



P U T U S A N

Nomor 208/Pid.B/2025/PN Njk

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Nama lengkap : Yanie Fitrianingtyas Binti Moch. Iwan Suwandi
(alm);
Tempat lahir : Nganjuk;
Umur/tanggal lahir : 29 Tahun / 31 Januari 1996;
Jenis Kelamin : Perempuan;
Kebangsaan : Indonesia;
Tempat tinggal : Jln. Barito 4 No.1, RT.07 RW.06, Kel.
Mangundikaran, Kec./Kab. Nganjuk;
Agama : Islam;
Pekerjaan : Wiraswasta;

Terdakwa Yanie Fitrianingtyas Binti Moch. Iwan Suwandi (alm) ditahan dalam tahanan Tahanan Penyidik oleh:

1. Penyidik sejak tanggal 15 Mei 2025 sampai dengan tanggal 03 Juni 2025;
 2. Penyidik Perpanjangan Oleh Penuntut Umum sejak tanggal 04 Juni 2025 sampai dengan tanggal 13 Juli 2025;
 3. Penuntut Umum sejak tanggal 10 Juli 2025 sampai dengan tanggal 29 Juli 2025;
 4. Hakim Pengadilan Negeri sejak tanggal 28 Juli 2025 sampai dengan tanggal 26 Agustus 2025;
 5. Hakim Pengadilan Negeri Perpanjangan Oleh Ketua Pengadilan Negeri sejak tanggal 27 Agustus 2025 sampai dengan tanggal 25 Oktober 2025;
- Terdakwa menghadap sendiri;
Pengadilan Negeri tersebut;
Setelah membaca:
- Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Nganjuk Nomor 208/Pid.B/2025/PN Njk tanggal 28 Juli 2025 tentang penunjukan Majelis Hakim;
 - Penetapan Majelis Hakim Nomor Nomor 208/Pid.B/2025/PN Njk tanggal 28 Juli 2025 tentang penetapan hari sidang;
 - Berkas perkara dan surat-surat lain yang bersangkutan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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

1. Menyatakan terdakwa **YANIE FITRIANINGTYAS Binti MOCH. IWAN SUWANDI** bersalah melakukan tindak pidana *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* sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 378 KUHP seperti dalam dakwaan Pertama Penuntut Umum ;
2. Menjatuhkan pidana terhadap terdakwa **YANIE FITRIANINGTYAS Binti MOCH. IWAN SUWANDI** dengan pidana penjara selama **2 (dua) Tahun 8 (delapan) bulan** dengan masa hukuman terdakwa dikurangkan selama terdakwa berada dalam tahanan dan dengan perintah agar terdakwa tetap ditahan ;
3. Menetapkan barang bukti berupa :
 - 1 bundel Sertifikat Hak Milik NIB. 12.26.000001501.0 Bidang tanah ini terletak di Kelurahan Ganungkidul Kecamatan Nganjuk Kabupaten Nganjuk Propinsi Jawa Timur seluas 110 M² (seratus sepuluh meter persegi) Pemegang Hak YANIE FITRIA NINGTYAS-NGJK. 31 Januari 1996-1 bagian ;
 - 1 bundel Sertifikat Hak Milik NIB. 12.26.13.05.0074 Bidang tanah ini terletak di Kelurahan Ganungkidul Kecamatan Nganjuk Kabupaten Nganjuk Propinsi Jawa Timur seluas 110 M² (seratus sepuluh meter persegi) Pemegang Hak YANIE FITRIA NINGTYAS-NGJK. 31 Januari 1996-1 bagian.

Dirampas untuk dimusnahkan.

- 1 lembar tanda terima berupa kwitansi senilai Rp 70.000.000,- untuk pembayaran Dp. Pembelian sebidang dan bangunan di kelurahan Ganungkidul Kec. Nganjuk tanggal 30 Juli 2024 bermaterai 10000 ditandatangani M. ARYANTO dan ditandatangani YANIE FITRIA NINGTYAS ;
- 1 lembar tanda terima berupa kwitansi senilai Rp 80.000.000,- untuk pembayaran Dp. Pembelian sebidang dan bangunan di kelurahan Ganungkidul Kec. Nganjuk tanggal 03 Agustus 2024 ditandatangani M. ARYANTO dan ditandatangani YANIE FITRIA NINGTYAS ;

Halaman 2 dari 70 Putusan Nomor 208/Pid.B/2025/PN Njk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 Lembar Surat Perjanjian Jual Beli Rumah. Tanggal 03 Agustus 2024 bermaterai 10000 yang ditandatangani YAYUK PURWATI selaku pembeli. YANIE FITRIA N. selaku penjual dengan saksi penjual DWI BAGUS S, WIYOTO (P. Jogoboyo) serta saksi pembeli ACHMAD ARIFIN dan B. TUTIK.

Tetap terlampir dalam berkas perkara.

4. Menetapkan agar terdakwa dibebani membayar biaya perkara sebesar Rp. 10.000,- (sepuluh ribu rupiah).

Setelah mendengar permohonan Terdakwa yang pada pokoknya menyatakan mohon kepada Majelis Hakim agar dapat menjatuhkan hukuman yang ringan-ringannya dengan alasan Terdakwa sangat menyesali atas perbuatannya, mengaku bersalah dan berjanji tidak akan mengulangnya lagi;

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

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

PERTAMA

Bahwa terdakwa **YANIE FITRIANINGTYAS Binti MOCH. IWAN SUWANDI (Alm)**, pada hari Selasa tanggal 30 Juli 2024 sekitar pukul 21.00 WIB dan pada hari Sabtu tanggal 3 Agustus 2024 sekitar pukul 17.00 WIB atau setidak-tidaknya pada suatu waktu lain yang masih pada tahun 2024, bertempat didalam rumah termasuk Jln. Pandan No. 17C Kelurahan Ganungkidul RT. 01 RW. 01 Kecamatan/ Kabupaten Nganjuk atau setidak-tidaknya pada suatu tempat yang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Nganjuk yang berwenang mengadili, Melakukan tindak *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 :

- Awalnya pada tanggal 28 Juli 2024 sekitar pukul 14.00 WIB terdakwa memposting 1 unit rumah tipe 45 blok rumah nomor A-15 yang terletak di Perum Griya Wira Kel. Ganung Kidul, Kec./ Kab. Nganjuk di grup FaceBook jual beli rumah area Nganjuk melalui Akun Facebook terdakwa bernama "YAAYUK WIDYATAMA" dengan maksud untuk dijual kemudian pada hari Selasa tanggal 30 Juli 2024 sekitar pukul 12.00 WIB Saksi SUPRIYADI yang melihat postingan tersebut lalu mendatangi rumah Saksi ASTUTIK termasuk Jl Sersan Harun RT. 01 RW. 02

Halaman 3 dari 70 Putusan Nomor 208/Pid.B/2025/PN Njk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelurahan Kartoharjo Kec/ Kab Nganjuk untuk memberitahu apabila ada rumah yang dijual setelah itu Saksi SUPRIYADI memberikan nomor Hp 0895372366266 milik terdakwa kepada Saksi ASTUTIK untuk memudahkan berkomunikasi langsung kemudian pada hari Selasa tanggal 30 Juli 2024 sekitar antara pukul 14.00 WIB-15.00 WIB Saksi ASTUTIK menghubungi Saksi korban MUHAMMAD ARYANTO (*Selanjutnya disebut saksi korban*) dengan maksud untuk memberitahu apabila ada rumah milik terdakwa yang dijual lalu sekitar pukul 16.00 WIB saksi korban bersama dengan Saksi YAYUK PURWATI (istrinya) mendatangi rumah Saksi ASTUTIK untuk bersama- sama berangkat melihat rumah terdakwa yang akan dijual tersebut, setelah sampai di Perum Griya Wira Kelurahan Ganung Kidul Kecamatan/ Kabupaten Nganjuk terdakwa menemui Saksi korban, Saksi YAYUK PURWATI dan Saksi ASTUTIK didepan rumah nomor A-15 termasuk Perum Griya Wira Kelurahan Ganung Kidul Kecamatan/ Kabupaten Nganjuk setelah itu Saksi ASTUTIK menanyakan kepada terdakwa terkait rumah yang akan dijual lalu terdakwa menjawab apabila terdakwa membutuhkan uang untuk biaya operasi anak terdakwa serta terdakwa mengaku apabila rumah tersebut milik terdakwa dan sertifikat atas nama terdakwa kemudian Saksi korban menanyakan terkait kunci rumah dan dijawab oleh terdakwa apabila kunci rumah masih dibawa suami terdakwa yang sedang berada di Kota Malang dan baru pulang malam hari, mendengar hal tersebut akhirnya Saksi korban, Saksi YAYUK PURWATI dan Saksi ASTUTIK pulang kerumah karena terdakwa tidak bisa membuka pintu rumah yang akan dijual tersebut ;

- Bahwa saat di perjalanan pulang Saksi korban meminta Saksi ASTUTIK untuk menawar lebih murah harga jual rumah tersebut dari harga yang ditawarkan sebesar Rp. 145.000.000,- (seratus empat puluh lima juta rupiah) kepada terdakwa sehingga disepakati harga jual rumah menjadi sebesar Rp. 90.000.000,- (Sembilan puluh juta rupiah) dan setelah terjadi kesepakatan harga tersebut kemudian sekitar pukul 21.00 WIB Saksi korban, Saksi YAYUK PURWATI, Saksi ASTUTIK dan Saksi NUR WAHYU UNTARI mendatangi rumah terdakwa termasuk Jln Pandan No. 17C Kelurahan Ganungkidul RT. 01 RW. 01 Kecamatan/ Kabupaten Nganjuk untuk transaksi jual beli, setelah bertemu kemudian terdakwa langsung menunjukkan dan menyerahkan 1 bendel Sertifikat Hak Milik NIB. 12.26.000001501.0 kepada Saksi korban setelah dibaca dan diteliti kemudian Saksi korban menyerahkan uang tanda jadi/ Dp sebesar Rp.

Halaman 4 dari 70 Putusan Nomor 208/Pid.B/2025/PN Njk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5.000.000,- (lima juta rupiah) setelah itu sisanya akan diselesaikan saat transaksi jual beli di Notaris pada tanggal 7 Agustus 2024 namun terdakwa meminta untuk uang tanda jadi/ Dp sebesar Rp. 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) dengan alasan akan digunakan untuk biaya pengobatan anak terdakwa, dan dikarenakan Saksi korban percaya dengan kata-kata terdakwa sehingga Saksi korban menyerahkan uang tanda jadi/ Dp sebesar Rp. 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) kepada terdakwa, setelah uang diterima terdakwa kemudian Saksi korban membuat 1 lembar tanda terima berupa kwitansi senilai Rp. 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) untuk pembayaran Dp Pembelian sebidang tanah dan bangunan di Kelurahan Ganungkidul Kecamatan Nganjuk tanggal 30 Juli 2024 bermaterai 10.000 yang ditanda tangani oleh M. ARYANTO (Saksi korban) dan YANIE FITRIA NINGTYAS/ terdakwa, NURWAHYU UNTARI ;

- Kemudian pada hari Sabtu tanggal 3 Agustus 2024 sekitar pukul 13.00 WIB Saksi ASTUTIK Kembali menghubungi Saksi korban untuk menawarkan 1 unit rumah tipe 45 blok rumah nomor A-16 yang terletak di Perum Griya Wira Kelurahan Ganung Kidul Kecamatan/ Kabupaten Nganjuk milik terdakwa yang letaknya tepat disebelah rumah yang sebelumnya Saksi korban beli dengan harga jual sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) setelah itu terjadi tawar menawar hingga terjadi kesepakatan harga sebesar Rp. 90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah) setelah itu sekitar pukul 17.00 WIB Saksi korban, Saksi YAYUK PURWATI, Saksi ASTUTIK, Saksi ACHMAD ARIFIN mendatangi rumah terdakwa dimana pada saat itu sudah ada Sdr. IWAN yang mengaku sebagai Saksi DWI BAGUS SETYAWAN (suami terdakwa) dan Saksi WIYOTO yang mengaku sebagai Jogoboyo, setelah bertemu kemudian terdakwa menunjukkan dan menyerahkan 1 bendel Sertifikat Hak Milik NIB. 12.26.13.05.0074 dan setelah dibaca serta diteliti oleh Saksi korban kemudian Saksi korban menyerahkan uang tanda jadi/ Dp sebesar Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) kepada terdakwa lalu terdakwa membuat 1 lembar tanda terima berupa kwitansi senilai Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) untuk pembayaran Dp Pembelian Rumah Griya Wira tanggal 03 Agustus 2024 yang ditanda tangani oleh M. ARYANTO (Saksi korban) dan YANIE FITRIA NINGTYAS/ terdakwa selain itu terdakwa juga membuat 1 lembar surat perjanjian jual beli rumah rumah tanggal 03 Agustus 2024 bermaterai 10.000 yang ditanda tangani YAYUK PURWATI selaku pembeli,

Halaman 5 dari 70 Putusan Nomor 208/Pid.B/2025/PN Njk

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

terdakwa selaku penjual dengan saksi penjual DWI BAGUS S, WIYOTO (Jogoboyo) serta saksi pembeli ACHMAD ARIFIN dan B. TUTIK;

- Bahwa pada hari Senin tanggal 5 Agustus 2024 sekitar pukul 11.00 WIB Saksi korban bersama dengan Saksi YAYUK PURWATI mendatangi kantor PPAK NUR HIDAYAT termasuk Jl Panglima Sudirman No. 7 Kelurahan Mangundikaran Kecamatan/ Kabupaten Nganjuk untuk bertemu dengan Saksi IKHSAN selaku Staf di Kantor PPAK NUR HIDAYAT, setelah bertemu kemudian Saksi korban, Saksi YAYUK PURWATI dan Saksi IKHSAN bersama-sama menuju ke Kantor BPN Kab Nganjuk dengan membawa 1 bendel sertifikat Hak Milik NIB. 12.26.000001501.0 dan 1 bendel Sertifikat Hak Milik NIB. 12.26.13.05.0074 untuk melakukan pengecekan terdaftar atau tidak SHM nya dan saat sampai di Kantor BPN dan dilakukan pengecekan, Saksi korban mendapatkan jawaban secara lisan apabila 1 bendel sertifikat Hak Milik NIB. 12.26.000001501.0 dan 1 bendel Sertifikat Hak Milik NIB. 12.26.13.05.0074 tersebut tidak terdaftar milik terdakwa ;
- Bahwa akibat kejadian tersebut, saksi korban MUHAMMAD ARYANTO mengalami kerugian sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) atau setidaknya tidaknya sejumlah itu.

Perbuatan terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana Pasal 378 KUHP.

ATAU

KEDUA

Bahwa terdakwa **YANIE FITRIANINGTYAS Binti MOCH. IWAN SUWANDI (Alm)**, pada hari Selasa tanggal 30 Juli 2024 sekitar pukul 21.00 WIB dan pada hari Sabtu tanggal 3 Agustus 2024 sekitar pukul 17.00 WIB atau setidaknya-tidaknya pada suatu waktu lain yang masih pada tahun 2024, bertempat didalam rumah termasuk Jln. Pandan No. 17C Kelurahan Ganungkidul RT. 01 RW. 01 Kecamatan/ Kabupaten Nganjuk atau setidaknya-tidaknya pada suatu tempat yang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Nganjuk yang berwenang mengadili, Melakukan tindak *dengan sengaja dan melawan hukum memiliki barang sesuatu yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain, tetapi yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan*, yang dilakukan dengan cara sebagai berikut :

- Awalnya pada tanggal 28 Juli 2024 sekitar pukul 14.00 WIB terdakwa memposting 1 unit rumah tipe 45 blok rumah nomor A-15 yang terletak di Perum Griya Wira Kel. Ganung Kidul, Kec./ Kab. Nganjuk di grup FaceBook jual beli rumah area Nganjuk melalui Akun Facebook terdakwa bernama "YAYUK WIDYATAMA" dengan maksud untuk dijual

Halaman 6 dari 70 Putusan Nomor 208/Pid.B/2025/PN Njk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kemudian pada hari Selasa tanggal 30 Juli 2024 sekitar pukul 12.00 WIB Saksi SUPRIYADI yang melihat postingan tersebut lalu mendatangi rumah Saksi ASTUTIK termasuk Jl Sersan Harun RT. 01 RW. 02 Kelurahan Kartoharjo Kec/ Kab Nganjuk untuk memberitahu apabila ada rumah yang dijual setelah itu Saksi SUPRIYADI memberikan nomor Hp 0895372366266 milik terdakwa kepada Saksi ASTUTIK untuk memudahkan berkomunikasi langsung kemudian pada hari Selasa tanggal 30 Juli 2024 sekitar antara pukul 14.00 WIB-15.00 WIB Saksi ASTUTIK menghubungi Saksi korban MUHAMMAD ARYANTO (*Selanjutnya disebut saksi korban*) dengan maksud untuk memberitahu apabila ada rumah milik terdakwa yang dijual lalu sekitar pukul 16.00 WIB saksi korban bersama dengan Saksi YAYUK PURWATI (istrinya) mendatangi rumah Saksi ASTUTIK untuk bersama-sama berangkat melihat rumah terdakwa yang akan dijual tersebut, setelah sampai di Perum Griya Wira Kelurahan Ganung Kidul Kecamatan/ Kabupaten Nganjuk terdakwa menemui Saksi korban, Saksi YAYUK PURWATI dan Saksi ASTUTIK didepan rumah nomor A-15 termasuk Perum Griya Wira Kelurahan Ganung Kidul Kecamatan/ Kabupaten Nganjuk setelah itu Saksi ASTUTIK menanyakan kepada terdakwa terkait rumah yang akan dijual lalu terdakwa menjawab apabila terdakwa membutuhkan uang untuk biaya operasi anak terdakwa serta terdakwa mengaku apabila rumah tersebut milik terdakwa dan sertifikat atas nama terdakwa kemudian Saksi korban menanyakan terkait kunci rumah dan dijawab oleh terdakwa apabila kunci rumah masih dibawa suami terdakwa yang sedang berada di Kota Malang dan baru pulang malam hari, mendengar hal tersebut akhirnya Saksi korban, Saksi YAYUK PURWATI dan Saksi ASTUTIK pulang kerumah karena terdakwa tidak bisa membuka pintu rumah yang akan dijual tersebut ;

- Bahwa saat di perjalanan pulang Saksi korban meminta Saksi ASTUTIK untuk menawar lebih murah harga jual rumah tersebut dari harga yang ditawarkan sebesar Rp. 145.000.000,- (seratus empat puluh lima juta rupiah) kepada terdakwa sehingga disepakati harga jual rumah menjadi sebesar Rp. 90.000.000,- (Sembilan puluh juta rupiah) dan setelah terjadi kesepakatan harga tersebut kemudian sekitar pukul 21.00 WIB Saksi korban, Saksi YAYUK PURWATI, Saksi ASTUTIK dan Saksi NUR WAHYU UNTARI mendatangi rumah terdakwa termasuk Jln Pandan No. 17C Kelurahan Ganungkidul RT. 01 RW. 01 Kecamatan/ Kabupaten Nganjuk untuk transaksi jual beli, setelah bertemu kemudian terdakwa

Halaman 7 dari 70 Putusan Nomor 208/Pid.B/2025/PN Njk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

langsung menunjukkan dan menyerahkan 1 bendel Sertifikat Hak Milik NIB. 12.26.000001501.0 kepada Saksi korban setelah dibaca dan diteliti kemudian Saksi korban menyerahkan uang tanda jadi/ Dp sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) setelah itu sisanya akan diselesaikan saat transaksi jual beli di Notaris pada tanggal 7 Agustus 2024 namun terdakwa meminta untuk uang tanda jadi/ Dp sebesar Rp. 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) dengan alasan akan digunakan untuk biaya pengobatan anak terdakwa, dan dikarenakan Saksi korban percaya dengan kata- kata terdakwa sehingga Saksi korban menyerahkan uang tanda jadi/ Dp sebesar Rp. 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) kepada terdakwa, setelah uang diterima terdakwa kemudian Saksi korban membuat 1 lembar tanda terima berupa kwitansi senilai Rp. 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) untuk pembayaran Dp Pembelian sebidang tanah dan bangunan di Kelurahan Ganungkidul Kecamatan Nganjuk tanggal 30 Juli 2024 bermaterai 10.000 yang ditanda tangani oleh M. ARYANTO (Saksi korban) dan YANIE FITRIA NINGTYAS/ terdakwa, NURWAHYU UNTARI ;

- Kemudian pada hari Sabtu tanggal 3 Agustus 2024 sekitar pukul 13.00 WIB Saksi ASTUTIK Kembali menghubungi Saksi korban untuk menawarkan 1 unit rumah tipe 45 blok rumah nomor A-16 yang terletak di Perum Griya Wira Kelurahan Ganung Kidul Kecamatan/ Kabupaten Nganjuk milik terdakwa yang letaknya tepat disebelah rumah yang sebelumnya Saksi korban beli dengan harga jual sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) setelah itu terjadi tawar menawar hingga terjadi kesepakatan harga sebesar Rp. 90.000.000,- (Sembilan puluh juta rupiah) setelah itu sekitar pukul 17.00 WIB Saksi korban, Saksi YAYUK PURWATI, Saksi ASTUTIK, Saksi ACHMAD ARIFIN mendatangi rumah terdakwa dimana pada saat itu sudah ada Sdr. IWAN yang mengaku sebagai Saksi DWI BAGUS SETYAWAN (suami terdakwa) dan Saksi WIYOTO yang mengaku sebagai Jogoboyo, setelah bertemu kemudian terdakwa menunjukkan dan menyerahkan 1 bendel Sertifikat Hak Milik NIB. 12.26.13.05.0074 dan setelah dibaca serta diteliti oleh Saksi korban kemudian Saksi korban menyerahkan uang tanda jadi/ Dp sebesar Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) kepada terdakwa lalu terdakwa membuat 1 lembar tanda terima berupa kwitansi senilai Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) untuk pembayaran Dp Pembelian Rumah Griya Wira tanggal 03 Agustus 2024 yang ditanda tangani oleh M. ARYANTO (Saksi korban) dan YANIE FITRIA

Halaman 8 dari 70 Putusan Nomor 208/Pid.B/2025/PN Njk

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

NINGTYAS/ terdakwa selain itu terdakwa juga membuat 1 lembar surat perjanjian jual beli rumah rumah tanggal 03 Agustus 2024 bermaterai 10.000 yang ditanda tangani YAYUK PURWATI selaku pembeli, terdakwa selaku penjual dengan saksi penjual DWI BAGUS S, WIYOTO (Jogoboyo) serta saksi pembeli ACHMAD ARIFIN dan B. TUTIK;

- Bahwa pada hari Senin tanggal 5 Agustus 2024 sekitar pukul 11.00 WIB Saksi korban bersama dengan Saksi YAYUK PURWATI mendatangi kantor PPAK NUR HIDAYAT termasuk Jl Panglima Sudirman No. 7 Kelurahan Mangundikaran Kecamatan/ Kabupaten Nganjuk untuk bertemu dengan Saksi IKHSAN selaku Staf di Kantor PPAK NUR HIDAYAT, setelah bertemu kemudian Saksi korban, Saksi YAYUK PURWATI dan Saksi IKHSAN bersama- sama menuju ke Kantor BPN Kab Nganjuk dengan membawa 1 bendel sertifikat Hak Milik NIB. 12.26.000001501.0 dan 1 bendel Sertifikat Hak Milik NIB. 12.26.13.05.0074 untuk melakukan pengecekan terdaftar atau tidak SHM nya dan saat sampai di Kantor BPN dan dilakukan pengecekan, Saksi korban mendapatkan jawaban secara lisan apabila 1 bendel sertifikat Hak Milik NIB. 12.26.000001501.0 dan 1 bendel Sertifikat Hak Milik NIB. 12.26.13.05.0074 tersebut tidak terdaftar milik terdakwa ;
- Bahwa akibat kejadian tersebut, saksi MUHAMMAD ARYANTO mengalami kerugian sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) atau setidaknya- tidaknya sejumlah itu.

