pengurusan sertifikat di BPN;
- Bahwa untuk uang DP tanah kaplingan adalah sebesar Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah), itu besaran yang Saksi terapkan dan Terdakwa mendapatkan fee sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) dan Saksi tidak mengetahui jika Terdakwa ada uang DP sebesar Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah);
- Bahwa untuk kerugian Saksi AHMAD TOPIS, Saksi belum melakukan penggantian;
- Bahwa untuk surat dari BPN Muaro Jambi dengan judul surat perintah setor nomor berkas permohonan 307711/2017 tanggal 11 Desember 2017 yang ditandatangani oleh Petugas Loker IRWANSYAH adalah surat yang Saksi buat sendiri di fotocopy-an dan Saksi serahkan kepada Terdakwa, dan untuk surat tersebut Terdakwa tidak mengetahuinya;

Halaman 28 dari 68 Putusan Nomor 492/Pid.B/2024/PN Jmb

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)

Halaman 28



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa uang hasil penjualan kapling tanah itu Saksi gunakan untuk berobat mertua Saksi dan untuk modal berbisnis besi juga;
- Bahwa Saksi tahu dengan dokumen-dokumen dalam BAP Penyidik;
- Bahwa benar itu tandatangan Saksi yang ada dalam dokumen tersebut;
- Bahwa Saksi pernah membuat Surat Perjanjian Kredit;
- Bahwa saat ini SHM tanah kaplingan berada di Bank, menjadi jaminan agunan;
- Bahwa SHM tanah kaplingan berada di bank sejak tahun 1985;
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa SHM tanah kaplingan telah menjadi jaminan sejak tahun 1985, namun Saksi telah berinisiatif mengajak Terdakwa untuk memasarkan tanah kaplingan, karena Mertua Saksi saat itu menjamin bahwa tidak akan ada masalah di kemudian hari;
- Bahwa Saat kondisi pembayaran dan pelunasan macet;
- Bahwa Mertua Saksi telah meninggal dunia sejak tahun 2017;
- Bahwa Saksi yang mengajak Terdakwa untuk memasarkan tanah milik mertua Saksi tersebut;
- Bahwa Saksi katakan kepada Terdakwa, bahwa DP tanah kaplingan adalah sebesar Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus rupiah) /kapling tanahnya;
- Bahwa sebelumnya Saksi sudah meminta izin kepada Mertua Saksi selaku pemilik tanah untuk memasarkan tanah kaplingan tersebut;
- Bahwa Terdakwa mendapatkan uang sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap kapling tanah yang berhasil Saksi jual kepada konsumen;
- Bahwa Saksi menetapkan DP sebesar Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah)/kaplingnya dan Saksi katakan secara lisan kepada Terdakwa dan Terdakwa mendapatkan jatah sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) /kaplingnya;
- Bahwa Saksi yang bertanggung jawab terhadap keabsahan SHM tanah kaplingan yang Saksi dan Terdakwa jual secara kredit;
- Bahwa Terhadap SHM yang bermasalah, Saksi beritahukan kepada Para Konsumen itu sesudah pembayaran angsuran yang dilakukan Para Konsumen telah berjalan jauh;
- Bahwa SHM tanah kapling dijadikan jaminan di Bank sejak tahun 1985;
- Bahwa angsuran bank tidak dibayarkan;

Halaman 29 dari 68 Putusan Nomor 492/Pid.B/2024/PN Jmb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa SHM tanah kaplingan di buat di tahun 1985;
- Bahwa Saksi menjual tanah kaplingan itu tidak ada izinnya dari para Ahli Waris, karena mertua Saksi mengatakan bahwa tanah kaplingan ini aman;

Atas keterangan Saksi tersebut, Terdakwa menyatakan keberatan dan memberikan pendapat atas keterangan Saksi yaitu pada poin :

- Terdakwa **tidak pernah** di berikan fee sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) dari saksi M. Ivan Valuni untuk setiap kaplingan tanah yang berhasil Terdakwa jual secara kredit kepada konsumen;
- Saksi M. IVAN VALUNI **tidak pernah** memberitahukan kepada Terdakwa perihal SHM tanah kaplingan yang berada di bank bermasalah, karena Terdakwa berkata bahwa tanah kaplingan ini aman (tidak ada masalah);

6. Saksi Ahmad Topis Bin Tarmizi, dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Terdakwa;
- Bahwa Saksi yang telah melaporkan Terdakwa kepada pihak Kepolisian;
- Bahwa Saksi melaporkan penipuan yang dilakukan Terdakwa dan Saksi M. IVAN VALUNI, yang mana Terdakwa yang melakukan pengurusan terkait tanah yang Saksi beli dan Saksi M. IVAN VALUNI yaitu pemilik tanah;
- Bahwa posisi tanah yang ditawarkan oleh Terdakwa berada di Mendalo Kab. Muaro Jambi;
- Bahwa Terdakwa ada menawarkan tanah kaplingan yaitu melalui aplikasi media social Facebook;
- Bahwa sekira bulan Oktober 2016, Saksi membuka Facebook, dan Saksi melihat ada tawaran take over sebuah tanah kaplingan dari AFRADORI, berdasarkan penjelasan AFRADORI tanah tersebut adalah milik Saksi M. IVAN VALUNI, lalu Saksi juga diajak oleh AFRADORI untuk menemui Terdakwa yang mengurus segala sesuatunya tentang tanah kaplingan, dan saat bertemu dengan Terdakwa di rumah Terdakwa yang berada Jalan Rajawali RT.020 Kel. Tambak Sari Kec. Jambi Selatan Kota Jambi, dan di sana Saksi diyakinkan bahwa tanah tersebut sah keabsahannya dan Saksi juga diajak ke lokasi tanah tersebut berada. Kemudian Saksi menyetujui take over dari AFRADORI dan membayar uang take over sebesar

Halaman 30 dari 68 Putusan Nomor 492/Pid.B/2024/PN Jmb

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)

Halaman 30



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp12.000.000,00 (dua belas juta rupiah) kepada AFRADORI, dan Saksi yang meneruskan cicilan kreditnya sampai tanah kaplingan tersebut lunas dengan cicilan sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah)/bulannya;

- Bahwa Saksi men-take over tanah kapling dari AFRADORI sebanyak 1 (satu) kapling;
- Bahwa tanah untuk 1 (satu) kaplingnya adalah seluas \pm 5 (lima) tumbuk;
- Bahwa yang membuat Saksi yakin kepada Terdakwa dikarenakan saat itu Terdakwa mengatakan bahwa "TIDAK USAH RAGU, SURATNYA LENGKAP", kemudian Terdakwa memperlihatkan fotocopy-an surat/dokumen terkait kepemilikan tanah tersebut, atas dasar itu Saksi menjadi yakin.
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan seseorang yang bernama M. IVAN VALUNI;
- Bahwa untuk keseluruhan pembayaran Saksi kepada Terdakwa memiliki bukti pembayaran kuitansi bayar yang ditanda tangani oleh Terdakwa;
- Bahwa uang yang Saksi serahkan disetorkannya kepada Saksi M. IVAN FALUNI, terkait teknis penyerahan uang Terdakwa kepada Saksi M. IVAN FALUNI Saksi tidak mengetahuinya.
- Bahwa setelah Saksi membayarkan take over kepada AFRADORI, kemudian Saksi meminta dibuatkan kuitansi pembayaran sesuai tanggal pembayaran AFRADORI kepada Terdakwa, kemudian oleh Terdakwa dibuatkan sejak bulan Desember 2015 tersebut;
- Bahwa Terdakwa menyampaikan kepada Saksi terkait surat/dokumen yang diserahkan kepada Saksi setelah dilakukan pengecekan ke BPN Muaro Jambi, menurut keterangan orang BPN Muaro Jambi bahwa surat tersebut bukan merupakan produk daripada BPN Muaro Jambi dan dapat dipastikan dokumen tersebut palsu;
- Bahwa Untuk kuitansi pembayaran DP Kaplingan tanah sebesar Rp.3.000.000,00 (tiga juta rupiah) yang diterima oleh M. IVAN FALUNI saat itu dibuatkan oleh Terdakwa dan Saksi yang meminta agar dibuatkan kuitansi baru sesuai tanggal mundur tersebut sebagai pegangan Saksi, adapun Saksi sendiri tidak bertemu dengan Saksi M. IVAN FALUNI, kuitansi tersebut diserahkan oleh Terdakwa kepada Saksi yang sudah terdapat tanda tangan Saksi M. IVAN FALUNI;

Halaman 31 dari 68 Putusan Nomor 492/Pid.B/2024/PN Jmb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa kerugian Saksi akibat penipuan atau penggelapan tersebut, yaitu Rp20.500.000,00 (dua puluh juta lima ratus ribu rupiah) namun Terdakwa ada mengembalikan uang Saksi dengan cara ditransfer ke rekening Saksi dan Saksi lupa berapa jumlah pastinya \pm Rp4.500.000,00 (empat juta lima ratus ribu rupiah);
- Bahwa Saksi merasa dalam kuitansi pengembalian uang cicilan pengembalian pembayaran tanah kaplingan dengan jumlah sebesar Rp4.500.000,00 (empat juta lima ratus ribu rupiah) itu bukanlah tanda tangan Saksi, karena yang benar adalah uangnya dilakukan secara transfer namun tidak ingat berapa jumlahnya;
- Bahwa Saksi tidak pernah bertemu dengan Saksi IVAN FALUNI;
- Bahwa sekira bulan Oktober 2016, Saksi membuka Facebook, dan Saksi melihat ada tawaran *take over* sebuah tanah kaplingan dari AFRADORI, berdasarkan penjelasan AFRADORI tanah tersebut adalah milik Saksi M. IVAN FALUNI yang dibeli secara kredit atau diangsur. Pada saat itu Saksi diminta AFRADORI mengembalikan uang muka sebesar Rp12.000.000,00 (dua belas juta rupiah) dan angsurannya tinggal satu tahun kedepan, kemudian dijelaskan kepada Saksi yang melakukan pengurusan tanah tersebut adalah Terdakwa. Kemudian Saksi dan AFRADORI melihat lokasi tanah tersebut yang berada di daerah Mendalo tepatnya depan kampus Universitas Jambi, dan Saksi melihat posisi tanah yang ditunjukkan oleh AFRADORI dengan luas sekira kurang lebih 1 (satu) Hektar. Setelah melihat posisi tanah, Saksi dibawa oleh AFRADORI ke rumah Terdakwa, karena Terdakwa merupakan orang kepercayaan Saksi M. IVAN FALUNI yang dipercaya untuk mengurus tanah yang dijual. Kemudian Saksi dan AFRADORI sampai di rumah Terdakwa, saat Saksi bertemu Terdakwa, Saksi bertanya, "APA BETUL AFRADORI ADA NGAMBIL TANAH KAPLINGAN?", dijawab Terdakwa "YA, AFRADORI MERUPAKAN KONSUMEN SAYA", kemudian Saksi bertanya kembali, "TANAHNYA GIMANA APA ADA BUKTI SURAT MENYURATNYA?" dijawab Terdakwa "TIDAK USAH RAGU, SURATNYA LENGKAP". Kemudian Saksi bertanya, "TANAHNYA SIAPA YANG PUNYA?" dijawab Terdakwa "YANG PUNYA TANAH NAMANYA M. IVAN FALUNI, RUMAHNYA DI SUNGAI DUREN TAPI BAGIAN PENGURUSAN SAYA", kemudian Saksi bertanya, "BOLEH SAYA LIHAT SURAT-SURATNYA?" kemudian Terdakwa

Halaman 32 dari 68 Putusan Nomor 492/Pid.B/2024/PN Jmb

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)

Halaman 32



memperlihatkan fotocopyan surat tanah / sertifikat SHM No. 783 Surat Ukur No. 2842 tahun 1985, dan surat Hibah dari BUJANG ASMUNI kepada IVAN FALUNI, yang di dalamnya tertera surat hibah seluruh tanah yang ada di batas Desa Sungai Duren dan Mendalo Indah yang sudah bersertifikat atas nama BUJANG ASMUNI luas kurang lebih 2 (dua) HA No.783, AZWAN luas kurang lebih 2 (dua) HA, MASRIAH luas kurang lebih 2 (dua) HA No. 771, YAMAN TARIS luas kurang lebih 2 (dua) HA No.773. setelah diperlihatkan surat-surat tersebut, Saksi bertanya kembali, "ASLINYA MANA", dijawab Terdakwa, "YANG ASLINYA ADA DI M. IVAN FALUNI". Setelah mendengar penjelasan Terdakwa, dan telah Saksi pastikan Saksi merasa yakin dan langsung kepada Terdakwa tersebut Saksi langsung melakukan pembayaran kepada AFRADORI sebesar Rp12.000.000,00 (dua belas juta rupiah) untuk uang ganti kepemilikan (*take over*) dari AFRADORI tersebut dan Saksi meminta kepada Terdakwa agar digantikan menjadi nama Saksi. Kemudian setelah itu Saksi meneruskan pembayaran kepada Terdakwa dengan bayaran Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) per bulan. Adapun cara Saksi membayarkannya yaitu secara tunai sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) yang Saksi serahkan langsung ke rumah Terdakwa dan dibuatkan kuitansi pembayarannya oleh Terdakwa dan menurut keterangan Terdakwa, uang yang Saksi serahkan nantinya akan diberikan kepada Saksi M. IVAN FALUNI. Setelah Saksi melunasi angsuran selama 1 (satu) tahun dan lunas pada bulan Oktober 2017, Saksi menanyakan kepada Terdakwa "BAGAIMANA DENGAN SERTIFIKATNYA?", dijawab Terdakwa "UNTUK MENGURUS SERTIFIKAT DIKENAKAN BIAYA RP2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah) SETELAH DIBAYAR PALING LAMBAT 3-5 (tiga sampai lima) BULAN SERTIFIKAT SUDAH SELESAI", kemudian Saksi menyetorkan biaya sebesar Rp2.500.0000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah) secara cash untuk pengurusan sertifikat di BPN Muaro Jambi dan Saksi serahkan kepada Terdakwa serta dituliskan di kuitansi terakhir lunas dengan sertifikat. Kemudian selang waktu 2 (dua) bulan, setelah penyerahan uang tersebut Terdakwa menghubungi Saksi bahwa surat dari BPN Muaro Jambi sudah ada, kemudian Saksi mendatangi rumah Terdakwa dan menerima selemba surat kemudian Terdakwa IMAN berkata, "INI SURAT DARI M. IVAN FALUNI PEGANG LAH SURAT



