



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## PUTUSAN

Nomor 98/Pid.B/2024/PN Psr

### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Nama lengkap	: Abdullah Mustholikh Bin Mohammad Akhlan;
Tempat lahir	: Sidoarjo;
Umur/tanggal lahir	: 54 Tahun / 28 Oktober 1970;
Jenis Kelamin	: Laki-laki;
Kebangsaan	: Indonesia;
Tempat tinggal	: Kalanganyar Rt.7 Rw. 2 Desa Kalanganyar Kecamatan Sedati Kabupaten Sidoarjo;
Agama	: Islam;
Pekerjaan	: Karyawan Swasta;

Terdakwa ditangkap pada tanggal 10 Oktober 2024 berdasarkan surat perintah penangkapan Nomor SP.Kap/75/X/RES1.24/2024/Satreskrim tanggal 10 Oktober 2024;

Terdakwa ditahan dengan jenis penahanan Rumah Tahanan Negara oleh :

1. Penyidik sejak tanggal 10 Oktober 2024 sampai dengan tanggal 29 Oktober 2024;
2. Penyidik Perpanjangan Oleh PU sejak tanggal 30 Oktober 2024 sampai dengan tanggal 08 Desember 2024;
3. Penuntut Umum sejak tanggal 03 Desember 2024 sampai dengan tanggal 22 Desember 2024 ;
4. Hakim Pengadilan Negeri Pasuruan, sejak tanggal 10 Desember 2024 sampai dengan tanggal 08 Januari 2025 ;
5. Hakim PN Pasuruan Perpanjangan Ketua PN, sejak tanggal 09 Januari 2025 sampai dengan 09 Maret 2025;

Terdakwa menghadap sendiri;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca:

Halaman 1 dari 32 Putusan Nomor 98/Pid.B/2024/PN Psr

#### 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 kewaktu. 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

- Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Pasuruan Nomor 98/Pid.B/2024/PN Psr tanggal 10 desember 2024 tentang penunjukan Majelis Hakim;

- Penetapan Majelis Hakim Nomor 98/Pid.B/2024/PN Psr tanggal 10 desember 2024 tentang penetapan hari sidang;

- Berkas perkara dan surat-surat lain yang bersangkutan;

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

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

1. Menyatakan Terdakwa ABDULLAH MUSTHOLIKH Bin MOHAMMAD AKHLAN bersalah melakukan Tindak Pidana “penipuan” sebagaimana diatur dalam Pasal 378 KUHP dalam dakwaan alternatif pertama.

2. Menjatuhankan Pidana terhadap Terdakwa ABDULLAH MUSTHOLIKH Bin MOHAMMAD AKHLAN dengan pidana penjara selama 1 (satu) tahun dan 6 (enam) bulan dikurangi selama Terdakwa berada dalam tahanan sementara dengan perintah supaya Terdakwa tetap di tahanan.

3. Menyatakan barang bukti berupa :

- 1 (satu) lembar kwitansi pembayaran senilai Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) untuk pembayaran tanah kavling di desa Asemkandang Kraton Pasuruan dengan ukuran 7x13 No. 1B, tertanggal 1 Desember 2020, dengan kop CV. BINTANG TIMUR JAYA yang terdapat tanda tangan ABDULLAH MUSTHOLIKH dan SUGIONO;

- 1 (satu) lembar copy bukti transfer BCA senilai Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) tertanggal 30 November 2020 ke rekening tujuan BNI dengan No. Rek 0257205165 atas nama ABDULLAH MUSTHOLIKH;

- 1 (satu) lembar copy bukti transfer BCA senilai Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) tertanggal 1 Desember 2020 ke rekening tujuan BNI dengan No. Rek 0257205165 atas nama ABDULLAH MUSTHOLIKH

- 1 (satu) lembar rekening koran BCA atas nama RIKA periode November 2020;

- 1 (satu) lembar rekening koran BCA atas nama RIKA periode Desember 2020.

- 1 (satu) lembar leter C Desa Asemkandang Kec. Kraton Kab. Pasuruan nomor 750 persil 42-43 atas nama LIMUNA yang sudah dileges sesuai dengan aslinya.

Halaman 2 dari 32 Putusan Nomor 98/Pid.B/2024/PN Psr

#### 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 kewaktu. 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 2



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 (satu) bendel Fotocopy Company Profil CV.BINTANG TIMUR JAYA

## Tetap terlampir dalam berkas perkara.

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

Setelah mendengar permohonan Terdakwa yang pada pokoknya menyatakan menyesal atas perbuatan yang dilakukannya dan memohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia agar memberikan hukuman yang seringan-ringannya terhadap Terdakwa;

Setelah Mendengar tanggapan penuntut umum atas permohonan terdakwa yang menyatakan pada pokoknya tewtap pada tuntutan;

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

## **DAKWAAN**

### Pertama

Bahwa Ia Terdakwa ABDULLAH MUSTHOLIKH Bin MOHAMMAD AKHLAN, pada hari Senin tanggal 30 November 2020 sekira pukul 11.00 WIB, atau setidak-tidaknya pada waktu lain di bulan November tahun 2020, atau setidak-tidaknya pada waktu lain di tahun 2020, bertempat di kantor BCA Jl. Sukarno Hatta No. 33 Kel. Trajeng Kec. Panggungrejo Kota Pasuruan, atau setidak-tidaknya pada suatu tempat yang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Pasuruan, *dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum, dengan memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu muslihat, ataupun rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya, atau supaya memberi hutang maupun menghapuskan piutang, perbuatan mana* Terdakwa lakukan dengan cara sebagai berikut :

- Bahwa berawal saat Saksi Korban RIKA melihat banner CV. BINTANG TIMUR JAYA dipinggir jalan yang menyebutkan tentang penjualan tanah kavling di Ds. Asemkandang Kec. Kraton Kab. Pasuruan. Pada banner tersebut juga menyebutkan nomor telpon yang bisa dihubungi oleh Saksi Korban, selanjutnya Saksi Korban menghubungi nomor telpon tersebut dan yang mengangkat adalah Saksi SUGIONO yang kemudian janjian untuk ketemu sekalgus melihat Lokasi tanah kavling yang akan dijual tersebut.
- Bahwa selanjutnya Saksi Korban datang ke lokasi tanah kavling yaitu di Ds. Asemkandang Kec. Kraton Kab. Pasuruan dan pada saat itu Saksi Korban bertemu dengan Saksi SUGIONO yang kemudian dijelaskan jika



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

penjual tanah kavling tersebut adalah Terdakwa. Kemudian Saksi SUGIONO mempertemukan Saksi Korban dengan Terdakwa dirumah Saksi SUGIONO di Desa Selotambak Kec. Kraton Kab. Pasuruan. Pada pertemuan tersebut Terdakwa menjelaskan jika Terdakwa adalah selaku pemilik CV dan juga pemilik tanah kavling yang dijual tersebut, dan Terdakwa juga menjelaskan jika ukuran tanah adalah 7 X 13 meter persegi dengan harga Rp45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah). Selanjutnya Terdakwa juga menjelaskan Saksi Korban akan mendapatkan AJB atas penjualan tanah setelah melunasi pembayaran. Setelah mendengar penjelasan Terdakwa tersebut, kemudian Saksi Korban pulang kerumah untuk memikirkan tawaran atas penjualan tanah kavling dari Terdakwa tersebut.

- Bahwa setelah memikirkan penawaran dari Terdakwa, Saksi Korban merasa tertarik dan berniat untuk membeli tanah kavling sesuai dengan penawaran Terdakwa, kemudian Saksi Korban kembali menghubungi Terdakwa dinomor telpon Terdakwa 081357578116 guna memastikan kepemilikan tanah dan juga hak apa yang akan Saksi Korban dapatkan setelah melakukan pembayaran. Dan setelah Terdakwa meyakinkan Saksi Korban jika tanah kavling tersebut adalah milik Terdakwa dan Saksi Korban dijanjikan akan mendapat AJB setelah melakukan pembayaran, maka Saksi Korban merasa yakin dan melakukan kesepakatan pembelian. Saksi Korban juga menanyakan terkait mekanisme pembayaran yang kemudian Terdakwa menjelaskan jika pembayaran melalui transfer rekning bank BNI dengan nomor rekening 0257205165 atas nama ABDULLAH MUSTHOLIKH.
- Bahwa selanjutnya pada hari Senin tanggal 30 November 2020 sekira pukul 11.00 WIB, Saksi Korban datang ke Kantor BCA Cabang Pasuruan di Jl. Sukarno Hatta No. 33 Kel. Trajeng Kec. Panggungrejo Kota Pasuruan untuk melakukan transfer/setor ke Bank BNI nomor rekening 0257205165 atas nama ABDULLAH MUSTHOLIKH sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) dan pada tanggal 1 Desember 2020 sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah). Dan setelah Saksi Korban melakukan transfer dengan total sebesar Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) tersebut, kemudian Saksi Korban diberikan kuitansi bukti pembayaran sebesar Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) yang berlogo CV. BINTANG TIMUR dengan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanda tangan bermaterai oleh Terdakwa ABDULLAH MUSTHOLIKH dan tanda tangan Saksi atas nama SUGIONO.