Perbuatan terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana Pasal 372 KUHP.

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

- A. Saksi korban **MUHAMMAD ARYANTO**, dalam persidangan dibawah supah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
- Bahwa saksi dalam keadaan sehat jasmani dan Rohani ;
 - Bahwa pernah diperiksa oleh penyidik dalam BAP tanggal 10 Februari 2025 dan membenarkan BAP tersebut ;
 - Bahwa saksi yang menjadi korban penipuan yang dilakukan oleh terdakwa YANIE FITIRANINGTYAS ;
 - Bahwa saksi sebelumnya sudah mengenal terdakwa namun tidak ada hubungan keluarga ;
 - Bahwa penipuan yang dilakukan oleh terdakwa sebanyak 2 kali, yang pertama pada hari Selasa tanggal 30 Juli 2024 sekitar pukul 21.00 WIB dan yang kedua pada hari Sabtu, tanggal 3 Agustus 2024 sekitar pukul 17.00 WIB bertempat di dalam rumah tempat tinggal terdakwa

Halaman 9 dari 70 Putusan Nomor 208/Pid.B/2025/PN Njk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

alamat Jalan Pandan No. 17 C Kelurahan Ganungkidul RT. 01 RW. 01
Kecamatan/ Kabupaten Nganjuk ;

- Barang yang telah ditipu oleh terdakwa berupa uang senilai total Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) milik saksi sendiri ;
- Bahwa terdakwa melakukan penipuan dengan cara menjual tanah yang diatasnya berdiri bangunan (rumah) dengan bukti kepemilikan berupa 2 sertifikat Hak Milik (SHM) namun setelah terjadi kesepakatan harga tanda jadi/ Dp jual beli rumah senilai total Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) dan sudah terjadi transaksi pembayaran uang tanda jadi/ Dp kepada terdakwa dimana bukti kepemilikan berupa 2 Sertifikat Hak Milik (SHM) tersebut setelah dilakukan pengecekan di Kantor Pertanahan Kab. Nganjuk (Badan Pertahanan Negara) Kabupaten Nganjuk didapat apabila 2 Sertifikat Hak Milik (SHM) tidak terdaftar milik terdakwa berikut 2 unit rumah bukan milik terdakwa ;
- Bahwa yang membuat saksi percaya kepada terdakwa sehingga melakukan pembayaran uang tanda jadi/ DP dari jual beli 2 unit rumah tersebut karena setiap saksi memberikan/ membayar uang tanda jadi/ Dp, terdakwa langsung menunjukan dan menyerahkan bukti kepemilikan rumah berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) yang atas nama YANIE FITRIANINGTYAS kepada saksi serta saksi juga sudah ditunjukan wujud dari 2 unit rumah tersebut ;
- Bahwa yang menjadi pihak penjual adalah terdakwa YANIE FITRIANINGTYAS sedangkan yang menjadi pihak pembeli adalah Saksi YAYUK PURWATI alamat Dusun Patihan RT. 01 RW. 02 Desa Balongrejo Kecamatan Berbek Kabupaten Nganjuk merupakan istri saksi ;
- Barang yang menjadi objek dari jual beli antara terdakwa dengan Saksi YAYUK PURWATI adalah 2 bidang tanah diatasnya berdiri bangunan (rumah) yang terletak di Perum Griya Wira Kelurahan Ganung Kidul Kecamatan/ Kabupaten Nganjuk yang berspesifikasi tipe 45 dengan blok rumah nomor A-15 seluas 110 M² dan blok rumah nomor A-16 seluas 110 M² yang diakui milik terdakwa ;
- Bukti kepemilikan dari 2 unit rumah tipe 45 dengan blok rumah nomor A-15 dan blok rumah nomor A-16 tersebut berupa :
 - a. Sertifikat Hak Milik NIB.12.26.000001501.0 Bidang tanah ini terletak di Kelurahan Ganungkidul Kecamatan Nganjuk Kabupaten Nganjuk Propinsi Jawa Timur seluas 110 M² (serratus sepuluh

Halaman 10 dari 70 Putusan Nomor 208/Pid.B/2025/PN Njk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

meter persegi) Pemegang Hak YANIE FITRIA NINGTYAS-NGJK,
31 Januari 1996-1 bagian ;

- b. Sertifikat Hak Milik NIB.12.26.13.05.0074 Bidang tanah ini terletak di Kelurahan Ganungkidul Kecamatan Nganjuk Kabupaten Nganjuk Propinsi Jawa Timur seluas 110 M² (serratus sepuluh meter persegi) Pemegang Hak YANIE FITRIA NINGTYAS-NGJK, 31 Januari 1996-1 bagian ;

- Bahwa terjadinya kesepakatan jual beli 2 unit rumah tipe 45 dengan blok rumah nomor A-15 dan blok rumah nomor A-16 tersebut ;
 - a. pada hari Selasa tanggal 30 Juli 2024 sekira jam 21.00 WIB
 - b. pada hari Sabtu tanggal 3 Agustus 2024 sekira jam 17.00 WIB
- Awal mula terjadinya jual beli 2 unit rumah tipe 45 dengan blok rumah nomor A-15 dan blok rumah nomor A-16 yang terletak di Perum Griya Wira Kelurahan Ganung Kidul Kecamatan/ Kabupaten Nganjuk antara terdakwa selaku pihak penjual dengan Saksi YAYUK PURWATI selaku pihak pembeli adalah pada hari Selasa tanggal 30 Juli 2024 sekitar antara pukul 14.00-15.00 WIB saat saksi berada dirumah alamat Dusun Patihan RT. 01 RW. 02 Desa Balongrejo Kecamatan Berbek Kabupaten Nganjuk dihubungi melalui telp oleh Saksi ASTUTIK yang mengatakan “*Rik iki ono umah didol murah Rp. 145.000.000,- wonge kepepet duwit*” (*Rik ini ada rumah dijual murah Rp. 145.000.000,- orangnya butuh uang*) saksi menjawab “*enggeh bulek mangke ditingali riyin dilokasi*” (*Iya bulek nanti dilihat dulu dilokasi*) dijawab Saksi ASTUTIK “*iki engko ditunggu jam 4 sore nang lokasi*” (*ini nanti ditunggu jam 4 sore di Lokasi*) kemudian sekitar pukul 16.00 WIB saksi mendatangi rumah Saksi ASTUTIK termasuk Jln. Sersan Harun RT. 01 RW. 02 Kelurahan Kartoharjo Kecamatan/ Kabupaten Nganjuk bersama Saksi YAYUK PURWATI dan langsung bertemu dengan Saksi ASTUTIK kemudian berangkat bersama ke Perum Griya Wira Kelurahan Ganung Kidul Kecamatan/ Kabupaten Nganjuk, saat sampai di Perum Griya Wira Kelurahan Ganung Kidul Kecamatan/ Kabupaten Nganjuk saksi bersama Saksi YAYUK PURWATI dan Saksi ASTUTIK bertemu langsung dengan terdakwa yang sudah berada didepan rumah alamat Perum Griya Wira Kelurahan Ganung Kidul Kecamatan/ Kabupaten Nganjuk setelah itu Saksi ASTUTIK bertanya kepada terdakwa “*Iha lapo mbak kok umahe didol*” (*kenapa mbak rumahnya dijual*) dijawab terdakwa “*aku butuh duwit cepet digae biaya operasi anaku*” (*saya butuh uang segera*)

Halaman 11 dari 70 Putusan Nomor 208/Pid.B/2025/PN Njk

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

untuk operasi anak saya) ditanya lagi Saksi ASTUTIK “lha iki umahe sopo to mbak terus sertifikat atas namane sopo” (ini rumahnya siapa mbak sertifikat atas nama siapa) dijawab terdakwa “umah iki umahku, sertifikat umahe yo atas nama ku” (rumah saya ini rumah saya, sertifikat ya atas nama saya) lalu saksi bertanya kepada terdakwa “mbak lha kunci umahe nangdi” (mbak kunci rumahnya dimana) dijawab terdakwa “kunci umahe sik digowo bojoku” (kunci rumah masih dibawa suami saya) saksi menjawab “lha bojone sampean nangdi” (suami kamu dimana) dijawab terdakwa “bojoku isik nang malang ngajar mergane guru, mulehe engko bengi” (suami saya masih di Malang ngajar soalnya guru, pulangnye nanti malam) lalu saksi korban hanya bisa melihat isi rumah tersebut melalui lubang jendela yang tidak terkunci setelah percakapan tersebut akhirnya saksi bersama Saksi YAYUK PURWATI dan Saksi ASTUTIK pulang kerumah karena terdakwa tidak bisa membuka pintu rumah yang akan dijual tersebut, saat perjalanan pulang saksi menyuruh Saksi ASTUTIK untuk menawar lebih murah harga jual rumah yang berada Perum Griya Wira Kelurahan Ganung Kidul Kecamatan/ Kabupaten Nganjuk dari nilai Rp. 145.000.000,- (seratus empat puluh lima juta rupiah) kepada terdakwa Kemudian disepakati harga jual rumah yang berada Perum Griya Wira Kelurahan Ganung Kidul Kecamatan/ Kabupaten Nganjuk dari senilai Rp. 145.000.000,- (seratus empat puluh lima juta rupiah) menjadi Rp. 90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah) dan terjadilah kesepakatan jual beli rumah senilai Rp. 90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah) pada hari Selasa tanggal 30 Juli 2024 kemudian pada hari Sabtu tanggal 3 Agustus 2024 sekitar pukul 13.00 WIB saksi ditelp oleh Saksi ASTUTIK yang mengatakan “mas iki umahe yanie fitrianingtyas sing sebelah mbok tuku pisan po ora mergo arepe dido” (mas ini rumahnya terdakwa yang sebelah kamu beli sekalian tidak soalnya mau dijual) saksi menjawab “berarti opo umahe fitri loro” (berarti rumahnya terdakwa dua) dijawab Saksi ASTUTIK “iyo iku yo umahe fitri tapi sik dikontrakne” (iya itu juga rumahnya terdakwa tetapi masih dikontrakkan) saksi menjawab “dido piro” (dijual berapa) dijawab Saksi ASTUTIK “jaluke Rp. 100.000.000,-” (mintanya Rp. 100.000.000,-) saksi menjawab “nek oleh ape tak tuku podo regane sing koyok sakdurunge” (kalau boleh mau saya beli sama harganya seperti sebelumnya) dan setelah percakapan tersebut terjadilah kesepakatan harga jual beli rumah ke 2 yang berada Perum

Halaman 12 dari 70 Putusan Nomor 208/Pid.B/2025/PN Njk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Griya Wira Kelurahan Ganung Kidul Kecamatan/ Kabupaten Nganjuk tersebut senilai Rp. 90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah) ;

- Bahwa saksi tidak tahu ada hubungan apa antara Saksi ASTUTIK terdakwa sehingga Saksi ASTUTIK menawarkan 2 rumah yang berada di Perum Griya Wira Kelurahan Ganung Kidul Kecamatan/ Kabupaten Nganjuk ;
- Bahwa yang terjadi setelah saksi sepakat melakukan jual beli 2 rumah yang tersebut adalah pada hari Selasa tanggal 30 Juli 2024 sekitar pukul 21.00 WIB saksi datang kerumah terdakwa alamat Jln. Pandan No.17 C Kelurahan Ganungkidul RT. 01 RW. 01 Kecamatan/ Kabupaten Nganjuk bersama Saksi YAYUK PURWATI, Saksi ASTUTIK dan Sdri. NUR WAHYU UNTARI untuk melakukan transaksi jual beli rumah yang pertama ;
- Bahwa yang hadir/ datang dirumah terdakwa alamat Jln. Pandan No.17 C Kelurahan Ganungkidul RT. 01 RW. 01 Kecamatan/ Kabupaten Nganjuk pada hari Selasa tanggal 30 Juli 2024 sekitar pukul 21.00 WIB antara lain saksi, Saksi YAYUK PURWATI selaku pembeli, Saksi ASTUTIK, Sdri. NUR WAHYU UNTARI dan terdakwa selaku penjual ;
- Bahwa yang terjadi saat saksi, Saksi YAYUK PURWATI selaku pembeli, Saksi ASTUTIK, Sdri. NUR WAHYU UNTARI dan terdakwa selaku penjual berkumpul dirumah terdakwa alamat Jln. Pandan No.17 C Kelurahan Ganungkidul RT. 01 RW. 01 Kecamatan/ Kabupaten Nganjuk adalah terdakwa langsung menunjukan dan menyerahkan kepada saksi 1 (satu) bendel Sertifikat Hak Milik NIB.12.26.000001501.0 dengan maksud tujuan untuk dibaca dan diteliti ;
- Bahwa yang saksi lakukan setelah terdakwa menunjukan dan menyerahkan 1 bendel Sertifikat Hak Milik NIB.12.26.000001501.0 adalah saksi baca dengan seksama dan teliti, setelah itu saksi berbicara dengan terdakwa "*mbak ini saya Dp senilai Rp. 5.000.000,-, nanti transaksi jual beli dinotaris sekira tanggal 7 agustus 2024*" dijawab terdakwa "*pak kulo nyuwun di Dp/ harga tanda jadi senilai Rp. 70.000.000,- karena untuk saya gunakan biaya operasi anak*" kemudian saksi menjawab "*betul tah mbak anaknya mau operasi*" dijawab terdakwa "*iya betul pak dan harus segera operasi besok (tanggal 31 juli 2024)*" saksi menjawab "*kalau memang uang Dp tersebut untuk biaya operasi dan atas dasar kemanusiaan akan saya*

Halaman 13 dari 70 Putusan Nomor 208/Pid.B/2025/PN Njk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kasih langsung senilai Rp. 70.000.000,- setelah itu saksi langsung memberikan uang Dp/ tanda jadi senilai Rp. 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) kepada terdakwa, dengan cara uang senilai Rp. 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) saksi berikan kepada Saksi YAYUK PURWATI (istri saksi) kemudian oleh Saksi YAYUK PURWATI diberikan kepada terdakwa ;

- Bahwa saat saksi memberikan pembayaran uang Dp/ tanda jadi senilai Rp. 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) kepada terdakwa ada tanda terima berupa *"1 lembar tanda terima berupa kwintasi senilai Rp. 70.000.000,- untuk pembayaran DP. Pembelian sebidang tanah dan bangunan di kelurahan Ganungkidul Kec. Nganjuk tanggal 30 Juli 2024 bermaterai 10000 ditandatangani M. ARYANTO dan ditandatangani YANIE FITRIA NINGTYAS, NURWAHYU UNTARI"* dimana dalam kwintasi tersebut saksi yang membawa dan menulis serta ditandatangani yang bersangkutan termasuk saksi ;
- Bahwa *"1 lembar tanda terima berupa kwintasi senilai Rp 70.000.000,- untuk pembayaran DP. Pembelian sebidang tanah dan bangunan di kelurahan Ganungkidul Kec. Nganjuk tanggal 30 Juli 2024"* merupakan bukti bahwa Saksi YAYUK PURWATI memberikan uang senilai Rp. 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) kepada terdakwa;
- Bahwa 1 bendel Sertifikat Hak Milik NIB.12.26.000001501.0 yang merupakan bukti kepemilikan rumah terdakwa di Perum Griya Wira Kelurahan Ganung Kidul Kecamatan/ Kabupaten Nganjuk;
- Bahwa yang menyaksikan saat Saksi YAYUK PURWATI memberikan uang senilai Rp. 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) kepada terdakwa pada hari Selasa tanggal 30 Juli 2024 sekitar pukul 21.00 WIB adalah saksi, Saksi ASTUTIK, dan Sdri. NURWAHYU UNTARI ;
- Maksud dan tujuan terdakwa memberikan 1 bendel Sertifikat Hak Milik NIB.12.26.000001501.0 kepada saksi adalah memberikan kepercayaan kepada saksi untuk membawa 1 bendel Sertifikat Hak Milik NIB.12.26.000001501.0 karena sudah terjadi pembayaran uang tanda jadi/ Dp serta menunjukan bahwa rumah yang berada di Perum Griya Wira Kelurahan Ganung Kidul Kecamatan/ Kabupaten Nganjuk merupakan benar milik terdakwa ;
- Bhw saksi dan Saksi YAYUK PURWATI tidak menanyakan asal usul rumah yang berada di Perum Griya Wira Kelurahan Ganung Kidul Kecamatan/ Kabupaten Nganjuk dengan bukti kepemilikan berupa 1

Halaman 14 dari 70 Putusan Nomor 208/Pid.B/2025/PN Njk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bendel Sertifikat Hak Milik NIB.12.26.000001501.0 kepada terdakwa karena saksi percaya dengan terdakwa;

- Bahwa saksi sempat menanyakan kepada terdakwa darimana mendapat 1 bendel Sertifikat Hak Milik NIB.12.26.000001501.0 dan dijawab oleh terdakwa apabila 1 bendel Sertifikat Hak Milik NIB.12.26.000001501.0 diberi oleh pengelola/ developer dari Perum Griya Wira Kelurahan Ganung Kidul Kecamatan/ Kabupaten Nganjuk ;
- Bahwa saksi juga menanyakan kepada terdakwa ada atau tidaknya SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang) dari rumah yang berada di Perum Griya Wira Kel. Ganung Kidul Kecamatan/ Kabupaten Nganjuk dengan bukti kepemilikan 1 bendel Sertifikat Hak Milik NIB.12.26.000001501.0. dan dijawab oleh terdakwa apabila SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang) masih akan dimintakan pengelola/ developer dari Perum Griya Wira Kelurahan Ganung Kidul Kecamatan/ Kabupaten Nganjuk ;
- Bahwa ada yang ditunjukkan oleh terdakwa kepada saksi dan Saksi YAYUK PURWATI selain 1 bendel Sertifikat Hak Milik NIB.12.26.000001501.0 yakni 1 (satu) kunci rumah ;
- Bahwa yang saksi dan Saksi YAYUK PURWATI lakukan setelah memberikan uang senilai Rp. 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) kepada terdakwa adalah saksi bersama Saksi YAYUK PURWATI, Saksi ASTUTIK dan Saksi NURWAHYU UNTARI pulang kerumah masing-masing kemudian pada hari Sabtu tanggal 3 Agustus 2024 sekitar pukul 13.00 WIB saksi ditelp oleh Saksi ASTUTIK yang berbicara kepada saksi *"mas iki umahe yanie fitrianingtyas sing sebelah mbok tuku pisan opo yo ora mergane arepe didol"* (mas ini rumahnya terdakwa yang sebelahnya kamu beli sekalian tidak soalnya mau dijual) saksi menjawab *"berarti opo umahe fitri loro"* (berarti rumahnya terdakwa dua) dijawab Saksi ASTUTIK *"iyo iku yo umahe fitri tapi sik dikontrakne"* (iya itu rumahnya terdakwa tetapi masih dikontrakkan) saksi menjawab *"didol piro"* (dijual berapa) dijawab Saksi ASTUTIK *"jaluke Rp. 100.000.000,-"* (mintanya Rp. 100.000.000,-) saksi menjawab *"nek oleh ape tak tuku podo regane sing koyok sakdurunge"* (kalau boleh mau saya beli sama harganya seperti yang sebelumnya) setelah percakapan terjadilah kesepakatan harga jual beli rumah ke 2 yang berada di Perum Griya Wira Kelurahan Ganung Kidul Kecamatan/ Kabupaten Nganjuk tersebut senilai Rp. 90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah);