INI DULU MENJELANG PEMECEHAN SERTIFIKAT DARI BPN NYA KELUAR". Kemudian Saksi menerima surat dari BPN Muaro Jambi dengan judul surat perintah setor nomor berkas permohonan 307711/2017 tanggal 11 Desember 2017 yang ditandatangani oleh Petugas Loker IRWANSYAH. Kemudian sampai dengan laporan ini dibuat Saksi tidak kunjung menerima sertifikat yang dijanjikan, malah Terdakwa menjelaskan tanah yang Saksi kredit itu tertera spanduk kepemilikan orang lain dan Saksi tidak bisa menguasai tanah tersebut. Melihat hal tersebut Saksi menuntut pertanggung jawaban Terdakwa dan Terdakwa berkata, "SAYA JUGA TIDAK TAHU PAK SAYA JUGA MERASA DITIPU, TANYAKAN LANGSUNG SAJA SAMA IVAN FALUNI". Kemudian Terdakwa juga mengajak konsumen yang lainnya untuk bersama-sama mendatangi rumah Saksi M. IVAN FALUNI di desa Sungai Duren Mendalo. Saat itu Saksi bersama dengan MAN, dan beberapa korban lain sekira 20 (dua puluh) orang termasuk didalamnya HALIMAH hendak memintai pertanggung jawaban Saksi M. IVAN FALUNI. Namun saat itu Saksi tidak berhasil menjumpai Saksi M. IVAN FALUNI malah berjumpa dengan beberapa orang yang mengaku ahli waris, yang Saksi kenal salah satunya bernama AZWAN. Dan menurut ahli waris tersebut bahwa Saksi M. IVAN FALUNI tidak ada dirumah sudah 2 (dua) minggu, namun mereka siap bertanggung jawab dan ditentukan waktu oleh ahli waris tersebut. Namun sampai dengan waktu yang dijanjikan ternyata tidak ada kabar, kemudian pada tanggal 10 Desember 2019, Saksi bersama korban yang lain kembali mendatangi kediaman Saksi M. IVAN FALUNI, namun tetap tidak berhasil bertemu dengan Saksi M. IVAN FALUNI malah Saksi dihadang oleh para ahli waris dengan menggunakan senjata tajam agar Saksi membubarkan diri. Setelah dari rumah Saksi M. IVAN FALUNI, beberapa hari kemudian Terdakwa mendatangi kantor BPN Muaro Jambi untuk mengecek surat pegangan yang pernah diserahkannya kepada Saksi, dan menurut keterangan orang BPN Muaro Jambi bahwa surat tersebut bukanlah produk dari BPN Muaro Jambi. Atas dasar tersebut Saksi dipercaya oleh korban lainnya, agar membuat laporan ke Polda Jambi;

- Bahwa AFRADORI mengatakan kepada Saksi bahwa Terdakwa adalah orang dari kepercayaan M. IVAN VALUNI selaku pemilik tanah dan Terdakwa juga meyakinkan Saksi bahwa tanah yang kaplingkan



ini tidak bermasalah dan juga Terdakwa mengatakan bersedia untuk mengurus SHM tanahnya;

- Bahwa Saksi membayar cicilan Rp500.000,00 (lima ratus ribu)/bulan kepada Terdakwa dan kadang juga kepada istri Terdakwa yang bernama Farida di rumah Terdakwa;
- Bahwa setelah Saksi selesai mencicil, Saksi diminta uang sebesar Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah) oleh Terdakwa lagi untuk mengurus surat SHM atas nama Saksi sendiri ke BPN dan setelah sanya Saksi juga di berikan surat dari BPN yang di berikan dari Terdakwa kepada Saksi dan Terdakwa mengatakan kepada Saksi agar menunggu SHM keluar dan jika SHM sudah keluar maka Saksi akan di hubungi lagi oleh Terdakwa, namun SHM yang dijanjikan Terdakwa tidak ada sampai dengan sekarang;
- Bahwa Saksi pernah ditelepon oleh Terdakwa untuk datang ke daerah Sungai Duren untuk bertemu pemilik tanah untuk bertemu orang yang punya tanah. Sudah rame di rumah M. IVAN VALUNI namun Saksi M. IVAN VALUNI Tidak ada di rumah dan Saksi merasa ditipu;
- Bahwa Saksi pernah meminta pertanggung jawaban Terdakwa dan Saksi sampai ribu dengan Terdakwa karena Terdakwa sudah sekitar 5 (lima) bulanan tidak menghubungi Saksi dan tidak ada berita lain mengenai SHM lalu Saksi datang ke rumah Terdakwa dan Terdakwa mengamuk dan akan memukul Saksi, namun dileraikan oleh tetangga Terdakwa. Lalu Saksi pulang dan besoknya Terdakwa menghubungi Saksi untuk mengembalikan uang, tapi uang yang di kembalikan Terdakwa itu secara dicicil;
- Bahwa uang Saksi yang sudah di kembalikan Terdakwa hanya berkisar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) - Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah) saja;
- Bahwa ada Saksi tanyakan kepada Korban lainnya, namun rupanya hanya Saksi yang uangnya ada diganti oleh Terdakwa, Korban lainnya tidak ada;
- Bahwa Saksi tidak tahu soal fee penjualan tanah kaplingan yang diberikan oleh M. IVAN VALUNI kepada Terdakwa;
- Bahwa Saksi memberikan uang untuk take over kepada AFRADORI dihadapan Terdakwa;
- Bahwa Saksi tidak ada dikenalkan Terdakwa kepada M. IVAN VALUNI. Saksi dikenalkan Terdakwa kepada M. IVAN VALUNI, namun



di akhir-akhir, Saksi bersama-sama dengan korban lainnya berusaha bertemu dengan M. IVAN VALUNI dan meminta kejelasan Saksi M. IVAN VALUNI dan Terdakwa, namun di rumah M. IVAN VALUNI hanya ada istri M. IVAN VALUNI saja;

- Bahwa Terdakwa memang ada menerima pengembalian uang dari Saksi via transfer, namun Saksi sudah lupa jumlahnya, hanya sekitar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) - Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah) saja dan itu juga tidak ada kuitansinya;
- Bahwa Saksi tidak pernah tanda tangan pada 2 (dua) buah kuitansi dengan nilai Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) dan Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) dan ada tanda tangan Terdakwa dalam kuitansi tersebut;
- Bahwa pada surat pernyataan Ahli Watsi benar ada tanda tangan Saksi;
- Bahwa sampai saat ini tidak ada pengembalian full dari Terdakwa kepada Saksi;
- Bahwa Saksi mengakui bahwa Terdakwa ada melakukan pengembalian uang kepada Saksi, tapi hanya sedikit dan itupun tidak ada kuitansinya dan Saksi tidak pernah menandatangani kuitansi pengembalian uang dari Terdakwa kepada Saksi;

Atas keterangan Saksi tersebut, Terdakwa menyatakan keberatan dan memberikan pendapat atas keterangan Saksi yaitu pada poin :

- Saksi pernah menandatangani kuitansi pengembalian uang dari Terdakwa;
 - Saksi pernah bertemu dengan M. IVAN VALUNI selaku pemilik tanah;
- Menimbang, bahwa Terdakwa di dalam persidangan memberikan

keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Terdakwa kenal dengan AHMAD TOPIS selaku pelapor dalam perkara ini;
- Bahwa Terdakwa mengenal Saksi M. IVAN FALUNI, dan Terdakwa tidak memiliki hubungan keluarga dengannya. Terdakwa kenal dengan Saksi M. IVAN FALUNI pada Tahun 2014 yang mana saat itu Saksi M. IVAN FALUNI sempat menawarkan bisnis untuk mencari konsumen yang mau membeli tanah kaplingan milik Saksi M. IVAN FALUNI;
- Bahwa pada sekira tanggal 2 September 2015 saat itu Terdakwa sedang berada di Provinsi Riau, kemudian Saksi M. IVAN FALUNI menelepon Terdakwa, Saksi M. IVAN FALUNI “KAPAN BALEK KE JAMBI?”



Terdakwa "KENAPA?"
Saksi M. IVAN FALUNI "SAYA MAU BUKA KAPLINGAN, PAK IMAN TOLONG BANTU SAYA CARIKAN KONSUMEN"

Terdakwa "DASAR BUKA KAPLINGANNYA APA?"
Saksi M. IVAN FALUNI "ADA SURAT HIBAH DAN SERTIFIKAT"

Terdakwa "TANAHNYA DIMANA?"
Saksi M. IVAN FALUNI "DI DEPAN UNJA MENDALO"

- Kemudian selang 2 (dua) hari Terdakwa pulang ke Jambi dan saat itu Terdakwa menghubungi Saksi M. IVAN FALUNI bahwa Terdakwa sudah di Jambi, Terdakwa menghubungi Saksi M. IVAN FALUNI dan langsung ke rumah Saksi M. IVAN FALUNI. Pada saat itulah Terdakwa dikasih lihat fotocopy sertifikat dan surat hibah dari keluarga Saksi M. IVAN FALUNI. Kemudian Terdakwa bertanya " SERTIFIKAT ASLINYA MANA PAK IVAN?", Saksi M. IVAN FALUNI berkata "YANG ASLI ADA SAYA SIMPAN". Kemudian Saksi M. IVAN FALUNI berkata "NANTI KALAU TANAH KAPLINGAN SAYA TERJUAL SAYA BERIKAN 2 (dua) KAPLING UNTUK PAK IMAN". Kemudian mendengar ucapan Saksi M. IVAN FALUNI tersebut Terdakwa merasa yakin dan tertarik sehingga Terdakwa ingin segera melihat tanah kaplingan yang dimaksud Saksi M. IVAN FALUNI tersebut. Kemudian setelah itu Terdakwa diajak Saksi M. IVAN FALUNI untuk cek lokasi tanahnya, Terdakwa berkata "MANA TANAHNYA" kemudian Terdakwa diajak M. IVAN FALUNI untuk mengecek tanah tersebut dan pergi berdua Saksi M. IVAN FALUNI ke lokasi tanah yang dimaksud. Pada saat itu Terdakwa melihat dihadapan Terdakwa terbentang tanah yang ditunjuk oleh Saksi M. IVAN FALUNI yang terletak di daerah Desa Sungai Duren Kec. Jambi Luar Kota Kab. Muaro Jambi dan keadaan tanah saat itu masih tanah belukar / masih hutan. Pada waktu itu Saksi M. IVAN FALUNI berkata kepada Terdakwa bahwa Ia akan membuka lahan seluas 2 (dua) Hektar dengan berkata "BUKA DULU 2 (dua) HA". Setelah itu, Terdakwa dimintai tolong oleh Saksi M. IVAN FALUNI untuk mencari konsumen yang hendak membeli kaplingan tanah tersebut dan Terdakwa dijanjikan akan diberikan tanah 2 (dua) kapling sebagai imbalannya. Kemudian Terdakwa memasang iklan di Facebook bersama dengan Istri Terdakwa FARIDA KHAIRANI, memberitahu teman-teman Terdakwa dari mulut ke mulut tentang tanah kaplingan yang dijual tersebut. Untuk tanah kaplingan tersebut membayarkan uang muka sebesar Rp.3.000.000 (tiga juta rupiah) dan angsuran perbulan sebesar Rp.500.000 (lima ratus ribu rupiah) yang dibayarkan secara tunai ke Saksi M. IVAN FALUNI dan pembayaran



bulanan transfer ke rekening M. IVAN FALUNI dengan no.rekening 1612197608 BNI. Kemudian Terdakwa berhasil mendapatkan konsumen satu persatu, dan ketika Terdakwa telah mendapat konsumen, Terdakwa dimintai oleh Saksi M. IVAN FALUNI untuk menampung dulu dana dari konsumen yang kemudian Terdakwa setorkan langsung secara tunai ke Saksi M. IVAN FALUNI. Usaha kaplingan tersebut berjalan lancar yang mana Terdakwa mencari konsumen, kemudian konsumen menyetorkan uang untuk pembayaran kaplingan yang kemudian Terdakwa teruskan setorannya ke Saksi M. IVAN FALUNI dan bisnis tersebut berjalan lancar sampai dengan sekira bulan September 2019. Setelah bulan September 2019, Saksi M. IVAN FALUNI menghilang, dan sudah tidak bisa dihubungi lagi dan Terdakwa bersama dengan konsumen melakukan pencarian terhadap Saksi M. IVAN FALUNI tersebut;