- Bawa selanjutnya seminggu setelah Saksi Korban melakukan pembayaran, saat Saksi Korban hendak melakukan pembayaran pelunasan sisa pembayaran sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah), Saksi Korban mendengar jika tanah kavling yang dibelinya tersebut bermasalah, sehingga Saksi Korban kembali menemui Terdakwa untuk menanyakan permasalahan tersebut dan dijawab oleh Terdakwa memang ada masalah, karena tanah kavling yang dijanjikan oleh Terdakwa tersebut adalah milik Saksi ROSUL yang mana memang akan Terdakwa beli akan tetapi karena sampai dengan batas waktu yang ditentukan Terdakwa belum menyelesaikan pembayaran tanah tersebut, sehingga ROSUL membatalkan penjualan tanah miliknya, sehingga tanah yang tawarkan kepada Saksi Korban sebagai tanah kavling tersebut bukan merupakan milik Terdakwa.

- Bawa atas permasalahan tersebut kemudian Saksi Korban meminta supaya Terdakwa mengembalikan uang pembayaran tanah sebesar Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) yang sudah diterima oleh Terdakwa, dan pada saat itu Terdakwa hanya menjanjikan akan segera mengembalikan akan tetapi sampai dengan saat ini Terdakwa tidak juga mengembalikannya, sehingga pada tanggal 14 Maret 2023 Saksi Korban melaporkan kejadian tersebut kepada Polres Pasuruan Kota.

- Bawa atas perbuatan Terdakwa tersebut mengakibatkan Saksi Korban mengalami kerugian yaitu tidak bisa memiliki tanah kavling sesuai yang diharapkan dan juga telah mengalami kerugian berupa materiil uang sebesar Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) atau setidak-tidaknya lebih dari Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah).

**Perbuatan ia Terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam pasal 378 KUHP.**

**A T A U**

**Kedua :**

Bawa ia Terdakwa ABDULLAH MUSTHOLIKH Bin MOHAMMAD AKHLAN, pada hari Senin tanggal 30 November 2020 sekira pukul 11.00 WIB, atau setidak-tidaknya pada waktu lain di bulan November tahun 2020, atau setidak-tidaknya pada waktu lain di tahun 2020, bertempat di kantor BCA Jl. Sukarno Hatta No. 33 Kel. Trajeng Kec. Panggungrejo Kota Pasuruan, atau setidak-tidaknya pada suatu tempat yang masih termasuk dalam daerah hukum



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Kota Pasuruan, dengan sengaja dan melawan hukum memiliki barang sesuatu yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain, tetapi yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahanatan, perbuatan mana Terdakwa lakukan dengan cara sebagai berikut :

- Bawa berawalnya saat Saksi Korban RIKA melihat banner CV.BINTANG TIMUR JAYA dipinggi jalan yang menyebutkan tentang penjualan tanah kavling di Ds. Asemkandang Kec. Kraton Kab. Pasuruan. Pada banner tersebut juga menyebutkan nomor telpon yang bisa dihubungi oleh Saksi Korban, selanjutnya Saksi Korban menghubungi nomor telpon tersebut dan yang mengangkat adalah Saksi SUGIONO yang kemudian janjian untuk ketemu sekaligus melihat Lokasi tanah kavling yang akan dijual tersebut.
- Bawa selanjutnya Saksi Korban datang ke lokasi tanah kavling yaitu di Ds. Asemkandang Kec. Kraton Kab. Pasuruan dan pada saat itu Saksi Korban bertemu dengan Saksi SUGIONO yang kemudian dijelaskan jika penjual tanah kavling tersebut adalah Terdakwa. Kemudian Saksi SUGIONO mempertemukan Saksi Korban dengan Terdakwa dirumah Saksi SUGIONO di Desa Selotambak Kec. Kraton Kab. Pasuruan. Pada pertemuan tersebut Terdakwa menjelaskan jika Terdakwa adalah selaku pemilik CV dan juga pemilik tanah kavling yang dijual tersebut, dan Terdakwa juga menjelaskan jika ukuran tanah adalah 7 X 13 meter persegi dengan harga Rp45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah). Selanjutnya Terdakwa juga menjelaskan Saksi Korban akan mendapatkan AJB atas penjualan tanah setelah melunasi pembayaran. Setelah mendengar penjelasan Terdakwa tersebut, kemudian Saksi Korban pulang kerumah untuk memikirkan tawaran atas penjualan tanah kavling dari Terdakwa tersebut.
- Bawa setelah memikirkan penawaran dari Terdakwa, Saksi Korban merasa tertarik dan berniat untuk membeli tanah kavling sesuai dengan penawaran Terdakwa, kemudian Saksi Korban kembali menghubungi Terdakwa dinomor telpon Terdakwa 081357578116 guna memastikan kepemilikan tanah dan juga hak apa yang akan Saksi Korban dapatkan setelah melakukan pembayaran. Dan setelah Terdakwa meyakinkan Saksi Korban jika tanah kavling tersebut adalah milik Terdakwa dan Saksi Korban dijanjikan akan mendapat AJB setelah melakukan pembayaran, maka Saksi Korban merasa yakin dan melakukan kesepakatan pembelian. Saksi Korban juga menanyakan terkait

Halaman 6 dari 32 Putusan Nomor 98/Pid.B/2024/PN Psr

#### 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 kewaktu. 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 6



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mekanisme pembayaran yang kemudian Terdakwa menjelaskan jika pembayaran melalui transfer rekning bank BNI dengan nomor rekening 0257205165 atas nama ABDULLAH MUSTHOLIKH.

- Bahwa selanjutnya pada hari Senin tanggal 30 November 2020 sekira pukul 11.00 WIB, Saksi Korban datang ke Kantor BCA Cabang Pasuruan di Jl. Sukarno Hatta No. 33 Kel. Trajeng Kec. Panggungrejo Kota Pasuruan untuk melakukan transfer/setor ke Bank BNI nomor rekening 0257205165 atas nama ABDULLAH MUSTHOLIKH sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) dan pada tanggal 1 Desember 2020 sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah). Dan setelah Saksi Korban melakukan transfer dengan total sebesar Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) tersebut, kemudian Saksi Korban diberikan kuitansi bukti pembayaran sebesar Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) yang berlogo CV. BINTANG TIMUR dengan tanda tangan bermaterei oleh ABDULLAH MUSTHOLIKH dan tanda tangan Saksi atas nama SUGIONO.

- Bahwa selanjutnya seminggu setelah Saksi Korban melakukan pembayaran, saat Saksi Korban hendak melakukan pembayaran pelunasan sisa pembayaran sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah), Saksi Korban mendengar jika tanah kavling yang dibelinya tersebut bermasalah, sehingga Saksi Korban kembali menemui Terdakwa untuk menanyakan permasalahan tersebut dan dijawab oleh Terdakwa memang ada masalah, karena tanah kavling yang dijanjikan oleh Terdakwa tersebut adalah milik Saksi ROSUL yang mana memang akan Terdakwa beli akan tetapi karena sampai dengan batas waktu yang ditentukan Terdakwa belum menyelesaikan pembayaran tanah tersebut, sehingga ROSUL membatalkan penjualan tanah miliknya, sehingga tanah yang tawarkan kepada Saksi Korban sebagai tanah kavling tersebut bukan merupakan milik Terdakwa.

- Bahwa atas permasalahan tersebut kemudian Saksi Korban meminta supaya Terdakwa mengembalikan uang pembayaran tanah sebesar Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) yang sudah diterima oleh Terdakwa, dan pada saat itu Terdakwa hanya menjanjikan akan segera mengembalikan akan tetapi sampai dengan saat ini Terdakwa tidak juga mengembalikannya, sehingga pada tanggal 14 Maret 2023 Saksi Korban melaporkan kejadian tersebut kepada Polres Pasuruan Kota.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa atas perbuatan Terdakwa tersebut mengakibatkan Saksi Korban mengalami kerugian yaitu tidak bisa memiliki tanah kavling sesuai yang diharapkan dan juga telah mengalami kerugian berupa materiil uang sebesar Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) atau setidaknya tidaknya lebih dari Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah).

## ***Perbuatan la Terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam pasal 372 KUHP.***

Menimbang, bahwa terhadap dakwaan di atas, Terdakwa menyatakan mengerti atas isi surat dakwaan tersebut dan Terdakwa tidak mengajukan keberatan (eksepsi);

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

1. Saksi RIKA,dihadapan persidangan dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Terdakwa ABDULLAH MUSTHOLIKH Bin MOHAMMAD AKHLAN namun tidak ada hubungan keluarga maupun pekerjaan;

- Bahwa dalam perkara ini Saksi merupakan Korban sehubungan adanya penipuan yang dilakukan oleh Terdakwa atas jual beli tanah kavling di Desa Asem Kandang Kec. Kraton Kab. Pasuruan dengan ukuran 7x13 meter persegi, dengan Saksi Korban sebagai pembeli sedangkan Terdakwa selaku penjual;

- Bahwa peristiwa tersebut terjadi berawal pada bulan November 2020, Saksi Korban yang pada awalnya bermaksud untuk mencari dan membeli tanah kavling, pada saat di Desa Asem Kandang Kec. Kraton Kab. Pasuruan bertemu dengan Saksi SUGIONO yang kemudian Saksi Korban bertanya terkait tanah kavling yang hendak dijual, kemudian Saksi SUGIONO menjelaskan jika ada tanah kavling yang dijual yaitu milik Terdakwa ABDULLAH MUSTHOLIKH Bin MOHAMMAD AKHLAN;

- Bahwa pada saat itu Saksi Korban melihat banner CV. BINTANG TIMUR JAYA yang menjual tanah kavling tersebut dengan menyebutkan nomor telepon yang bisa dihubungi yaitu nomor telpon milik Saksi SUGIONO, dan beberapa hari kemudian, Saksi Korban menghubungi Saksi SUGIONO untuk kembali menanyakan terkait tanah kavling tersebut, kemudian Saksi SUGIONO mengajak ketemuan di rumah nya yang mana Saksi SUGIONO akan mempertemukan Saksi Korban