Halaman 15 dari 70 Putusan Nomor 208/Pid.B/2025/PN Njk

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi setuju dengan penawaran Saksi ASTUTIK apabila terdakwa akan menjual lagi rumah ke 2 yang berada di Perum Griya Wira Kelurahan Ganung Kidul Kecamatan/ Kabupaten Nganjuk ;
- Bahwa transaksi jual beli rumah ke 2 di Perum Griya Wira Kelurahan Ganung Kidul Kecamatan/ Kabupaten Nganjuk tersebut pada hari Sabtu tanggal 3 Agustus 2024 sekitar pukul 17.00 WIB didalam rumah terdakwa termasuk Jln Pandan No.17 C Kelurahan Ganungkidul RT. 01 RW. 01 Kecamatan/ Kabupaten Nganjuk ;
- Bahwa yang hadir saat transaksi jual beli rumah ke 2 di Perum Griya Wira Kelurahan Ganung Kidul Kecamatan/ Kabupaten Nganjuk adalah Saksi YAYUK PURWATI selaku pembeli, saksi, Saksi ASTUTIK, Sdr. ACHMAD ARIFIN, terdakwa selaku penjual, Sdr. DWI BAGUS S dan Saksi WIYOTO selaku JOGOBOYO kemudian saksi menginginkan terdakwa menunjukkan bukti kepemilikan dari rumah ke 2 yang berada di Perum Griya Wira Kelurahan Ganung Kidul Kecamatan/ Kabupaten Nganjuk lalu terdakwa menunjukkan bukti kepemilikan dari rumah ke 2 yang berada di Perum Griya Wira Kelurahan Ganung Kidul Kecamatan/ Kabupaten Nganjuk kepada Saksi berupa 1 bendel Sertifikat Hak Milik NIB.12.26.13.05.0074 kemudian saksi membaca dengan seksama dan teliti setelah itu saksi memberikan uang senilai Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) kepada Saksi YAYUK PURWATI dan langsung oleh Saksi YAYUK PURWATI diberikan kepada terdakwa untuk pembayaran tanda jadi/ uang Dp Serta terdakwa langsung menyerahkan/ memberikan 1 bendel Sertifikat Hak Milik NIB.12.26.13.05.0074 kepada saksi ;
- Bahwa ada tanda terima saat saksi menyerahkan uang senilai Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) kepada terdakwa berupa "1 lembar tanda terima berupa kwintasi senilai Rp. 80.000.000,- untuk pembayaran DP. Pembelian rumah griya wira tanggal 03 Agustus 2024 ditandatangani M. ARYANTO dan ditandatangani YANIE FITRIA NINGTYAS" ;
- Bahwa yang menyaksikan saat Saksi YAYUK PURWATI memberikan uang senilai Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) kepada terdakwa dan terdakwa memberikan 1 bendel Sertifikat Hak Milik NIB.12.26.13.05.0074 kepada saksi adalah Saksi ASTUTIK, Sdr. DWI BAGUS S., Saksi WIYOTO selaku Jogoboyo, dan Sdr. ACHMAD ARIFIN ;

Halaman 16 dari 70 Putusan Nomor 208/Pid.B/2025/PN Njk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa ada bukti lain selain “1 lembar tanda terima berupa kwintasi senilai Rp. 70.000.000,- tanggal 30 Juli 2024” dan “1 lembar tanda terima berupa kwintasi senilai Rp. 80.000.000,- tanggal 03 Agustus 2024” yang menerangkan apabila ada transaksi jual beli rumah antara Saksi YAYUK PURWATI dengan terdakwa berupa 1 Lembar Surat Perjanjian Jual Beli Rumah, tanggal 03 Agustus 2024 bermaterai 10000 yang ditanda tangani YAYUK PURWATI selaku pembeli, YANIE FITRIA N. selaku penjual dengan saksi penjual DWI BAGUS S., WIYOTO (P. Jogoboyo) serta saksi pembeli ACHMAD ARIFIN dan B. TUTIK ;
- Bahwa yang dimaksud saksi penjual DWI BAGUS S. dan WIYOTO (P. Jogoboyo) dalam 1 Lembar Surat Perjanjian Jual Beli Rumah, tanggal 03 Agustus 2024 bermaterai 10000 adalah Sdr. DWI BAGUS suami dari terdakwa sedangkan untuk WIYOTO (P. Jogoboyo) merupakan Jogoboyo Ganungkidul dan keterangan tersebut disampaikan oleh terdakwa kepada saksi ;
- Maksud dengan terbitnya “1 Lembar Surat Perjanjian Jual Beli Rumah, tanggal 03 Agustus 2024 bermaterai 10.000 yang ditanda tangani YAYUK PURWATI selaku pembeli, YANIE FITRIA N. selaku penjual dengan saksi penjual DWI BAGUS S., WIYOTO (P. Jogoboyo) serta saksi pembeli ACHMAD ARIFIN dan B. TUTIK” adalah telah terjadi transaksi jual beli rumah yang berada di Perum Griya Wira Kelurahan Ganung Kidul Kecamatan/ Kabupaten Nganjuk seluas 110 M² sebanyak 2 kali dengan spesifikasi rumah type 45 Blok A-15 dan A-16 antara terdakwa dengan Saksi YAYUK PURWATI ;
- Bahwa 2 objek rumah yang terletak di Perum Griya Wira Kelurahan Ganung Kidul Kecamatan/ Kabupaten Nganjuk spesifikasi type 45 Blok A-15 dan A-16 luas 110 M² yang letaknya bersampingan dengan bukti kepemilikan 1 bendel Sertifikat Hak Milik NIB.12.26.000001501.0. dan 1 bendel Sertifikat Hak Milik NIB.12.26.13.05.0074 bukan merupakan milik terdakwa karena pada hari Senin tanggal 5 Agustus 2024 sekitar pukul 11.00 WIB saksi bersama Saksi YAYUK PURWATI datang ke Kantor PPAT NUR HIDAYAT, alamat Jln. Panglima Sudirman No 7 Kelurahan Mangundikaran Kecamatan/ Kabupaten Nganjuk ;
- Maksud dan tujuan saksi datang ke Kantor PPAT NUR HIDAYAT bertemu Sdr. IKHSAN selaku staf Kantor PPAT NUR HIDAYAT untuk saksi ajak ke kantor BPN (Badan Pertanahan Nasional) Kabupaten

Halaman 17 dari 70 Putusan Nomor 208/Pid.B/2025/PN Njk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nganjuk, Setelah sampai Kantor PPAT NUR HIDAYAT dan bertemu Sdr. IKHSAN, saksi bersama Saksi YAYUK PURWATI dan Sdr. IKHSAN berangkat bersama ke kantor BPN (Badan Pertanahan Nasional) Kabupaten Nganjuk dengan membawa 1 bendel Sertifikat Hak Milik NIB.12.26.000001501.0 dan 1 bendel Sertifikat Hak Milik NIB.12.26.13.05.0074 untuk melakukan proses pengecekan terdaftar atau tidak SHMnya dan saat sampai kantor BPN (Badan Pertanahan Nasional) Kabupaten Nganjuk 1 bendel Sertifikat Hak Milik NIB.12.26.000001501.0 dan 1 bendel Sertifikat Hak Milik NIB.12.26.13.05.0074 kemudian ditanyakan oleh Sdr. IKHSAN pada pihak petugas kantor BPN (Badan Pertanahan Nasional) Kabupaten Nganjuk dan mendapat jawaban lisan apabila 1 bendel Sertifikat Hak Milik NIB.12.26.000001501.0 dan 1 bendel Sertifikat Hak Milik NIB.12.26.13.05.0074 tidak terdaftar milik terdakwa kemudian saksi langsung menghubungi terdakwa untuk memberitahukan apabila 1 bendel Sertifikat Hak Milik NIB.12.26.000001501.0 dan 1 bendel Sertifikat Hak Milik NIB.12.26.13.05.0074 nomor SHMnya tidak terdaftar dan saksi meminta terdakwa agar segera mengembalikan uang senilai Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) milik saksi namun hanya dijawab dengan berbagai alasan ;

- Bahwa setelah saksi korban diberi kunci rumah oleh terdakwa kemudian saksi korban sempat melihat isi dalam rumah tersebut ;
- Bahwa setelah kejadian tersebut, saksi korban telah membuang kunci rumah yang diberikan oleh terdakwa;
- Bahwa rumah kedua tersebut masih di kontrakkan oleh terdakwa, dan janjinya terdakwa apabila saksi korban mau membeli maka terdakwa akan menghabiskan kontrak rumah tersebut ;
- Bahwa sampai saat ini terdakwa tidak pernah mau dan tidak pernah bisa datang apabila diajak ke notaris/ ke BPN dengan berbagai alasan mulai dari anaknya rewel, anak sakit atau sibuk ;
- Bahwa setelah saksi korban melakukan pengecekan di kantor BPN dan sertifikat tersebut tidak terdaftar kemudian saksi korban berusaha menghubungi terdakwa namun tidak diangkat ;
- Bahwa alasan terdakwa atas sertifikat tersebut adalah mendapatkannya dari pengembang namun saat saksi korban menanyakan pengembang mana, terdakwa tidak pernah memberikan nomor hp dan alamat dari pengembang tersebut ;

Halaman 18 dari 70 Putusan Nomor 208/Pid.B/2025/PN Njk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setelah kejadian sertifikat diketahui palsu tersebut kemudian saksi korban meminta kepada terdakwa untuk mengembalikan uang yang telah diterima oleh terdakwa namun hanya dijanji janji saja oleh terdakwa hingga saat ini belum juga dikembalikan uang milik saksi korban ;
- Bahwa selain itu terdakwa juga pernah mengirim bukti transfer kepada saksi korban, namun saat dicek ke Bank ternyata bukti transfer tersebut adalah palsu ;
- Bahwa upaya saksi korban juga mengajak terdakwa untuk janji di Bank BCA dengan alasan terdakwa akan mengambil uang, namun diawal janji sekitar pukul 09.00 WIB hingga sekitar pukul 13.00 WIB terdakwa tidak datang juga ;
- Bahwa terdakwa juga ada upaya melarikan diri yakni dengan cara menyewa mobil dan pergi dari rumah namun saat dicek di Gps mobil tersebut berada di Daerah Warujayeng kemudian saksi korban datang dan membawa terdakwa kembali kerumah serta dikarenakan uang yang dijanjikan oleh terdakwa tersebut tidak ada kejelasan lalu saksi korban melaporkan kejadian tersebut ke pihak kepolisian ;
- Akibat dari perbuatan terdakwa yang melakukan penipuan terhadap saksi, saksi mengalami kerugian senilai Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah).

Atas keterangan saksi tersebut, dibenarkan oleh terdakwa.

B. Saksi **YAYUK PURWATI**, dalam persidangan dibawah supah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi dalam keadaan sehat jasmani dan Rohani ;
- Bahwa pernah diperiksa oleh penyidik dalam BAP tanggal 10 Februari 2025 dan membenarkan BAP tersebut ;
- Bahwa saksi merupakan istri dari korban Saksi MUHAMMAD ARYANTO (saksi korban) yang menjadi korban penipuan dan/ penggelapan yang dilakukan oleh terdakwa ;
- Bahwa sebelumnya saksi sudah mengenal terdakwa namun tidak ada hubungan keluarga ;
- Bahwa tindak pidana penipuan yang dilakukan oleh terdakwa tersebut terjadi :
 - a. Pada hari Selasa, tanggal 30 Juli 2024 sekitar pukul 21.00 WIB, dan
 - b. pada hari Sabtu, tanggal 3 Agustus 2024 sekitar pukul 17.00 WIB

Halaman 19 dari 70 Putusan Nomor 208/Pid.B/2025/PN Njk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

di dalam rumah tempat tinggal terdakwa termasuk Jln. Pandan No.17 C Kelurahan Ganungkidul RT. 01 RW. 01 Kecamatan/ Kabupaten Nganjuk ;

- Barang yang telah ditipu oleh terdakwa tersebut berupa uang senilai total Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) yang merupakan milik Saksi korban ;
- Bahwa terdakwa melakukan tindak pidana penipuan tersebut dengan cara menjual tanah yang diatasnya berdiri bangunan (rumah) dengan bukti kepemilikan berupa 2 Sertifikat Hak Milik (SHM). Namun setelah terjadi kesepakatan harga tanda jadi/ dp jual beli rumah senilai total Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) dan sudah terjadi transaksi pembayaran uang tanda jadi/ dp kepada terdakwa, bukti kepemilikan berupa 2 Sertifikat Hak Milik (SHM) tersebut setelah dilakukan pengecekan di Kantor Pertanahan Kab. Nganjuk (Badan Pertanahan Negara) Kab. Nganjuk didapat apabila 2 Sertifikat Hak Milik (SHM) tidak terdaftar milik terdakwa berikut 2 unit rumah bukan milik terdakwa ;
- Bahwa yang membuat saksi korban percaya kepada terdakwa sehingga melakukan pembayaran uang tanda jadi/ DP dari jual beli 2 unit rumah tersebut karena setiap saksi korban memberikan/ membayar uang tanda jadi/ dp, terdakwa langsung menunjukan dan menyerahkan bukti kepemilikan rumah berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) yang beratas nama YANIE FITRIANINGTYAS kepada saksi korban serta saksi korban juga sudah ditunjukan wujud dari 2 unit rumah tersebut ;
- Bahwa yang menjadi pihak penjual adalah terdakwa sedangkan yang menjadi pihak pembeli adalah saksi korban selaku suami saksi alamat Dusun Patihan RT. 01 RW. 02 Desa Balongrejo Kecamatan Berbek Kabupaten Nganjuk ;
- Barang yang menjadi objek dari jual beli antara terdakwa dengan saksi adalah 2 bidang tanah diatasnya berdiri bangunan (rumah) yang terletak di Perum Griya Wira Kelurahan Ganung Kidul Kecamatan/ Kabupaten Nganjuk yang berspesifikasi tipe 45 dengan blok rumah nomor A-15 seluas 110 M² dan blok rumah nomor A-16 seluas 110 M² ;
- Bahwa sepengetahuan saksi, 2 unit rumah tipe 45 dengan blok rumah nomor A-15 dan blok rumah nomor A-16 tersebut merupakan milik terdakwa ;

Halaman 20 dari 70 Putusan Nomor 208/Pid.B/2025/PN Njk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bukti kepemilikan dari 2 unit rumah tipe 45 dengan blok rumah nomor A-15 dan blok rumah nomor A-16 tersebut berupa :
 - a. Sertifikat Hak Milik NIB.12.26.000001501.0 Bidang tanah ini terletak di Kelurahan Ganungkidul Kecamatan Nganjuk Kabupaten Nganjuk Propinsi Jawa Timur seluas 110 M² (seratus sepuluh meter persegi) Pemegang Hak YANIE FITRIA NINGTYAS-NGJK, 31 Januari 1996-1 bagian ;
 - b. Sertifikat Hak Milik NIB.12.26.13.05.0074 Bidang tanah ini terletak di Kelurahan Ganungkidul Kecamatan Nganjuk Kabupaten Nganjuk Propinsi Jawa Timur seluas 110 M² (seratus sepuluh meter persegi) Pemegang Hak YANIE FITRIA NINGTYAS-NGJK, 31 Januari 1996-1 bagian ;
- Bahwa terjadinya kesepakatan jual beli 2 unit rumah tipe 45 dengan blok rumah nomor A-15 dan blok rumah nomor A-16 tersebut :
 - a. pada hari Selasa tanggal 30 Juli 2024 sekitar pukul 21.00 WIB ; dan
 - b. pada hari Sabtu tanggal 3 Agustus 2024 sekitar pukul 17.00 WIB didalam rumah terdakwa termasuk Jln Pandan No. 17 C Kelurahan Ganungkidul RT. 01 RW. 01 Kecamatan/ Kabupaten Nganjuk ;
- Awalnya pada hari Selasa tanggal 30 Juli 2024 sekitar antara pukul 14.00-15.00 WIB saat saksi korban berada dirumah alamat Dusun Patihan RT. 01 RW. 02 Desa Balongrejo Kecamatan Berbek Kabupaten Nganjuk dihubungi melalui telp oleh Saksi ASTUTIK yang mengatakan "*Rik iki ono umah didol murah Rp. 145.000.000,- wonge kepepet duwit*" (*Rik ini ada rumah dijual murah Rp. 145.000.000,- orangnya butuh uang*) saksi korban menjawab "*enggeh bulek mangke ditingali riyin dilokasi*" (*Iya bulek nanti dilihat dulu dilokasi*) dijawab Saksi ASTUTIK "*iki engko ditunggu jam 4 sore nang lokasi*" (*ini nanti ditunggu jam 4 sore di Lokasi*) kemudian sekitar pukul 16.00 WIB saksi korban mendatangi rumah Saksi ASTUTIK termasuk Jln. Sersan Harun RT. 01 RW. 02 Kelurahan Kartoharjo Kecamatan/ Kabupaten Nganjuk bersama saksi dan langsung bertemu dengan Saksi ASTUTIK kemudian berangkat bersama ke Perum Griya Wira Kelurahan Ganung Kidul Kecamatan/ Kabupaten Nganjuk, saat sampai di Perum Griya Wira Kelurahan Ganung Kidul Kecamatan/ Kabupaten Nganjuk saksi bersama saksi korban dan Saksi ASTUTIK bertemu langsung dengan terdakwa yang sudah berada didepan

Halaman 21 dari 70 Putusan Nomor 208/Pid.B/2025/PN Njk

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

rumah alamat Perum Griya Wira Kelurahan Ganung Kidul Kecamatan/ Kabupaten Nganjuk setelah itu Saksi ASTUTIK bertanya kepada terdakwa *"lha lapo mbak kok umahe didol"* (*kenapa mbak rumahnya dijual*) dijawab terdakwa *"aku butuh duwit cepet digae biaya operasi anaku"* (*saya butuh uang segera untuk operasi anak saya*) ditanya lagi Saksi ASTUTIK *"lha iki umahe sopo to mbak terus sertifikat atas namane sopo"* (*ini rumahnya siapa mbak sertifikat atas nama siapa*) dijawab terdakwa *"umah iki umahku, sertifikat umahe yo atas nama ku"* (*rumah saya ini rumah saya, sertifikat ya atas nama saya*) lalu saksi korban bertanya kepada terdakwa *"mbak lha kunci umahe nangdi"* (*mbak kunci rumahnya dimana*) dijawab terdakwa *"kunci umahe sik digowo bojoku"* (*kunci rumah masih dibawa suami saya*) saksi korban menjawab *"lha bojone sampean nangdi"* (*suami kamu dimana*) dijawab terdakwa *"bojoku isik nang malang ngajar mergane guru, mulehe engko bengi"* (*suami saya masih di Malang ngajar soalnya guru, pulangnyanya nanti malam*) setelah percakapan tersebut akhirnya saksi bersama saksi korban dan Saksi ASTUTIK pulang kerumah karena terdakwa tidak bisa membuka pintu rumah yang akan dijual tersebut, saat perjalanan pulang saksi korban menyuruh Saksi ASTUTIK untuk menawar lebih murah harga jual rumah yang berada Perum Griya Wira Kelurahan Ganung Kidul Kecamatan/ Kabupaten Nganjuk dari nilai Rp. 145.000.000,- (seratus empat puluh lima juta rupiah) kepada terdakwa Kemudian disepakati harga jual rumah yang berada Perum Griya Wira Kelurahan Ganung Kidul Kecamatan/ Kabupaten Nganjuk dari senilai Rp. 145.000.000,- (seratus empat puluh lima juta rupiah) menjadi Rp. 90.000.000,- (Sembilan puluh juta rupiah) dan terjadilah kesepakatan jual beli rumah senilai Rp. 90.000.000,- (Sembilan puluh juta rupiah) pada hari Selasa tanggal 30 Juli 2024 kemudian pada hari Sabtu tanggal 3 Agustus 2024 sekitar pukul 13.00 WIB saksi korban ditelp oleh Saksi ASTUTIK yang mengatakan *"mas iki umahe yanie fitrianiingtyas sing sebelah mbok tuku pisan po ora mergo arepe didol"* (*mas ini rumahnya terdakwa yang sebelah kamu beli sekalian tidak soalnya mau dijual*) saksi korban menjawab *"berarti opo umahe fitri loro"* (*berarti rumahnya terdakwa dua*) dijawab Saksi ASTUTIK *"iyo iku yo umahe fitri tapi sik dikontrakne"* (*iya itu juga rumahnya terdakwa tetapi masih dikontrakkan*) saksi korban menjawab *"didol piro"* (*dijual berapa*) dijawab Saksi ASTUTIK *"jaluke Rp. 100.000.000,-"* (*mintanya Rp.*

Halaman 22 dari 70 Putusan Nomor 208/Pid.B/2025/PN Njk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

100.000.000,-) saksi korban menjawab “*nek oleh ape tak tuku podo regane sing koyok sakdurunge*” (kalau boleh mau saya beli sama harganya seperti sebelumnya) dan setelah percakapan tersebut terjadilah kesepakatan harga jual beli rumah ke 2 yang berada Perum Griya Wira Kelurahan Ganung Kidul Kecamatan/ Kabupaten Nganjuk tersebut senilai Rp. 90.000.000,- (Sembilan puluh juta rupiah) ;