- Bahwa pada saat Saksi M. IVAN FALUNI menyuruh Terdakwa untuk mencarikan konsumen yang mau membeli tanah kaplingan tersebut, Saksi M. IVAN FALUNI menunjukkan bukti kepemilikannya kepada Terdakwa yaitu Sertifikat Tanah dengan SHM No. 783 Surat Ukur No.2842 Tahun 1985 dan Surat Hibah dari ASMUNI dan MASRIAH kepada M. IVAN FALUNI tertanggal 10 Februari 2010 dalam bentuk fotocopyan ketika Terdakwa berada di rumah Saksi M. IVAN VALUNI;
- Bahwa Terdakwa tahu dengan barangbukti berupa : Sertifikat Tanah dengan SHM No. 783 Surat Ukur No.2842 Tahun 1985 dan Surat Hibah dari ASMUNI dan MASRIAH kepada M. IVAN FALUNI tertanggal 10 Februari 2010 oleh Saksi M. IVAN FALUNI ketika berada dirumahnya, dan Terdakwa ada diberikan dokumen tersebut dalam bentuk fotocopyan;
- Bahwa Terdakwa belum pernah diperlihatkan bentuk asli sertifikat tersebut;
- Bahwa adapun yang membuat Terdakwa percaya karena pada saat Terdakwa menanyakan yang asli Saksi M. IVAN FALUNI berkata, "YANG ASLI ADA SAYA SIMPAN" dan saat itu Terdakwa tidak ada keraguan terhadap M. IVAN FALUNI sehingga Terdakwa tertarik untuk ikut mencarikan konsumen yang mau membeli tanah kaplingan miliknya tersebut;
- Bahwa Terdakwa belum mendapat keuntungan dari upaya Terdakwa mencari konsumen tanah kaplingan Saksi M. IVAN FALUNI, saat itu Terdakwa dijanjikan oleh Saksi M. IVAN FALUNI berupa tanah 2 (dua) Kapling, dan sebelum tanah yang Saksi M. IVAN FALUNI janjikan diberikan kepada Terdakwa, Saksi M. IVAN FALUNI sudah tidak bisa dihubungi dan menghilang;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa selain dijanjikan mendapatkan 2 (dua) kapling tanah, Terdakwa tidak ada diberikan keuntungan lainnya baik berupa uang ataupun benda;
- Bahwa Terdakwa tidak ada menerima, terkait pembayaran konsumen semuanya Terdakwa setorkan langsung kepada Saksi M. IVAN FALUNI dan semua uang konsumen yang Terdakwa setorkan kepada Saksi M. IVAN FALUNI Terdakwa memiliki bukti setoran Terdakwa kepada Saksi M. IVAN FALUNI dan kesemua uang tersebut Terdakwa berikan kepada Saksi M. IVAN FALUNI;
- Bahwa Terdakwa menyetorkan uang konsumen tersebut kepada M. IVAN FALUNI segera dihari yang sama setelah konsumen menyerahkan ke Terdakwa, biasanya di waktu malam dihari tersebut, atau paling lambat dalam 2-3 (dua sampai tiga hari) hari setelah konsumen menyetorkan ke Terdakwa, Terdakwa serahkan ke Saksi M. IVAN FALUNI apabila Terdakwa ada berhalangan kegiatan di luar, dan setiap Terdakwa menyetorkan ada tanda terima yang ditanda tangani oleh Saksi M. IVAN FALUNI total seluruh uang konsumen yang Terdakwa setorkan ke Saksi M. IVAN FALUNI;
- Bahwa semua kegiatan operasional Terdakwa didukung oleh Istri Terdakwa yang bernama FARIDA KHAIRANI. FARIDA KHAIRANI yang memberikan Terdakwa modal untuk menjalankan kegiatan tersebut;
- Bahwa Terakhir kali Terdakwa berkomunikasi dengan Saksi M. IVAN FALUNI sekira bulan September / Oktober 2019, yang mana saat itu Terdakwa menanyakan tentang sertifikat tanah konsumen yang belum juga diterbitkan. Setelah itu Terdakwa membawa konsumen ke rumah Saksi M. IVAN FALUNI untuk menanyakan kejelasan pembayaran uang konsumen, namun saat itu hasil yang Terdakwa dan Para Konsumen peroleh Saksi M. IVAN FALUNI sudah tidak berada lagi di rumahnya dan Terdakwa dan Para Konsumen mendapatkan ancaman dari pihak keluarga Saksi M. IVAN FALUNI untuk meninggalkan rumah Saksi M. IVAN FALUNI tersebut. Terkait dengan penipuan yang dilakukan Saksi M. IVAN FALUNI lakukan yaitu menawarkan bisnis kaplingan tanah yang Saksi M. IVAN FALUNI klaim sebagai tanah miliknya, kemudian meminta untuk mencarikan konsumen yang hendak membeli tanah kaplingan tersebut dan setelah konsumen membayarkan uang untuk pembelian tanah kaplingan tersebut yaitu ada sekira 136 (seratus tiga puluh enam orang) konsumen dan juga meminta uang konsumen sebesar Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah) kepada 24 (dua puluh empat) konsumen dengan alasan untuk pengurusan biaya sertifikat ke BPN Muaro Jambi. Setelah konsumen mempertanyakan

Halaman 39 dari 68 Putusan Nomor 492/Pid.B/2024/PN Jmb



sertifikat kemana namun tidak juga diberikan oleh Saksi M. IVAN FALUNI. Pada saat itu konsumen bertanya kepada Terdakwa apa kendalanya, dan Terdakwa bertanya kepada Saksi M. IVAN FALUNI, penyampaian dari Saksi M. IVAN FALUNI, "KITA TUNGGU SAJA BAHWA PIHAK BPN TERSEBUT MASIH SIBUK DAN SUDAH DI DAFTARKAN" dan setelah itu Saksi IVAN memberikan TANDA BUKTI PENDAFTARAN SERTIFIKAT ke Konsumen yang sudah membayar uang sertifikat, namun saat TANDA BUKTI PENDAFTARAN SERTIFIKAT tersebut Terdakwa cek ke Kantor BPN Muaro Jambi, Pihak BPN Muaro Jambi menerangkan bahwa surat tersebut BUKAN MERUPAKAN PRODUK DARI BPN MUARO JAMBI atau SURAT TERSEBUT ADALAH PALSU. Dari situ badan Terdakwa merasa ditipu oleh Saksi M. IVAN FALUNI. Kemudian Terdakwa mengajak beberapa konsumen untuk menemui Saksi M. IVAN FALUNI dan meminta klarifikasinya, namun setelah datang ke rumahnya Saksi M. IVAN FALUNI sudah tidak berada ditempat yang dinyatakan oleh pihak keluarga Saksi M. IVAN FALUNI;

- Bahwa Awal kejadian terjadi sekira bulan Oktober 2016 pemilik nomor kaplingan tanah Nomor. 16 Blok. 2 A.n. AFRADORI NALDI memulai pembayaran pada tanggal 26 Oktober 2015 sampai dengan tanggal 2 September 2016 telah melakukan angsuran selama 12 Bulan setelah itu AFRADORI NALDI mau pindah ke Padang. Setelah itu AFRADORI NALDI mencari-cari konsumen, bertemulah dengan Saksi AHMAD TOPIS dan terjadilah rundingan take over Angsuran Tanah milik AFRADORI NALDI. Setelah itu AFRADORI NALDI menghubungi Terdakwa bahwa tanah tersebut mau di take over dari AFRADORI NALDI ke Saksi AHMAD TOPIS. Setelah itu mereka mau bertemu dengan IVAN tetapi Saksi IVAN FALUNI sedang di luar kota yang Terdakwa ketahui setelah Terdakwa menghubungi IVAN. Kemudian Terdakwa menghubungi IVAN dan memberitahukan bahwa konsumen mau TAKE OVER jawaban IVAN "TIDAK MASALAH ITU, SILAKAN PAK IMAN MENGETAHUI SAJA". Setelah itu angsuran tetap berjalan tetapi dengan a.n. AFRADORI NALDI setelah AFRADORI NALDI dan diteruskan oleh Saksi AHMAD TOPIS setelah Saksi AHMAD TOPIS memberikan uang untuk pendaftaran sertifikat sebesar Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah) dan uang pendaftaran tersebut pertamanya di serahkan ke Terdakwa dengan cash setelah itu Terdakwa serahkan uang pendaftaran tersebut kepada Saksi M. IVAN FALUNI menjelang seminggu Saksi M. IVAN FALUNI menyerahkan bukti pendaftaran Sertifikat Tanah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Terdakwa untuk konsumen yang bernama AHMAD TOPIS. Kurang lebih setahun Saksi AHMAD TOPIS setelah melunasi pembayarannya mempertanyakan "KENAPA SERTIFIKAT SAYA TIDAK KELUAR?" setelah Saksi M. IVAN FALUNI menjawab "TUNGGU SAJA KARENA ORANG BPN MUARO JAMBI LAGI SIBUK" setelah itu Terdakwa bertanya kepada diri sendiri "KENAPA SERTIFIKAT KONSUMEN/ Saksi AHMAD TOPIS TIDAK KELUAR DARI BPN" setelah itu pada tanggal 10 Oktober 2019 Terdakwa membawa konsumen pergi ke rumah Saksi M. IVAN FALUNI, dari pihak konsumen menanyakan sertifikat dan lahan tidak di doser oleh Saksi M. IVAN FALUNI yang dihadiri oleh ahli waris a.n. AZWAN dan AZMI dan disaksikan oleh istri Saksi M. IVAN FALUNI bernama SUSWANTI. Kemudian dibuat surat perjanjian bertanggung jawab atas pengembalian secara utuh uang konsumen dan diberikan batasan waktu sampai dengan tanggal 10 Desember 2019 tanpa dicicil dan dibayar lunas. Namun pada tanggal 10 Desember 2019 Terdakwa ke rumah keluarga Saksi M. IVAN FALUNI malah Terdakwa mendapat penyerangan dari keluarga Saksi M. IVAN FALUNI. AHLI WARISNYA ada 5 (lima) orang menghadang Terdakwa dan konsumen belum ada bertanya Terdakwa sudah di pukul dan di serang AHLI WARIS tersebut ada yang menggunakan parang, ada kayu, dan pistol. Setelah itu datang beberapa pihak Desa dan Terdakwa beserta konsumen pergi ke Kantor Desa Sungai Duren agar Terdakwa dan konsumen selamat dari keributan, setelah itu Terdakwa, konsumen dan pihak keluarga Saksi M. IVAN FALUNI melakukan mediasi di kantor Kades Sungai Duren, dan ahli waris Saksi M. IVAN FALUNI tetep berkeras "SILAKAN DILAPORKAN KE PIHAK BERWAJIB";

- Bahwa Saksi M. IVAN FALUNI sebelumnya tidak bekerja namun setelah membuka usaha kaplingan tanah yang di Mendalo tersebut kerjanya adalah mengurus usaha kaplingan;
- Bahwa adapun usaha kaplingan Saksi M. IVAN FALUNI tidak memiliki kantor atau manajemen usaha;
- Bahwa sebelumnya Terdakwa pernah berusaha untuk melakukan pengecekan sertifikat tanah tersebut ke BPN MUARO Jambi dengan mengajak Saksi M. IVAN FALUNI, namun Saksi M. IVAN FALUNI menahan Terdakwa dengan berkata, "NGAPAIN GA PERCAYA SAMA AKU, RUMAH AKU ADA ANAK AKU ADA ISTRI AKU ADA DAK MUNGKIN AKU NIPU PAK IMAN";

Halaman 41 dari 68 Putusan Nomor 492/Pid.B/2024/PN Jmb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa terkait uang setoran dari konsumen, apabila ada konsumen yang datang ke rumah hendak menyetorkan uang, Terdakwa selalu menelpon Saksi M. IVAN FALUNI terlebih dahulu, yang mana Terdakwa menyampaikan bahwa ada angsuran datang ke rumah, dan jawaban Saksi M. IVAN FALUNI, "TERIMA SAJA DAN KUMPULKAN SAMPAI SEMUANYA SUDAH SETOR BARU DISETORKAN KE SAYA", setiap kali penyetoran Terdakwa minta tandatangan di kuitansi sebagai serah terima uang tersebut, setoran angsuran uang konsumen sebagai angsuran pembelian tanah kaplingan di Mendalo Jambi Luar Kota milik Saksi M. IVAN FALUNI, dan Terdakwa ada memiliki bukti setoran angsuran sebanyak 48 (empat puluh delapan) bulan;
- Bahwa awalnya Terdakwa tidak pernah menawarkan tanah kepada Saksi AHMAD TOPIS namun Terdakwa ada menawarkan tanah kepada APRADORI selaku konsumen seluas kurang lebih 5 (lima) tumbuk kemudian APRADORI melakukan take over tanah tersebut kepada Saksi AHMAD TOPIS;
- Bahwa tanah yang dibeli oleh Saksi AHMAD TOPIS seluas 5 (lima) tumbuk tersebut adalah tanah milik M. IVAN VALUNI dan Terdakwa hanya menawarkan kepada konsumen saja untuk membeli tanah tersebut;
- Bahwa untuk dasar kepemilikan seluas 5 (lima) tumbuk milik Saksi M. IVAN FALUNI yang dibeli oleh Saksi AHMAD TOPIS yang Terdakwa tawarkan tersebut berupa Fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor : 783 Tahun 1985 a.n. B. ASMUNI dan juga Surat Hibah dari mertua Saksi M. IVAN FALUNI yaitu sdr. ASMUNI tertanggal 10 Februari 2010;
- Bahwa untuk harga kaplingan seluas 5 tumbuk yang dibeli oleh Saksi AHMAD TOPIS tersebut adalah sebesar Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah);
- Bahwa untuk cara pembayaran yang dilakukan oleh Saksi AHMAD TOPIS kepada Saksi M. IVAN FALUNI secara bertahap atau melalui kredit sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) perbulan;
- Bahwa sekira tahun 2015 akhir Terdakwa diperintahkan oleh Saksi M. IVAN FALUNI untuk mencari pembeli tanah kaplingan milik nya tersebut Terdakwa menawarkan tanah tersebut kepada orang-orang dari konsumen satu ke konsumen lainnya kemudian pada bulan yang telah Terdakwa lupa APRADORI bersama dengan rekan-rekan nya yang lain pergi ke rumah Terdakwa yang berada di Jalan Rajawali RT. 20 Kelurahan Tambak Sari Kec. Jambi Selatan Kota Jambi dengan maksud menanyakan terkait dengan

Halaman 42 dari 68 Putusan Nomor 492/Pid.B/2024/PN Jmb



tanah kaplingan yang Terdakwa tawarkan tersebut, kemudian pada saat para calon pembeli tanah datang ke rumah Terdakwa, mereka menanyakan terkait dengan ukuran tanah, lokasi tanah, surat tanah, kemudian pada saat itu Terdakwa memperlihatkan dokumen Fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor : 783 Tahun 1985 a.n. B. ASMUNI dan juga Surat Hibah dari mertua Saksi M. IVAN FALUNI yaitu ASMUNI tertanggal 10 Februari 2010 kemudian setelah Terdakwa memperlihatkan dokumen tersebut kepada Para Konsumen tersebut menyampaikan bahwa ingin bertemu dengan Saksi M. IVAN FALUNI dan kemudian Terdakwa menelpon Saksi M. IVAN FALUNI untuk datang ke rumah Terdakwa, kemudian setelah Saksi M. IVAN FALUNI tiba di rumah Terdakwa, beliau lah yang menjelaskan terkait dengan detail tanah kaplingan yang di jual tersebut terkait dengan harga tanah, luasan kaplingan tanah, cara pembayaran, alas hak tanah, perjanjian jual beli, kemudian surat tanah yang diterima oleh pembeli apabila pembayaran tanah tersebut dilunas, setelah mendengar penjelasan langsung dari Saksi M. IVAN FALUNI mereka berminat untuk membeli tanah kaplingan tersebut dan akan terlebih dahulu melakukan survei ke lokasi tanah kaplingan tanah yang dijual tersebut, untuk konsumen atas nama M. TOPIS pada saat itu melakukan take over dari APRADORI terhadap tanah yang belinya, tersebut dan Terdakwa mengetahui proses take over tersebut dari APRADORI ke Saksi AHMAD TOPIS dan pada saat itu Saksi AHMAD TOPIS yang melanjutkan proses kredit tanah kaplingan tersebut dan melanjutkan pembayarannya kepada Saksi M. IVAN FALUNI;