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Terdakwa selaku pemilik CV. BINTANG TIMUR JAYA sekaligus pemilik tanah;

- Bawa selanjutnya Saksi Korban, Terdakwa dan Saksi SUGIONO bertemu di rumah Saksi SUGIONO di Desa Selotambak Kec. Kraton Kab. Pasuruan, dan dalam pertemuan tersebut Terdakwa menjelaskan kepada Saksi Korban bahwa tanah kavling di Desa Asem Kandang Kec. Kraton Kab. Pasuruan tersebut adalah miliknya yang hendak dijual dengan harga Rp45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah) dengan ukuran tanah 7x13 meter persegi. Dan pada pertemuan tersebut dijelaskan pula apabila Terdakwa akan segera menguruskan surat pemilikan tanah setelah Saksi Korban melakukan pembayaran;
- Bawa setelah pertemuan tersebut, beberapa minggu kemudian Saksi Korban kembali menghubungi Terdakwa untuk meyakinkan dirinya dengan menanyakan terkait apabila Saksi Korban membayar maka apa saja yang akan didapatkan, dan pada saat itu Terdakwa menjawab Saksi Korban akan mendapatkan Akta Jual Beli (AJB), kemudian Saksi Korban juga mempertegas kembali dengan menanyakan lagi milik siapa tanah kavling yang dijual tersebut dan Terdakwa menjawab tanah tersebut miliknya sendiri. Dari komunikasi tersebut kemudian Saksi Korban merasa yakin dan sepakat untuk melakukan pembelian atas tanah kavling tersebut dengan meminta nomor rekening bank tempat Saksi Korban akan mentransfer uang pembelian;
- Bawa kemudian Saksi Korban melakukan pembayaran atas pembelian tanah kavling tersebut melalui transfer rekening di BCA Cabang Pasuruan pada tanggal 30 November 2020 ke rekening BNI milik Terdakwa dengan nomor rekening 0257205165 sebesar Rp 25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) dan pada tanggal 1 Desember 2020 sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);
- Bawa dari harga tanah kaving sebesar Rp45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah), Saksi Korban telah melakukan pembayaran melalui transfer bank dengan total sebanyak Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah). Dan atas pembayaran tersebut kemudian Terdakwa mengeluarkan/memberikan kuitansi yang bercap CV. BINTANG TIMUR JAYA sebesar Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) yang ditanda tangan oleh Terdakwa selaku Direktur CV. BINTANG TIMUR JAYA;
- Bawa setelah Saksi Korban melakukan pembayaran, seminggu kemudian Saksi Korban mendengar kabar jika tanah kavling yang dibeli



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut bermasalah dan pengembang atas tanah kavling tersebut kabur karena belum membayar kepada pemilik sawah. Dan atas berita tersebut kemudian Saksi Korban menemui Saksi SUGIONO untuk mengkonfirmasi kebenaran atas berita tersebut. Dan sesuai keterangan Saksi SUGIONO yang menjelaskan jika tidak ada apa-apa dan memang Terdakwa membeli tanah tersebut dari Saksi ROSUL;

- Bahwa kemudian Saksi Korban mencari Saksi ROSUL dan menanyakan kejelasan tanah tersebut, saat itu Saksi ROSUL menjelaskan bahwa pembayaran tanah dari Terdakwa kepada Saksi ROSUL belum selesai hingga penjualan tersebut dibatalkan karena Terdakwa tidak melunasi pembelian tanah tersebut kepada Saksi ROSUL;
- Bahwa kemudian Saksi Korban menemui Terdakwa, dan pada saat itu Terdakwa menjanjikan uang pembelian yang telah Saksi Korban berikan akan dikembalikan, namun Terdakwa tidak kunjung mengembalikan bahkan Terdakwa tidak bisa ditemui lagi oleh Saksi Korban, selain itu Saksi Korban juga tidak bisa mendapatkan tanah kavling yang telah dibelinya dari Terdakwa tersebut dikarenakan tanah kavling tersebut ternyata adalah milik Saksi ROSUL, sehingga atas kejadian tersebut Saksi Korban melaporkan perbuatan Terdakwa ke Kepolisian;
- Bahwa setahu Saksi Korban bukti kepemilikan tanah kavling tersebut adalah berupa Leter C desa;
- Bahwa Terdakwa mengaku sebagai pengembang di CV. BINTANG TIMUR JAYA yang menjual tanah kavling, yang kantor pemasarannya menurut Kwitansi pembayaran berada di Jl.Raya Blawi (Timur Desa Masangan) Kec.Rembang Kab.Pasuruan, dan Terdakwa juga mengaku sebagai pemilik CV;
- Bahwa baik Terdakwa maupun Saksi SUGIONO tidak pernah menjelaskan kepada Saksi Korban terkait status pembelian tanah dari Saksi ROSUL yang belum selesai/lunas, yang disampaikan kepada Saksi Korban adalah tanah kavling yang hendak dijual tersebut adalah milik Terdakwa;
- Bahwa atas kejadian tersebut, Saksi Korban sudah berulang kali berusaha menghubungi Terdakwa di nomor HP milik Terdakwa yaitu 081357578116 serta berusaha menemui Terdakwa untuk meminta pertanggung jawaban namun saat itu Terdakwa hanya menjanjikan akan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengembalikan uang yang sudah Saksi Korban transfer, tetapi hingga saat ini uang Saksi Korban tidak dikembalikan;

- Bahwa atas kejadian tersebut Saksi Korban merasa dirugikan apalagi Terdakwa ternyata sulit ditemui dan tidak diketahui keberadaannya sehingga Saksi Korban melaporkan kejadian tersebut ke Kepolisian. Dan kerugian yang Saksi Korban tanggung adalah sebesar Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) ditambah dengan biaya atau ongkos lainnya pada saat Saksi Korban mencari keberadaan Terdakwa;
- Bahwa Saksi Korban membenarkan barang bukti yang ditunjukkan dimuka persidangan;

Terhadap keterangan Saksi Korban, Terdakwa memberikan pendapat tidak keberatan dan membenarkannya.

2. Saksi **SUGIONO** dihadapan persidangan dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Terdakwa ABDULLAH MUSTHOLIKH Bin MOHAMMAD AKHLAN dan RIKA namun dengan keduanya Saksi tidak ada hubungan keluarga maupun pekerjaan;
- Bahwa Saksi kenal dengan Terdakwa dikarenakan Terdakwa merupakan kenalan/teman dari Saksi pada saat minum kopi di warung, saat itu setahu Saksi Terdakwa merupakan pemilik CV. BINTANG TIMUR JAYA dan Terdakwa mencari tanah yang akan digunakan untuk kavling. Dan lama kemudian Terdakwa kembali menghubungi Saksi dan menanyakan kembali terkait tanah untuk digunakan tanah kavling dan pada saat itu Saksi bilang ada di dekat rumah Saksi dengan harga Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah), namun pada saat itu Terdakwa tidak mampu dengan harga itu;
- Bahwa kemudian Saksi tawari lagi tanah milik Saksi ROSUL dan pada saat itu Terdakwa menyuruh Saksi menanyakan harganya, saat itu Saksi ROSUL meminta harga sebesar Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) dan Saksi tawar bisa turun dengan harga Rp 310.000.000,00 (tiga ratus sepuluh juta rupiah). Selanjutnya Saksi menceritakan terkait tanah Saksi ROSUL tersebut kepada Terdakwa, kemudian Terdakwa memberi uang sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) kepada Saksi supaya Saksi serahkan kepada Saksi ROSUL sebagai tanda jadi;
- Bahwa selanjutnya Saksi menyerahkan uang dari Terdakwa tersebut kepada Saksi ROSUL, dan sekira 2 minggu kemudian Terdakwa datang ke rumah Saksi dengan maksud membayar uang muka pembelian tanah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut sehingga saat itu Saksi memanggil Saksi ROSUL karena tetangga rumah untuk datang ke rumah Saksi, dan pada saat itu Terdakwa melakukan pembayaran uang muka pembelian tanah sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah). Selanjutnya Terdakwa menjanjikan pelunasan pembayaran tersebut dalam tempo waktu 2-3 bulan, dan karena Terdakwa tidak dapat melunasi maka Saksi ROSUL meminta kompensasi atas keterlambatan pelunasan saat itu sebesar Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) dengan surat pernyataan apabila Terdakwa tidak dapat melunasi maka uang muka tersebut menjadi milik Saksi ROSUL dan jual beli dianggap tidak ada;

- Bahwa pembelian tanah milik Saksi ROSUL oleh Terdakwa tersebut dilakukan sekira tahun 2020, untuk kemudian Terdakwa jual lagi secara kavling an, dan Saksi merupakan orang yang membantu Terdakwa dalam hal penjualan atas tanah kavlingan tersebut;
- Bahwa dengan Saksi Korban RIKA, Saksi kenal pada saat Saksi bertemu dengan Saksi Korban dilokasi penjualan tanah kavling Ds. Asemkandang Kec. Kraton Kab. Pasuruan, dan pada saat itu Saksi Korban datang bersama dengan dua orang laki-laki yang mengaku salah satu nya sebagai suami Saksi Korban, yang mana saat itu Saksi Korban sedang mencari tanah kavlingan yang dijual. Kemudian Saksi menawarkan tanah kavlingan milik Terdakwa beserta posisi dan harga nya;
- Bahwa benar kemudian Saksi Korban meminta posisi tanah kavlingan yang dimuka namun dengan harga sama dengan posisi tanah kavlingan yang dibelakang yaitu seharga Rp45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah). dan atas permintaan Saksi Korban tersebut, Saksi tidak berani untuk menyetujui namun kemudian Saksi mengajak Saksi Korban untuk bertemu dengan Terdakwa selaku pemilik tanah sehingga Saksi Korban bisa negosiasi terkait harga tanah;
- Bahwa benar Saksi Korban kemudian menghubungi Saksi untuk kemudian melakukan pertemuan antara Saksi Korban, Terdakwa dengan Saksi, untuk waktu tepatnya Saksi lupa sekira bulan Oktober tahun 2020, namun kesepakatan apa antara Saksi Korban dengan Terdakwa, Saksi tidak ikut dan tidak mengetahuinya;
- Bahwa setahu Saksi, kemudian Saksi RIKA setuju melakukan pembelian tanah kavling tersebut dengan luas 7x13 meter persegi seharga Rp45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah), karena setahu