- Bahwa saksi tidak mengetahui ada hubungan apa antara Saksi ASTUTIK dengan terdakwa sehingga Saksi ASTUTIK menawarkan 2 rumah yang berada di Perum Griya Wira Kelurahan Ganung Kidul Kecamatan/ Kabupaten Nganjuk ;
- Bahwa yang terjadi setelah saksi korban sepakat melakukan jual beli 2 rumah yang berada di Perum Griya Wira Kelurahan Ganung Kidul Kecamatan/ Kabupaten Nganjuk tersebut adalah pada hari Selasa tanggal 30 Juli 2024 sekitar pukul 21.00 WIB saksi korban datang kerumah terdakwa alamat Jln Pandan No.17 C Kelurahan Ganungkidul RT. 01 RW. 01 Kecamatan/ Kabupaten Nganjuk bersama saksi, Saksi ASTUTIK dan Sdri. NUR WAHYU UNTARI untuk melakukan transaksi jual beli rumah yang pertama ;
- Bahwa yang hadir/ datang dirumah terdakwa alamat Jln Pandan No.17 C Kel. Ganungkidul RT 01 RW 01 Kecamatan/ Kabupaten Nganjuk pada hari Selasa tanggal 30 Juli 2024 sekitar pukul 21.00 WIB antara lain saksi korban, saksi selaku pembeli, Saksi ASTUTIK, Sdri. NUR WAHYU UNTARI dan terdakwa selaku penjual ;
- Bahwa yang terjadi saat saksi korban, saksi selaku pembeli, Saksi ASTUTIK, Sdri. NUR WAHYU UNTARI dan terdakwa selaku penjual berkumpul dirumah terdakwa alamat Jln Pandan No.17 C Kelurahan Ganungkidul RT. 01 RW. 01 Kecamatan/ Kabupaten Nganjuk adalah terdakwa langsung menunjukan dan menyerahkan kepada saksi korban 1 bendel Sertifikat Hak Milik NIB.12.26.000001501.0 dengan maksud tujuan untuk dibaca dan diteliti ;
- Bahwa yang saksi korban lakukan setelah terdakwa menunjukan dan menyerahkan 1 bendel Sertifikat Hak Milik NIB.12.26.000001501.0 adalah Sdr. MUHAMMAD ARYANTO baca dengan seksama dan teliti, setelah itu Sdr. MUHAMMAD ARYANTO berbicara dengan terdakwa “*mbak ini saya Dp senilai Rp. 5.000.000,-, nanti transaksi jual beli dinotaris sekira tanggal 7 agustus 2024*” dijawab terdakwa “*pak kulo nyuwun di Dp/ harga tanda jadi senilai Rp. 70.000.000,- karena untuk saya gunakan biaya operasi anak*” lalu saksi korban menjawab “*betul*”

Halaman 23 dari 70 Putusan Nomor 208/Pid.B/2025/PN Njk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tah mbak anaknya mau operasi” dijawab terdakwa “iya betul pak dan harus segera operasi besok (tanggal 31 juli 2024)” saksi korban menjawab “kalau memang uang Dp tersebut untuk biaya operasi dan atas dasar kemanusiaan akan saya kasih langsung senilai Rp. 70.000.000,-” ;

- Bahwa pada hari Selasa tanggal 30 Juli 2024 sekitar pukul 21.00 WIB saksi korban langsung memberikan uang Dp/ tanda jadi senilai Rp. 70.000.000,- kepada terdakwa, dengan cara uang senilai Rp. 70.000.000,- oleh saksi korban diberikan kepada saksi, kemudian Saksi berikan kepada terdakwa ;
- Bahwa pada saat saksi korban memberikan pembayaran uang Dp/ tanda jadi senilai Rp. 70.000.000,- kepada terdakwa ada tanda terima berupa 1 lembar tanda terima berupa kwintasi senilai Rp. 70.000.000,- untuk pembayaran DP. Pembelian sebidang tanah dan bangunan di kelurahan Ganungkidul Kec. Nganjuk tanggal 30 Juli 2024 bermaterai 10000 ditandatangani M. ARYANTO dan ditandatangani YANIE FITRIA NINGTYAS, NURWAHYU UNTARI” dimana dalam kwintasi tersebut saksi korban yang membawa dan menulis serta ditandatangani yang bersangkutan termasuk saksi korban ;
- Bahwa yang menyaksikan saat saksi memberikan uang senilai Rp. 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) kepada terdakwa pada hari Selasa tanggal 30 Juli 2024 sekitar pukul 21.00 WIB adalah saksi korban, Saksi ASTUTIK, dan Sdri. NURWAHYU UNTARI ;
- Maksud dan tujuan terdakwa memberikan 1 bendel Sertifikat Hak Milik NIB.12.26.000001501.0 kepada saksi korban adalah memberikan kepercayaan kepada saksi korban untuk membawa 1 bendel Sertifikat Hak Milik NIB.12.26.000001501.0 karena sudah terjadi pembayaran uang tanda jadi/ Dp serta menunjukan apabila rumah yang berada di Perum Griya Wira Kel. Ganung Kidul Kecamatan/ Kabupaten Nganjuk merupakan benar milik terdakwa ;
- Bahwa saksi dan saksi korban tidak menanyakan asal usul rumah yang berada di Perum Griya Wira Kel. Ganung Kidul Kecamatan/ Kabupaten Nganjuk dengan bukti kepemilikan berupa 1 bendel Sertifikat Hak Milik NIB.12.26.000001501.0 kepada terdakwa karena percaya dengan terdakwa ;
- Bahwa saksi korban menanyakan kepada terdakwa darimana mendapat 1 bendel Sertifikat Hak Milik NIB.12.26.000001501.0 dan dijawab oleh terdakwa apabila 1 bendel Sertifikat Hak Milik

Halaman 24 dari 70 Putusan Nomor 208/Pid.B/2025/PN Njk

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

NIB.12.26.000001501.0 diberi oleh pengelola/ developer dari Perum Griya Wira Kel. Ganung Kidul Kecamatan/ Kabupaten Nganjuk;

- Bahwa saksi korban menanyakan kepada terdakwa ada atau tidaknya SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang) dari rumah yang berada di Perum Griya Wira Kel. Ganung Kidul Kecamatan/ Kabupaten Nganjuk dengan bukti kepemilikan 1 bendel Sertifikat Hak Milik NIB.12.26.000001501.0. dan dijawab oleh terdakwa apabila SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang) masih akan dimintakan pengelola/ developer dari Perum Griya Wira Kelurahan Ganung Kidul Kecamatan/ Kabupaten Nganjuk ;
- Bahwa ada yang ditunjukan oleh terdakwa kepada saksi dan saksi korban selain 1 bendel Sertifikat Hak Milik NIB.12.26.000001501.0 yaitu 1 (satu) buah kunci rumah ;
- Bahwa yang saksi dan saksi korban lakukan setelah memberikan uang senilai Rp. 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) kepada terdakwa adalah saksi bersama saksi korban, Saksi ASTUTIK dan Sdri. NURWAHYU UNTARI pulang kerumah masing-masing kemudian pada hari Sabtu tanggal 3 Agustus 2024 sekitar pukul 13.00 WIB saksi korban ditelp lagi oleh Saksi ASTUTIK yang berbicara kepada saksi korban "mas iki umahe yanie fitrianyingtyas sing sebelah mbok tuku pisan opo yo ora mergane arepe didol" (mas ini rumahnya yanie yang sebelah kamu beli sekalian tidak soalnya mau dijual) lalu saksi korban menjawab "berarti opo umahe fitri loro" (berarti rumahnya fitri/ yanie apa dua) dijawab Saksi ASTUTIK "iyo iku yo umahe fitri tapi sik dikontrakne" (iya itu juga rumahnya fitri tapi masih dikontrakkan) saksi korban jawab "didol piro" (dijual berapa) dijawab Saksi ASTUTIK "jaluke Rp. 100.000.000,-" (mintanya Rp. 100.000.000,-) saksi korban menjawab "nek oleh ape tak tuku podo regane sing koyok sakdurunge" (kalau boleh mau saya beli harganya sama seperti sebelumnya) setelah percakapan terjadilah kesepakatan harga jual beli rumah ke 2 yang berada di Perum Griya Wira Kelurahan Ganung Kidul Kecamatan/ Kabupaten Nganjuk tersebut senilai Rp. 90.000.000,- (Sembilan puluh juta rupiah);
- Bahwa saksi korban setuju dengan penawaran Saksi ASTUTIK apabila terdakwa akan menjual lagi rumah ke 2 yang berada di Perum Griya Wira Kelurahan Ganung Kidul Kecamatan/ Kabupaten Nganjuk ;
- Transaksi jual beli rumah ke 2 di Perum Griya Wira Kelurahan Ganung Kidul Kecamatan/ Kabupaten Nganjuk tersebut pada hari Sabtu

Halaman 25 dari 70 Putusan Nomor 208/Pid.B/2025/PN Njk

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

tanggal 3 Agustus 2024 sekitar pukul 17.00 WIB didalam rumah terdakwa alamat Jln Pandan No.17 C Kelurahan Ganungkidul RT. 01 RW. 01 Kecamatan/ Kabupaten Nganjuk ;

- Bahwa yang hadir saat transaksi jual beli rumah ke 2 di Perum Griya Wira Kelurahan Ganung Kidul Kecamatan/ Kabupaten Nganjuk adalah saksi selaku pembeli, saksi korban, Saksi ASTUTIK, Sdr. ACHMAD ARIFIN, terdakwa selaku penjual, Sdr. DWI BAGUS S., dan Saksi WIYOTO selaku JOGOBOYO;
- Bahwa yang terjadi saat Saksi selaku pembeli, saksi korban, Saksi ASTUTIK, Sdr ACHMAD ARIFIN, terdakwa selaku penjual, Sdr. DWI BAGUS S., dan Saksi WIYOTO selaku JOGOBOYO berada didalam rumah terdakwa alamat Jln Pandan No.17 C Kelurahan Ganungkidul RT 01 RW 01 Kecamatan/ Kabupaten Nganjuk tersebut adalah saksi korban menginginkan terdakwa menunjukkan bukti kepemilikan dari rumah ke 2 yang berada di Perum Griya Wira Kel. Ganung Kidul Kecamatan/ Kabupaten Nganjuk ;
- Bahwa terdakwa menunjukkan bukti kepemilikan dari rumah ke 2 yang berada di Perum Griya Wira Kelurahan Ganung Kidul Kecamatan/ Kabupaten Nganjuk kepada saksi korban berupa 1 bendel Sertifikat Hak Milik NIB.12.26.13.05.0074 kemudian saksi korban baca dengan seksama dan teliti kemudian setelah itu saksi korban memberikan uang senilai Rp 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) dan langsung Saksi berikan kepada terdakwa untuk pembayaran tanda jadi/ uang Dp Serta terdakwa langsung menyerahkan/ memberikan 1 bendel Sertifikat Hak Milik NIB.12.26.13.05.0074 kepada saksi korban ;
- Bahwa ada tanda terima saat Saksi memberikan uang senilai Rp 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) kepada terdakwa berupa 1 lembar tanda terima berupa kwintasi senilai Rp. 80.000.000,- untuk pembayaran DP. Pembelian rumah griya wira tanggal 03 Agustus 2024 ditandatangani M. ARYANTO dan ditandatangani YANIE FITRIA NINGTYAS dan 1 Lembar Surat Perjanjian Jual Beli Rumah, tanggal 03 Agustus 2024 bermaterai 10000 yang ditanda tangani YAYUK PURWATI selaku pembeli, YANIE FITRIA N. selaku penjual dengan saksi penjual DWI BAGUS S., WIYOTO (P. Jogoboyo) serta saksi pembeli ACHMAD ARIFIN dan B.TUTIK;
- Bahwa yang menyaksikan saat Saksi memberikan uang senilai Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) kepada terdakwa dan terdakwa memberikan 1 bendel Sertifikat Hak Milik

Halaman 26 dari 70 Putusan Nomor 208/Pid.B/2025/PN Njk

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 26



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

NIB.12.26.13.05.0074 kepada saksi korban adalah Saksi ASTUTIK, Sdr DWI BAGUS S., Saksi WIYOTO selaku Jogoboyo, dan Sdr ACHMAD ARIFIN ;

- Bahwa yang dimaksud saksi penjual DWI BAGUS S. dan Saksi WIYOTO (P. Jogoboyo) dalam 1 Lembar Surat Perjanjian Jual Beli Rumah, tanggal 03 Agustus 2024 bermaterai 10000 adalah Sdr DWI BAGUS suami dari terdakwa sedangkan untuk Saksi WIYOTO (P. Jogoboyo) merupakan Jogoboyo Ganungkidul dan keterangan tersebut disampaikan oleh terdakwa kepada Saksi ;
- Maksud dengan terbitnya "*1 Lembar Surat Perjanjian Jual Beli Rumah, tanggal 03 Agustus 2024 bermaterai 10000 yang ditanda tangani YAYUK PURWATI selaku pembeli, YANIE FITRIA N. selaku penjual dengan saksi penjual DWI BAGUS S., WIYOTO (P. Jogoboyo) serta saksi pembeli ACHMAD ARIFIN dan B.TUTIK*" adalah telah terjadi transaksi jual beli rumah yang berada di Perum Griya Wira Kel. Ganung Kidul Kecamatan/ Kabupaten Nganjuk seluas 110 M² sebanyak 2 kali dengan spesifikasi rumah type 45 Blok A-15 dan A-16 antara terdakwa dengan Saksi ;
- Bahwa 2 objek rumah yang terletak di Perum Griya Wira Kel. Ganung Kidul Kecamatan/ Kabupaten Nganjuk spesifikasi type 45 Blok A-15 dan A-16 luas 110 M² yang letaknya bersampingan dengan bukti kepemilikan 1 bendel Sertifikat Hak Milik NIB.12.26.000001501.0 dan 1 bendel Sertifikat Hak Milik NIB.12.26.13.05.0074 bukan merupakan milik terdakwa karena pada hari Senin tanggal 5 Agustus 2024 sekitar pukul 11.00 WIB Saksi bersama saksi korban datang ke Kantor PPAT NUR HIDAYAT, alamat Jln. Panglima Sudirman No 7 Kelurahan Mangundikaran Kecamatan/ Kabupaten Nganjuk dengan maksud bertemu Sdr. IKHSAN selaku staf Kantor PPAT NUR HIDAYAT setelah bertemu kemudian Saksi, saksi korban dan Sdr. IKHSAN bersama- sama ke kantor BPN (Badan Pertanahan Nasional) Kab. Nganjuk dengan membawa 1 bendel Sertifikat Hak Milik NIB.12.26.000001501.0 dan 1 bendel Sertifikat Hak Milik NIB.12.26.13.05.0074 untuk melakukan proses pengecekan terdaftar atau tidak SHMnya, saat sampai kantor BPN (Badan Pertanahan Nasional) Kab. Nganjuk 1 bendel Sertifikat Hak Milik NIB.12.26.000001501.0 dan 1 bendel Sertifikat Hak Milik NIB.12.26.13.05.0074 kemudian ditanyakan oleh Sdr IKHSAN pada pihak petugas kantor BPN (Badan Pertanahan Nasional) Kab.

Halaman 27 dari 70 Putusan Nomor 208/Pid.B/2025/PN Njk

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 27



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nganjuk dan mendapat jawaban lisan bahwa 1 bendel Sertifikat Hak Milik NIB.12.26.000001501.0 dan 1 bendel Sertifikat Hak Milik NIB.12.26.13.05.0074 tidak terdaftar milik terdakwa kemudian saksi korban langsung menghubungi terdakwa untuk memberitahukan bahwa 1 bendel Sertifikat Hak Milik NIB.12.26.000001501.0 dan 1 bendel Sertifikat Hak Milik NIB.12.26.13.05.0074 nomor SHMnya tidak terdaftar dan saksi korban meminta terdakwa agar segera mengembalikan uang senilai Rp 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) namun hanya dijawab dengan berbagai alasan ;

- Bahwa setelah saksi korban diberi kunci rumah oleh terdakwa kemudian saksi korban sempat melihat isi dalam rumah tersebut ;
- Bahwa setelah kejadian tersebut, saksi korban telah membuang kunci rumah yang diberikan oleh terdakwa ;
- Bahwa rumah kedua tersebut masih di kontrakkan oleh terdakwa, dan janjinya terdakwa apabila saksi korban mau membeli maka terdakwa akan menghabiskan kontrak rumah tersebut ;
- Bahwa sampai saat ini terdakwa tidak pernah mau dan tidak pernah bisa datang apabila diajak ke notaris/ ke BPN dengan berbagai alasan mulai dari anaknya rewel, anak sakit atau sibuk ;
- Bahwa setelah saksi korban melakukan pengecekan di kantor BPN dan sertifikat tersebut tidak terdaftar kemudian saksi korban berusaha menghubungi terdakwa namun tidak diangkat ;
- Bahwa alasan terdakwa atas sertifikat tersebut adalah mendapatkannya dari pengembang namun saat saksi korban menanyakan pengembang mana, terdakwa tidak pernah memberikan nomor hp dan alamat dari pengembang tersebut ;
- Bahwa setelah kejadian sertifikat diketahui palsu tersebut kemudian saksi korban meminta kepada terdakwa untuk mengembalikan uang yang telah diterima oleh terdakwa namun hanya dijanji janji saja oleh terdakwa hingga saat ini belum juga dikembalikan uang milik saksi korban ;
- Bahwa selain itu terdakwa juga pernah mengirim bukti transfer kepada saksi korban, namun saat dicek ke Bank ternyata bukti transfer tersebut adalah palsu ;
- Bahwa upaya saksi korban juga mengajak terdakwa untuk janji di Bank BCA dengan alasan terdakwa akan mengambil uang, namun diawal janji jam 09.00 WIB hingga pukul 13.00 WIB terdakwa tidak datang juga ;

Halaman 28 dari 70 Putusan Nomor 208/Pid.B/2025/PN Njk

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa terdakwa juga ada upaya melarikan diri yakni dengan cara menyewa mobil dan pergi dari rumah namun saat dicek di Gps mobil tersebut berada di Daerah Warujayeng kemudian saksi korban datang dan membawa terdakwa kembali kerumah serta dikarenakan uang yang dijanjikan oleh terdakwa tersebut tidak ada kejelasan lalu saksi korban melaporkan kejadian tersebut ke pihak kepolisian ;
- Akibat dari perbuatan terdakwa yang melakukan penipuan terhadap saksi korban, saksi korban mengalami kerugian senilai Rp 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah).

Atas keterangan saksi tersebut dibenarkan oleh terdakwa.

C. Saksi **ASTUTIK**, dalam persidangan dibawah supah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi dalam keadaan sehat jasmani dan Rohani ;
- Bahwa sebelumnya saksi mengenal terdakwa namun tidak ada hubungan keluarga ;
- Bahwa terjadinya tindak pidana penipuan yang dilakukan oleh terdakwa :
 - a. pada hari Selasa, tanggal 30 Juli 2024 sekira jam 21.00 WIB
 - b. pada hari Sabtu, tanggal 3 Agustus 2024 sekira jam 17.00 WIBdi dalam rumah tempat tinggal terdakwa alamat Jln. Pandan No.17 C Kelurahan Ganungkidul RT. 01 RW. 01 Kecamatan/ Kabupaten Nganjuk ;
- Barang yang telah ditipu oleh terdakwa berupa uang senilai total Rp 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) milik Saksi korban MUHAMMAD ARYANTO ;
- Bahwa terdakwa melakukan penipuan dengan cara menjual tanah yang diatasnya berdiri bangunan (rumah) dengan bukti kepemilikan berupa 2 Sertifikat Hak Milik (SHM), namun setelah terjadi kesepakatan harga tanda jadi/ Dp jual beli rumah senilai total Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) dan sudah terjadi transaksi pembayaran uang tanda jadi/ Dp kepada terdakwa ternyata bukti kepemilikan berupa 2 Sertifikat Hak Milik (SHM) tersebut setelah dilakukan pengecekan di Kantor Pertanahan Kab. Nganjuk (Badan Pertanahan Negara) Kab. Nganjuk didapat apabila 2 Sertifikat Hak Milik (SHM) tidak terdaftar milik terdakwa berikut 2 unit rumah bukan milik terdakwa ;

Halaman 29 dari 70 Putusan Nomor 208/Pid.B/2025/PN Njk

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang membuat saksi korban percaya kepada terdakwa sehingga melakukan pembayaran uang tanda jadi/ DP dari jual beli 2 unit rumah tersebut karena setiap saksi korban memberikan/ membayar uang tanda jadi/ Dp terdakwa langsung menunjukan dan menyerahkan bukti kepemilikan rumah berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) yang beratas nama YANIE FITRIANINGTYAS kepada saksi korban serta saksi korban juga sudah ditunjukan wujud dari 2 unit rumah tersebut ;
- Bahwa yang menjadi korban atau yang membeli rumah terdakwa adalah saksi korban dan Saksi YAYUK PURWATI selaku istri termasuk Dusun Patihan RT. 01 RW. 02 Desa Balongrejo Kecamatan Berbek Kabupaten Nganjuk ;
- Bahwa Saksi sebelumnya telah mengenal dengan Saksi YAYUK PURWATI karena merupakan istri dari saksi korban ;
- Bahwa yang menjadi objek jual beli adalah 2 unit rumah yang dijual oleh terdakwa kepada Saksi YAYUK PURWATI tersebut berspesifikasi tipe 45 dengan blok rumah nomor A-15 seluas 110 M² dan blok rumah nomor A-16 seluas 110 M² yang diketahui saksi adalah milik terdakwa
- Bukti kepemilikan dari 2 unit rumah tipe 45 dengan blok rumah nomor A-15 dan blok rumah nomor A-16 tersebut berupa :
 - a. Sertifikat Hak Milik NIB.12.26.000001501.0 Bidang tanah ini terletak di Kelurahan Ganungkidul Kecamatan Nganjuk Kabupaten Nganjuk Propinsi Jawa Timur seluas 110 M² (serratus sepuluh meter persegi) Pemegang Hak YANIE FITRIA NINGTYAS-NGJK, 31 Januari 1996-1 bagian ;
 - b. Sertifikat Hak Milik NIB.12.26.13.05.0074 Bidang tanah ini terletak di Kelurahan Ganungkidul Kecamatan Nganjuk Kabupaten Nganjuk Propinsi Jawa Timur seluas 110 M² (serratus sepuluh meter persegi) Pemegang Hak YANIE FITRIA NINGTYAS-NGJK, 31 Januari 1996-1 bagian ;
- Awalnya pada hari Selasa tanggal 30 Juli 2024 sekitar antara pukul 14.00-15.00 WIB saat saksi korban berada dirumah alamat Dusun Patihan RT. 01 RW. 02 Desa Balongrejo Kecamatan Berbek Kabupaten Nganjuk Saksi hubungi melalui telp berbicara "Rik iki ono umah didol murah Rp. 145.000.000,- wonge kepepet duwit" (Rik ini ada rumah dijual murah Rp. 145.000.000,- orangnya butuh uang) saksi korban menjawab "enggeh bulek mangke ditingali riyin dilokasi" (Iya bulek nanti dilihat dulu dilokasi) dijawab saksi "iki engko ditunggu"