- Bahwa untuk fee berupa uang Terdakwa tidak dapat dari Saksi M. IVAN VALUNI Terdakwa hanya dijanjikan apabila telah berhasil menjualkan tanah kaplingan seluas 4 (empat) Hektar tersebut Terdakwa diberikan 1 kapling tanah (5 (lima) Tumbuk);
- Bahwa Saksi AHMAD TOPIS melakukan angsuran pembayaran tanah kaplingan milik Saksi M. IVAN VALUNI tersebut kepada Terdakwa dengan dibuatkan kuitansi selama 2 (dua) tahun yaitu dari bulan Desember 2015 sampai dengan bulan Januari 2017 dengan total angsuran uang sebesar Rp12. 000.000,00 (dua belas juta rupiah);
- Bahwa untuk penyerahan DP kaplingan tanah milik AHMAD TOPIS sebesar Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah) dimana dilakukan di rumah Terdakwa yang berada di Jalan Rajawali RT. 03 Kel. Tambak Sari Kecamatan Jambi dan pada saat itu dihadiri langsung oleh Saksi M. IVAN VALUNI;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada bulan Desember 2017 Terdakwa diserahkan oleh Saksi M. IVAN VALUNI surat Perintah Setor nomor berkas permohonan 307711/2017 tanggal 11 Desember 2017 yang di tanda tangani oleh petugas loket. IRWANSYAH kemudian surat tersebut disuruh oleh Saksi M. IVAN VALUNI untuk diserahkan kepada AHMAD TOPIS dan pada masih Desember 2017 Terdakwa bertemu dengan AHMAD TOPIS untuk menyerahkan surat tersebut pada saat itu saat itu Terdakwa sampaikan kepada AHMAD TOPIS "PAK TOPIS INI SURAT PENDAFTARAN DARI IVAN MINTA SERAHKAN KEPADA PAK TOPIS " di menjawab" BAIKLAH BANG TERIMA KASIH".dan hanya sebatas itu saja;
- Bahwa Terdakwa tidak mengetahui jika sertifikat tanah kaplingan tersebut telah diangunkan ke Bank, dan Saksi M. IVAN FALUNI tidak pernah memberitahukannya kepada Terdakwa;
- Bahwa Terdakwa bersama dengan Saksi M. IVAN FALUNI dan Saksi AHMAD TOPIS pernah bertemu di daerah Tugu Juang Jambi dan Terdakwa ada mengembalikan uang Saksi AHMAD TOPIS ± Rp4.500.000,00 (empat juta lima ratus ribu rupiah) untuk pembelian tanah kaplingan dengan dibuatkan kuitansi pembayaran;
- Bahwa sampai dengan saat ini, Para Konumen tidak dapat menguasai tanah kaplingan yang telah dibeli melalui Terdakwa;
- Bahwa Terdakwa dahulunya bekerja menjaring ikan di laut, di daerah Pekanbaru;
- Bahwa bentuk tanah kaplingan yang ditunjukkan Terdakwa kepada Saksi masih berbentuk semak belukar awalnya;
- Bahwa DP yang harus di bayarkan konsumen jika ingin membeli tanah kaplingan secara kredit adalah sebesar Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);
- Bahwa Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);
- Bahwa ada ±100 (seratus) orang yang menjadi konsumen tanah kaplingan;
- Bahwa ada konsumen yang langsung membayar kepada Saksi M. IVAN VALUNI;
- Bahwa Untuk DP itu bervariasi, ada yang bayar bertahap juga, karena beda tahun beda besaran DP yang dibayarkan oleh para calon konsumen;
- Bahwa Saksi baru mengetahui bahwa SHM tanah kaplingan telah menjadi jaminan sejak lama di Bank saat Terdakwa melakukan pengecekan di BPN Muaro Jambi;

Halaman 44 dari 68 Putusan Nomor 492/Pid.B/2024/PN Jmb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Terdakwa menjual tanah kaplingan sejak tahun 2015 sampai dengan tahun awal 2019;
- Bahwa Saksi hanya mengembalikan uang Saksi AHMAD TOPIS saja;
- Bahwa harga tanah perkaplingnya adalah Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah);
- Bahwa pembeli tidak wajib membayar cicilan perbulannya, terserah pembelinya saja;
- Bahwa harga tanah perkaplingnya Rp Rp15.000.000,00, maka DP yang harus di bayarkan adalah sebesar Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah);
- Bahwa Terdakwa dalam kurun waktu 2019-2024, berusaha mencari dimana keberadaan dari Saksi M. IVAN VALUNI;
- Bahwa Luas tanah kaplingan seluruhnya adalah ± 2 (dua) hektar dan sudah di kaplingkan blok 1 (satu) dan blok 2 (dua) nya, dimana ukuran 1 (satu) kapling itu adalah 5 (lima) tumbuk;
- Bahwa Terdakwa tidak menikmati uang yang disetor para konsumen, Terdakwa hanya dijanjikan tanah kaplingan oleh Saksi M. IVAN VALUNI;
- Bahwa Terdakwa ada diberikan denah tanah beserta ukuran-ukurannya oleh Saksi M. IVAN VALUNI;
- Bahwa Saksi M. IVAN VALUNI mengatakan agar Terdakwa menunggu progress dari BPN saja;
- Bahwa Terdakwa tidak ada memiliki surat kuasa dari Saksi M. IVAN VALUNI untuk menjualkan tanah kaplingan;
- Bahwa Terhadap setoran dari Para Konsumen, Terdakwa terima uangnya dan keluarkan kuitansi, dan jika sudah terkumpul, langsung Terdakwa setorkan kepada Saksi M. IVAN VALUNI dan lalu Saksi M. IVAN VALUNI memberikan kuitansi tanda terima uang dari Terdakwa;
- Bahwa asli kuitansi ini ada pada Terdakwa selain itu ada juga bukti transfer dari Terdakwa kepada Saksi M. IVAN VALUNI;
- Bahwa berbeda-beda jumlah uang setoran dari Terdakwa kepada Saksi M. IVAN VALLUNI tiap bulannya, karena berbeda jumlah orang yang datang ke rumah tiap bulannya dan Para Konsumen ini tidak serentak bayar cicilannya;
- Bahwa Terdakwa sendirian mencari konsumen tanah kaplingan;
- Bahwa Terdakwa tidak ada di berikan dana operasional dari Saksi M. IVAN VALUNI;
- Bahwa Terdakwa mau saja mencari-cari konsumen, karena Terdakwa ini posisinya tidak memiliki rumah sendiri, hanya mengontrak, maka begitu

Halaman 45 dari 68 Putusan Nomor 492/Pid.B/2024/PN Jmb



dijanjikan tanah oleh saks M. IVAN VALUNI, Terdakwa menjadi bahagia dan bersemangat melakukannya;

- Bahwa pihak BPN mengatakan kepada Terdakwa bahwa SHM tanah kaplingan itu sudah lama dijadikan agunan dio di Bank, dan begitu mengetahui hal tersebut, Terdakwa langsung menginfokannya kepada Para Konsumen;
- Bahwa Terdakwa 2x (dua kali) datang ke rumah Saksi M. IVAN VALUNI bersama-sama dengan Korban lainnya, dan di rumah Saksi IVAN VALUNI, Terdakwa bertemu dengan Ahli waris lainnya, karena Saksi M. IVAN VALUNI tidak ada di rumahnya dan Para Ahli Waris ini berjanji untuk mengganti kerugian konsumen namun sampai dengan hari ini, belum ada penggantian uang konsumen sama sekali;
- Bahwa sampai dengan saat ini, Terdakwa belum mendapatkan tanah yang dijanjikan oleh M. IVAN VALUNI tersebut;
- Bahwa Para Konsumen yang menyerahkan uang cicilan kredit kepada Terdakwa itu tidak pernah menanyakan apa dasar Terdakwa menerima uang cicilan kredit kaplingan tanah dari para konsumen, karena rumah Saksi M. IVAN VALUNI cukup jauh dan Para Konsumen enggan pergi ke sana;
- Bahwa terhadap dakwaan dari Penuntut Umum tersebut, Terdakwa merasa tidak melakukan penipuan kepada Para Konsumen sebagaimana yang dikatakan oleh Penuntut Umum dalam surat dakwaannya dan Saksi merasa semua ini adalah tanggung jawab dari Saksi M. IVAN VALUNI yang kabur, sehingga Terdakwa yang di kejar-kejar oleh para Konsumen. Terdakwa juga ada menanyakan soal keabsahan tanah kaplingan ini kepada Saksi M. IVAN VALUNI, namun Saksi M. IVAN VALUNI selalu mengatakan bahwa SHM asli ada di rumahnya dan terus meyakinkan Terdakwa bahwa tanah kaplingan ini tidak bermasalah sama sekali, clear semuanya;

Menimbang, bahwa Penuntut Umum mengajukan barang bukti sebagai berikut:

- 1 (satu) bundel FC Sertifikat Hak Milik Nomor: 783, Surat Ukur Nomor 2842 Tahun 1985 Mendalo Darat seluas 19.557 (sembilan belas ribu lima ratus lima puluh tujuh) M² a.n. B. ASMUNI.
- 1 (satu) bundel FC Surat Hibah dari ASMUNI ke saksi M. IVAN FALUNI tertanggal 10 Februari 2010;
- 1 (satu) Lembar FC Kwitansi angsuran 1 (satu) kavlingan tanah No. 16 Blok 2 dimendalo jambi luar kota tertanggal 16 Desember 2015 an penerima IMAN sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 (satu) Lembar FC Kwitansi angsuran 2 (dua) kavlingan tanah No. 16 Blok 2 dimendalo jambi luar kota tertanggal 16 Desember 2015 an. enerima IMAN sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);
- 1 (satu) Lembar FC Kwitansi angsuran 3 (tiga) kavlingan tanah No. 16 Blok 2 dimendalo jambi luar kota tertanggal 26 Januari 2016 an penerima IMAN sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);
- 1 (satu) Lembar FC Kwitansi angsuran 4 (empat) kavlingan tanah No. 16 Blok 2 dimendalo jambi luar kota tertanggal 16 Desember 2016 an penerima IMAN sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);
- 1 (satu) Lembar FC Kwitansi angsuran 5 (lima) kavlingan tanah No. 16 Blok 2 dimendalo jambi luar kota tertanggal 27 Maret 2016 an penerima IMAN sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);
- 1 (satu) Lembar FC Kwitansi angsuran 6 (enam) kavlingan tanah No. 16 Blok 2 dimendalo jambi luar kota tertanggal 27 April 2016 an penerima IMAN sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);
- 1 (satu) Lembar FC Kwitansi angsuran 7 (tujuh) kavlingan tanah No. 16 Blok 2 dimendalo jambi luar kota tertanggal 27 Mei 2016 an penerima IMAN sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);
- 1 (satu) Lembar FC Kwitansi angsuran 8 (delapan) kavlingan tanah No. 16 Blok 2 dimendalo jambi luar kota tertanggal 24 Juni 2016 an penerima IMAN sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);
- 1 (satu) Lembar FC Kwitansi angsuran 9 (sembilan) kavlingan tanah No. 16 Blok 2 dimendalo jambi luar kota tertanggal 25 Juli 2016 an penerima IMAN sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);
- 1 (satu) Lembar FC Kwitansi angsuran 10 (sepuluh) kavlingan tanah No. 16 Blok 2 dimendalo jambi luar kota tertanggal 8 Agustus 2016 an penerima IMAN sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);
- 1 (satu) Lembar FC Kwitansi angsuran 11 (sebelas) kavlingan tanah No. 16 Blok 2 dimendalo jambi luar kota tertanggal 2 September 2016 an penerima IMAN sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);
- 1 (satu) Lembar FC Kwitansi angsuran 12 (dua belas) kavlingan tanah No. 16 Blok 2 dimendalo jambi luar kota tertanggal 2 Oktober 2016 an penerima IMAN sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);
- 1 (satu) Lembar FC Kwitansi angsuran 13 (tiga belas) kavlingan tanah No. 16 Blok 2 dimendalo jambi luar kota tertanggal 2 November 2017 an penerima IMAN sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Halaman 47 dari 68 Putusan Nomor 492/Pid.B/2024/PN Jmb

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

- 1 (satu) Lembar FC Kwitansi angsuran 14 (empat belas) kavlingan tanah No. 16 Blok 2 dimendalo jambi luar kota tertanggal 2 Desember 2016 an penerima IMAN sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);
- 1 (satu) Lembar FC Kwitansi angsuran 15 (lima belas) kavlingan tanah No. 16 Blok 2 dimendalo jambi luar kota tertanggal 2 Januari 2017 an penerima IMAN sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);
- 1 (satu) Lembar FC Kwitansi angsuran 16 (enam belas) kavlingan tanah No. 16 Blok 2 dimendalo jambi luar kota tertanggal 13 Februari 2017 an penerima IMAN sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);
- 1 (satu) Lembar FC Kwitansi angsuran 17 (tujuh belas) kavlingan tanah No. 16 Blok 2 dimendalo jambi luar kota tertanggal 13 Maret 2017 an penerima IMAN sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);
- 1 (satu) Lembar FC Kwitansi angsuran 18 (delapan belas) kavlingan tanah No. 16 Blok 2 dimendalo jambi luar kota tertanggal 13 April 2017 an penerima IMAN sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);
- 1 (satu) Lembar FC Kwitansi angsuran 19 (sembilan belas) kavlingan tanah No. 16 Blok 2 dimendalo jambi luar kota tertanggal 3 Mei 2017 an penerima IMAN sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);
- 1 (satu) Lembar FC Kwitansi angsuran 20 (dua puluh) kavlingan tanah No. 16 Blok 2 dimendalo jambi luar kota tertanggal 1 Juni 2017 an penerima IMAN sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);
- 1 (satu) Lembar FC Kwitansi angsuran 21 (dua puluh satu) kavlingan tanah No. 16 Blok 2 dimendalo jambi luar kota tertanggal 2 Juli 2017 an penerima IMAN sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);
- 1 (satu) Lembar FC Kwitansi angsuran 22 (dua puluh dua) kavlingan tanah No. 16 Blok 2 dimendalo jambi luar kota tertanggal 2 Agustus 2017 an penerima IMAN sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);
- 1 (satu) Lembar FC Kwitansi angsuran 23 (dua puluh tiga) kavlingan tanah No. 16 Blok 2 dimendalo jambi luar kota tertanggal 2 September 2017 an penerima IMAN sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);
- 1 (satu) Lembar FC Kwitansi angsuran 24 (dua puluh empat) kavlingan tanah No. 16 Blok 2 dimendalo jambi luar kota tertanggal 4 November 2017 an penerima IMAN sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);
- 1 (satu) Lembar FC Kwitansi DP kavlingan tanah No. 16 Blok 2 dimendalo jambi luar kota tertanggal 26 Oktober 2015 an penerima M. IFAN VALUNI sebesar Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah);

Halaman 48 dari 68 Putusan Nomor 492/Pid.B/2024/PN Jmb

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)

Halaman 48



Menimbang bahwa terhadap barang bukti tersebut dibenarkan oleh saksi-saksi dan Terdakwa;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang terjadi dan tercatat di dalam berita acara persidangan merupakan satu kesatuan dan sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini.