Halaman 12 dari 32 Putusan Nomor 98/Pid.B/2024/PN Psr

#### 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 kewaktu. 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 12



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Saksi, Terdakwa menjanjikan akan mengurus surat pemilikan dan AJB setelah pembayaran;

- Bahwa setahu Saksi, Saksi Korban telah melakukan transfer pembayaran pembelian tanah sebanyak dua kali yaitu pada bulan Desember 2020 masong-masing sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) dan sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah), sehingga total pembayaran yang sudah Saksi Korban lakukan sebesar Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah), sehingga masih ada kekurangan pembayaran sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);
- Bahwa setelah melakukan pembayaran, Saksi Korban tidak mendapatkan tanah kavling maupun AJB karena Terdakwa belum melunasi pembayaran tanah kepada Saksi ROSUL dan dengan adanya pernyataan bahwa Terdakwa tidak dapat menyelesaikan pembayaran maka uang muka pembayaran Terdakwa kepada Saksi ROSUL akan menjadi milik Saksi ROSUL dan transaksi dibatalkan;
- Bahwa Saksi Korban sudah menanyakan terkait permasalahan tanah tersebut hingga bertemu langsung dengan Terdakwa dan saat itu Terdakwa akan mengganti uang pembayaran Saksi Korban secara penuh, namun hingga saat ini Terdakwa belum mengembalikan uang pembayaran Saksi Korban;
- Bahwa setelah kejadian tersebut, Saksi terakhir bertemu dengan Terdakwa saat itu tanggal 2 Juni 2022 di rumah kontrakan Terdakwa di Prigen Kab. Pasuruan, selanjutnya Saksi tidak mengetahui keberadaan Terdakwa hingga pada saat persidangan;
- Bahwa pada saat Saksi Korban melakukan pertemuan dirumah Saksi terkait pembelian tanah, Terdakwa menjelaskan tanah tersebut adalah miliknya tanpa menjelaskan jika tanah tersebut status pembayarannya belum lunas kepada Saksi ROSUL selaku pemilik tanah. Dan Saksi juga tidak pernah menjelaskan kondisi tanah tersebut kepada Saksi Korban;
- Bahwa Saksi pernah menerima uang pemberian dari Saksi Korban sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) terkait jasa Saksi untuk menegosiasikan harga tanah dengan posisi tanah kavling kepada Terdakwa sehingga sesuai dengan keinginan Saksi Korban;
- Bahwa hingga saat ini Saksi Korban tidak mendapatkan tanah yang dibelinya tersebut dan juga tidak menerima pengembalian atas uang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembayaran tanah kavling, sehingga yang paling dirugikan adalah Saksi Korban;

- Bawa Saksi membenarkan barang bukti yang yang tunjukkan dimuka persidangan;

Terhadap keterangan Saksi, Terdakwa memberikan pendapat keberatan sebagai berikut :

- Bawa Saksi SUGIONO bertemu dengan Saksi Korban RIKA sudah dua kali;
- Bawa Saksi SUGIONO tidak menerangkan status soal tanah yang dijual tersebut kepada Saksi Korban RIKA.

Terhadap Keberatan terdakwa, Saksi menyatakan tetap pada keterangannya;

**3.** Saksi **ROSUL** dihadapan persidangan dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bawa Saksi kenal dengan Terdakwa pada saat pembelian tanah milik Saksi, namun antara Saksi dengan Terdakwa tidak ada hubungan keluarga maupun hubungan pekerjaan;
- Bawa dengan Saksi Korban RIKA, Saksi hanya pernah bertemu terkait urusan pembelian tanah kavling dari Saksi Korban kepada Terdakwa, namun Saksi tidak ada hubungan keluarga maupun hubungan pekerjaan;
- Bawa setahu Saksi, Terdakwa dilaporkan oleh Saksi Korban karena masalah penipuan jual beli tanah kavling yang berada di Ds. Asem Kandang Kec. Kraton Kab. Pasuruan, yang dilakukan oleh Terdakwa, terkait waktu dan bagaimana kejadian nya Saksi tidak mengetahui;
- Bawa sekira tahun 2020, Terdakwa yang merupakan teman dari Saksi SUGIONO datang kepada Saksi untuk melakukan pembelian tanah di Ds. Asemkandang Kec. Kraton Kab. Pasuruan yang mana tanah tersebut merupakan milik ibu Saksi, dan Saksi dalam hal ini adalah sebagai ahli warisnya;
- Bawa bukti kepemilikan tanah tersebut yaitu Leter C di Desa Asem Kandang Kec.Kraton Kab.Pasuruan, dengan riwayat tanah tersebut adalah awalnya milik HAPIT dan RAMI (Paman Saksi dan nenek Saksi) kemudian dihibahkan kepada LIMUNA (ibu Saksi), lalu tanah tersebut akan dibeli oleh Terdakwa namun karena Terdakwa tidak menyelesaikan pembayaran kepada Saksi maka jual beli tersebut dibatalkan,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selanjutnya saat ini tanah tersebut dibeli oleh BUHARI (Kepala Desa Asem Kandang);

- Bawa yang menjual tanah tersebut adalah ibu Saksi dan Saksi sendiri kepada Terdakwa melalui makelar yaitu Saksi SUGIONO dan Sdr. ROUF, dengan harga Rp325.000.000,00 (tiga ratus dua puluh lima juta rupiah);

- Bawa Terdakwa membeli tanah Saksi tersebut pada sekitar bulan Juli 2020 dengan membayar uang muka kepada Saksi dengan menyerahkan uang :

- Yang pertama Terdakwa menyerahkan uang secara cash sejumlah Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) sekitar bulan Juli 2020.

- Yang kedua Terdakwa menyerahkan uang tunai sejumlah Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) sekitar bulan September 2020.

- Yang ketiga Saksi meminjam kepada Terdakwa sejumlah Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) dan Saksi masukan ke uang pembelian tanah.

- Yang ke empat Terdakwa menyerahkan uang secara tunai sejumlah Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) sekitar bulan Desember 2020.

- Dan semua uang yang Saksi terima dari Terdakwa atas pembelian tanah milik Saksi tersebut adalah sejumlah Rp52.000.000,00 (lima puluh dua juta rupiah);

- Bawa atas jual beli tersebut, tidak ada perjanjian secara tertulis antara Saksi dengan Terdakwa, namun karena Terdakwa belum melunasi pembayaran atas tanah yang dibeli kepada Saksi sampai sekarang dan tanah milik Saksi tersebut sekarang sudah dibeli oleh BUHARI (Kepala Desa Asem Kandang);

- Bawa tanah milik Saksi tersebut luasnya sekitar 1500 m<sup>2</sup>;

- Bawa Saksi tidak mengetahui digunakan untuk apakah tanah milik Saksi yang dibeli oleh Terdakwa tersebut namun Terdakwa pernah meminta ijin kepada Saksi terkait Terdakwa hendak menjual lagi tanah tersebut secara kavlingan, dan Saksi mengijinkan nya asalkan Terdakwa segera melunasi pembelian tanah tersebut, namun hingga saat ini pembelian tanah tidak pernah dilunasi oleh Terdakwa sehingga pada tanggal 30 bulan Oktober 2020 Terdakwa membuat surat pernyataan sendiri yang pada pokoknya akan melunasi tanah tersebut paling lambat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada tanggal 2 Desember 2020, jika tidak maka pembelian dianggap batal dan uang muka hangus dan menjadi milik Saksi ROSUL;

- Bahwa Saksi pernah didatangi oleh Saksi Korban RIKA yang menanyakan terkait kepemilikan tanah kavling yang dijual oleh Terdakwa, dan saat itu Saksi menjelaskan memang tanah rencana nya akan dibeli oleh Terdakwa namun belum dilunasi;

- Bahwa sekira tanggal 4 Desember 2020 Saksi diberi uang oleh Terdakwa, untuk membayar sejumlah Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) dan Saksi menerima uang tersebut dengan terpaksa karena Terdakwa memberi uang tersebut memaksa Saksi dan uang tersebut untuk kompensasi kepada Saksi karena Saksi sering dijanjikan uang kepada Terdakwa dan akan melakukan pelunasan selama satu minggu sampai satu bulan ke depan namun setelah waktu tersebut lewat namun oleh Terdakwa tidak segera melunasi, dan pada akhirnya jual beli antara Saksi dengan Terdakwa hangus karena ada kesepakatan lisan antara Saksi dan Terdakwa;

- Kemudian Terdakwa kerumah BUHARI (Kepala Desa Asem Kandang) dan Terdakwa mengizinkan BUHARI (Kepala Desa Asem Kandang) untuk membeli tanah Saksi tersebut;

- Bahwa Orang yang dirugikan atas adanya peristiwa tersebut adalah Saksi Korban RIKA karena merasa ditipu oleh Terdakwa atas pembelian tanah kavling yang dijual oleh Terdakwa kepada Saksi Korban, karena setelah Saksi Korban melakukan pembayaran tidak memperoleh haknya berupa tanah dari Terdakwa;

- Bahwa Saksi membenarkan barang bukti yang ditunjukan dipersidangan;

Terhadap keterangan Saksi, Terdakwa memberikan pendapat keberatan sebagai berikut :

- Bahwa saat Terdakwa membuat surat pernyataan, Terdakwa dijanjikan oleh Saksi ROSUL akan diberikan surat notaris tetapi janji tersebut tidak ditepati dan Terdakwa tidak pernah diberikan surat notaris.