Halaman 30 dari 70 Putusan Nomor 208/Pid.B/2025/PN Njk

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

jam 4 sore nang lokasi" (ini nanti ditunggu jam 4 sore di Lokasi) kemudian sekitar pukul 16.00 WIB saksi korban mendatangi rumah Saksi alamat Jln. Sersan Harun RT. 01 RW. 02 Kelurahan Kartoharjo Kecamatan/ Kabupaten Nganjuk bersama Saksi YAYUK PURWATI dan langsung bertemu Saksi kemudian berangkat bersama menuju Perum Griya Wira Kelurahan Ganung Kidul Kecamatan/ Kabupaten Nganjuk, saat sampai di Perum Griya Wira Kelurahan Ganung Kidul Kecamatan/ Kabupaten Nganjuk saksi korban bersama Saksi YAYUK PURWATI dan Saksi bertemu langsung dengan terdakwa yang sudah berada didepan rumah alamat Perum Griya Wira Kelurahan Ganung Kidul Kecamatan/ Kabupaten Nganjuk ;

- Kemudian Saksi bertanya kepada terdakwa *"lha lapo mbak kok umahe dido"* (kenapa rumahnya dijual mbak) dijawab terdakwa *"aku butuh duwit cepet digae biaya operasi anaku"* (saya butuh yang cepat dibuat biaya operasi anak saya) Saksi tanya *"lha iki umahe sopo to mbak terus sertifikate atas namane sopo"* (ini rumahnya siapa trus sertifikat atas nama siapa) dijawab terdakwa *"umah iki umahku, sertifikat umahe yo atas nama ku"* (rumah saya ya sertifikat atas nama saya) lalu saksi korban bertanya kepada terdakwa *"mbak lha kunci umahe nangdi"* (kunci rumahnya mana mbak) dijawab terdakwa *"kunci umahe sik digowo bojoku"* (kunci rumahnya masih dibawa suami saya) saksi korban jawab *"lha bojone sampean nangdi"* (suami kamu dimana) dijawab terdakwa *"bojoku isik nang malang ngajar mergane guru, mulehe engko bengi"* (suami saya masih di Malang ngajar soalnya guru, pulangnye nanti malam) setelah percakapan tersebut akhirnya saksi korban bersama Saksi YAYUK PURWATI dan Saksi pulang kerumah karena terdakwa tidak bisa membuka pintu rumah yang akan dijual tersebut. saat perjalanan pulang saksi korban menyuruh Saksi untuk menawar lebih murah harga jual rumah yang berada Perum Griya Wira Kelurahan Ganung Kidul Kecamatan/ Kabupaten Nganjuk dari nilai Rp 145.000.000,- (seratus empat puluh lima juta rupiah) kepada terdakwa kemudian disepakati harga jual rumah yang berada Perum Griya Wira Kelurahan Ganung Kidul Kecamatan/ Kabupaten Nganjuk dari senilai Rp 145.000.000,- (seratus empat puluh lima juta rupiah) menjadi Rp 90.000.000,- (Sembilan puluh juta rupiah) dan terjadilah kesepakatan jual beli rumah senilai Rp. 90.000.000,- (Sembilan puluh juta rupiah) Pada hari Selasa tanggal 30 Juli 2024. kemudian pada hari Sabtu tanggal 3 Agustus 2024 sekitar pukul 13.00

Halaman 31 dari 70 Putusan Nomor 208/Pid.B/2025/PN Njk

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

WIB Saksi menelpon lagi saksi korban berbicara "mas iki umahe yanie fitrianingtyas sing sebelah mbok tuku pisan po ora mergo arepe didol" (mas ini rumahnya yanie/ terdakwa yang sebelumnya kamu beli sekalian tidak soalnya mau dijual) saksi korban jawab "berarti opo umahe fitri loro" (berarti rumahnya fitri/ terdakwa dua) dijawab saksi "iyo iku yo umahe fitri tapi sik dikontrakne" (iya itu rumahnya fitri/ terdakwa tapi masih dikontrakkan) saksi korban jawab "didol piro" (dijual berapa) dijawab saksi "jaluke Rp. 100.000.000,-" (mintanya Rp. 100.000.000,-) saksi korban jawab "nek oleh ape tak tuku podo regane sing koyok sakdurunge" (kalau boleh mau saya beli sama seperti harga rumah sebelumnya) Setelah percakapan terjadilah kesepakatan harga jual beli rumah ke 2 yang berada Perum Griya Wira Kelurahan Ganung Kidul Kecamatan/ Kabupaten Nganjuk tersebut senilai Rp 90.000.000,- (Sembilan puluh juta rupiah) ;

- Kemudian pada hari Selasa tanggal 30 Juli 2024 sekitar pukul 21.00 WIB saksi korban datang ke rumah terdakwa alamat Jln Pandan No.17 C Kelurahan Ganungkidul RT. 01 RW. 01 Kecamatan/ Kabupaten Nganjuk bersama Saksi YAYUK PURWATI, Saksi dan Sdri NUR WAHYU UNTARI untuk melakukan transaksi jual beli rumah yang pertama dengan pihak saksi korban, Saksi YAYUK PURWATI selaku pembeli, Saksi, Sdri NUR WAHYU UNTARI dan terdakwa selaku penjual setelah itu terdakwa langsung menunjukan dan menyerahkan kepada saksi korban 1 bendel Sertifikat Hak Milik NIB.12.26.000001501.0 dengan maksud tujuan untuk dibaca dan diteliti setelah itu saksi korban berbicara dengan terdakwa "mbak ini saksi Dp senilai Rp. 5.000.000,-, nanti transaksi jual beli dinotaris sekira tanggal 7 agustus 2024" dijawab "pak kulo nyuwun di dp/harga tanda jadi senilai Rp. 70.000.000,- karena untuk saya gunakan biaya operasi anak" saksi korban jawab "betul tah mbak anaknya mau operasi" dijawab "iya betul pak dan harus segera operasi besok (tanggal 31 juli 2024)" saksi korban jawab "kalau memang uang dp tersebut untuk biaya operasi dan atas dasar kemanusiaan akan saksi kasih langsung senilai rp 70.000.000,- ;
- Setelah itu saksi korban membuat 1 lembar tanda terima berupa kwintasi senilai Rp 70.000.000,- untuk pembayaran DP. Pembelian sebidang tanah dan bangunan di kelurahan Ganungkidul Kec. Nganjuk tanggal 30 Juli 2024 bermaterai 10000 ditandatangani M.

Halaman 32 dari 70 Putusan Nomor 208/Pid.B/2025/PN Njk

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

ARYANTO dan ditandatangani YANIE FITRIA NINGTYAS,
NURWAHYU UNTARI”;

- Maksud dan tujuan terdakwa memberikan 1 bendel Sertifikat Hak Milik NIB.12.26.000001501.0 kepada saksi korban adalah memberikan kepercayaan kepada saksi korban untuk membawa 1 bendel Sertifikat Hak Milik NIB.12.26.000001501.0 karena sudah terjadi pembayaran uang tanda jadi/ Dp serta menunjukkan bahwa rumah yang berada di Perum Griya Wira Kelurahan Ganung Kidul Kecamatan/ Kabupaten Nganjuk merupakan benar milik terdakwa ;
- Bahwa saksi korban setuju dengan penawaran Saksi bahwa terdakwa akan menjual lagi rumah ke 2 yang berada di Perum Griya Wira Kelurahan Ganung Kidul Kecamatan/ Kabupaten Nganjuk ;
- Transaksi jual beli rumah ke 2 di Perum Griya Wira Kelurahan Ganung Kidul Kecamatan/ Kabupaten Nganjuk tersebut pada hari Sabtu tanggal 3 Agustus 2024 sekitar pukul 17.00 WIB didalam rumah terdakwa alamat Jln Pandan No.17 C Kelurahan Ganungkidul RT. 01 RW. 01 Kecamatan/ Kabupaten Nganjuk ;
- Bahwa yang hadir saat transaksi jual beli rumah ke 2 di Perum Griya Wira Kelurahan Ganung Kidul Kecamatan/ Kabupaten Nganjuk adalah Saksi YAYUK PURWATI selaku pembeli, saksi korban, Saksi, Sdr ACHMAD ARIFIN, terdakwa selaku penjual, Sdr. DWI BAGUS S., dan Saksi WIYOTO selaku JOGOBOYO;
- Yang terjadi saat Saksi YAYUK PURWATI selaku pembeli, saksi korban, Saksi, Sdr ACHMAD ARIFIN, terdakwa selaku penjual, Sdr. DWI BAGUS S., dan Saksi WIYOTO selaku JOGOBOYO berada didalam rumah terdakwa alamat Jln Pandan No.17 C Kelurahan Ganungkidul RT. 01 RW. 01 Kecamatan/ Kabupaten Nganjuk tersebut adalah saksi korban menginginkan terdakwa menunjukkan bukti kepemilikan dari rumah ke 2 yang berada di Perum Griya Wira Kelurahan Ganung Kidul Kecamatan/ Kabupaten Nganjuk ;
- Bahwa terdakwa menunjukkan bukti kepemilikan dari rumah ke 2 yang berada di Perum Griya Wira Kelurahan Ganung Kidul Kecamatan/ Kabupaten Nganjuk kepada saksi korban berupa 1 bendel Sertifikat Hak Milik NIB.12.26.13.05.0074 ;
- Bahwa yang saksi korban lakukan setelah terdakwa menunjukkan bukti kepemilikan 1 bendel Sertifikat Hak Milik NIB.12.26.13.05.0074 tersebut adalah saksi korban baca dengan seksama dan teliti kemudian setelah itu saksi korban memberikan uang senilai Rp

Halaman 33 dari 70 Putusan Nomor 208/Pid.B/2025/PN Njk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) kepada Saksi YAYUK PURWATI dan langsung oleh Saksi YAYUK PURWATI diberikan kepada terdakwa untuk pembayaran tanda jadi/ uang Dp serta terdakwa langsung menyerahkan/ memberikan 1 bendel Sertifikat Hak Milik NIB.12.26.13.05.0074 kepada saksi korban dengan tanda terima berupa "1 lembar tanda terima berupa kwintasi senilai Rp 80.000.000,- untuk pembayaran DP. Pembelian rumah griya wira tanggal 03 Agustus 2024 ditandatangani M. ARYANTO dan ditandatangani YANIE FITRIA NINGTYAS";

- Bahwa yang menyaksikan saat Saksi YAYUK PURWATI memberikan uang senilai Rp 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) kepada terdakwa dan terdakwa memberikan 1 bendel Sertifikat Hak Milik NIB.12.26.13.05.0074 kepada saksi korban adalah Saksi, Sdr DWI BAGUS S., Saksi WIYOTO selaku Jogoboyo, dan Sdr ACHMAD ARIFIN dimana Sdr DWI BAGUS merupakan suami dari terdakwa sedangkan untuk Saksi WIYOTO (P. Jogoboyo) merupakan Jogoboyo Ganungkidul dan keterangan tersebut disampaikan oleh terdakwa kepada saksi korban ;
- Bahwa 2 objek rumah yang terletak di Perum Griya Wira Kel Ganung Kidul Kecamatan/ Kabupaten Nganjuk spesifikasi type 45 Blok A-15 dan A-16 luas 110 M² yang letaknya bersampingan dengan bukti kepemilikan 1 bendel Sertifikat Hak Milik NIB.12.26.000001501.0 dan 1 bendel Sertifikat Hak Milik NIB.12.26.13.05.0074 bukan merupakan milik terdakwa. Saksi mengetahui diberitahu oleh saksi korban bahwa 1 bendel Sertifikat Hak Milik NIB.12.26.000001501.0 dan 1 bendel Sertifikat Hak Milik NIB.12.26.13.05.0074 setelah dicek oleh saksi korban nomor SHMnya tidak terdaftar ;
- Bahwa saksi sebelumnya sudah mengenal terdakwa namun tidak mempunyai hubungan keluarga dengan terdakwa ;
- Bahwa saksi tahu bahwa ada 2 rumah yang akan dijual dengan type 45 rumah Blok A-15 dengan bukti kepemilikan 1 bendel Sertifikat Hak Milik NIB.12.26.000001501.0 terletak di Perum Griya Wira Kelurahan Ganung Kidul Kecamatan/ Kabupaten Nganjuk diberitahu Sdr. SUPRI alamat warung depan Rumah Sakit Bhayangkara Jln AR. Saleh Kel. Kauman Kecamatan/ Kabupaten Nganjuk sedangkan rumah tipe A-16 luas 110 M² dengan bukti kepemilikan 1 bendel Sertifikat Hak Milik NIB.12.26.13.05.0074 terletak di Perum Griya Wira Kelurahan Ganung Kidul Kecamatan/ Kabupaten Nganjuk diberitahu oleh terdakwa ;

Halaman 34 dari 70 Putusan Nomor 208/Pid.B/2025/PN Njk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi kenal dengan Sdr. SUPRI namun tidak ada hubungan keluarga ;
- Bahwa Sdr. SUPRI memberitahu Saksi tentang rumah type 45 Blok A-15 dengan bukti kepemilikan 1 bendel Sertifikat Hak Milik NIB.12.26.000001501.0 terletak di Perum Griya Wira Kelurahan Ganung Kidul Kecamatan/ Kabupaten Nganjuk yang akan dijual tersebut pada hari Selasa tanggal 30 Juli 2024 sekitar pukul 12.00 WIB saat Sdr. SUPRI datang kerumah Saksi termasuk Jln Sersan Harun RT 01 RW 02 Kelurahan Kartoharjo Kecamatan Nganjuk Kabupaten Nganjuk dimana yang dibicarakan Sdr. SUPRI kepada Saksi tentang rumah type 45 Blok A-15 dengan bukti kepemilikan 1 bendel Sertifikat Hak Milik NIB.12.26.000001501.0 terletak di Perum Griya Wira Kelurahan Ganung Kidul Kecamatan/ Kabupaten Nganjuk yang akan dijual tersebut “mbak tut iki enek umah nang perumnas ganung kidul didol” (mbak tut ini ada rumah di perumnas ganung kidul dijual) Saksi jawab “nyuwun piro pak” (minta berapa pak) dijawab Sdr SUPRI “nyuwun 150juta oleh ditawar mergane ape didol cepet gae operasi anake” (mintanya 150 juta boleh ditawar karena mau dipakai buat operasi anaknya) saksi jawab “gak oleh kurang tah pak” (gak boleh kurang kah pak) dijawab Sdr SUPRI “ngomong o eyangen dewe” (nobrol tawar saja sendiri) kemudian terdakwa telp Saksi “mbak umahe tak dol saki 150juta” (mbak rumahnya saya jual sekarang Rp. 150.000.000,-) Saksi jawab “kulo tingali riyin teng umahe sampean” (saya lihat dulu rumah kamu) dijawab terdakwa “100 juta ya” Saksi jawab “enggeh mbak” (iya mbak) Kemudian setelah itu Saksi sampaikan kepada saksi korban ;
- Bahwa terdakwa memberitahu Saksi tentang rumah tipe A-16 luas 110 M² dengan bukti kepemilikan 1 bendel Sertifikat Hak Milik NIB.12.26.13.05.0074 terletak di Perum Griya Wira Kelurahan Ganung Kidul Kecamatan/ Kabupaten Nganjuk yang akan dijual tersebut pada hari Rabu tanggal 31 Juli 2024 sekitar pukul 15.00 WIB melalui telp saat Saksi berada dirumah berbicara “mbak umahku sing sebelah tak dol misan” (mbak rumah saya yang sebelah saya jual sekalian) Saksi jawab “nyuwun pinten” (minta berapa) dijawab terdakwa “podo 100 juta” (sama 100 juta) setelah percakapan tersebut Saksi memberitahu saksi korban ;
- Bahwa Saksi tidak mendapatkan keuntungan dengan menjadi perantara penjualan rumah type 45 Blok A-15 dan A-16 luas 110 M² ;

Halaman 35 dari 70 Putusan Nomor 208/Pid.B/2025/PN Njk

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

- Akibat dari perbuatan terdakwa yang melakukan penipuan terhadap saksi korban, saksi korban mengalami kerugian senilai Rp 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah).

Atas keterangan saksi tersebut dibenarkan oleh terdakwa.

D. Saksi **WIYOTO**, dalam persidangan dibawah supah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi dalam keadaan sehat jasmani dan rohani ;
- Bahwa saksi telah bertanda tangan pada surat perjanjian jual beli rumah tanggal 3 Agustus 2024 bermaterai 10.000 antara pihak pembeli dan penjual serta saksi- saksi dan saksi selaku jogoboyo ;
- Bahwa saat bertanda tangan tersebut, saksi bukan merupakan jogoboyo ;
- Awalnya pada hari Sabtu tanggal 3 Agustus 2024 sekitar pukul 15.00 WIB saksi berangkat kerumah Sdr. IWAN dengan mengendarai sepeda motor, saat dirumah Sdr. IWAN kemudian saksi mengajak Sdr. IWAN kerumah terdakwa termasuk Jln. Pandan No. 17C Kelurahan Ganungkidul RT. 01 RW. 01 Kecamatan/ Kabupaten Nganjuk dengan maksud Sdr. IWAN akan meminjam uang kepada terdakwa sedangkan saksi akan mengurus jual beli sepeda motor yang sebelumnya belum jadi/ deal kemudian sekitar pukul 15.15 WIB saat sampai dirumah terdakwa lalu saksi mengatakan kepada terdakwa *"fit iki iwan tulungono silihono duwit gae nutup koperasi, paling 1 minggu wes dibalekne"* (fit ini iwan tolongin pinjamin uang buat nutup koperasi, paling 1 minggu sudah dikembalikan) dijawab terdakwa *"yowes engko nak lemahku payu tak utangi mas iwan"* (yasudah nanti kalau tanahku laku saya kasih pinjam uang mas iwan) kemudian saksi mengatakan kepada terdakwa *"lha sepeda motore beat kapan arep mbok tuku kontan"* (sepeda motor beat nya kapan kamu beli cash/ tunai) dijawab terdakwa *"tak tuku kontan nak umahku wes payu"* (saya beli cash/ tunai kalau rumah saya sudah laku) saksi menjawab *"nak memang ngono engko tak kabrane pihak shoroom"* (kalau memang begitu nanti saya kabari pihak showroom) lalu terdakwa mengatakan *"puh aku arepe adol umah yen wes payu motor tetep tak tuku"* (puh saya mau jual rumah kalau sudah laku sepeda motor tetap saya beli) dijawab saksi *"lha umah endi sing arep mbok dol"* (lha rumah mana yang mau kamu jual) dijawab terdakwa *"umah sing apene tak dol nang guri smp 3"* (rumah yang mau saya jual

Halaman 36 dari 70 Putusan Nomor 208/Pid.B/2025/PN Njk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibelakang SMP 3) saksi menjawab “lak arep mbok dol surat-surate umah nandi, duduhne nang aku, lha bojomu nang endi” (kalau mau kamu jual surat surat rumahnya mana, lihatkan saya, suamimu kemana) dijawab terdakwa “bojoku kenek kasus ditahan nang polres nganjuk (serta menunjukkan bukti kepemilikan rumah)” (suamiku kena kasus ditahan di Polres Nganjuk) Saksi menjawab “yo paling tidak kudu duduhne bojomu nang polres nganjuk nak apene adol umah, lha sertifikate kok ngene” (ya paling tidak kamu lihatkan suamimu di Polres Nganjuk kalau mau jual rumah, sertifikatnya kok begini) dijawab terdakwa “sertifikate tekan bpn yo ngeneki, ojo puh nek pembeline ngerti bojoku ditahan nang polres nganjuk, pembeline maleh ora gelem. aku jaluk tulung sampean dadi saksi jual beli rumah, tulung aku nyilih ktpne sampean” (sertifikatnya dari BPN ya begini, jangan puh nanti kalau pembelinya tahu suamiku ditahan di Polres Nganjuk, pembelinya tidak mau beli, saya minta tolong kamu untuk jadi saksi jual beli rumah, tolong saya pinjam KTP kamu) Saksi tidak menjawab namun langsung menyerahkan KTP Saksi kepada terdakwa ;

- Kemudian terdakwa langsung mengetik Surat Perjanjian Jual Beli Rumah menggunakan laptop, setelah selesai mengetik terdakwa langsung memberitahu Sdr IWAN dengan berbicara “mas iwan sampean dadio seolah olah bojoku” (mas iwan kamu jadi seolah- olah suami saya) dan tidak dijawab oleh Sdr IWAN karena sebelumnya dijanjikan akan diberi uang oleh terdakwa untuk membayar hutang di koperasi setelah laku menjual rumah kemudian sekira jam 17.00 WIB pembeli atas nama Sdri YAYUK PURWATI datang Bersama saksi korban, Saksi ASTUTIK dan Sdr ACHMAD ARIFIN. Setelah semuanya berkumpul antara lain Saksi, terdakwa selaku penjual rumah, Sdr IWAN dan Sdri YAYUK PURWATI selaku pembeli, Saksi korban, Saksi ASTUTIK, Sdr ACHMAD ARIFIN, terdakwa langsung bertanda tangan selaku penjual, Saksi bertanda tangan selaku saksi sebagai Jogoboyo, Sdr IWAN bertanda tangan sebagai DWI BAGUS S dan menyerahkan Surat Perjanjian Jual Beli Rumah kepada Saksi YAYUK PURWATI selaku pembeli untuk ditandatangani serta ditandatangani oleh saksi pembeli antara lain B.TUTIK dan ACHMAD ARIFIN setelah semuanya selesai lalu terdakwa menerima uang senilai Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) dari Saksi YAYUK PURWATI, Setelah pembayaran rumah selesai semuanya pulang ;

Halaman 37 dari 70 Putusan Nomor 208/Pid.B/2025/PN Njk

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi sebelumnya telah mengenal terdakwa namun tidak memiliki hubungan keluarga ;
- Bahwa saksi maupun Sdr IWAN tidak membaca terlebih dahulu surat perjanjian jual beli rumah yang ditanda tangani tersebut ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui yang dijual tersebut rumah milik terdakwa atau bukan ;
- Bahwa terdakwa tidak membayar pembelian sepeda motor kepada saksi ;
- Bahwa saksi tidak mendapatkan upah/ komisi/ fee dari membantu terdakwa menjadi saksi penjual rumah ;
- Bahwa terdakwa juga tidak memberi uang kepada Sdr IWAN ;
- Bahwa Sdr. IWAN tidak mendapatkan upah/ komisi/ fee dari membantu terdakwa menjadi saksi penjual rumah.