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

- Bahwa pada sekira tanggal 2 September 2015 saat itu Terdakwa sedang berada di Provinsi Riau, kemudian Saksi M. IVAN FALUNI menelepon Terdakwa,

Saksi M. IVAN FALUNI	"KAPAN BALEK KE JAMBI?"
Terdakwa	"KENAPA?"
Saksi M. IVAN FALUNI	"SAYA MAU BUKA KAPLINGAN, PAK IMAN TOLONG BANTU SAYA CARIKAN KONSUMEN"
Terdakwa	"DASAR BUKA KAPLINGANNYA APA?"
Saksi M. IVAN FALUNI	"ADA SURAT HIBAH DAN SERTIFIKAT"
Terdakwa	"TANAHNYA DIMANA"
Saksi M. IVAN FALUNI	"DI DEPAN UNJA MENDALO"

- Kemudian selang 2 (dua) hari Terdakwa pulang ke Jambi dan saat itu Terdakwa menghubungi Saksi M. IVAN FALUNI bahwa Terdakwa sudah di Jambi, Terdakwa menghubungi Saksi M. IVAN FALUNI dan langsung ke rumah Saksi M. IVAN FALUNI. Pada saat itulah Terdakwa dikasih lihat fotocopy sertifikat dan surat hibah dari keluarga Saksi M. IVAN FALUNI. Kemudian Terdakwa bertanya "SERTIFIKAT ASLINYA MANA PAK IVAN?", Saksi M. IVAN FALUNI berkata "YANG ASLI ADA SAYA SIMPAN". Kemudian Saksi M. IVAN FALUNI berkata "NANTI KALAU TANAH KAPLINGAN SAYA TERJUAL SAYA BERIKAN 2 (dua) KAPLING UNTUK PAK IMAN". Kemudian mendengar ucapan Saksi M. IVAN FALUNI tersebut Terdakwa merasa yakin dan tertarik sehingga Terdakwa ingin segera melihat tanah kaplingan yang dimaksud Saksi M. IVAN FALUNI tersebut. Kemudian setelah itu Terdakwa diajak Saksi M. IVAN FALUNI untuk cek lokasi tanahnya, Terdakwa berkata "MANA TANAHNYA" kemudian Terdakwa diajak M. IVAN FALUNI untuk mengecek tanah tersebut dan pergi berdua Saksi M. IVAN FALUNI ke lokasi tanah yang dimaksud. Pada saat itu Terdakwa melihat dihadapan Terdakwa terbentang tanah yang ditunjuk oleh Saksi M. IVAN FALUNI yang terletak di daerah Desa Sungai Duren Kec. Jambi Luar Kota Kab. Muaro Jambi dan keadaan tanah saat itu masih tanah belukar / masih hutan. Pada waktu itu Saksi M. IVAN FALUNI berkata kepada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terdakwa bahwa Ia akan membuka lahan seluas 2 (dua) Hektar dengan berkata "BUKA DULU 2 (dua) HA". Setelah itu, Terdakwa dimintai tolong oleh Saksi M. IVAN FALUNI untuk mencari konsumen yang hendak membeli kaplingan tanah tersebut dan Terdakwa dijanjikan akan diberikan tanah 2 (dua) kapling sebagai imbalannya. Kemudian Terdakwa memasang iklan di Facebook bersama dengan Istri Terdakwa FARIDA KHAIRANI, memberitahu teman-teman Terdakwa dari mulut ke mulut tentang tanah kaplingan yang dijual tersebut. Untuk tanah kaplingan tersebut membayarkan uang muka sebesar Rp.3.000.000 (tiga juta rupiah) dan angsuran perbulan sebesar Rp.500.000 (lima ratus ribu rupiah) yang dibayarkan secara tunai ke Saksi M. IVAN FALUNI dan pembayaran bulanan transfer ke rekening M. IVAN FALUNI dengan no.rekening 1612197608 BNI. Kemudian Terdakwa berhasil mendapatkan konsumen satu persatu, dan ketika Terdakwa telah mendapat konsumen, Terdakwa dimintai oleh Saksi M. IVAN FALUNI untuk menampung dulu dana dari konsumen yang kemudian Terdakwa setorkan langsung secara tunai ke Saksi M. IVAN FALUNI. Usaha kaplingan tersebut berjalan lancar yang mana Terdakwa mencari konsumen, kemudian konsumen menyetorkan uang untuk pembayaran kaplingan yang kemudian Terdakwa teruskan setorannya ke Saksi M. IVAN FALUNI dan bisnis tersebut berjalan lancar sampai dengan sekira bulan September 2019. Setelah bulan September 2019, Saksi M. IVAN FALUNI menghilang, dan sudah tidak bisa dihubungi lagi dan Terdakwa bersama dengan konsumen melakukan pencarian terhadap Saksi M. IVAN FALUNI tersebut;

- Bahwa adapun yang membuat Terdakwa percaya karena pada saat Terdakwa menanyakan yang asli Saksi M. IVAN FALUNI berkata, "YANG ASLI ADA SAYA SIMPAN" dan saat itu Terdakwa tidak ada keraguan terhadap M. IVAN FALUNI sehingga Terdakwa tertarik untuk ikut mencarikan konsumen yang mau membeli tanah kaplingan miliknya tersebut;
- Bahwa sekira bulan Oktober 2016, Saksi membuka Facebook, dan Saksi Ahmad Topis Bin Tarmizi melihat ada tawaran take over sebuah tanah kaplingan dari AFRADORI, berdasarkan penjelasan AFRADORI tanah tersebut adalah milik Saksi M. IVAN FALUNI yang dibeli secara kredit atau diangsur. Pada saat itu Saksi diminta AFRADORI mengembalikan uang muka sebesar Rp12.000.000,00 (dua belas juta rupiah) dan angsurannya tinggal satu tahun kedepan, kemudian dijelaskan kepada Saksi Ahmad Topis Bin Tarmizi yang melakukan pengurusan tanah tersebut adalah Terdakwa;

Halaman 50 dari 68 Putusan Nomor 492/Pid.B/2024/PN Jmb

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)

Halaman 50



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa kemudian Saksi dan AFRADORI melihat lokasi tanah tersebut yang berada di daerah Mendalo tepatnya depan kampus Universitas Jambi, dan Saksi Ahmad Topis Bin Tarmizi melihat posisi tanah yang ditunjukkan oleh AFRADORI dengan luas sekira kurang lebih 1 (satu) Hektar. Setelah melihat posisi tanah, Saksi Ahmad Topis Bin Tarmizi dibawa oleh AFRADORI ke rumah Terdakwa, karena Terdakwa merupakan orang kepercayaan Saksi M. IVAN FALUNI yang dipercaya untuk mengurus tanah yang dijual;
- Bahwa kemudian Saksi dan AFRADORI sampai di rumah Terdakwa, saat Saksi bertemu Terdakwa, Saksi bertanya, "APA BETUL AFRADORI ADA NGAMBIL TANAH KAPLINGAN?", dijawab Terdakwa "YA, AFRADORI MERUPAKAN KONSUMEN SAYA", kemudian Saksi bertanya kembali, "TANAHNYA GIMANA APA ADA BUKTI SURAT MENYURATNYA?" dijawab Terdakwa "TIDAK USAH RAGU, SURATNYA LENGKAP". Kemudian Saksi bertanya, "TANAHNYA SIAPA YANG PUNYA?" dijawab Terdakwa "YANG PUNYA TANAH NAMANYA M. IVAN FALUNI, RUMAHNYA DI SUNGAI DUREN TAPI BAGIAN PENGURUSAN SAYA", kemudian Saksi bertanya, "BOLEH SAYA LIHAT SURAT-SURATNYA?" kemudian Terdakwa memperlihatkan fotocopyan surat tanah / sertifikat SHM No. 783 Surat Ukur No. 2842 tahun 1985, dan surat Hibah dari BUJANG ASMUNI kepada IVAN FALUNI, yang di dalamnya tertera surat hibah seluruh tanah yang ada di batas Desa Sungai Duren dan Mendalo Indah yang sudah bersertifikat atas nama BUJANG ASMUNI luas kurang lebih 2 (dua) HA No.783, AZWAN luas kurang lebih 2 (dua) HA, MASRIAH luas kurang lebih 2 (dua) HA No. 771, YAMAN TARIS luas kurang lebih 2 (dua) HA No.773. setelah diperlihatkan surat-surat tersebut, Saksi Ahmad Topis Bin Tarmizi bertanya kembali, "ASLINYA MANA", dijawab Terdakwa, "YANG ASLINYA ADA DI M. IVAN FALUNI". Setelah mendengar penjelasan Terdakwa, dan telah Saksi Ahmad Topis Bin Tarmizi pastikan Saksi Ahmad Topis Bin Tarmizi merasa yakin dan langsung kepada Terdakwa tersebut Saksi Ahmad Topis Bin Tarmizi langsung melakukan pembayaran kepada AFRADORI sebesar Rp12.000.000,00 (dua belas juta rupiah) untuk uang ganti kepemilikan (take over) dari AFRADORI tersebut dan Saksi Ahmad Topis Bin Tarmizi meminta kepada Terdakwa agar digantikan menjadi nama Saksi Ahmad Topis Bin Tarmizi. Kemudian setelah itu Saksi meneruskan pembayaran kepada Terdakwa dengan bayaran Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) per bulan;
- Bahwa adapun cara Saksi Ahmad Topis Bin Tarmizi membayarkannya yaitu secara tunai sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) yang Saksi

Halaman 51 dari 68 Putusan Nomor 492/Pid.B/2024/PN Jmb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ahmad Topis Bin Tarmizi serahkan langsung ke rumah Terdakwa dan dibuatkan kuitansi pembayarannya oleh Terdakwa dan menurut keterangan Terdakwa, uang yang Saksi Ahmad Topis Bin Tarmizi serahkan nantinya akan diberikan kepada Saksi M. IVAN FALUNI;

- Bahwa setelah Saksi Ahmad Topis Bin Tarmizi melunasi angsuran selama 1 (satu) tahun dan lunas pada bulan Oktober 2017, Saksi menanyakan kepada Terdakwa "BAGAIMANA DENGAN SERTIFIKATNYA?", dijawab Terdakwa "UNTUK MENGURUS SERTIFIKAT DIKENAKAN BIAYA RP2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah) SETELAH DIBAYAR PALING LAMBAT 3-5 (tiga sampai lima) BULAN SERTIFIKAT SUDAH SELESAI", kemudian Saksi Ahmad Topis Bin Tarmizi menyetorkan biaya sebesar Rp2.500.0000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah) secara cash untuk pengurusan sertifikat di BPN Muaro Jambi dan Saksi serahkan kepada Terdakwa serta dituliskan di kuitansi terakhir lunas dengan sertifikat. Kemudian selang waktu 2 (dua) bulan, setelah penyerahan uang tersebut Terdakwa menghubungi Saksi bahwa surat dari BPN Muaro Jambi sudah ada, kemudian Saksi mendatangi rumah Terdakwa dan menerima selebar surat kemudian Terdakwa berkata, "INI SURAT DARI M. IVAN FALUNI PEGANG LAH SURAT INI DULU MENJELANG PEMECEHAN SERTIFIKAT DARI BPN NYA KELUAR". Kemudian Saksi Ahmad Topis Bin Tarmizi menerima surat dari BPN Muaro Jambi dengan judul surat perintah setor nomor berkas permohonan 307711/2017 tanggal 11 Desember 2017 yang ditandatangani oleh Petugas Loker IRWANSYAH. Kemudian sampai dengan laporan ini dibuat Saksi tidak kunjung menerima sertifikat yang dijanjikan, malah Terdakwa menjelaskan tanah yang Saksi Ahmad Topis Bin Tarmizi kredit itu tertera spanduk kepemilikan orang lain dan Saksi Ahmad Topis Bin Tarmizi tidak bisa menguasai tanah tersebut. Melihat hal tersebut Saksi Ahmad Topis Bin Tarmizi menuntut pertanggung jawaban Terdakwa dan Terdakwa berkata, "SAYA JUGA TIDAK TAHU PAK SAYA JUGA MERASA DITIPU, TANYAKAN LANGSUNG SAJA SAMA IVAN FALUNI";
- Bahwa kemudian Terdakwa juga mengajak konsumen yang lainnya untuk bersama-sama mendatangi rumah Saksi M. IVAN FALUNI di desa Sungai Duren Mendalo. Saat itu Saksi Ahmad Topis Bin Tarmizi bersama dengan MAN, dan beberapa korban lain sekira 20 (dua puluh) orang termasuk didalamnya HALIMAH hendak memintai pertanggung jawaban Saksi M. IVAN FALUNI. Namun saat itu Saksi Ahmad Topis Bin Tarmizi tidak berhasil menjumpai Saksi M. IVAN FALUNI malah berjumpa dengan beberapa orang