- Meskipun sudah membayar uang muka, Terdakwa tidak pernah diberikan surat tanah.

- Tanah yang dijual kepada Terdakwa, bukan milik Saksi ROSUL.

Terhadap Keberatan terdakwa, Saksi menyatakan tetap pada keterangannya;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

- Bahwa Terdakwa kenal dengan Saksi Korban RIKA sejak bulan November 2020, pada saat Saksi Korban hendak membeli tanah kavling yang Terdakwa jual. Terdakwa dikenalkan dengan Saksi Korban oleh Saksi SUGIONO, dan Terdakwa tidak memiliki hubungan keluarga maupun pekerjaan dengan Saksi Korban;
- Bahwa benar pekerjaan Terdakwa di bidang pertanian, namun sebelumnya Terdakwa sempat mempunyai usaha property yaitu dengan mendirikan CV. BINTANG TIMUR JAYA dengan Terdakwa sendiri sebagai direkturnya, dan Terdakwa menjual tanah kavling yaitu di Desa Asemkandang Kec. Kraton Kab Pasuruan;
- Bahwa tanah kavling di Desa Asemkandang Kec. Kraton Kab Pasuruan yang Terdakwa jual sudah ada yang terjual 2 (dua) tanah kavling yang dibeli oleh Saksi Korban RIKA dengan uang yang telah dibayar sejumlah Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) dan Sdr. SUWAIFI dengan uang yang telah diterima oleh Terdakwa sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah);
- Bahwa Terdakwa kenal dengan Saksi SUGIONO sejak awal tahun 2020, pada saat itu Terdakwa kenal dengan Saksi SUGIONO sehubungan dengan penawaran dia menjual tanah di Asemkandang Kec. Kraton Kab. Pasuruan kepada Terdakwa, namun Terdakwa tidak memiliki hubungan keluarga dengan Saksi SUGIONO;
- Bahwa tanah kavling yang dibeli oleh Saksi Korban di Desa Asemkandang Kec. Kraton Kab. Pasuruan tersebut, adalah tanah yang dibeli Terdakwa dari Saksi ROSUL, namun memang belum lunas dan Terdakwa tidak melakukan pelunasan sehingga pembelian tanah dibatalkan oleh Saksi ROSUL;
- Bahwa Terdakwa kenal dengan Saksi ROSUL pada tanggal 20 bulan Juni tahun 2020, pada saat itu Terdakwa kenal dengan Saksi ROSUL dikenalkan oleh Saksi SUGIONO sehubungan dengan Terdakwa membeli tanah milik Saksi ROSUL yang berada di Desa Asemkandang Kec. Kraton Kab. Pasuruan, dan Terdakwa tidak memiliki hubungan keluarga dengan Saksi ROSUL;
- Bahwa saat itu Terdakwa hendak melakukan pembelian tanah milik Saksi ROSUL yang kemudian Terdakwa jual dalam bentuk tanah kavling di Desa Asemkandang Kec. Kraton Kab Pasuruan, namun karena hingga



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jatuh tempo Terdakwa tidak dapat melunasi pembayaran tanah tersebut maka jual beli dianggap batal;

- Bawa Terdakwa membeli tanah kavling tersebut pada tanggal 25 Juni 2020 senilai Rp325.000.000,00 (tiga ratus dua puluh lima juta rupiah), namun masih Terdakwa angsur untuk pembayarannya dan tidak terselesaikan karena jatuh tempo Terdakwa tidak melunasi pembayaran, dengan perincian pembayaran pembelian tanah dari Terdakwa kepada ROSUL sebagai berikut :

1. Pada tanggal 23 Juni 2020 Terdakwa sudah membayarkan DP senilai Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah)
2. Pada tanggal 25 Juni 2020 Terdakwa membayarkan senilai Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah)
3. Pada tanggal 6 Agustus 2020 Terdakwa membayarkan Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah)
4. Pada tanggal 1 Desember 2020 Terdakwa membayarkan senilai Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah)
5. Pada tanggal 2 Desember 2020 Terdakwa membayarkan senilai Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah).

- Bawa Terdakwa telah meminta ijin untuk melakukan penjualan tanah kembali secara kavling kepada Saksi ROSUL, dan Saksi ROSUL mengijinkan;

- Bawa benar Terdakwa menjual tanah kavling di Desa Asemkandang Kec. Kraton Kab Pasuruan milik Saksi ROSUL yang belum lunas tersebut kepada Saksi RIKA sebesar Rp45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah) dengan ukuran tanah 7x13 meter persegi;

- Bawa Pada saat itu Saksi RIKA melakukan pembayaran sehubungan dengan pembelian tanah kavling tersebut kepada Terdakwa yaitu secara transfer pada tanggal 30 November 2020 sejumlah Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) dan tanggal 1 Desember 2020 sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh Juta Rupiah) sehingga total uang yang diterima oleh Terdakwa adalah sebesar Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah);

- Bawa Saksi Korban RIKA melakukan pembayaran atas pembelian tanah kavling di Desa Asemkandang Kec. Kraton Kab Pasuruan kepada Terdakwa dengan cara transfer dari rekening milik Saksi RIKA ke rekening BNI milik Terdakwa dengan nomor rekening 0257205165 atas nama ABDULLAH MUSTHOLIKH;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bawa Uang sejumlah Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah)

dari Saksi Korban RIKA tersebut Terdakwa gunakan untuk :

1. Uang sejumlah Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) untuk pembayaran tanah kepada Saksi ROSUL.
2. Uang sejumlah Rp4.000.000,00 (empat juta rupiah) Terdakwa berikan kepada Saksi SUGIONO atas pembayaran sebagai makelar.
3. Uang sejumlah Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah) Terdakwa gunakan untuk membeli dan membuat bener, brosur, sewa kantor, membeli alat penyemprot, membeli tanah urug.
4. Uang sejumlah Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah) Terdakwa gunakan operasional dan kebutuhan sehari hari kepentingan pribadi Terdakwa.

- Bawa Saksi Korban RIKA mendapat bukti kwitansi dari Terdakwa yang terdapat Kop CV. BINTANG TIMUR JAYA tertanggal 1 Desember 2020 dengan nominal uang Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) yang terdapat tanda tangan dan nama Terdakwa atas pembelian tanah kavling di Desa Asemkandang Kec. Kraton Kab Pasuruan dari Terdakwa.;

- Bawa Terdakwa pernah membuat Surat Pernyataan tertanggal 30 Oktober 2020 yang menyatakan Terdakwa berjanji akan melakukan pelunasan tanah milik Saksi ROSUL tersebut sebelum tanggal 2 Desember 2020, jika pada tanggal 2 Desember 2020 Terdakwa belum bisa melakukan pelunasan, maka DP dinyatakan hangus dan transaksi batal serta tanah kembali milik Saksi ROSUL, namun hingga pada tanggal 2 Desember 2020 Terdakwa masih belum melakukan pelunasan karena surat tanah tersebut belum diurus di kelurahan dan belum selesai, dengan konsekuensi DP yang telah Terdakwa bayarkan Hangus/milik Saksi ROSUL dan jual beli Terdakwa dengan ROSUL batal;

- Bawa status pembelian tanah yang belum lunas tersebut, tidak pernah disampaikan kepada Saksi Korban RIKA pada saat pertemuan sebelum pembelian. Terdakwa menjelaskan jika tanah tersebut adalah miliknya dan juga menjanjikan apabila Saksi Korban telah melakukan pembayaran maka akan segera diuruskan surat pemilikan nya dan juga akan dibuatkan AJB. Namun janji tersebut sampai dengan saat ini tidak Terdakwa tepati dan laksanakan, karena tanah tersebut memang bukan milik Terdakwa.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setelah terjadi permasalahan tersebut, Saksi Korban mencari dan mendatangi Terdakwa, dan sudah bertemu dengan Saksi Korban sebanyak 2 kali dan Saksi Korban meminta uangnya dikembalikan sejumlah Rp35.000.000,00. (tiga puluh lima juta rupiah) tersebut. dan Terdakwa menyanggupi akan mengembalikan uang Saksi Korban namun sampai dengan saat ini Terdakwa belum mengembalikan karena Terdakwa tidak mempunyai uang lagi;

- Bahwa benar Saksi Korban RIKA adalah pihak yang paling dirugikan dalam hal ini;

- Bahwa Terdakwa merasa bersalah dan menyesali perbuatannya. Dan Terdakwa juga bersedia mengganti uang milik Saksi Korban namun dengan cara mencicil/mengangsur;

Bahwa Terdakwa membenarkan barang bukti yang ditunjukkan dimuka persidangan Menimbang, bahwa Terdakwa dalam persidangan tidak mengajukan saksi *A de Charge* / saksi yang bisa meringankan perbuatan Terdakwa;

Menimbang, bahwa Penuntut Umum juga mengajukan barang bukti berupa:

1. 1 (satu) lembar kwitansi pembayaran senilai Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) untuk pembayaran tanah kavling di desa Asemkandang Kraton Pasuruan dengan ukuran 7x13 No. 1B, tertanggal 1 Desember 2020, dengan kop CV. BINTANG TIMUR JAYA yang terdapat tanda tangan ABDULLAH MUSTHOLIKH dan SUGIONO;
2. 1 (satu) lembar copy bukti transfer BCA senilai Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) tertanggal 30 November 2020 ke rekening tujuan BNI dengan No. Rek 0257205165 atas nama ABDULLAH MUSTHOLIKH;
3. 1 (satu) lembar copy bukti transfer BCA senilai Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) tertanggal 1 Desember 2020 ke rekening tujuan BNI dengan No. Rek 0257205165 atas nama ABDULLAH MUSTHOLIKH
4. 1 (satu) lembar rekening koran BCA atas nama RIKA periode November 2020;
5. 1 (satu) lembar rekening koran BCA atas nama RIKA periode Desember 2020.
6. 1 (satu) lembar leter C Desa Asemkandang Kec. Kraton Kab. Pasuruan nomor 750 persil 42-43 atas nama LIMUNA yang sudah dileges sesuai dengan aslinya.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. 1 (satu) buah Handphone Merk Nokia 105 warna hitam dengan identitas 40.00.17.03, 15-01-2020, TA-1174 dengan nomer simcard terpasang 081357578116 ;

8. 1 (satu) bendel Fotocopy Company Profil CV. BINTANG TIMUR JAYA yang telah disita secara sah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga barang bukti tersebut dapat digunakan dalam pembuktian perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi-Saksi, keterangan Terdakwa dan dihubungkan pula dengan bukti-bukti surat serta memperhatikan adanya barang bukti yang diajukan di persidangan, telah diperoleh fakta-fakta hukum sebagai berikut:

- Bawa Terdakwa dengan sengaja menawarkan tanah kavling yang terletak di Desa Asemkandang Kec. Kraton Kab. Pasuruan yang masih menjadi milik Saksi ROSUL dikarenakan belum selesainya jual beli antara Terdakwa dengan Saksi ROSUL, yaitu Terdakwa tidak dapat melunasi uang pembelian tanah sebagaimana yang dijanjikan, namun Terdakwa telah menawarkan tanah tersebut untuk dijual secara kavlingan kepada masyarakat secara umum melalui CV. BINTANG TIMUR JAYA miliknya;
- Bawa pada saat Saksi Korban Rika yang tertarik untuk membeli tanah kavlingan tersebut pada sekira bulan Oktober 2020, Terdakwa menjelaskan jika tanah tersebut adalah miliknya dan dijual secara kavlingan dengan ukuran 7x13 meter persegi dengan harga Rp45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah). selain itu Terdakwa juga menjanjikan kepada Saksi Korban, akan diberikan surat tanah dan juga akta jual beli setelah melakukan pembayaran;
- Bawa karena perkataan Terdakwa kemudian Saksi Korban Rika menjadi yakin dan sebelum Saksi Korban mentransfer sejumlah uang pembelian tanah kavling sebagaimana dimaksud, Saksi Korban kembali menelpon Terdakwa ke nomor 081357578116 dengan tujuan untuk lebih meyakinkan dirinya lagi dalam hal pembelian tanah tersebut. Dan lagi-lagi Terdakwa meyakinkan Saksi Korban jika tanah tersebut adalah miliknya, tidak bermasalah dan akan diberikan surat tanah dan akta jual beli setelah Saksi Korban melakukan pembayaran. Merasa yakin kemudian Saksi Korban meminta nomor rekening Terdakwa tempat tujuan Saksi Korban mentransfer uang pembelian;
- Bawa Saksi Korban juga menanyakan terkait mekanisme pembayaran yang kemudian Terdakwa menjelaskan jika pembayaran melalui transfer



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rekning bank BNI dengan nomor rekening 0257205165 atas nama ABDULLAH MUSTHOLIKH;

- Bawa Selanjutnya pada hari Senin tanggal 30 November 2020 sekira pukul 11.00 WIB, Saksi Korban datang ke Kantor BCA Cabang Pasuruan di Jl. Sukarno Hatta No. 33 Kel. Trajeng Kec. Panggungrejo Kota Pasuruan untuk melakukan transfer/setor ke Bank BNI nomor rekening 0257205165 atas nama ABDULLAH MUSTHOLIKH sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) dan pada tanggal 1 Desember 2020 sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah). Dan setelah Saksi Korban melakukan transfer dengan total sebesar Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) tersebut, kemudian Saksi Korban diberikan kuitansi bukti pembayaran sebesar Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) yang berlogo CV. BINTANG MAKMUR dengan tanda tangan bermaterai oleh Terdakwa ABDULLAH MUSTHOLIKH dan tanda tangan Saksi atas nama SUGIONO;

- Bawa Dari harga penjualan tanah sebesar Rp45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah), Saksi Korban telah melakukan pembayaran dengan total sebanyak Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah), namun pada saat Saksi Korban hendak melakukan pembayaran pelunasan sisa pembayaran sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) Saksi Korban mendengar jika tanah kavling yang dibelinya tersebut bermasalah, sehingga Saksi Korban kembali menemui Terdakwa untuk menanyakan permasalahan tersebut dan dijawab oleh Terdakwa memang ada masalah, karena tanah kavling yang dijanjikan oleh Terdakwa tersebut adalah milik Saksi ROSUL yang mana memang akan Terdakwa beli akan tetapi karena sampai dengan batas waktu yang ditentukan Terdakwa belum menyelesaikan pembayaran tanah tersebut, sehingga ROSUL membatalkan penjualan tanah miliknya, sehingga tanah yang tawarkan kepada Saksi Korban sebagai tanah kavling tersebut bukan merupakan milik Terdakwa;

- Bawa uang pembayaran tanah kavling sebesar Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) dari Saksi Korban RIKA, uang tersebut Terdakwa pergunakan untuk : Uang sejumlah Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) untuk pembayaran tanah kepada Saksi ROSUL; Uang sejumlah Rp4.000.000,00 (empat juta rupiah) Terdakwa berikan kepada Saksi SUGIONO atas pembayaran sebagai makelar; Uang sejumlah Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah) Terdakwa gunakan untuk membeli dan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membuat bener, brosur, sewa kantor, membeli alat penyemprot, membeli tanah urug; dan Uang sejumlah Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah) Terdakwa gunakan operasional dan kebutuhan sehari hari kepentingan pribadi Terdakwa;

- Bawa atas perbuatan Terdakwa tersebut mengakibatkan Saksi Korban mengalami kerugian yaitu tidak bisa memiliki tanah kavling sesuai yang diharapkan dan juga telah mengalami kerugian berupa materiil uang sebesar Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah);

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat Putusan ini, maka segala sesuatu yang telah tercatat dan tercantum dalam Berita Acara Persidangan dianggap termuat dan terbaca dalam Putusan ini sebagai satu kesatuan yang utuh dan tidak terpisahkan;

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

Menimbang, bahwa Terdakwa telah didakwa oleh Penuntut Umum dengan dakwaan yang berbentuk alternatif, sehingga Majelis Hakim dengan memperhatikan fakta-fakta hukum tersebut diatas memilih langsung Dakwaan Alternatif Pertama sebagaimana diatur dalam Pasal 378 KUHP, yang unsur-unsurnya adalah sebagai berikut :

1. Unsur “**Barangsiapa**”;
2. Unsur “**Dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum dengan memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu muslihat, ataupun rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya atau supaya memberi hutang maupun menghapuskan piutang**”;

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

## Ad.1. Tentang Unsur “Barang siapa”

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan “Barang siapa” berdasarkan undang-undang adalah seseorang sebagai subyek hukum (*natuurlijke person*) yang kepadanya dapat dikenakan hak dan kewajiban atas undang-undang yang dimaksud serta dapat dimintakan pertanggungjawaban hukum atas perbuatan yang telah dilakukannya. Oleh karena itu, yang dimaksud dengan “Barang siapa” dalam perkara ini adalah Terdakwa yang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dituntut, diperiksa, dan diadili di sidang pengadilan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1 angka 15 KUHAP yang didakwa melakukan perbuatan pidana dan telah dihadapkan di muka persidangan yang identitasnya sebagaimana dimaksudkan oleh Pasal 155 ayat (1) Jo. Pasal 197 ayat (1) huruf b KUHAP, yaitu Terdakwa atas nama ABDULLAH MUSTHOLIKH Bin MOHAMMAD AKHLAN yang telah membenarkan identitasnya dan juga keterangan saksi-saksi yang membenarkan identitas Terdakwa tersebut sebagaimana dimaksud oleh Penuntut Umum dalam surat dakwaannya, sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa terhadap dakwaan tersebut adalah benar ditujukan kepada **Terdakwa ABDULLAH MUSTHOLIKH Bin MOHAMMAD AKHLAN** dan karenanya tidak terdapat “*error in persona*” atau salah/keliru dalam mengadili seseorang, sedangkan hal mengenai terbukti atau tidaknya dakwaan yang diajukan terhadap Terdakwa dan dapat tidaknya dimintakan pertanggungjawaban akan dibuktikan lebih lanjut unsur-unsur lainnya berdasarkan fakta-fakta di persidangan mengenai pokok perkaranya dan mengenai diri Terdakwa;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana tersebut diatas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa unsur “Barang siapa” telah terpenuhi.