Atas keterangan saksi tersebut dibenarkan oleh terdakwa.

E. Saksi **KOKO EKO PRASETYO, S.H** dalam persidangan dibawah supah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Tugas dan tanggung jawab saksi selaku Koordinator Pemeliharaan data dan pembinaan PPAT di Kantor BPN Kab. Nganjuk tersebut adalah mengelola data buku tanah termasuk warkah/ sertifikat hak milik dan pembinaan PPAT ;
- Bahwa persyaratan yang harus di sediakan pemohon untuk peralihan hak milik adalah :
 - a. Formulir model A
 - b. Identitas Pemohon termasuk KK (Kartu Keluarga), KTP (Kartu Tanda Pengenal)
 - c. Pajak, SPPT PBB (Pajak Bumi Bangunan)
 - d. Akta Jual Beli/ Akta hibah/ Akta mawaris
- Kantor BPN (Badan Pertanahan Nasional) Kab. Nganjuk tidak pernah menerbitkan SHM (Sertifikat Hak Milik) antara lain : Sertifikat Hak Milik NIB.12.26.000001501.0 Bidang tanah ini terletak di Kelurahan Ganungkidul Kecamatan Nganjuk Kabupaten Nganjuk Propinsi Jawa Timur seluas 110 M² (serratus sepuluh meter persegi) Pemegang Hak YANIE FITRIA NINGTYAS-NGJK, 31 Januari 1996-1 bagian sedangkan untuk Sertifikat Hak Milik NIB.12.26.13.05.0074 Bidang tanah ini terletak di Kelurahan Ganungkidul Kecamatan Nganjuk Kabupaten Nganjuk Propinsi Jawa Timur seluas 110 M² (serratus sepuluh meter persegi) Pemegang Hak YANIE FITRIA NINGTYAS-

Halaman 38 dari 70 Putusan Nomor 208/Pid.B/2025/PN Njk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

NGJK, 31 Januari 1996-1 bagian sudah dimatikan karena ada pemecahan bidang menjadi Hak Milik Nomor 441 dan Hak Milik Nomor 442 tanggal 6 Agustus 1991 ;

- Bahwa Sertifikat Hak Milik NIB.12.26.000001501.0 tidak pernah diterbitkan sedangkan Sertifikat Hak Milik NIB.12.26.13.05.0074 atas nama RADEN BAMBANG SOEPARDI BIN RADEN SASTRODIBJOJO yang berdasarkan SHM Nomor 74 terbit tahun 1970 ;
- Bahwa yang mengajukan pemecahan bidang Hak Milik Nomor 441 dan Hak Milik Nomor 442 tanggal 6 Agustus 1991 dari Sertifikat Hak Milik NIB. 12.26.13.05.0074 tersebut adalah untuk yang mengajukan pemecahan bidang Hak Milik Nomor 441 adalah RADEN BAMBANG SOEPARDI sedangkan yang mengajukan pemecahan bidang Hak Milik Nomor 442 adalah Ir. MARYUNI merupakan ahli waris RADEN BAMBANG SOEPARDI ;
- Bahwa pemecahan bidang Hak Milik Nomor 441 dan 442 dari Sertifikat Hak Milik NIB. 12.26.13.05.0074 tersebut sejak tanggal 6 Agustus 1991 ;
- Lokasi bidang dari Sertifikat Hak Milik atas nama RADEN BAMBANG SOEPARDI Bin RADEN SASTRODIBJOJO yang berdasarkan SHM Nomo 74 terbit tahun 1970 tersebut terletak di Kelurahan Ganungkidul Kecamatan/ Kabupaten Nganjuk ;
- Bahwa kantor BPN bisa menerangkan penerbitan Sertifikat Hak Milik atas 2 unit rumah berspesifikasi tipe 45 blok rumah nomor A-15 dan A-16 jika ada nomor SHM nya beserta Alamat Desa dan Kecamatan ;
- Bahwa kantor BPN Kab Nganjuk pernah menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 109 dan yang mengajukan permohonan penerbitan sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 109 adalah Drs. DWI PURWANTO ;
- Bahwa penerbitan SHGB tersebut sejak 17 Juli 2013 ;
- Bahwa berdasarkan database Kantor Pertanahan belum sampai di nomor NIB.12.26.000001501.0 (1501) namun baru sampai di angka 1300 sekian sehingga dilihat dari kasat mata saja jelas sertifikat tersebut tidak benar ;
- Bahwa sertifikat ditahun tersebut masih berbentuk sertifikat lama (kertas berwarna hijau) dan belum elektronik, sehingga dengan adanya sertifikat elektronik tersebut tidak benar.

Atas keterangan saksi tersebut dibenarkan oleh terdakwa.

Halaman 39 dari 70 Putusan Nomor 208/Pid.B/2025/PN Njk



F. Saksi **LILIK SUSIANA**, dalam persidangan dibawah supah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi dalam keadaan sehat jasmani dan Rohani ;
- Bahwa saksi adalah pemilik rumah di Perum Griya Wira No. 15 RT. 05 RW. 01 Kelurahan Ganungkidul Kecamatan/ Kabupaten Nganjuk yang didapatkan membeli dari Sdr BASTIAN HELMI ASLAM Alamat Perumahan Griya Shanta Eksekutif P 304 RT 10 RW 04, Kel. Jatimulyo, Kec. Lowokwaru Kota Malang selaku Developer dari Perum Griya Wira Kelurahan Ganungkidul Kecamatan/ Kabupaten Nganjuk dengan harga Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) dan dibayar dengan cara mengangsur hingga saat ini ;
- Bukti bahwa saksi adalah pemilik rumah yaitu 1 Bundel Surat Perjanjian Pembelian Rumah dari BASTIAN HELMI ASLAM selaku developer (pihak penjual) dengan LILIK SUSIANA selaku pihak (Pembeli), tanggal 3 Juli 2019 bermaterai 10.000 berikut 1 Bundel foto copy SHGB (Sertifikat Hak Guna Bangunan) No.109; 1 Bendel kwintasi angsuran pembayaran Perum Griya Wira No.15 RT. 05 RW. 01 Kelurahan Ganungkidul Kecamatan/ Kabupaten Nganjuk mulai Desember 2018 sampai dengan Juli 2020 ;
- Bahwa saksi sama sekali tidak pernah menjual rumah di Perum Griya Wira No.15 RT. 05 RW. 01 Kelurahan Ganungkidul Kecamatan/ Kabupaten Nganjuk kepada terdakwa namun terdakwa hanya mengontrak saja di rumah alamat Perum Griya Wira No.15 RT 05 RW 01 Kelurahan Ganungkidul Kecamatan/ Kabupaten Nganjuk ;
- Bahwa sebelumnya saksi sudah mengenal terdakwa namun tidak ada hubungan keluarga ;
- Bahwa saksi bisa mengenal terdakwa dikarenakan terdakwa pernah mengontrak rumah saksi yang berada di Perum Griya Wira No.15 RT. 05 RW. 01 Kelurahan Ganungkidul Kecamatan/ Kabupaten Nganjuk sejak tahun 2021 sampai dengan tahun 2022 (sekitar 1 tahun) ;
- Bahwa setelah habis masa kontrak terdakwa, belum ada orang lain lagi yang mengontrak rumah saksi ;
- Bahwa pada saat selesai masa kontrak, terdakwa tidak mengembalikan kunci rumah kepada saksi namun hanya ditinggal dipintu rumah bagian dalam ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak mengetahui apabila terdakwa masih menyimpan kunci rumah tersebut karena memang setelah terdakwa selesai mengontrak, saksi tidak pernah mengganti kunci rumah tersebut ;
- Bahwa setelah kejadian ini, saksi baru mengganti kunci rumah dan sekarang rumah tersebut sudah dikontrakkan kepada orang lain lagi.

Atas keterangan saksi tersebut dibenarkan oleh terdakwa.

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

- Bahwa terdakwa dalam keadaan sehat jasmani dan Rohani ;
- Terdakwa mengakui telah dilakukan pemeriksaan pihak kepolisian dalam BAP pada hari Kamis tanggal 15 Mei 2025 dan telah membenarkan BAP tersebut ;
- Terdakwa mengakui belum pernah dihukum sebelumnya ;
- Terdakwa mengakui ditangkap pada hari Rabu tanggal 14 Mei 2025 sekitar pukul 21.00 WIB di kantor Polsek Warujayeng Kabupaten Nganjuk ;
- Bahwa sebelumnya terdakwa sudah mengenal saksi korban sejak transaksi jual beli rumah namun tidak ada hubungan keluarga ;
- Bahwa yang menjadi pihak penjual adalah terdakwa dan yang menjadi pihak pembeli adalah Saksi YAYUK PURWATI yang merupakan istri dari saksi korban ;
- Terdakwa mengakui sebelumnya telah mengenal Saksi YAYUK PURWATI namun tidak ada hubungan keluarga ;
- Terdakwa mengakui transaksi jual beli rumah antara terdakwa dan Saksi YAYUK PURWATI :
 - a. Pada hari Selasa tanggal 30 Juli 2024 sekitar antara pukul 20.00 WIB- 21.00 WIB didalam rumah tempat tinggal terdakwa termasuk Jln Pandan No.17 C Kelurahan Ganungkidul RT. 01 RW. 01 Kecamatan/ Kabupaten Nganjuk ;
 - b. Pada hari Sabtu tanggal 3 Agustus 2024 sekitar antara pukul 16.00 WIB-17.00 WIB didalam rumah tempat tinggal Terdakwa termasuk Jln Pandan No.17 C Kelurahan Ganungkidul RT. 01 RW. 01 Kecamatan/ Kabupaten Nganjuk ;
- Barang yang menjadi objek adalah 2 unit rumah yang terletak di Perum Griya Wira Kelurahan Ganung Kidul Kecamatan/ Kabupaten Nganjuk yang berspesifikasi tipe 45 dengan blok rumah nomor A-15

Halaman 41 dari 70 Putusan Nomor 208/Pid.B/2025/PN Njk

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 41



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seluas 110 M² dan blok rumah nomor A-16 seluas 110 M² milik terdakwa ;

- Bukti kepemilikan terdakwa dari 2 unit rumah tipe 45 dengan blok rumah nomor A-15 dan blok rumah nomor A-16 tersebut berupa :
 - a. Sertifikat Hak Milik NIB.12.26.000001501.0 Bidang tanah ini terletak di Kelurahan Ganungkidul Kecamatan Nganjuk Kabupaten Nganjuk Propinsi Jawa Timur seluas 110 M² (serratus sepuluh meter persegi) Pemegang Hak YANIE FITRIA NINGTYAS-NGJK, 31 Januari 1996-1 bagian ;
 - b. Sertifikat Hak Milik NIB.12.26.13.05.0074 Bidang tanah ini terletak di Kelurahan Ganungkidul Kecamatan Nganjuk Kabupaten Nganjuk Propinsi Jawa Timur seluas 110 M² (serratus sepuluh meter persegi) Pemegang Hak YANIE FITRIA NINGTYAS-NGJK, 31 Januari 1996-1 bagian ;
 - c. 1 Lembar Kwintasi jual beli rumah senilai Rp 270.000.000,- (dua ratus tujuh puluh rupiah) tanggal lupa Agustus 2023 ;
- Terdakwa mengakui menjual 2 unit rumah tersebut kepada Saksi YAYUK PURWATI/ saksi korban dengan Dp/ harga tanda jadi sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) ;
- Terdakwa mengakui sudah menerima uang Dp/ tanda jadi tersebut secara bertahap sebanyak 2 kali, yakni:
 - a. Pada hari Selasa tanggal 30 Juli 2024 sekitar antara pukul 20.00 WIB- 21.00 WIB didalam rumah tempat tinggal Terdakwa alamat Jln Pandan No.17 C Kelurahan Ganungkidul RT. 01 RW. 01 Kecamatan/ Kabupaten Nganjuk terdakwa menerima uang senilai Rp 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) dengan bukti : *1 lembar tanda terima berupa kwintasi senilai Rp 70.000.000,- untuk pembayaran DP. Pembelian sebidang tanah dan bangunan di kelurahan Ganungkidul Kec. Nganjuk tanggal 30 Juli 2024 bermaterai 10000 ditandatangani M. ARYANTO dan ditandatangani YANIE FITRIA NINGTYAS, NURWAHYU UNTARI* yang disaksikan oleh Sdri NUR WAHYU UNTARI, saksi korban ;
 - b. Pada hari Sabtu tanggal 3 Agustus 2024 sekitar antara pukul 16.00 WIB-17.00 WIB didalam rumah tempat tinggal Terdakwa alamat Jln Pandan No.17 C Kelurahan Ganungkidul RT. 01 RW. 01 Kecamatan/ Kabupaten Nganjuk terdakwa menerima uang senilai Rp 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) dengan bukti : *1 lembar tanda terima berupa kwintasi senilai Rp 80.000.000,-*

Halaman 42 dari 70 Putusan Nomor 208/Pid.B/2025/PN Njk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk pembayaran DP. Pembelian rumah griya wira tanggal 03 Agustus 2024 ditandatangani M. ARYANTO dan ditandatangani YANIE FITRIA NINGTYAS yang disaksikan oleh saksi korban, Sdr DWI BAGUS, Saksi WIYOTO, Sdr ACHMAD ARIFIN dan Saksi ASTUTIK ;

- Bahwa selain surat tanda jadi tersebut, terdakwa mengakui terdapat bukti lain berupa 1 Lembar Surat Perjanjian Jual Beli Rumah, tanggal 03 Agustus 2024 bermaterai 10000 yang ditanda tangani YAYUK PURWATI selaku pembeli, YANIE FITRIA N. selaku penjual dengan saksi penjual DWI BAGUS S., WIYOTO (P. Jogoboyo) serta saksi pembeli ACHMAD ARIFIN dan B.TUTIK yang dibuat didalam rumah tempat tinggal Terdakwa alamat Jln Pandan No.17 C Kelurahan Ganungkidul RT 01 RW 01 Kecamatan/ Kabupaten Nganjuk bersamaan dengan penyerahan uang senilai Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) ;
- Bahwa hubungan antara saksi korban dengan Saksi YAYUK PURWATI adalah suami istri;
- Terdakwa mengakui setelah transaksi jual beli 2 unit rumah tipe 45 dengan blok rumah nomor A-15 dan blok rumah nomor A-16 di Perum Griya Wira Kelurahan Ganung Kidul Kecamatan/ Kabupaten Nganjuk antara terdakwa dengan Saksi YAYUK PURWATI lalu terdakwa langsung memberikan bukti kepemilikan rumah berupa Sertifikat Hak Milik NIB.12.26.000001501.0 dan Sertifikat Hak Milik NIB.12.26.13.05.0074 kepada saksi korban dikarenakan Saksi YAYUK PURWATI selaku istri dari saksi korban sudah memberikan uang tanda jadi pembelian rumah ;
- Terdakwa mengakui peran dari saksi korban, Saksi ASTUTIK, Sdri NUR WAHYU UNTARI, Sdr DWI BAGUS, Saksi WIYOTO, Sdr ACHMAD ARIFIN dalam transaksi jual beli 2 unit rumah antara lain :
 - a. Saksi korban berperan sebagai suami dari Saksi YAYUK PURWATI yang sekaligus pemilik uang senilai Rp 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) yang diberikan kepada Saksi YAYUK PURWATI untuk pembayaran tanda jadi transaksi jual beli 2 unit rumah ;
 - b. Saksi korban yang menulis pada 2 lembar kwintasi pembayaran tanda jadi transaksi jual beli 2 unit rumah serta selaku yang memberikan uang senilai Rp 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) ;

Halaman 43 dari 70 Putusan Nomor 208/Pid.B/2025/PN Njk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Sdr NUR WAHYU UNTARI berperan sebagai saksi dalam 1 lembar tanda terima berupa kwintasi senilai Rp 70.000.000,- untuk pembayaran DP. Pembelian sebidang tanah dan bangunan di kelurahan Ganungkidul Kec. Nganjuk tanggal 30 Juli 2024 bermaterai 10000 ;
- d. Saksi ASTUTIK berperan sebagai saksi dari pihak pembeli (YAYUK PURWATI) dalam 1 Lembar Surat Perjanjian Jual Beli Rumah, tanggal 03 Agustus 2024 bermaterai 10000 ;
- e. Sdr ACHMAD ARIFIN berperan sebagai saksi dari pihak pembeli (YAYUK PURWATI) dalam 1 Lembar Surat Perjanjian Jual Beli Rumah, tanggal 03 Agustus 2024 bermaterai 10000 ;
- f. Sdr DWI BAGUS berperan sebagai saksi pihak penjual dalam 1 Lembar Surat Perjanjian Jual Beli Rumah, tanggal 03 Agustus 2024 bermaterai 10000 ;
- g. Saksi WIYOTO berperan sebagai Jogoboyo dalam 1 Lembar Surat Perjanjian Jual Beli Rumah, tanggal 03 Agustus 2024 bermaterai 10000 ;
- h. Terdakwa berperan yang mengetik 1 Lembar Surat Perjanjian Jual Beli Rumah, tanggal 03 Agustus 2024 ;
- Awalnya Pada tanggal 28 Juli 2024 sekitar pukul 14.00 WIB terdakwa memposting 1 unit rumah tipe 45 blok rumah nomor A-15 di grup FaceBook jual beli rumah area Nganjuk melalui Akun Facebook Terdakwa bernama "YAAYUK WIDYATAMA" dengan maksud dan tujuan agar cepat laku dijual. Kemudian pada tanggal 29 Juli 2024 Terdakwa dihubungi oleh Sdr SUPRIYADI, alamat Dusun/ Desa Kwagean RT. 02 RW. 03 Kecamatan Loceret Kabupaten Nganjuk melalui pesan chat whatsapp "*mbak umahe lokasine end*" (*Mbak rumahnya Lokasi dimana*) Terdakwa menjawab "*perumahan ganung mas, perum griya wira*" dijawab Sdr SUPRIYADI "*yowes mbak tanggal 30 juli 2024 wong sing ape tuku umah arepe delok*" (*yasudah mbak tanggal 30 juli 2024 orang yang mau beli rumah mau lihat*) Terdakwa jawab "*iyo mas gak popo, isoku sore*" (*iya mas tidak apa apa, bisa saya sore*) dijawab Sdr SUPRIYADI "*jam piro mbak sorene*" (*jam berapa sorenya*) Terdakwa menjawab "*mari ashar mas*" (*habis ashar mas*) dijawab Sdr SUPRIYADI "*setengah 5 mbak aku otw karo wonge*" (*setengah 5 mbak saya perjalanan kesitu sama orangnya*) Terdakwa menjawab "*iyo mas tak enteni*" (*iya mas saya tunggu*) Kemudian terdakwa bertanya kepada Sdr SUPRIYADI siapa yang akan membeli

Halaman 44 dari 70 Putusan Nomor 208/Pid.B/2025/PN Njk

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

rumah blok nomor A-15 dan dijawab Sdr SUPRIYADI bahwa yang akan membeli Saksi ASTUTIK Kemudian Terdakwa meminta nomor handphone Saksi ASTUTIK dan langsung diberi oleh Sdr SUPRIYADI ;

- Kemudian Terdakwa di hubungi oleh Saksi ASTUTIK dengan telp berbicara *"mbak iki umahe sampean dol tenan"* (*mbak ini rumah kamu dijual benaran*) Terdakwa jawab *"iyo buk soale aku butuh duwit"* (*iya buk soalnya saya butuh uang*) dijawab Saksi ASTUTIK *"lokasine endi mbak"* (*lokasinya dimana mbak*) Terdakwa jawab *"lokasi umahe perumahan griya wira ganung kidul"* (*Lokasi rumahnya di perumahan griya wira ganung kidul*) dijawab Saksi ASTUTIK *"ancer-ancere smp 3 nangdi"* (*ancer ancernya SMP 3 kemana*) Terdakwa jawab *"lore smp 3 enek dalam ngetan buk, enek perumahan pertama sampean ngidul tak enteni nang ngarepan umah"* (*utaranya SMP 3 ada jalan ke timur buk, ada perumahan pertama kamu ke Selatan nanti saya tunggu didepan rumah*) dijawab Saksi ASTUTIK *"iyo mbak, sampean dol piro umahe"* (*iya mbak kamu jual berapa rumahnya*) Terdakwa jawab *"umahe tak dol Rp 135.000.000,-"* (*rumahnya saya jual Rp. 135.000.000,-*) dijawab Saksi ASTUTIK *"tak nyang oleh pora"* (*saya tawar boleh tidak*) Terdakwa jawab *"piro buk"* (*berapa buk*) dijawab Saksi ASTUTIK *"Rp 90.000.000,- oleh pora soale aku sik benahi akeh"* (*Rp. 90.000.000,- boleh tidak soalnya masih memperbaiki banyak*) Terdakwa jawab *"yowes buk gak popo wong aku butuh"* (*yasudah buk tidak apa apa soalnya saya butuh*) dijawab Saksi ASTUTIK *"yo nak oleh arep tak sampekne sing golek umah"* (*ya kalau boleh saya sampaikan ke yang beli rumah*) Terdakwa jawab *"iyo buk"* (*iya buk*) Kemudian pada tanggal 30 Juli 2024 sekitar pukul 16.00 WIB Sdr SUPRIYADI bersama saksi korban, Saksi ASTUTIK dan Saksi YAYUK PURWATI datang kelokasi rumah blok nomor A-15 yang berada di Perumahan Griya Wira Kelurahan GanungKidul Kecamatan/ Kabupaten Nganjuk dengan posisi Terdakwa sudah berada di rumah blok nomor A-15 ;
- Bahwa saat Sdr SUPRIYADI bersama saksi korban, Saksi ASTUTIK dan Saksi YAYUK PURWATI sudah datang kelokasi rumah blok nomor A-15 lalu bertemu terdakwa kemudian terjadi percakapan antara terdakwa dengan Saksi ASTUTIK *"lha nyangpo umahe mbok dol"* (*lha kenapa rumahnya dijual*) Terdakwa jawab *"aku enek butuhe"* (*saya ada butuhnya*) dijawab Saksi ASTUTIK *"yowes nak sido Rp 90.000.000,- mari magrib aku nang umahe sampean"* (*yasudah kalau*