Halaman 52 dari 68 Putusan Nomor 492/Pid.B/2024/PN Jmb

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)

Halaman 52



yang mengaku ahli waris, yang Saksi Ahmad Topis Bin Tarmizi kenal salah satunya bernama AZWAN. Dan menurut ahli waris tersebut bahwa Saksi M. IVAN FALUNI tidak ada dirumah sudah 2 (dua) minggu, namun mereka siap bertanggung jawab dan ditentukan waktu oleh ahli waris tersebut. Namun sampai dengan waktu yang dijanjikan ternyata tidak ada kabar, kemudian pada tanggal 10 Desember 2019, Saksi Ahmad Topis Bin Tarmizi bersama korban yang lain kembali mendatangi kediaman Saksi M. IVAN FALUNI, namun tetap tidak berhasil bertemu dengan Saksi M. IVAN FALUNI malah Saksi Ahmad Topis Bin Tarmizi dihadang oleh para ahli waris dengan menggunakan senjata tajam agar Saksi Ahmad Topis Bin Tarmizi membubarkan diri. Setelah dari rumah Saksi M. IVAN FALUNI, beberapa hari kemudian Terdakwa mendatangi kantor BPN Muaro Jambi untuk mengecek surat pegangan yang pernah diserahkan kepada Saksi Ahmad Topis Bin Tarmizi, dan menurut keterangan orang BPN Muaro Jambi bahwa surat tersebut bukanlah produk dari BPN Muaro Jambi. Atas dasar tersebut Saksi Ahmad Topis Bin Tarmizi dipercaya oleh korban lainnya, agar membuat laporan ke Polda Jambi;

- Bahwa tanah kaplingan tersebut dijual oleh Terdakwa perkapling dengan luasan 5 (lima) tumbuk sebesar Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) dan uang muka sebesar Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);
- Bahwa berdasarkan kesepakatan lisan antara Saksi M. Ivan Valuni Alias Ivan Bin Jamaludin Efenfi (Alm) dengan Terdakwa selaku bagian pemasaran setelah tanah kaplingan tersebut laku bagian Terdakwa sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) per kaplingnya dan apabila telah terjual semua sebanyak 4 (empat) blok tanah tersebut Terdakwa meminta 4 (empat) kapling tanah (seluas 20 (dua puluh) tumbuk);
- Bahwa untuk pola pembagian dari hasil penjualan tanah kaplingan antara Saksi M. Ivan Valuni Alias Ivan Bin Jamaludin Efenfi (Alm) dengan Terdakwa tersebut yaitu apabila ada pembeli tanah tersebut bagian Terdakwa adalah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) yang dipotong atas dari uang muka dari konsumen tanah;
- Bahwa Terdakwa melakukan penyetoran uang hasil penjualan tanah kaplingan tersebut kepada Saksi M. Ivan Valuni Alias Ivan Bin Jamaludin Efenfi (Alm) yaitu setiap bulannya dengan cara cash setiap awal bulan berkisar antara Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) sampai dengan Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) selama tahun 2014 sampai dengan 2017;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa SHM tanah kapling dijadikan jaminan di Bank sejak tahun 1985;

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 didakwa dengan dakwaan alternative yaitu:

Kesatu : Pasal 378 Jo Pasal 55 Ayat (1) Ke-1 KUHP;

Atau

Kedua : Pasal 372 Jo Pasal 55 Ayat (1) Ke-1 KUHP;

Menimbang, bahwa Terdakwa telah di dakwa oleh Penuntut Umum dengan dakwaan alternative, maka berdasarkan fakta-fakta hukum diatas Majelis Hakim akan mempertimbangkan dakwaan alternative pertama, sebagaimana diatur dalam Pasal 378 Jo Pasal 55 Ayat (1) Ke-1 KUHP yang unsur-unsurnya adalah sebagai berikut:

1. Unsur Barang Siapa;
2. Unsur Dengan maksud hendak menguntungkan dirinya atau orang lain dengan 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;
3. Unsur Mereka yang melakukan yang menyuruh melakukan, dan yang turut serta melakukan perbuatannya;

Ad.1: Barang Siapa:

Menimbang, bahwa yang dimaksud barang siapa adalah setiap orang / siapa saja yang didakwa sebagai pelaku tindak pidana dan kepadanya mampu untuk dimintakan pertanggung jawabannya;

Menimbang, bahwa dimuka persidangan Terdakwa telah memberikan keterangannya tentang identitas dirinya secara lengkap, dimana identitas yang diterangkan oleh terdakwa telah sesuai dengan identitas terdakwa yang tercantum dalam dalam surat dakwaan Jaksa Penuntut Umum maupun dalam tuntutananya. Selain itu berdasarkan pengamatan Majelis Hakim dalam persidangan pada diri Terdakwa tidak terdapat kelainan psikkis sehingga terdakwa termasuk yang normal yang sehat akalnya sehingga termasuk orang yang mampu untuk mempertanggung jawabkan atas perbuatannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian keterangan dimuka persidangan Hakim Majelis berpendapat bahwa yang dimaksud unsur Barang Siapa dalam perkara ini adalah Terdakwa Iman Bin Yakub yang dihadapkan dalam

Halaman 54 dari 68 Putusan Nomor 492/Pid.B/2024/PN Jmb



persidangan ini yang identitasnya telah sesuai dengan surat dakwaan Jaksa Penuntut Umum;

Dengan demikian Unsur Barang siapa telah terbukti dan terpenuhi secara sah dan meyakinkan menurut hukum;

Ad.2: Dengan maksud hendak menguntungkan dirinya atau orang lain dengan melawan hukum dengan memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu muslihat, ataupun rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya, atau supaya memberi hutang maupun menghapuskan piutang;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum adalah melakukan perbuatan yang dimaksudkan untuk memberi keuntungan bagi diri sendiri atau orang lain, namun dilakukan dengan cara yang melawan hukum;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan melawan hukum adalah bertentangan dengan ketentuan hukum atau melanggar hukum;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan rangkaian kebohongan menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya adalah melakukan perbuatan baik berupa ucapan dan atau tindakan yang tidak didasari dengan kebenaran yang ditujukan kepada seseorang, yang membuat orang tersebut terpengaruh dengan ucapan dan atau tindakannya, sehingga menyerahkan barang sesuatu kepadanya;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan barang sesuatu adalah segala sesuatu yang mempunyai nilai ekonomis, termasuk uang;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta yang terungkap dipersidangan dari keterangan saksi-saksi maupun Terdakwa bahwa bermula ketika Terdakwa sedang berada di Tembilahan dihubungi oleh Saksi M. IVAN FALUNI Alias IVAN Bin JAMALUDIN EFENDI pada bulan September 2015 dan mengatakan jika Saksi M. IVAN FALUNI Alias IVAN Bin JAMALUDIN EFENDI akan membuka kaplingan di depan Unja Mendalo dengan bukti kepemilikan surat hibah dan sertifikat lalu menyuruh Terdakwa untuk mencari konsumen selanjutnya beberapa hari kemudian Terdakwa datang ke Jambi dan menemui Saksi M. IVAN FALUNI Alias IVAN Bin JAMALUDIN EFENDI lalu Saksi M. IVAN FALUNI Alias IVAN Bin JAMALUDIN EFENDI memberikan fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor : 783, Surat Ukur Nomor 2842 Tahun 1985 Mendalo Darat seluas 19. 557 M2 a.n. B. ASMUNI dan fotocopy Surat Hibah dari ASMUNI ke Saksi M. IVAN FALUNI Alias IVAN Bin JAMALUDIN EFENDI tertanggal 10 Februari 2010 kepada Terdakwa kemudian terjadilah kesepakatan antara



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terdakwa dan Saksi M. IVAN FALUNI Alias IVAN Bin JAMALUDIN EFENDI jika Terdakwa berperan dibagian pemasaran tanah kaplingan milik Saksi M. IVAN FALUNI Alias IVAN Bin JAMALUDIN EFENDI dengan upah sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) yang dipotong dari uang muka setiap konsumen kaplingan tanah, untuk harga 1 (satu) kapling adalah Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) dengan luas 5 (lima) tumbuk angsuran perbulan sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) selama 36 (tiga puluh enam) bulan dengan uang muka sebesar Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah) selanjutnya Terdakwa bersama-sama dengan Saksi M. IVAN FALUNI Alias IVAN Bin JAMALUDIN EFENDI pergi ke lokasi tanah yang terletak di Desa Sungai Duren Kecamatan Jambi Luar Kota Kabupaten Muaro Jambi untuk melakukan penebasan Semak-semak dan membersihkan tanah tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya Terdakwa mencari konsumen kaplingan dengan cara memasang iklan di Facebook dan memberitahu teman-teman Terdakwa hingga akhirnya banyak yang tertarik dengan kaplingan yang ditawarkan oleh Terdakwa dan untuk meyakinkan konsumen Terdakwa memperlihatkan *fotocopy* Sertifikat Hak Milik Nomor : 783, Surat Ukur Nomor 2842 Tahun 1985 Mendalo Darat seluas 19. 557 M2 a.n. B. ASMUNI dan foto copy Surat Hibah dari ASMUNI ke Saksi M. IVAN FALUNI Alias IVAN Bin JAMALUDIN EFENDI tertanggal 10 Februari 2010 dan untuk uang muka kaplingan Terdakwa ada yang menaikkan harganya dari Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus rupiah) menjadi Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah) lalu setelah berjalan pemasaran tanah kaplingan dan ada konsumen yang berminat untuk membeli tanah kaplingan Saksi M. IVAN FALUNI Alias IVAN Bin JAMALUDIN EFENDI ada memberitahukan kepada Terdakwa bahwa lokasi tanah kaplingan tersebut pada saat ini sertifikat hak miliknya telah digadai ke Bank lalu Terdakwa mengatakan "SAYA TAUNYA HANYA PEMASARAN UNTUK MASALAH DOKUMEN URUSAN PEMILIKLAH" dan dijawab oleh Saksi M. IVAN FALUNI Alias IVAN Bin JAMALUDIN EFENDI "OKELAH MAN" dan cara Terdakwa melakukan penyetoran uang hasil penjualan tanah kaplingan kepada Saksi M. IVAN FALUNI Alias IVAN Bin JAMALUDIN EFENDI yaitu setiap bulan secara cash antara Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) sampai dengan Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah);

Menimbang, bahwa selanjutnya sekira bulan Oktober 2016, Saksi AHMAD TOPIS datang ke rumah Terdakwa bersama-sama dengan AFDORI untuk melakukan *take over* pembelian tanah kaplingan nomor 16 Blok 2 dari AFRADORI lalu Saksi AHMAD TOPIS bertanya kepada Terdakwa "APA BETUL

Halaman 56 dari 68 Putusan Nomor 492/Pid.B/2024/PN Jmb

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

AFRADORI ADA NGAMBIL TANAH KAPLINGAN?”, dijawab Terdakwa “YA, AFRADORI MERUPAKAN KONSUMEN SAYA” kemudian Saksi AHMAD TOPIS bertanya kembali, “TANAHNYA GIMANA APA ADA BUKTI SURAT MENYURATNYA?” dijawab Terdakwa “TIDAK USAH RAGU, SURATNYA LENGKAP” Kemudian Saksi AHMAD TOPIS bertanya, “TANAHNYA SIAPA YANG PUNYA?” dijawab Terdakwa “YANG PUNYA TANAH NAMANYA M. IVAN FALUNI, RUMAHNYA DI SUNGAI DUREN TAPI BAGIAN PENGURUSAN SAYA” lalu Saksi AHMAD TOPIS mengatakan “BOLEH SAYA LIHAT SURAT-SURATNYA?” kemudian Terdakwa memperlihatkan foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor : 783, Surat Ukur Nomor 2842 Tahun 1985 Mendalo Darat seluas 19.557 M2 a.n. B. ASMUNI dan foto copy Surat Hibah dari ASMUNI ke Saksi IVAN FALUNI tertanggal 10 Februari 2010, setelah diperlihatkan surat-surat tersebut Saksi AHMAD TOPIS bertanya kembali, “ASLINYA MANA”, dijawab Terdakwa “YANG ASLINYA ADA DI M. IVAN FALUNI” namun Terdakwa tidak memberitahukan kepada Saksi AHMAD TOPIS jika sertifikat tersebut telah digadaikan di Bank setelah mendengar penjelasan Terdakwa Saksi AHMAD TOPIS menjadi yakin dan langsung melakukan pembayaran kepada AFRADORI sebesar Rp.12.000.000 (dua belas juta rupiah) untuk uang ganti kepemilikan (take over) dari AFRADORI lalu meminta kepada Terdakwa agar digantikan menjadi nama Saksi AHMAD TOPIS, selanjutnya Saksi AHMAD TOPIS melakukan sisa pembayaran kaplingan kepada Terdakwa sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) per bulan selama 1 (satu) tahun secara cash dengan bukti kuitansi pembayaran yang dibuat oleh Terdakwa selanjutnya setelah angsuran lunas pada bulan Oktober 2017 Saksi AHMAD TOPIS menanyakan kepada Terdakwa “BAGAIMANA DENGAN SERTIFIKATNYA?” dijawab Terdakwa “UNTUK MENGURUS SERTIFIKAT DIKENAKAN BIAYA RP2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah) SETELAH DIBAYAR PALING LAMBAT 3-5 (tiga sampai lima) BULAN SERTIFIKAT SUDAH SELESAI” lalu Saksi AHMAD TOPIS menyetorkan biaya sebesar Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah) secara cash untuk pengurusan sertifikat di BPN Muaro Jambi kepada Terdakwa dan tidak berapa lama kemudian Terdakwa menghubungi Saksi AHMAD TOPIS dan mengatakan surat dari BPN Muaro Jambi sudah ada lalu Saksi AHMAD TOPIS mendatangi rumah Terdakwa lalu Terdakwa menyerahkan surat dari BPN Muaro Jambi dengan judul Surat Perintah Setor nomor berkas permohonan 307711/2017 tanggal 11 Desember 2017 yang ditandatangani oleh Petugas Loker IRWANSYAH yang Terdakwa dapatkan dari Saksi IVAN FALUNI dengan mengatakan “INI SURAT DARI M.