**Ad.2. Unsur “Dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum dengan memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu muslihat, ataupun rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya atau supaya memberi hutang maupun menghapuskan piutang”;**

Menimbang, bahwa unsur “dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain dengan melawan hukum” merupakan unsur kesengajaan, sehingga mempunyai arti adanya niat atau maksud yang timbul dari pelaku yang dalam keadaan sadar untuk melakukan suatu perbuatan yang sudah diketahui akibat yang akan terjadi;

Menimbang, bahwa adapun yang dimaksud dengan “menguntungkan diri sendiri ataupun orang lain secara melawan hukum” adalah bahwa perbuatan yang dilakukan oleh seseorang atau beberapa orang tersebut adalah guna untuk kepentingan diri sendiri ataupun orang lain dengan cara yang tidak sesuai dengan norma yang berlaku dalam masyarakat maupun ketentuan perundang-undangan. Bila diuraikan lebih lanjut mengenai pengertian melawan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum “wederrechtelijk”, maka para ahli hukum pidana banyak yang memberikan pendapat sebagaimana disampaikan oleh Noyon (Lamintang, 1984. Dasar-dasar Hukum Pidana Indonesia. Bandung: Sinar Baru, hlm. 337) bahwa pengertian melawan hukum (“wederrechtelijk”) adalah meliputi pengertian-pengertian:

- Bertentangan dengan hukum objektif (*instrijd met het objectief recht*);
- Bertentangan dengan hak subjektif orang lain (*in strijd met het subjectief recht van een ander*); dan
- Tanpa hak (*zonder eigen recht*).

Lebih lanjut, Van Bemmelen (Komariah Emong Sapardjaja, 2002. *Ajaran sifat Melawan Hukum Materiil dalam Hukum Pidana Indonesia*. Bandung: PT. Alumni, hlm. 33.) bahkan berpendapat bahwa melawan hukum dalam konteks hukum pidana tidak ada bedanya dengan arti melawan hukum di bidang hukum perdata, yaitu pengertian yang diberikan oleh Arrest tanggal 31 Januari 1919 dalam perkara Lindenbaum vs. Cohen, di mana Hoge Raad berpendapat bahwa perbuatan melawan hukum harus diartikan sebagai berbuat atau tidak berbuat yang bertentangan dengan atau melanggar:

- a. Hak subjektif orang lain;
- b. Kewajiban hukum pelaku;
- c. Kaidah kesusilaan;
- d. Kepatutan dalam masyarakat.

Sejalan dengan itu, Pompe (Lamintang, 1984. Dasar-dasar Hukum Pidana Indonesia. Bandung: Sinar Baru, hlm. 335) juga berpandangan bahwa ‘wederrechtelijk’ itu berarti ‘*in strijd met het recht*’ atau bertentangan dengan hukum yang mempunyai pengertian lebih luas daripada sekedar ‘*in strijd met de wet*’, atau bertentangan dengan undang-undang. Pengertian ‘wederrechtelijk’ seperti itu, menurutnya, sesuai dengan pengertian ‘onrechtmatig’ dalam Pasal 1365 Burgerlijk Wetboek (BW), sebagaimana diterapkan oleh putusan Hoge Raad tanggal 31 Januari 1919 di atas.

Menimbang, bahwa adapun yang dimaksud dengan **tipu muslihat** adalah tindakan-tindakan yang sedemikian rupa, sehingga dapat menimbulkan kepercayaan orang atau memberikan kesan pada orang yang digerakkan, seolah-olah keadaannya sesuai dengan kebenaran. Sedangkan **serangkaian kebohongan** dapat diartikan serangkaian kata-kata yang terjalin sedemikian rupa, sehingga kata-kata tersebut mempunyai hubungan antara yang satu dengan yang lain dan dapat menimbulkan kesan seolah-olah kata-kata yang satu itu membentarkan kata-kata yang lain, padahal semuanya sesungguhnya



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak sesuai dengan kebenaran. (PAF Lamintang, *Delik-delik Khusus Kejahatan Terhadap Harta Kekayaan*, Ed. II Cet. 1, Jakarta: Sinar Grafika, 2009, hal. 166-169). Adapun yang dimaksud dengan **menggerakkan** adalah melakukan pengaruh dengan kelicikan terhadap orang, sehingga orang itu menurutnya berbuat sesuatu yang apabila mengetahui duduk perkara yang sebenarnya ia tidak akan berbuat demikian. (R.Soesilo, *Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) Beserta Komentar-komentarnya Lengkap Pasal Demi Pasal*, Bogor: Politea, 1996, hal. 261);

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang saling berkesesuaian satu sama lain pada saat pemeriksaan persidangan diperoleh fakta hukum bahwa Terdakwa dengan sengaja menawarkan tanah kavling yang terletak di Desa Asemkandang Kec. Kraton Kab. Pasuruan yang masih menjadi milik Saksi ROSUL Kepada saksi Rika dengan Harga Rp45.000.000,00(empat puluh lima juta rupiah),selanjutnya pada hari Senin tanggal 30 November 2020 sekira pukul 11.00 WIB, Saksi Korban datang ke Kantor BCA Cabang Pasuruan di Jl. Sukarno Hatta No. 33 Kel. Trajeng Kec. Panggungrejo Kota Pasuruan untuk melakukan transfer/setor ke Bank BNI nomor rekening 0257205165 atas nama ABDULLAH MUSTHOLIKH sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) dan pada tanggal 1 Desember 2020 sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah). Dan setelah Saksi Korban melakukan transfer dengan total sebesar Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) tersebut, kemudian Saksi Korban diberikan kuitansi bukti pembayaran sebesar Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) yang berlogo CV. BINTANG MAKMUR dengan tanda tangan bermaterai oleh Terdakwa ABDULLAH MUSTHOLIKH dan tanda tangan Saksi atas nama SUGIONO; selanjutnya pada saat Saksi Korban hendak melakukan pembayaran pelunasan sisa pembayaran sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) Saksi Korban mendengar jika tanah kavling yang dibelinya tersebut bermasalah, sehingga Saksi Korban kembali menemui Terdakwa untuk menanyakan permasalahan tersebut dan dijawab oleh Terdakwa memang ada masalah, karena tanah kavling yang dijanjikan oleh Terdakwa tersebut adalah milik Saksi ROSUL yang mana memang akan Terdakwa beli akan tetapi karena sampai dengan batas waktu yang ditentukan Terdakwa belum menyelesaikan pembayaran tanah tersebut, sehingga ROSUL membatalkan penjualan tanah miliknya, sehingga tanah yang tawarkan kepada Saksi Korban sebagai tanah kavling tersebut bukan merupakan milik Terdakwa;

Menimbang, bahwa keuntungan dari hasil penjualan dilakukan oleh terdakwa setelah Terdakwa menerima uang pembayaran tanah kavling sebesar



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) dari Saksi Korban Rika, uang tersebut Terdakwa pergunakan untuk : Uang sejumlah Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) untuk pembayaran tanah kepada Saksi ROSUL; Uang sejumlah Rp4.000.000,00 (empat juta rupiah) Terdakwa berikan kepada Saksi SUGIONO atas pembayaran sebagai makelar; Uang sejumlah Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah) Terdakwa gunakan untuk membeli dan membuat bener, brosur, sewa kantor, membeli alat penyemprot, membeli tanah urug; Uang sejumlah Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah) Terdakwa gunakan operasional dan kebutuhan sehari hari kepentingan pribadi Terdakwa.

Menimbang, bahwa bedasarkan fakta tersebut diatas Terdakwa melakukan tipu muslihat dengan cara meyakinkan Saksi Korban Rika untuk membeli sebidang tanah yang diketahui secara sadar bahwa tanah tersebut belum menjadi milik terdakwa dengan harga Rp45.000.000,00(empat puluh lima juta rupiah) dan baru dibayar sejumlah Rp35.000.000,00(tiga puluh lima juta rupiah) ;maka majelis hakim berpendapat unsur menggunakan tipu muslihat terpenuhi;

Menimbang, bahwa oleh karena unsur ke-2 dalam Pasal 378 KUHP ini bersifat alternatif sehingga tidak semua unsur dibuktikan di persidangan, akan tetapi cukup salah satu yang sesuai fakta di persidangan, oleh karena itu Majelis Hakim akan mempertimbangkan unsur yang paling sesuai dengan fakta-fakta hukum yang diuraikan diatas yaitu dengan **tipu muslihat** dan nama palsu menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya;

Menimbang, bahwa sebagaimana diuraikan sebelumnya bahwa **tipu muslihat** adalah tindakan-tindakan yang sedemikian rupa, sehingga dapat menimbulkan kepercayaan orang atau memberikan kesan pada orang yang digerakkan, seolah-olah keadaannya sesuai dengan kebenaran. Dari pengertian tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa perbuatan Terdakwa sebagaimana diuraikan di atas adalah termasuk kualifikasi perbuatan tipu muslihat yang berhasil menggerakkan Korban untuk membeli sebidang tanah yang bukan milik Terdakwa dan menyerahkan sejumlah uang kepada Terdakwa;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa unsur “dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri secara melawan hukum dengan tipu muslihat menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya” telah terpenuhi pada perbuatan Terdakwa;

Halaman 27 dari 32 Putusan Nomor 98/Pid.B/2024/PN Psr

## 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 kewaktu. 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena perbuatan Terdakwa telah memenuhi semua unsur dalam Pasal 378 KUHP, maka berdasarkan Undang-Undang dan keyakinan Hakim, Majelis Hakim berpendapat bahwa Terdakwa haruslah dinyatakan telah terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan tindak pidana sebagaimana yang didakwakan dalam Dakwaan Penuntut Umum;