Halaman 45 dari 70 Putusan Nomor 208/Pid.B/2025/PN Njk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jadi Rp. 90.000.000,- setelah magrib saya kerumah kamu) Terdakwa jawab "iyo buk sampean moro nang umah" (iya buk kamu datang kerumah) dijawab Saksi ASTUTIK "umahe sampean endi" (rumah kamu dimana) Terdakwa jawab "aku menggon jembatan merah ganung ngetan" (saya bertempat tinggal di jembatan merah ganung ke timur) dijawab Saksi ASTUTIK "yo mbak" (iya mbak) kemudian setelah Saksi ASTUTIK berbicara kepada terdakwa, saksi korban berbicara "mbak kuncine umahe enek" (mbak kunci rumahnya ada) Terdakwa jawab "wonten pak tasik nang umah lor" (ada pak masih dirumah utara) dijawab saksi korban "sampean iso ngekekne kunci jam piro" (kamu bisa ngasih kunci jam berapa) Terdakwa jawab "saget pak" (bisa pak) dijawab saksi korban "yowes mbak engko sekalian kuncine sampean kekne pas aku rono mari magrib" (yasudah mbak nanti sekalian kuncinya kamu kasihkan pas saya kesana setelah magrib) setelah percakapan tersebut lalu pada hari Selasa tanggal 30 Juli 2024 sekitar antara jam 20.00 WIB-21.00 WIB didalam rumah tempat tinggal terdakwa termasuk Jln Pandan No.17 C Kel. Ganungkidul RT 01 RW 01, Kec/Kab. Nganjuk terjadi jual beli rumah tipe 45 blok rumah nomor A-15 dengan terdakwa selaku penjual dan Saksi YAYUK PURWATI selaku pembeli dengan disaksikan oleh saksi korban, Saksi ASTUTIK dan Sdri NUR WAHYU UNTARI dengan kesepakatan Saksi YAYUK PURWATI membayar uang tanda jadi kepada Terdakwa senilai Rp 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) Dengan dibuatkan 1 lembar tanda terima berupa kwintasi senilai Rp 70.000.000,- untuk pembayaran DP. Pembelian sebidang tanah dan bangunan di kelurahan Ganungkidul Kec. Nganjuk tanggal 30 Juli 2024 bermaterai 10000 ditandatangani M. ARYANTO dan ditandatangani YANIE FITRIA NINGTYAS, NURWAHYU UNTARI. Dan setelah penyerahan uang senilai Rp 70.000.000,-, (tujuh puluh juta rupiah) Terdakwa langsung memberikan Sertifikat Hak Milik NIB.12.26.13.05.0074 atas nama YANIE FITRIA NINGTYAS kepada saksi korban dengan maksud dan tujuan agar saksi korban percaya dengan bukti kepemilikan dari rumah tipe 45 blok rumah nomor A-15 yang terletak di Perumahan Griya Wira Ganung Kidul Kecamatan/ Kabupaten Nganjuk setelah terjadi kesepakatan jual beli rumah tipe 45 blok rumah nomor A-15 tanggal 30 Juli 2024, Kemudian pada tanggal 31 Juli 2024 sekitar pukul 09.00 WIB terdakwa dihubungi oleh Saksi ASTUTIK bertanya apa tidak ada lagi rumah yang akan dijual. dan

Halaman 46 dari 70 Putusan Nomor 208/Pid.B/2025/PN Njk

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

terdakwa jawab bahwa ada lagi rumah yang dijual berupa rumah tipe 45 blok nomor A-16 berada di Perumahan Griya Wira Kelurahan Ganungkidul Kecamatan/ Kabupaten Nganjuk yang juga merupakan rumah terdakwa ;

- Kemudian setelah percakapan dengan Saksi ASTUTIK lalu Saksi ASTUTIK menerangkan kepada terdakwa apabila saksi korban akan membeli rumah tipe 45 blok nomor A-16 berada di Perumahan Griya Wira Kelurahan Ganungkidul Kecamatan/ Kabupaten Nganjuk. Dan setelah itu terjadi kesepakatan transaksi jual beli rumah tipe 45 blok nomor A-16 berada di Perumahan Griya Wira Kelurahan Ganungkidul Kecamatan/ Kabupaten Pada hari Sabtu tanggal 3 Agustus 2024 sekira antara jam 16.00 WIB-17.00 WIB didalam rumah tempat tinggal Terdakwa alamat Jln Pandan No.17 C Kelurahan Ganungkidul RT 01 RW 01 Kecamatan/ Kabupaten Nganjuk dengan Terdakwa sebagai penjual dan Saksi YAYUK PURWATI selaku pembeli dengan disaksikan saksi korban, Sdr ACHMAD ARIFIN, Saksi ASTUTIK, Sdr DWI BAGUS, dan Saksi WIYOTO. Dimana Saksi YAYUK PURWATI sudah menyerahkan uang tanda jadi pembelian rumah tipe 45 blok nomor A-16 berada di Perumahan Griya Wira Kelurahan Ganungkidul Kecamatan/ Kabupaten Nganjuk senilai Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) dengan dibuatkan 1 lembar tanda terima berupa kwintasi senilai Rp 80.000.000,- untuk pembayaran DP. Pembelian rumah griya wira tanggal 03 Agustus 2024 ditandatangani M. ARYANTO dan ditandatangani YANIE FITRIA NINGTYAS dan 1 Lembar Surat Perjanjian Jual Beli Rumah, tanggal 03 Agustus 2024 bermaterai 10000 ;
- Terdakwa mengakui tidak bisa menerangkan diantara blok rumah nomor A-15 dan blok rumah nomor A-16 mana yang ber Sertifikat Hak Milik NIB.12.26.000001501.0 dan ber Sertifikat Hak Milik NIB.12.26.13.05.0074 karena Developer (Sdr BASTIAN HILMI alamat Perumahan Griya Shanta, Jln. Soekarno Hatta, Kec. Lowokwaru, Kota Malang) tidak menerangkan kepada terdakwa ;
- Terdakwa mengakui tidak tahu mengapa Sdr BASTIAN HILMI selaku Developer blok rumah nomor A-15 dan blok rumah nomor A-16 di Perumahan Griya Wira Ganungkidul Kelurahan Ganungkidul Kecamatan/ Kabupaten Nganjuk tidak bisa menerangkan diantara blok rumah nomor A-15 dan blok rumah nomor A-16 mana yang ber

Halaman 47 dari 70 Putusan Nomor 208/Pid.B/2025/PN Njk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertifikat Hak Milik NIB.12.26.000001501.0 dan ber Sertifikat Hak Milik NIB.12.26.13.05.0074 ;

- Terdakwa mengakui memiliki rumah nomor blok A-15 dan rumah nomor blok A-16 dengan cara membeli dari Sdr BASTIAN HILMI selaku Developer Perumahan Griya Wira Ganungkidul Kelurahan Ganungkidul Kecamatan/ Kabupaten Nganjuk ;
- Terdakwa mengakui sebelumnya telah mengenal dengan Sdr. BASTIAN HILMI alamat Perumahan Griya Shanta, Jln. Soekarno Hatta Kecamatan Lowokwaru Kota Malang namun tidak ada hubungan keluarga ;
- Terdakwa mengakui terjadinya proses jual beli rumah spesifikasi/ tipe 45 dengan blok rumah nomor A-15 dan blok rumah nomor A-16 yang berada di Perum Griya Wira Kelurahan Ganungkidul Kecamatan/ Kabupaten Nganjuk antara terdakwa dengan Sdr. BASTIAN HILMI tersebut hari lupa tanggal lupa bulan Agustus tahun 2023 dirumah Sdr BASTIAN HILMI Perumahan Griya Shanta, Jln. Soekarno Hatta Kecamatan Lowokwaru Kota Malang dengan harga Rp 270.000.000,- (dua ratus tujuh puluh juta rupiah) yang dibayar oleh terdakwa secara tunai dan transfer ;
- Terdakwa mengakui bukti yang menerangkan apabila Terdakwa membayar pembelian rumah spesifikasi/ tipe 45 dengan blok rumah nomor A-15 dan blok rumah nomor A-16 yang berada di Perum Griya Wira Kelurahan Ganungkidul Kecamatan/ Kabupaten Nganjuk seharga Rp 270.000.000,- (dua ratus tujuh puluh juta rupiah) kepada Sdr. BASTIAN HILMI dengan cara tunai tersebut adanya 1 Lembar kwintasi pembayaran senilai Rp 260.000.000,- (dua ratus enam puluh juta rupiah) tanggal lupa bulan Agustus 2023 bermaterai 10.000 ditanda tangani (YANIE FITRIANINGTYAS) Terdakwa dan BASTIAN HILMI sedangkan pembayaran transfer Terdakwa ke Sdr BASTIAN HILMI senilai Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) buktinya Print Out Mutasi Rekening Bank Bca Nomor 1410846876 atas nama YANIE FITRIANINGTYAS, tanggal lupa bulan Agustus 2023 ;
- Terdakwa mengakui syarat lain selain terdakwa membayar pembelian rumah spesifikasi/ tipe 45 dengan blok rumah nomor A-15 dan blok rumah nomor A-16 yang berada di Perum Griya Wira Kelurahan Ganungkidul Kecamatan/ Kabupaten Nganjuk seharga Rp 270.000.000,- (dua ratus tujuh puluh juta rupiah) kepada Sdr. BASTIAN HILMI tersebut adalah :

Halaman 48 dari 70 Putusan Nomor 208/Pid.B/2025/PN Njk

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

- a. menyerahkan foto copy KK atas nama DWI BAGUS SETYAWAN
- b. menyerahkan foto copy KTP atas nama YANIE FITRIANINGTYAS dan KTP atas nama DWI BAGUS SETYAWAN
- c. menyerahkan foto copy NPWP atas nama YANIE FITRIANINGTYAS dan KTP atas nama DWI BAGUS SETYAWAN
- d. menyerahkan foto copy buku nikah

- Terdakwa mengakui tidak ada bukti saat terdakwa menyerahkan persyaratan tersebut kepada Sdr BASTIAN HILMI ;
- Terdakwa mengakui tidak bisa menunjukkan 1 Lembar kwintasi pembayaran senilai Rp 260.000.000,- (dua ratus enam puluh juta rupiah) tanggal lupa bulan Agustus 2023 bermaterai 10.000 ditanda tangani (YANIE FITRIANINGTYAS) dan BASTIAN serta pembayaran transfer senilai Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) dengan bukti Print Out Mutasi Rekening Bank Bca Nomor 1410846876 atas nama YANIE FITRIANINGTYAS, tanggal lupa bulan Agustus 2023 ;
- Terdakwa mengakui 1 Lembar kwintasi pembayaran senilai Rp 260.000.000,- (dua ratus enam puluh juta rupiah) tanggal lupa bulan Agustus 2023 bermaterai 10.000 ditanda tangani (YANIE FITRIANINGTYAS) dan BASTIAN HILMI Terdakwa titipkan kepada Sdr. YULIANA MARGARETHA, S.H., alamat Jln. Merdeka No 22, RT.02 RW.01 Kelurahan Mangundikaran Kecamatan/ Kabupaten Nganjuk ;
- Terdakwa mengakui sebelumnya telah mengenal Sdri. YULIANA MARGARETHA, S.H., alamat Jln. Merdeka No 22 RT. 02 RW. 01 Kelurahan Ganungkidul Kecamatan/ Kabupaten Nganjuk namun tidak ada hubungan keluarga ;
- Terdakwa mengakui menitipkan 1 Lembar kwintasi pembayaran senilai Rp 260.000.000,- (dua ratus enam puluh juta rupiah) tanggal lupa bulan Agustus 2023 bermaterai 10.000 ditanda tangani (YANIE FITRIANINGTYAS) dan BASTIAN HILMI kepada Sdr. YULIANA MARGARETHA, S.H. karena ada permasalahan jual beli 2 unit rumah blok nomor A-15 dan blok rumah nomor A-16 yang berada di Perum Griya Wira Kelurahan Ganungkidul Kecamatan/ Kabupaten Nganjuk antara Terdakwa dengan Sdri YAYUK PURWATI ;
- Terdakwa mengakui permasalahan yang timbul akibat Terdakwa menjual 2 unit rumah blok nomor A-15 dan blok rumah nomor A-16 yang berada di Perum Griya Wira Kel. Ganung Kidul, Kec./Kab. Nganjuk kepada Sdri YAYUK PURWATI adalah 2 unit rumah blok

Halaman 49 dari 70 Putusan Nomor 208/Pid.B/2025/PN Njk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nomor A-15 dan blok rumah nomor A-16 dengan Sertifikat Hak Milik NIB.12.26.000001501.0 dan Sertifikat Hak Milik NIB.12.26.13.05.0074 setelah dilakukan pengecekan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kab Nganjuk oleh saksi korban dan Saksi YAYUK PURWATI bukan milik Terdakwa ;

- Bahwa saksi korban bisa mengetahui sertifikat tersebut tidak terdaftar karena sebelumnya yakni pada hari Senin tanggal 5 Agustus 2024 sekitar pukul 11.00 WIB terdakwa pernah diajak mengecek di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kab Nganjuk namun terdakwa tidak hadir karena anak terdakwa sakit ;
- Bahwa terdakwa diberitahu hasil dari pengecekan sertifikat tersebut bukan terdaftar milik terdakwa;
- Terdakwa mengakui dalam perjanjian jual beli dimana saksi yang bertandatangan atas nama DWI BAGUS bukan merupakan suami terdakwa melainkan orang lain yang bernama Sdr IWAN alamat Desa Depok Kecamatan Gondang Kabupaten Nganjuk sedangkan Saksi WIYOTO bukan merupakan Jogoboyo melainkan warga Masyarakat yang beralamat di Dusun Nglentreng RT. 01 RW. 07 Desa Maguan Kecamatan Berbek Kabupaten Nganjuk selaku pedagang sepeda motor ;
- Terdakwa mengakui Sdr IWAN dan Saksi WIYOTO bisa bertandatangan dalam perjanjian jual beli karena pada tanggal 2 Agustus 2024 Sdr IWAN dan Saksi WIYOTO sudah berada di rumah Terdakwa yang berada di Jln Pandan No.17 C Kelurahan Ganungkidul RT 01 RW 01 Kecamatan/ Kabupaten Nganjuk dan bermalam sampai tanggal 3 Agustus 2024 sehingga sebelum terjadi jual beli rumah Sdr IWAN Terdakwa suruh mengaku sebagai Sdr DWI BAGUS selaku suami karena Sdr IWAN meminjam uang senilai Rp 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) kepada Terdakwa kemudian Terdakwa janjikan apabila 2 unit rumah tersebut laku akan terdakwa beri pinjaman senilai Rp 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) selain itu karena pada saat terjadi kesepakatan jual beli tanggal 3 Agustus 2024 Sdr DWI BAGUS SETYAWAN menjalani proses hukum di kantor Polres Nganjuk. Sedangkan Saksi WIYOTO mau menjadi Jogoboyo karena Terdakwa janjikan akan Terdakwa beli sepeda motor yang ditawarkan kepada Terdakwa setelah Terdakwa laku menjual 2 unit rumah tersebut ;
- Terdakwa mengakui sampai saat ini, Terdakwa tidak memberi pinjaman uang senilai Rp 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) kepada

Halaman 50 dari 70 Putusan Nomor 208/Pid.B/2025/PN Njk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sdr IWAN dan tidak membeli sepeda motor yang ditawarkan oleh Saksi WIYOTO;

- Terdakwa mengakui memberi komisi atau upah kepada Sdr IWAN yang menjadi Sdr DWI BAGUS dan Saksi WIYOTO yang menjadi jogoboyo masing- masing senilai Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah);
- Terdakwa mengakui telah melakukan penipuan terhadap saksi korban ;
- Terdakwa mengakui barang yang telah ditipu berupa uang tunai senilai Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) milik saksi korban ;
- Maksud dan tujuan terdakwa melakukan penipuan adalah untuk mencari keuntungan berupa uang yang digunakan terdakwa untuk kebutuhan sehari- hari dan untuk mengganti rugi akibat pinjaman Sdr DWI BAGUS SETYAWAN.

Menimbang, bahwa Penuntut Umum mengajukan barang bukti sebagai berikut:

- 1 bundel Sertifikat Hak Milik NIB. 12.26.000001501.0 Bidang tanah ini terletak di Kelurahan Ganungkidul Kecamatan Nganjuk Kabupaten Nganjuk Propinsi Jawa Timur seluas 110 M² (seratus sepuluh meter persegi) Pemegang Hak YANIE FITRIA NINGTYAS-NGJK. 31 Januari 1996-1 bagian ;
- 1 bundel Sertifikat Hak Milik NIB. 12.26.13.05.0074 Bidang tanah ini terletak di Kelurahan Ganungkidul Kecamatan Nganjuk Kabupaten Nganjuk Propinsi Jawa Timur seluas 110 M² (seratus sepuluh meter persegi) Pemegang Hak YANIE FITRIA NINGTYAS-NGJK. 31 Januari 1996-1 bagian ;
- 1 lembar tanda terima berupa kwitansi senilai Rp 70.000.000,- untuk pembayaran Dp. Pembelian sebidang dan bangunan di kelurahan Ganungkidul Kec. Nganjuk tanggal 30 Juli 2024 bermaterai 10000 ditandatangani M. ARYANTO dan ditandatangani YANIE FITRIA NINGTYAS ;
- 1 lembar tanda terima berupa kwitansi senilai Rp 80.000.000,- untuk pembayaran Dp. Pembelian sebidang dan bangunan di kelurahan Ganungkidul Kec. Nganjuk tanggal 03 Agustus 2024 ditandatangani M. ARYANTO dan ditandatangani YANIE FITRIA NINGTYAS ;
- 1 Lembar Surat Perjanjian Jual Beli Rumah. Tanggal 03 Agustus 2024 bermaterai 10000 yang ditandatangani YAYUK PURWATI selaku pembeli.

Halaman 51 dari 70 Putusan Nomor 208/Pid.B/2025/PN Njk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

YANIE FITRIA N. selaku penjual dengan saksi penjual DWI BAGUS S, WIYOTO (P. Jogoboyo) serta saksi pembeli ACHMAD ARIFIN dan B. TUTIK.