Halaman 57 dari 68 Putusan Nomor 492/Pid.B/2024/PN Jmb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

IVAN FALUNI PEGANG LAH SURAT INI DULU MENJELANG PEMECEHAN SERTIFIKAT DARI BPN NYA KELUAR” namun hingga sampai sekarang Saksi AHMAD TOPIS belum mendapatkan sertifikat dan menguasai tanah kaplingan yang telah dibeli melalui Terdakwa tersebut;

Menimbang, bahwa selain Saksi AHMAD TOPIS yang melakukan pembelian tanah kaplingan melalui Terdakwa ada juga Saksi HALIMAH BUDI LESTARI , Saksi BASOK BUHARI , Saksi LIA BUNEMI PUTRI dan sampai sekarang belum mendapatkan sertifikat yang telah dijanjikan dan kerugian yang dialami oleh Saksi HALIMAH BUDI LESTARI sebesar Rp17.500.000,00 (tujuh belas juta lima ratus ribu rupiah), Saksi LIA BUNEMI PUTRI sebesar Rp45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah) Saksi BASOK BUHARI sebesar Rp46.000.000,00 (empat puluh enam juta rupiah);

Menimbang, bahwa Saksi AHMAD TOPIS tidak membenarkan telah menandatangani kuitansi pengembalian uang cicilan pembayaran tanah kaplingan dengan jumlah sebesar Rp4.500.000,00 (empat juta lima ratus ribu rupiah), yang benar adalah uangnya dilakukan secara transfer namun tidak ingat berapa jumlahnya dan tanda tangan yang ada di kwitansi tersebut bukan tanda tangan Saksi AHMAD TOPIS;

Menimbang, bahwa kerugian Saksi yang dialami oleh Saksi AHMAD TOPIS adalah ± sebesar Rp17.500.000,00 (tujuh belas juta lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa Saksi AHMAD TOPIS tidak pernah bertemu dengan Saksi M. IVAN FALUNI Alias IVAN Bin JAMALUDIN EFENDI dan Terdakwa di daerah tugu Juang Jambi dan sampai sekarangpun Saksi AHMAD TOPIS tidak pernah bertemu dengan Saksi M. IVAN FALUNI Alias IVAN Bin JAMALUDIN EFENDI;

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan uraian tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat terhadap “unsur Dengan sengaja memiliki dengan melawan hak sesuatu barang yang sama sekali atau sebagiannya termasuk kepunyaan orang lain dan barang itu ada dalam tangannya bukan karena kejahatan” telah terpenuhi menurut hukum;

Ad.3: Mereka yang melakukan yang menyuruh melakukan, dan yang turut serta melakukan perbuatannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi-Saksi maupun keterangan Terdakwa, dan barang bukti dalam hubungan satu sama lainnya saling berkaitan bahwa bermula ketika Terdakwa sedang berada di Tembilahan dihubungi oleh Saksi M. IVAN FALUNI Alias IVAN Bin JAMALUDIN EFENDI

Halaman 58 dari 68 Putusan Nomor 492/Pid.B/2024/PN Jmb

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

pada bulan September 2015 dan mengatakan jika Saksi M. IVAN FALUNI Alias IVAN Bin JAMALUDIN EFENDI akan membuka kaplingan di depan Unja Mendalo dengan bukti kepemilikan surat hibah dan sertifikat lalu menyuruh Terdakwa untuk mencari konsumen selanjutnya beberapa hari kemudian Terdakwa datang ke Jambi dan menemui Saksi M. IVAN FALUNI Alias IVAN Bin JAMALUDIN EFENDI lalu Saksi M. IVAN FALUNI Alias IVAN Bin JAMALUDIN EFENDI memberikan fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor : 783, Surat Ukur Nomor 2842 Tahun 1985 Mendalo Darat seluas 19. 557 (sembilan belas ribu lima ratus lima puluh tujuh) M² a.n. B. ASMUNI dan fotocopy Surat Hibah dari ASMUNI ke Saksi M. IVAN FALUNI tertanggal 10 Februari 2010 kepada Terdakwa kemudian terjadilah kesepakatan antara Terdakwa dan Saksi M. IVAN FALUNI Alias IVAN Bin JAMALUDIN EFENDI jika Terdakwa berperan dibagian pemasaran tanah kaplingan milik Saksi M. IVAN FALUNI Alias IVAN Bin JAMALUDIN EFENDI dengan upah sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) yang dipotong dari uang muka setiap konsumen kaplingan tanah, untuk harga 1 (satu) kapling adalah Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) dengan luas 5 (lima) tumbuk angsuran perbulan sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) selama 36 (tiga puluh enam) bulan dengan uang muka sebesar Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah) selanjutnya Terdakwa bersama-sama dengan Saksi M. IVAN FALUNI Alias IVAN Bin JAMALUDIN EFENDI pergi ke lokasi tanah yang terletak di Desa Sungai Duren Kecamatan Jambi Luar Kota Kabupaten Muaro Jambi untuk melakukan penebasan semak semak dan membersihkan tanah tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya Terdakwa mencari konsumen kaplingan dengan cara memasang iklan di Facebook dan memberitahu teman-teman Terdakwa hingga akhirnya banyak yang tertarik dengan kaplingan yang ditawarkan oleh Terdakwa dan untuk meyakinkan konsumen Terdakwa memperlihatkan fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor : 783, Surat Ukur Nomor 2842 Tahun 1985 Mendalo Darat seluas 19.557 (sembilan belas ribu lima ratus lima puluh tujuh) M² a.n. B. ASMUNI dan fotocopy Surat Hibah dari ASMUNI ke Saksi IVAN FALUNI tertanggal 10 Februari 2010 dan untuk uang muka kavlingan Terdakwa ada yang menaikkan harganya dari Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah) menjadi Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah) lalu setelah berjalan pemasaran tanah kaplingan dan ada konsumen yang berminat untuk membeli tanah kavlingan Saksi M. IVAN FALUNI Alias IVAN Bin JAMALUDIN EFENDI ada memberitahukan kepada Terdakwa bahwa lokasi tanah kaplingan tersebut pada saat ini sertifikat hak miliknya telah digadai ke

Halaman 59 dari 68 Putusan Nomor 492/Pid.B/2024/PN Jmb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bank lalu Terdakwa mengatakan “SAYA TAUNYA HANYA PEMASARAN UNTUK MASALAH DOKUMEN URUSAN PEMILIKLAH “ dan dijawab oleh Saksi M. IVAN FALUNI Alias IVAN Bin JAMALUDIN EFENDI “OKELAH MAN” dan cara Terdakwa melakukan penyetoran uang hasil penjualan tanah kaplingan kepada Saksi M. IVAN FALUNI Alias IVAN Bin JAMALUDIN EFENDI yaitu setiap bulan secara cash antara Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) sampai dengan Rp.15.000.000,- (lima belas juta rupiah);

Menimbang, bahwa selanjutnya sekira bulan Oktober 2016, Saksi AHMAD TOPIS datang ke rumah Terdakwa bersama-sama dengan AFRADORI untuk melakukan *take over* pembelian tanah kaplingan nomor 16 Blok 2 dari AFRADORI lalu Saksi AHMAD TOPIS bertanya kepada Terdakwa “APA BETUL AFRADORI ADA NGAMBIL TANAH KAPLINGAN?”, dijawab Terdakwa “YA, AFRADORI MERUPAKAN KONSUMEN SAYA” kemudian Saksi AHMAD TOPIS bertanya kembali, “TANAHNYA GIMANA APA ADA BUKTI SURAT MENYURATNYA?” dijawab Terdakwa “TIDAK USAH RAGU, SURATNYA LENGKAP” Kemudian Saksi AHMAD TOPIS bertanya, “TANAHNYA SIAPA YANG PUNYA?” dijawab Terdakwa “YANG PUNYA TANAH NAMANYA M. IVAN FALUNI, RUMAHNYA DI SUNGAI DUREN TAPI BAGIAN PENGURUSAN SAYA” lalu Saksi AHMAD TOPIS mengatakan “BOLEH SAYA LIHAT SURAT-SURATNYA?” kemudian Terdakwa memperlihatkan foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor : 783, Surat Ukur Nomor 2842 Tahun 1985 Mendalo Darat seluas 19. 557 (sembilan belas ribu lima ratus lima puluh tujuh) M² a.n. B. ASMUNI dan fotocopy Surat Hibah dari ASMUNI ke Saksi IVAN FALUNI tertanggal 10 Februari 2010, setelah diperlihatkan surat-surat tersebut Saksi AHMAD TOPIS bertanya kembali, “ASLINYA MANA”, dijawab Terdakwa “YANG ASLINYA ADA DI M. IVAN FALUNI” , namun Terdakwa tidak memberitahukan kepada Saksi AHMAD TOPIS jika sertifikat tersebut telah digadaikan di Bank setelah mendengar penjelasan Terdakwa Saksi AHMAD TOPIS menjadi yakin dan langsung melakukan pembayaran kepada AFRADORI sebesar Rp12.000.000,00 (dua belas juta rupiah) untuk uang ganti kepemilikan (*take over*) dari AFRADORI lalu meminta kepada Terdakwa agar digantikan menjadi nama Saksi AHMAD TOPIS selanjutnya Saksi AHMAD TOPIS melakukan sisa pembayaran Kaplingan kepada Terdakwa sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) per bulan selama 1 (satu) tahun secara cash dengan bukti kuitansi pembayaran yang dibuat oleh Terdakwa selanjutnya setelah angsuran lunas pada bulan Oktober 2017 Saksi AHMAD TOPIS menanyakan kepada Terdakwa “BAGAIMANA DENGAN SERTIFIKATNYA?”, dijawab Terdakwa “UNTUK

Halaman 60 dari 68 Putusan Nomor 492/Pid.B/2024/PN Jmb

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)



MENGURUS SERTIFIKAT DIKENAKAN BIAYA Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah), SETELAH DIBAYAR PALING LAMBAT 3-5 (tiga sampai lima) BULAN SERTIFIKAT SUDAH SELESAI” lalu Saksi AHMAD TOPIS menyetorkan biaya sebesar Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah) secara cash untuk pengurusan sertifikat di BPN Muaro Jambi kepada Terdakwa dan tidak berapa lama kemudian Terdakwa menghubungi Saksi AHMAD TOPIS dan mengatakan surat dari BPN Muaro Jambi sudah ada lalu Saksi AHMAD TOPIS mendatangi rumah Terdakwa lalu Terdakwa menyerahkan surat dari BPN Muaro Jambi dengan judul surat perintah setor nomor berkas permohonan 307711/2017 tanggal 11 Desember 2017 yang ditandatangani oleh Petugas Loker IRWANSYAH yang Terdakwa dapatkan dari Saksi M. IVAN FALUNI Alias IVAN Bin JAMALUDIN EFENDI dengan mengatakan “INI SURAT DARI M. IVAN FALUNI PEGANG LAH SURA T INI DULU MENJELANG PEMECEHAN SERTIFIKAT DARI BPN NYA KELUAR” namun hingga sampai sekarang Saksi AHMAD TOPIS belum mendapatkan sertifikat dan menguasai tanah kavlingan yang telah dibeli melalui Terdakwa tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan uraian tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat terhadap “unsur Mereka yang melakukan yang menyuruh melakukan, dan yang turut serta melakukan perbuatannya” telah terpenuhi menurut hukum;

Menimbang, bahwa dengan fakta-fakta tersebut diatas, maka Majelis Hakim berpendapat Unsur Dengan maksud hendak menguntungkan dirinya atau orang lain dengan 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 telah terbukti dan terpenuhi secara sah dan meyakinkan menurut hukum;

Menimbang, memperhatikan oleh karena semua unsur-unsur dari dakwaan kesatu melanggar pasal Pasal 378 Jo Pasal 55 Ayat (1) Ke-1 KUHP telah terbukti dan terpenuhi maka kami berpendapat bahwa perbuatan Terdakwa sudah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana sebagaimana didakwakan dalam dakwaan kesatu Penuntut Umum;

Menimbang, bahwa selama dalam proses pemeriksaan dipersidangan berlangsung ternyata tidak ditemukan alasan pemaaf atau alasan pembenar dalam diri maupun perbuatan Terdakwa sehingga oleh karenanya terdakwa harus dinyatakan sebagai subyek hukum yang mampu dipertanggung jawabkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menurut hukum pidana yang setimpal menurut hukum dan rasa keadilan masyarakat;

Menimbang, bahwa oleh karena Terdakwa mampu bertanggungjawab, maka terdakwa harus dinyatakan bersalah dan dijatuhi pidana;

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

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

Menimbang, bahwa terhadap barang bukti berupa 1 (satu) bundel FC Sertifikat Hak Milik Nomor : 783, Surat Ukur Nomor 2842 Tahun 1985 Mendalo Darat seluas 19.557 (sembilan belas ribu lima ratus lima puluh tujuh) M2 a.n. B. ASMUNI, 1 (satu) bundel FC Surat Hibah dari ASMUNI ke saksi M. IVAN FALUNI tertanggal 10 Februari 2010, 1 (satu) Lembar FC Kwitansi angsuran 1 (satu) kavlingan tanah No. 16 Blok 2 dimendalo jambi luar kota tertanggal 16 Desember 2015 an.penerima IMAN sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah), 1 (satu) Lembar FC Kwitansi angsuran 2 (dua) kavlingan tanah No. 16 Blok 2 dimendalo jambi luar kota tertanggal 16 Desember 2015 an.penerima IMAN sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah), 1 (satu) Lembar FC Kwitansi angsuran 3 (tiga) kavlingan tanah No. 16 Blok 2 dimendalo jambi luar kota tertanggal 26 Januari 2016 an.penerima IMAN sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah), 1 (satu) Lembar FC Kwitansi angsuran 4 (empat) kavlingan tanah No. 16 Blok 2 dimendalo jambi luar kota tertanggal 16 Desember 2016 an.penerima IMAN sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah), 1 (satu) Lembar FC Kwitansi angsuran 5 (lima) kavlingan tanah No. 16 Blok 2 dimendalo jambi luar kota tertanggal 27 Maret 2016 an.penerima IMAN sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah), 1 (satu) Lembar FC Kwitansi angsuran 6 (enam) kavlingan tanah No. 16 Blok 2 dimendalo jambi luar kota tertanggal 27 April 2016 an.penerima IMAN sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah), 1 (satu) Lembar FC Kwitansi angsuran 7 (tujuh) kavlingan tanah No. 16 Blok 2 dimendalo jambi luar kota tertanggal 27 Mei 2016 an.penerima IMAN sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah), 1 (satu) Lembar FC Kwitansi angsuran 8 (delapan) kavlingan tanah No. 16 Blok 2 dimendalo jambi luar kota tertanggal 24 Juni 2016 an.penerima IMAN sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah), 1 (satu) Lembar FC Kwitansi angsuran 9 (sembilan) kavlingan tanah No. 16 Blok 2