Menimbang, bahwa Terdakwa didalam permohonannya telah mengakui kesalahannya dan memohon hukuman yang seringan-ringannya terhadap diri Terdakwa dimana Majelis Hakim akan mempertimbangkan kemudian dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim setelah mencermati diri Terdakwa, diketahui bahwa Terdakwa selama proses persidangan berlangsung dalam keadaan sehat, baik jasmani maupun rohani, sehingga dalam hal ini Terdakwa tidak dalam keadaan kurang sempurna akalnya (*verstandelijke vermogens*) atau sakit jiwa (*zeekelijke storing der verstandelijke vermogens*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 KUHP. Selain itu, Terdakwa juga tidak dalam keadaan adanya faktor yang dapat menghapuskan kesalahannya karena pengaruh daya paksa (*overmacht*) baik dari orang maupun keadaan tertentu, baik bersifat absolut maupun relative yang tidak dapat dihindarkan lagi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 KUHP;

Menimbang, bahwa oleh karena itu, Majelis Hakim dalam persidangan tidak menemukan suatu bukti apapun yang menyatakan bahwa Terdakwa tidak mampu bertanggung jawab secara hukum atas perbuatannya, baik atas alasan pemberar maupun alasan pemaaf sebagai alasan penghapus pemidanaan, sehingga terhadap Terdakwa telah dapat dikenakan pertanggungjawaban pidana atas perbuatan yang dilakukannya. Oleh karena itu, Terdakwa haruslah dinyatakan bersalah dan dijatuhi pidana yang setimpal atas perbuatannya tersebut;

Menimbang, bahwa di dalam Tuntutan Umum menuntut agar Terdakwa dijatuhi pidana penjara selama 1(satu) Tahun dan 6(enam) Bulan dengan dikurangi selama Terdakwa berada dalam tahanan dimana terhadap hal tersebut Majelis Hakim memiliki pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa tujuan dari pemidanaan bukanlah semata-mata sebagai bentuk pembalasan terhadap perbuatan Terdakwa, melainkan juga sebagai bentuk pembelajaran dan sarana introspeksi diri bagi Terdakwa agar menyesali dengan sungguh-sungguh serta tidak mengulangi perbuatannya di kemudian hari;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selain sebagaimana dimaksud di atas, tujuan pemidanaan juga adalah memulihkan keseimbangan dan mendatangkan rasa damai dalam masyarakat serta menegakkan norma hukum demi pengayoman kepada masyarakat, maka Majelis Hakim akan menjatuhkan hukuman pidana yang kiranya dapat mencerminkan rasa keadilan di masyarakat, sehingga keseimbangan dan tertib masyarakat dapat dipelihara, namun penjatuhan pidana juga berfungsi sebagai pelajaran bagi masyarakat pada umumnya, sehingga hukuman harus dijatuhkan kepada orang yang terlanjur melakukan tindak pidana agar memberi contoh / peringatan kepada orang lain dan tidak melakukan perbuatan yang serupa;

Menimbang, bahwa dalam kaitannya dengan pemidanaan, makna keadilan harus ditemukan diantara pelaku dan korban, sehingga Majelis Hakim akan menjatuhkan pidana terhadap Terdakwa sesuai dengan derajat kesalahannya dan adil bagi Terdakwa serta sesuai dengan rasa keadilan di masyarakat yang selengkapnya adalah sebagaimana dalam amar putusan ini;

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

Menimbang, bahwa oleh karena Terdakwa telah terbukti melakukan tindak pidana dan telah dilakukan penahanan terhadap Terdakwa dengan dilandasi alasan yang cukup, maka perlu ditetapkan agar Terdakwa tetap berada dalam tahanan;

Menimbang, bahwa terhadap barang bukti, Majelis Hakim merujuk pada Pasal 46 ayat (1) KUHAP menyatakan bahwa benda yang dikenakan penyitaan **dikembalikan kepada orang atau kepada mereka dari siapa benda itu disita**, atau **kepada orang atau kepada mereka yang paling berhak** apabila:

- a. kepentingan penyidikan dan penuntutan tidak memerlukan lagi;
- b. perkara tersebut tidak jadi dituntut karena tidak cukup bukti atau ternyata tidak merupakan tindak pidana;
- c. perkara tersebut dikesampingkan untuk kepentingan umum atau perkara tersebut ditutup demi hukum, kecuali apabila benda itu diperoleh dan suatu tindak pidana atau yang dipergunakan untuk melakukan suatu tindak pidana;

Selanjutnya dalam ayat (2) dinyatakan bahwa apabila perkara sudah diputus, maka benda yang dikenakan penyitaan dikembalikan kepada orang atau kepada mereka yang disebut dalam putusan tersebut kecuali jika menurut putusan hakim benda itu dirampas untuk negara, untuk dimusnahkan atau



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk dirusakkan sampai tidak dapat dipergunakan lagi atau jika benda tersebut masih diperlukan sebagai barang bukti dalam perkara lain;

Menimbang, bahwa barang bukti berupa :

- 1 (satu) lembar kwitansi pembayaran senilai Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) untuk pembayaran tanah kavling di desa Asemkandang Kraton Pasuruan dengan ukuran 7x13 No. 1B, tertanggal 1 Desember 2020, dengan kop CV. BINTANG TIMUR JAYA yang terdapat tanda tangan ABDULLAH MUSTHOLIKH dan SUGIONO;
- 1 (satu) lembar copy bukti transfer BCA senilai Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) tertanggal 30 November 2020 ke rekening tujuan BNI dengan No. Rek 0257205165 atas nama ABDULLAH MUSTHOLIKH;
- 1 (satu) lembar copy bukti transfer BCA senilai Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) tertanggal 1 Desember 2020 ke rekening tujuan BNI dengan No. Rek 0257205165 atas nama ABDULLAH MUSTHOLIKH
- 1 (satu) lembar rekening koran BCA atas nama RIKA periode November 2020;
- 1 (satu) lembar rekening koran BCA atas nama RIKA periode Desember 2020.
- 1 (satu) lembar leter C Desa Asemkandang Kec. Kraton Kab. Pasuruan nomor 750 persil 42-43 atas nama LIMUNA yang sudah dileges sesuai dengan aslinya.
- 1 (satu) bendel Fotocopy Company Profil CV.BINTANG TIMUR JAYA

oleh karena barang bukti tersebut berupa Fotocopy dan ada kaitan dengan tindak pidana serta tidak mempunyai nilai ekonomis maka perlu ditetapkan tetap terlampir dalam berkas perkara;

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

Keadaan yang memberatkan:

- Perbuatan Terdakwa merugikan Korban
- Terdakwa berbelit-belit dalam memberikan keterangan

Keadaan yang meringankan:

- Terdakwa berterus terang dan mengakui perbuatannya.
- Terdakwa belum pernah dihukum.

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

## MENGADILI:

1. Menyatakan Terdakwa **ABDULLAH MUSTHOLIKH Bin MOHAMMAD AKHLAN** telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana “penipuan” sebagaimana dalam dakwaan alternatif Pertama Jaksa Penuntut umum;
2. Menjatuhkan pidana kepada Terdakwa **ABDULLAH MUSTHOLIKH Bin MOHAMMAD AKHLAN** oleh karena itu dengan pidana penjara selama 1(satu) Tahun dan 6(enam) Bulan;
3. Menetapkan masa penahanan yang telah dijalani oleh Terdakwa dikurangkan seluruhnya dari pidana yang dijatuhkan;
4. Menetapkan agar Terdakwa tetap berada dalam tahanan;
5. Menetapkan barang bukti berupa:
  - 1 (satu) lembar kwitansi pembayaran senilai Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) untuk pembayaran tanah kavling di desa Asemkandang Kraton Pasuruan dengan ukuran 7x13 No. 1B, tertanggal 1 Desember 2020, dengan kop CV. BINTANG TIMUR JAYA yang terdapat tanda tangan ABDULLAH MUSTHOLIKH dan SUGIONO;
  - 1 (satu) lembar copy bukti transfer BCA senilai Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) tertanggal 30 November 2020 ke rekening tujuan BNI dengan No. Rek 0257205165 atas nama ABDULLAH MUSTHOLIKH;
  - 1 (satu) lembar copy bukti transfer BCA senilai Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) tertanggal 1 Desember 2020 ke rekening tujuan BNI dengan No. Rek 0257205165 atas nama ABDULLAH MUSTHOLIKH
  - 1 (satu) lembar rekening koran BCA atas nama RIKA periode November 2020;
  - 1 (satu) lembar rekening koran BCA atas nama RIKA periode Desember 2020.
  - 1 (satu) lembar leter C Desa Asemkandang Kec. Kraton Kab. Pasuruan nomor 750 persil 42-43 atas nama LIMUNA yang sudah dileges sesuai dengan aslinya.
  - 1 (satu) bendel Fotocopy Company Profil CV.BINTANG TIMUR JAYA

Tetap terlampir dalam berkas perkara;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Membebankan kepada Terdakwa agar membayar biaya perkara sebesar Rp. 5.000,- (lima ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pasuruan, pada hari selasa tanggal 4 Februari 2025, oleh kami, Quraisiyah S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua , Ajie Surya Prawira, S.H., M.H., Wajihatut Dzikriyah, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Hakim Ketua dengan didampingi para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Satyuni Kariesta M.S. S.H., M.H, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Pasuruan, serta dihadiri oleh Dyas Tazza Ulima, S.H., M.H., Penuntut Umum dan Terdakwa menghadap sendiri;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

AJIE SURYA PRAWIRA,, S.H., M.H.

QURAISIYAH, S.H., M.H.

WAJIHATUT DZIKRIYAH, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

SATYUNI KARIESTA M.S. S.H., M.H,