Halaman 62 dari 68 Putusan Nomor 492/Pid.B/2024/PN Jmb

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

dimendalo jambi luar kota tertanggal 25 Juli 2016 an.penerima IMAN sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah), 1 (satu) Lembar FC Kwitansi angsuran 10 (sepuluh) kavlingan tanah No. 16 Blok 2 dimendalo jambi luar kota tertanggal 8 Agustus 2016 an.penerima IMAN sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah), 1 (satu) Lembar FC Kwitansi angsuran 11 (sebelas) kavlingan tanah No. 16 Blok 2 dimendalo jambi luar kota tertanggal 2 September 2016 an.penerima IMAN sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah), 1 (satu) Lembar FC Kwitansi angsuran 12 (dua belas) kavlingan tanah No. 16 Blok 2 dimendalo jambi luar kota tertanggal 2 Oktober 2016 an.penerima IMAN sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah), 1 (satu) Lembar FC Kwitansi angsuran 13 (tiga belas) kavlingan tanah No. 16 Blok 2 dimendalo jambi luar kota tertanggal 2 November 2017 an.penerima IMAN sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah), 1 (satu) Lembar FC Kwitansi angsuran 14 (empat belas) kavlingan tanah No. 16 Blok 2 dimendalo jambi luar kota tertanggal 2 Desember 2016 an.penerima IMAN sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah), 1 (satu) Lembar FC Kwitansi angsuran 15 (lima belas) kavlingan tanah No. 16 Blok 2 dimendalo jambi luar kota tertanggal 2 Januari 2017 an.penerima IMAN sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah), 1 (satu) Lembar FC Kwitansi angsuran 16 (enam belas) kavlingan tanah No. 16 Blok 2 dimendalo jambi luar kota tertanggal 13 Februari 2017 an.penerima IMAN sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah), 1 (satu) Lembar FC Kwitansi angsuran 17 (tujuh belas) kavlingan tanah No. 16 Blok 2 dimendalo jambi luar kota tertanggal 13 Maret 2017 an.penerima IMAN sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah), 1 (satu) Lembar FC Kwitansi angsuran 18 (delapan belas) kavlingan tanah No. 16 Blok 2 dimendalo jambi luar kota tertanggal 13 April 2017 an.penerima IMAN sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah), 1 (satu) Lembar FC Kwitansi angsuran 19 (sembilan belas) kavlingan tanah No. 16 Blok 2 dimendalo jambi luar kota tertanggal 3 Mei 2017 an.penerima IMAN sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah), 1 (satu) Lembar FC Kwitansi angsuran 20 (dua puluh) kavlingan tanah No. 16 Blok 2 dimendalo jambi luar kota tertanggal 1 Juni 2017 an.penerima IMAN sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah), 1 (satu) Lembar FC Kwitansi angsuran 21 (dua puluh satu) kavlingan tanah No. 16 Blok 2 dimendalo jambi luar kota tertanggal 2 Juli 2017 an.penerima IMAN sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah), 1 (satu) Lembar FC Kwitansi angsuran 22 (dua puluh dua) kavlingan tanah No. 16 Blok 2 dimendalo jambi luar kota tertanggal 2 Agustus 2017 an.penerima IMAN sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah), 1 (satu) Lembar FC Kwitansi angsuran 23 (dua puluh tiga) kavlingan

Halaman 63 dari 68 Putusan Nomor 492/Pid.B/2024/PN Jmb

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

tanah No. 16 Blok 2 dimendalo jambi luar kota tertanggal 2 September 2017 an.penerima IMAN sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah), 1 (satu) Lembar FC Kwitansi angsuran 24 (dua puluh empat) kavlingan tanah No. 16 Blok 2 dimendalo jambi luar kota tertanggal 4 November 2017 an.penerima IMAN sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah), 1 (satu) Lembar FC Kwitansi DP kavlingan tanah No. 16 Blok 2 dimendalo jambi luar kota tertanggal 26 Oktober 2015 an.penerima M.IFAN VALUNI sebesar Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah), yang masih diperlukan sebagai barang bukti dalam perkara Ivan Faluni Alias Ivan Bin Jamaludin Effendi, maka dikembalikan kepada Penuntut Umum untuk dijadikan barang bukti dalam perkara lain;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim menjatuhkan pemidanaan sebagaimana yang akan disebutkan dalam amar putusan, dipertimbangkan pula keadaan yang meringankan dan keadaan yang memberatkan pada diri Terdakwa sebagai berikut:

Keadaan memberatkan:

- Perbuatan Terdakwa meresahkan masyarakat;
- Akibat perbuatan Terdakwa bersama-sama dengan Saksi IVAN FALUNI saksi AHMAD TOPIS mengalami kerugian sebesar Rp17.500.000,00 (tujuh belas juta lima ratus ribu rupiah), Saksi HALIMAH BUDI LESTARI sebesar Rp17.500.000,00 (tujuh belas juta lima ratus ribu rupiah), Saksi LIA BUNEMI PUTRI sebesar Rp45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah) Saksi BASOK BUHARI sebesar Rp46.000.000,00 (empat puluh enam juta rupiah);

Keadaan meringankan:

- Terdakwa belum pernah di hukum.
- Terdakwa telah mengembalikan uang Saksi AHMAD TOPIS ± sebesar Rp4.500.000,00 (empat juta lima ratus ribu rupiah);

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

Memperhatikan Pasal 378 Jo Pasal 55 Ayat (1) Ke-1 KUHP dan Undang – Undang Nomor 8 tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana serta Peraturan Perundang-undangan lain yang berkenaan dengan perkara ini;

MENGADILI:

1. Menyatakan Terdakwa Iman Bin Yakub tersebut diatas terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana "mereka yang melakukan, yang menyuruh melakukan, dan yang turut serta melakukan perbuatan penipuan";

Halaman 64 dari 68 Putusan Nomor 492/Pid.B/2024/PN Jmb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menjatuhkan pidana kepada Terdakwa oleh karena itu dengan pidana penjara selama 2 (dua) tahun;
3. Menetapkan masa penahanan yang telah dijalani Terdakwa dikurangkan seluruhnya dari pidana yang dijatuhkan ;
4. Menetapkan Terdakwa tetap ditahan;
5. Menetapkan barang bukti berupa:
 - 1 (satu) bundel FC Sertifikat Hak Milik Nomor: 783, Surat Ukur Nomor 2842 Tahun 1985 Mendalo Darat seluas 19.557 (sembilan belas ribu lima ratus lima puluh tujuh) M² a.n. B. ASMUNI.
 - 1 (satu) bundel FC Surat Hibah dari ASMUNI ke saksi M. IVAN FALUNI tertanggal 10 Februari 2010;
 - 1 (satu) Lembar FC Kwitansi angsuran 1 (satu) kavlingan tanah No. 16 Blok 2 dimendalo jambi luar kota tertanggal 16 Desember 2015 an penerima IMAN sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);
 - 1 (satu) Lembar FC Kwitansi angsuran 2 (dua) kavlingan tanah No. 16 Blok 2 dimendalo jambi luar kota tertanggal 16 Desember 2015 an penerima IMAN sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);
 - 1 (satu) Lembar FC Kwitansi angsuran 3 (tiga) kavlingan tanah No. 16 Blok 2 dimendalo jambi luar kota tertanggal 26 Januari 2016 an penerima IMAN sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);
 - 1 (satu) Lembar FC Kwitansi angsuran 4 (empat) kavlingan tanah No. 16 Blok 2 dimendalo jambi luar kota tertanggal 16 Desember 2016 an penerima IMAN sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);
 - 1 (satu) Lembar FC Kwitansi angsuran 5 (lima) kavlingan tanah No. 16 Blok 2 dimendalo jambi luar kota tertanggal 27 Maret 2016 an penerima IMAN sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);
 - 1 (satu) Lembar FC Kwitansi angsuran 6 (enam) kavlingan tanah No. 16 Blok 2 dimendalo jambi luar kota tertanggal 27 April 2016 an penerima IMAN sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);
 - 1 (satu) Lembar FC Kwitansi angsuran 7 (tujuh) kavlingan tanah No. 16 Blok 2 dimendalo jambi luar kota tertanggal 27 Mei 2016 an penerima IMAN sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);
 - 1 (satu) Lembar FC Kwitansi angsuran 8 (delapan) kavlingan tanah No. 16 Blok 2 dimendalo jambi luar kota tertanggal 24 Juni 2016 an penerima IMAN sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Halaman 65 dari 68 Putusan Nomor 492/Pid.B/2024/PN Jmb



- 1 (satu) Lembar FC Kwitansi angsuran 9 (sembilan) kavlingan tanah No. 16 Blok 2 dimendalo jambi luar kota tertanggal 25 Juli 2016 an penerima IMAN sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);
- 1 (satu) Lembar FC Kwitansi angsuran 10 (sepuluh) kavlingan tanah No. 16 Blok 2 dimendalo jambi luar kota tertanggal 8 Agustus 2016 an penerima IMAN sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);
- 1 (satu) Lembar FC Kwitansi angsuran 11 (sebelas) kavlingan tanah No. 16 Blok 2 dimendalo jambi luar kota tertanggal 2 September 2016 an penerima IMAN sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);
- 1 (satu) Lembar FC Kwitansi angsuran 12 (dua belas) kavlingan tanah No. 16 Blok 2 dimendalo jambi luar kota tertanggal 2 Oktober 2016 an penerima IMAN sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);
- 1 (satu) Lembar FC Kwitansi angsuran 13 (tiga belas) kavlingan tanah No. 16 Blok 2 dimendalo jambi luar kota tertanggal 2 November 2017 an penerima IMAN sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);
- 1 (satu) Lembar FC Kwitansi angsuran 14 (empat belas) kavlingan tanah No. 16 Blok 2 dimendalo jambi luar kota tertanggal 2 Desember 2016 an penerima IMAN sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);
- 1 (satu) Lembar FC Kwitansi angsuran 15 (lima belas) kavlingan tanah No. 16 Blok 2 dimendalo jambi luar kota tertanggal 2 Januari 2017 an penerima IMAN sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);
- 1 (satu) Lembar FC Kwitansi angsuran 16 (enam belas) kavlingan tanah No. 16 Blok 2 dimendalo jambi luar kota tertanggal 13 Februari 2017 an penerima IMAN sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);
- 1 (satu) Lembar FC Kwitansi angsuran 17 (tujuh belas) kavlingan tanah No. 16 Blok 2 dimendalo jambi luar kota tertanggal 13 Maret 2017 an penerima IMAN sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);
- 1 (satu) Lembar FC Kwitansi angsuran 18 (delapan belas) kavlingan tanah No. 16 Blok 2 dimendalo jambi luar kota tertanggal 13 April 2017 an penerima IMAN sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);
- 1 (satu) Lembar FC Kwitansi angsuran 19 (sembilan belas) kavlingan tanah No. 16 Blok 2 dimendalo jambi luar kota tertanggal 3 Mei 2017 an penerima IMAN sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);
- 1 (satu) Lembar FC Kwitansi angsuran 20 (dua puluh) kavlingan tanah No. 16 Blok 2 dimendalo jambi luar kota tertanggal 1 Juni 2017 an penerima IMAN sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 (satu) Lembar FC Kwitansi angsuran 21 (dua puluh satu) kavlingan tanah No. 16 Blok 2 dimendalo jambi luar kota tertanggal 2 Juli 2017 an penerima IMAN sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);
- 1 (satu) Lembar FC Kwitansi angsuran 22 (dua puluh dua) kavlingan tanah No. 16 Blok 2 dimendalo jambi luar kota tertanggal 2 Agustus 2017 an penerima IMAN sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);
- 1 (satu) Lembar FC Kwitansi angsuran 23 (dua puluh tiga) kavlingan tanah No. 16 Blok 2 dimendalo jambi luar kota tertanggal 2 September 2017 an penerima IMAN sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);
- 1 (satu) Lembar FC Kwitansi angsuran 24 (dua puluh empat) kavlingan tanah No. 16 Blok 2 dimendalo jambi luar kota tertanggal 4 November 2017 an penerima IMAN sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);
- 1 (satu) Lembar FC Kwitansi DP kavlingan tanah No. 16 Blok 2 dimendalo jambi luar kota tertanggal 26 Oktober 2015 a.n. penerima M. IFAN VALUNI sebesar Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah);

Dipergunakan dalam perkara a.n Ivan Faluni Alias Ivan Bin Jamaludin Effendi;

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

Demikianlah diputus dalam rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jambi pada hari Senin tanggal 17 Februari 2025 oleh kami Muhammad Deny Firdaus, S.H., selaku Hakim Ketua, Suwarjo, S.H., dan Otto Edwin, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Selasa tanggal 18 Februari 2025 oleh Hakim Ketua Majelis dengan didampingi para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Indah Rizeki Febriani Sari, S.H., M.H., sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Jambi serta dihadiri oleh Ni Luh Hartini Puspita Sari, S.H., M.H., sebagai Penuntut Umum dan Terdakwa didampingi Penasihat Hukum;

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

SUWARJO, S.H.

MUHAMMAD DENY FIRDAUS, S.H.

Halaman 67 dari 68 Putusan Nomor 492/Pid.B/2024/PN Jmb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

OTTO EDWIN, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

INDAH RIZEKI FEBRIANI SARI, S.H., M.H.

Halaman 68 dari 68 Putusan Nomor 492/Pid.B/2024/PN Jmb

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)

Halaman 68