Menimbang, bahwa berdasarkan alat bukti dan barang bukti yang diajukan diperoleh fakta-fakta hukum sebagai berikut:

- Terdakwa mengakui telah dilakukan pemeriksaan pihak kepolisian dalam BAP pada hari Kamis tanggal 15 Mei 2025 dan telah membenarkan BAP tersebut ;
- Terdakwa mengakui belum pernah dihukum sebelumnya ;
- Terdakwa mengakui ditangkap pada hari Rabu tanggal 14 Mei 2025 sekitar pukul 21.00 WIB di kantor Polsek Warujayeng Kabupaten Nganjuk ;
- Bahwa sebelumnya terdakwa sudah mengenal saksi korban sejak transaksi jual beli rumah namun tidak ada hubungan keluarga ;
- Bahwa yang menjadi pihak penjual adalah terdakwa dan yang menjadi pihak pembeli adalah Saksi YAYUK PURWATI yang merupakan istri dari saksi korban ;
- Terdakwa mengakui sebelumnya telah mengenal Saksi YAYUK PURWATI namun tidak ada hubungan keluarga ;
- Terdakwa mengakui transaksi jual beli rumah antara terdakwa dan Saksi YAYUK PURWATI :
 - c. Pada hari Selasa tanggal 30 Juli 2024 sekitar antara pukul 20.00 WIB- 21.00 WIB didalam rumah tempat tinggal terdakwa termasuk Jln Pandan No.17 C Kelurahan Ganungkidul RT. 01 RW. 01 Kecamatan/ Kabupaten Nganjuk ;
 - d. Pada hari Sabtu tanggal 3 Agustus 2024 sekitar antara pukul 16.00 WIB-17.00 WIB didalam rumah tempat tinggal Terdakwa termasuk Jln Pandan No.17 C Kelurahan Ganungkidul RT. 01 RW. 01 Kecamatan/ Kabupaten Nganjuk ;
- Barang yang menjadi objek adalah 2 unit rumah yang terletak di Perum Griya Wira Kelurahan Ganung Kidul Kecamatan/ Kabupaten Nganjuk yang berspesifikasi tipe 45 dengan blok rumah nomor A-15 seluas 110 M² dan blok rumah nomor A-16 seluas 110 M² milik terdakwa ;
- Bukti kepemilikan terdakwa dari 2 unit rumah tipe 45 dengan blok rumah nomor A-15 dan blok rumah nomor A-16 tersebut berupa :
 - d. Sertifikat Hak Milik NIB.12.26.000001501.0 Bidang tanah ini terletak di Kelurahan Ganungkidul Kecamatan Nganjuk Kabupaten

Halaman 52 dari 70 Putusan Nomor 208/Pid.B/2025/PN Njk

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

Nganjuk Propinsi Jawa Timur seluas 110 M² (serratus sepuluh meter persegi) Pemegang Hak YANIE FITRIA NINGTYAS-NGJK, 31 Januari 1996-1 bagian ;

e. Sertifikat Hak Milik NIB.12.26.13.05.0074 Bidang tanah ini terletak di Kelurahan Ganungkidul Kecamatan Nganjuk Kabupaten Nganjuk Propinsi Jawa Timur seluas 110 M² (serratus sepuluh meter persegi) Pemegang Hak YANIE FITRIA NINGTYAS-NGJK, 31 Januari 1996-1 bagian ;

f. 1 Lembar Kwintasi jual beli rumah senilai Rp 270.000.000,- (dua ratus tujuh puluh rupiah) tanggal lupa Agustus 2023 ;

- Terdakwa mengakui menjual 2 unit rumah tersebut kepada Saksi YAYUK PURWATI/ saksi korban dengan Dp/ harga tanda jadi sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) ;

- Terdakwa mengakui sudah menerima uang Dp/ tanda jadi tersebut secara bertahap sebanyak 2 kali, yakni:

c. Pada hari Selasa tanggal 30 Juli 2024 sekitar antara pukul 20.00 WIB- 21.00 WIB didalam rumah tempat tinggal Terdakwa alamat Jln Pandan No.17 C Kelurahan Ganungkidul RT. 01 RW. 01 Kecamatan/ Kabupaten Nganjuk terdakwa menerima uang senilai Rp 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) dengan bukti : *1 lembar tanda terima berupa kwintasi senilai Rp 70.000.000,- untuk pembayaran DP. Pembelian sebidang tanah dan bangunan di kelurahan Ganungkidul Kec. Nganjuk tanggal 30 Juli 2024 bermaterai 10000 ditandatangani M. ARYANTO dan ditandatangani YANIE FITRIA NINGTYAS, NURWAHYU UNTARI yang disaksikan oleh Sdri NUR WAHYU UNTARI, saksi korban ;*

d. Pada hari Sabtu tanggal 3 Agustus 2024 sekitar antara pukul 16.00 WIB-17.00 WIB didalam rumah tempat tinggal Terdakwa alamat Jln Pandan No.17 C Kelurahan Ganungkidul RT. 01 RW. 01 Kecamatan/ Kabupaten Nganjuk terdakwa menerima uang senilai Rp 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) dengan bukti : *1 lembar tanda terima berupa kwintasi senilai Rp 80.000.000,- untuk pembayaran DP. Pembelian rumah griya wira tanggal 03 Agustus 2024 ditandatangani M. ARYANTO dan ditandatangani YANIE FITRIA NINGTYAS yang disaksikan oleh saksi korban, Sdr DWI BAGUS, Saksi WIYOTO, Sdr ACHMAD ARIFIN dan Saksi ASTUTIK ;*

Halaman 53 dari 70 Putusan Nomor 208/Pid.B/2025/PN Njk

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa selain surat tanda jadi tersebut, terdakwa mengakui terdapat bukti lain berupa *1 Lembar Surat Perjanjian Jual Beli Rumah, tanggal 03 Agustus 2024 bermaterai 10000 yang ditanda tangani YAYUK PURWATI selaku pembeli, YANIE FITRIA N. selaku penjual dengan saksi penjual DWI BAGUS S., WIYOTO (P. Jogoboyo) serta saksi pembeli ACHMAD ARIFIN dan B.TUTIK yang dibuat didalam rumah tempat tinggal Terdakwa alamat Jln Pandan No.17 C Kelurahan Ganungkidul RT 01 RW 01 Kecamatan/ Kabupaten Nganjuk bersamaan dengan penyerahan uang senilai Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) ;*
- Bahwa hubungan antara saksi korban dengan Saksi YAYUK PURWATI adalah suami istri;
- Terdakwa mengakui setelah transaksi jual beli 2 unit rumah tipe 45 dengan blok rumah nomor A-15 dan blok rumah nomor A-16 di Perum Griya Wira Kelurahan Ganung Kidul Kecamatan/ Kabupaten Nganjuk antara terdakwa dengan Saksi YAYUK PURWATI lalu terdakwa langsung memberikan bukti kepemilikan rumah berupa Sertifikat Hak Milik NIB.12.26.000001501.0 dan Sertifikat Hak Milik NIB.12.26.13.05.0074 kepada saksi korban dikarenakan Saksi YAYUK PURWATI selaku istri dari saksi korban sudah memberikan uang tanda jadi pembelian rumah ;
- Terdakwa mengakui peran dari saksi korban, Saksi ASTUTIK, Sdri NUR WAHYU UNTARI, Sdr DWI BAGUS, Saksi WIYOTO, Sdr ACHMAD ARIFIN dalam transaksi jual beli 2 unit rumah antara lain :
 - i. Saksi korban berperan sebagai suami dari Saksi YAYUK PURWATI yang sekaligus pemilik uang senilai Rp 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) yang diberikan kepada Saksi YAYUK PURWATI untuk pembayaran tanda jadi transaksi jual beli 2 unit rumah ;
 - j. Saksi korban yang menulis pada 2 lembar kwintasi pembayaran tanda jadi transaksi jual beli 2 unit rumah serta selaku yang memberikan uang senilai Rp 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) ;
 - k. Sdri NUR WAHYU UNTARI berperan sebagai saksi dalam *1 lembar tanda terima berupa kwintasi senilai Rp 70.000.000,- untuk pembayaran DP. Pembelian sebidang tanah dan bangunan di kelurahan Ganungkidul Kec. Nganjuk tanggal 30 Juli 2024 bermaterai 10000 ;*

Halaman 54 dari 70 Putusan Nomor 208/Pid.B/2025/PN Njk

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

- l. Saksi ASTUTIK berperan sebagai saksi dari pihak pembeli (YAYUK PURWATI) dalam 1 Lembar Surat Perjanjian Jual Beli Rumah, tanggal 03 Agustus 2024 bermaterai 10000 ;
 - m. Sdr ACHMAD ARIFIN berperan sebagai saksi dari pihak pembeli (YAYUK PURWATI) dalam 1 Lembar Surat Perjanjian Jual Beli Rumah, tanggal 03 Agustus 2024 bermaterai 10000 ;
 - n. Sdr DWI BAGUS berperan sebagai saksi pihak penjual dalam 1 Lembar Surat Perjanjian Jual Beli Rumah, tanggal 03 Agustus 2024 bermaterai 10000 ;
 - o. Saksi WIYOTO berperan sebagai Jogoboyo dalam 1 Lembar Surat Perjanjian Jual Beli Rumah, tanggal 03 Agustus 2024 bermaterai 10000 ;
 - p. Terdakwa berperan yang mengetik 1 Lembar Surat Perjanjian Jual Beli Rumah, tanggal 03 Agustus 2024 ;
- Awalnya Pada tanggal 28 Juli 2024 sekitar pukul 14.00 WIB terdakwa memposting 1 unit rumah tipe 45 blok rumah nomor A-15 di grup FaceBook jual beli rumah area Nganjuk melalui Akun Facebook Terdakwa bernama "YAAYUK WIDYATAMA" dengan maksud dan tujuan agar cepat laku dijual. Kemudian pada tanggal 29 Juli 2024 Terdakwa dihubungi oleh Sdr SUPRIYADI, alamat Dusun/ Desa Kwagean RT. 02 RW. 03 Kecamatan Loceret Kabupaten Nganjuk melalui pesan chat whatsapp "*mbak umahe lokasine endi*" (*Mbak rumahnya Lokasi dimana*) Terdakwa menjawab "*perumahan ganung mas, perum griya wira*" dijawab Sdr SUPRIYADI "*yowes mbak tanggal 30 juli 2024 wong sing ape tuku umah arepe delok*" (*yasudah mbak tanggal 30 juli 2024 orang yang mau beli rumah mau lihat*) Terdakwa jawab "*iyo mas gak popo, isoku sore*" (*iya mas tidak apa apa, bisa saya sore*) dijawab Sdr SUPRIYADI "*jam piro mbak sorene*" (*jam berapa sorenya*) Terdakwa menjawab "*mari ashar mas*" (*habis ashar mas*) dijawab Sdr SUPRIYADI "*setengah 5 mbak aku otw karo wonge*" (*setengah 5 mbak saya perjalanan kesitu sama orangnya*) Terdakwa menjawab "*iyo mas tak enteni*" (*iya mas saya tunggu*) Kemudian terdakwa bertanya kepada Sdr SUPRIYADI siapa yang akan membeli rumah blok nomor A-15 dan dijawab Sdr SUPRIYADI bahwa yang akan membeli Saksi ASTUTIK Kemudian Terdakwa meminta nomor handphone Saksi ASTUTIK dan langsung diberi oleh Sdr SUPRIYADI ;

Halaman 55 dari 70 Putusan Nomor 208/Pid.B/2025/PN Njk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kemudian Terdakwa di hubungi oleh Saksi ASTUTIK dengan telp berbicara “mbak iki umahe sampean dol tenan” (mbak ini rumah kamu dijual beneran) Terdakwa jawab “iyo buk soale aku butuh duwit” (iya buk soalnya saya butuh uang) dijawab Saksi ASTUTIK “lokasine endi mbak” (lokasinya dimana mbak) Terdakwa jawab “lokasi umahe perumahan griya wira ganung kidul” (Lokasi rumahnya di perumahan griya wira ganung kidul) dijawab Saksi ASTUTIK “ancer-ancere smp 3 nangdi” (ancer ancernya SMP 3 kemana) Terdakwa jawab “lore smp 3 enek dalam ngetan buk, enek perumahan pertama sampean ngidul tak enteni nang ngarepan umah” (utaranya SMP 3 ada jalan ke timur buk, ada perumahan pertama kamu ke Selatan nanti saya tunggu didepan rumah) dijawab Saksi ASTUTIK “iyo mbak, sampean dol piro umahe” (iya mbak kamu jual berapa rumahnya) Terdakwa jawab “umahe tak dol Rp 135.000.000,-” (rumahnya saya jual Rp. 135.000.000,-) dijawab Saksi ASTUTIK “tak nyang oleh pora” (saya tawar boleh tidak) Terdakwa jawab “piro buk” (berapa buk) dijawab Saksi ASTUTIK “Rp 90.000.000,- oleh pora soale aku sik benahi akeh” (Rp. 90.000.000,- boleh tidak soalnya masih memperbaiki banyak) Terdakwa jawab “yowes buk gak popo wong aku butuh” (yasudah buk tidak apa apa soalnya saya butuh) dijawab Saksi ASTUTIK “yo nak oleh arep tak sampekne sing golek umah” (ya kalau boleh saya sampaikan ke yang beli rumah) Terdakwa jawab “iyo buk” (iya buk) Kemudian pada tanggal 30 Juli 2024 sekitar pukul 16.00 WIB Sdr SUPRIYADI bersama saksi korban, Saksi ASTUTIK dan Saksi YAYUK PURWATI datang kelokasi rumah blok nomor A-15 yang berada di Perumahan Griya Wira Kelurahan GanungKidul Kecamatan/ Kabupaten Nganjuk dengan posisi Terdakwa sudah berada di rumah blok nomor A-15 ;
- Bahwa saat Sdr SUPRIYADI bersama saksi korban, Saksi ASTUTIK dan Saksi YAYUK PURWATI sudah datang kelokasi rumah blok nomor A-15 lalu bertemu terdakwa kemudian terjadi percakapan antara terdakwa dengan Saksi ASTUTIK “lha nyangpo umahe mbok dol” (lha kenapa rumahnya dijual” Terdakwa jawab “aku enek butuhe” (saya ada butuhnya) dijawab Saksi ASTUTIK “yowes nak sido Rp 90.000.000,- mari magrib aku nang umahe sampean” (yasudah kalau jadi Rp. 90.000.000,- setelah magrib saya kerumah kamu) Terdakwa jawab “iyo buk sampean moro nang umah” (iya buk kamu datang kerumah) dijawab Saksi ASTUTIK “umahe sampean endi” (rumah kamu dimana) Terdakwa jawab “aku menggon jembatan merah

Halaman 56 dari 70 Putusan Nomor 208/Pid.B/2025/PN Njk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ganung ngetan” (saya bertempat tinggal di jembatan merah ganung ke timur) dijawab Saksi ASTUTIK “yo mbak” (iya mbak) kemudian setelah Saksi ASTUTIK berbicara kepada terdakwa, saksi korban berbicara “mbak kuncine umahe enek” (mbak kunci rumahnya ada) Terdakwa jawab “wonten pak tasik nang umah lor” (ada pak masih dirumah utara) dijawab saksi korban “sampean iso ngekekne kunci jam piro” (kamu bisa ngasih kunci jam berapa) Terdakwa jawab “saget pak” (bisa pak) dijawab saksi korban “yowes mbak engko sekalian kuncine sampean kekne pas aku rono mari magrib” (yasudah mbak nanti sekalian kuncinya kamu kasihkan pas saya kesana setelah magrib) setelah percakapan tersebut lalu pada hari Selasa tanggal 30 Juli 2024 sekitar antara jam 20.00 WIB-21.00 WIB didalam rumah tempat tinggal terdakwa termasuk Jln Pandan No.17 C Kel. Ganungkidul RT 01 RW 01, Kec/Kab. Nganjuk terjadi jual beli rumah tipe 45 blok rumah nomor A-15 dengan terdakwa selaku penjual dan Saksi YAYUK PURWATI selaku pembeli dengan disaksikan oleh saksi korban, Saksi ASTUTIK dan Sdri NUR WAHYU UNTARI dengan kesepakatan Saksi YAYUK PURWATI membayar uang tanda jadi kepada Terdakwa senilai Rp 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) Dengan dibuatkan 1 lembar tanda terima berupa kwintasi senilai Rp 70.000.000,- untuk pembayaran DP. Pembelian sebidang tanah dan bangunan di kelurahan Ganungkidul Kec. Nganjuk tanggal 30 Juli 2024 bermaterai 10000 ditandatangani M. ARYANTO dan ditandatangani YANIE FITRIA NINGTYAS, NURWAHYU UNTARI. Dan setelah penyerahan uang senilai Rp 70.000.000,-, (tujuh puluh juta rupiah) Terdakwa langsung memberikan Sertifikat Hak Milik NIB.12.26.13.05.0074 atas nama YANIE FITRIA NINGTYAS kepada saksi korban dengan maksud dan tujuan agar saksi korban percaya dengan bukti kepemilikan dari rumah tipe 45 blok rumah nomor A-15 yang terletak di Perumahan Griya Wira Ganung Kidul Kecamatan/ Kabupaten Nganjuk setelah terjadi kesepakatan jual beli rumah tipe 45 blok rumah nomor A-15 tanggal 30 Juli 2024, Kemudian pada tanggal 31 Juli 2024 sekitar pukul 09.00 WIB terdakwa dihubungi oleh Saksi ASTUTIK bertanya apa tidak ada lagi rumah yang akan dijual. dan terdakwa jawab bahwa ada lagi rumah yang dijual berupa rumah tipe 45 blok nomor A-16 berada di Perumahan Griya Wira Kelurahan Ganungkidul Kecamatan/ Kabupaten Nganjuk yang juga merupakan rumah terdakwa ;

Halaman 57 dari 70 Putusan Nomor 208/Pid.B/2025/PN Njk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kemudian setelah percakapan dengan Saksi ASTUTIK lalu Saksi ASTUTIK menerangkan kepada terdakwa apabila saksi korban akan membeli rumah tipe 45 blok nomor A-16 berada di Perumahan Griya Wira Kelurahan Ganungkidul Kecamatan/ Kabupaten Nganjuk. Dan setelah itu terjadi kesepakatan transaksi jual beli rumah tipe 45 blok nomor A-16 berada di Perumahan Griya Wira Kelurahan Ganungkidul Kecamatan/ Kabupaten Pada hari Sabtu tanggal 3 Agustus 2024 sekira antara jam 16.00 WIB-17.00 WIB didalam rumah tempat tinggal Terdakwa alamat Jln Pandan No.17 C Kelurahan Ganungkidul RT 01 RW 01 Kecamatan/ Kabupaten Nganjuk dengan Terdakwa sebagai penjual dan Saksi YAYUK PURWATI selaku pembeli dengan disaksikan saksi korban, Sdr ACHMAD ARIFIN, Saksi ASTUTIK, Sdr DWI BAGUS, dan Saksi WIYOTO. Dimana Saksi YAYUK PURWATI sudah menyerahkan uang tanda jadi pembelian rumah tipe 45 blok nomor A-16 berada di Perumahan Griya Wira Kelurahan Ganungkidul Kecamatan/ Kabupaten Nganjuk senilai Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) dengan dibuatkan 1 lembar tanda terima berupa kwintasi senilai Rp 80.000.000,- untuk pembayaran DP. Pembelian rumah griya wira tanggal 03 Agustus 2024 ditandatangani M. ARYANTO dan ditandatangani YANIE FITRIA NINGTYAS dan 1 Lembar Surat Perjanjian Jual Beli Rumah, tanggal 03 Agustus 2024 bermaterai 10000 ;
- Terdakwa mengakui tidak bisa menerangkan diantara blok rumah nomor A-15 dan blok rumah nomor A-16 mana yang ber Sertifikat Hak Milik NIB.12.26.000001501.0 dan ber Sertifikat Hak Milik NIB.12.26.13.05.0074 karena Developer (Sdr BASTIAN HILMI alamat Perumahan Griya Shanta, Jln. Soekarno Hatta, Kec. Lowokwaru, Kota Malang) tidak menerangkan kepada terdakwa ;
- Terdakwa mengakui tidak tahu mengapa Sdr BASTIAN HILMI selaku Developer blok rumah nomor A-15 dan blok rumah nomor A-16 di Perumahan Griya Wira Ganungkidul Kelurahan Ganungkidul Kecamatan/ Kabupaten Nganjuk tidak bisa menerangkan diantara blok rumah nomor A-15 dan blok rumah nomor A-16 mana yang ber Sertifikat Hak Milik NIB.12.26.000001501.0 dan ber Sertifikat Hak Milik NIB.12.26.13.05.0074 ;
- Terdakwa mengakui memiliki rumah nomor blok A-15 dan rumah nomor blok A-16 dengan cara membeli dari Sdr BASTIAN HILMI

Halaman 58 dari 70 Putusan Nomor 208/Pid.B/2025/PN Njk

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selaku Developer Perumahan Griya Wira Ganungkidul Kelurahan Ganungkidul Kecamatan/ Kabupaten Nganjuk ;

- Terdakwa mengakui sebelumnya telah mengenal dengan Sdr. BASTIAN HILMI alamat Perumahan Griya Shanta, Jln. Soekarno Hatta Kecamatan Lowokwaru Kota Malang namun tidak ada hubungan keluarga ;
- Terdakwa mengakui terjadinya proses jual beli rumah spesifikasi/ tipe 45 dengan blok rumah nomor A-15 dan blok rumah nomor A-16 yang berada di Perum Griya Wira Kelurahan Ganungkidul Kecamatan/ Kabupaten Nganjuk antara terdakwa dengan Sdr. BASTIAN HILMI tersebut hari lupa tanggal lupa bulan Agustus tahun 2023 di rumah Sdr BASTIAN HILMI Perumahan Griya Shanta, Jln. Soekarno Hatta Kecamatan Lowokwaru Kota Malang dengan harga Rp 270.000.000,- (dua ratus tujuh puluh juta rupiah) yang dibayar oleh terdakwa secara tunai dan transfer ;
- Terdakwa mengakui bukti yang menerangkan apabila Terdakwa membayar pembelian rumah spesifikasi/ tipe 45 dengan blok rumah nomor A-15 dan blok rumah nomor A-16 yang berada di Perum Griya Wira Kelurahan Ganungkidul Kecamatan/ Kabupaten Nganjuk seharga Rp 270.000.000,- (dua ratus tujuh puluh juta rupiah) kepada Sdr. BASTIAN HILMI dengan cara tunai tersebut adanya 1 Lembar kwintasi pembayaran senilai Rp 260.000.000,- (dua ratus enam puluh juta rupiah) tanggal lupa bulan Agustus 2023 bermaterai 10.000 ditanda tangani (YANIE FITRIANINGTYAS) Terdakwa dan BASTIAN HILMI sedangkan pembayaran transfer Terdakwa ke Sdr BASTIAN HILMI senilai Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) buktinya Print Out Mutasi Rekening Bank Bca Nomor 1410846876 atas nama YANIE FITRIANINGTYAS, tanggal lupa bulan Agustus 2023 ;
- Terdakwa mengakui syarat lain selain terdakwa membayar pembelian rumah spesifikasi/ tipe 45 dengan blok rumah nomor A-15 dan blok rumah nomor A-16 yang berada di Perum Griya Wira Kelurahan Ganungkidul Kecamatan/ Kabupaten Nganjuk seharga Rp 270.000.000,- (dua ratus tujuh puluh juta rupiah) kepada Sdr. BASTIAN HILMI tersebut adalah :
 - e. menyerahkan foto copy KK atas nama DWI BAGUS SETYAWAN
 - f. menyerahkan foto copy KTP atas nama YANIE FITRIANINGTYAS dan KTP atas nama DWI BAGUS SETYAWAN

Halaman 59 dari 70 Putusan Nomor 208/Pid.B/2025/PN Njk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

g. menyerahkan foto copy NPWP atas nama YANIE FITRIANINGTYAS dan KTP atas nama DWI BAGUS SETYAWAN

h. menyerahkan foto copy buku nikah

- Terdakwa mengakui tidak ada bukti saat terdakwa menyerahkan persyaratan tersebut kepada Sdr BASTIAN HILMI ;
- Terdakwa mengakui tidak bisa menunjukkan 1 Lembar kwintasi pembayaran senilai Rp 260.000.000,- (dua ratus enam puluh juta rupiah) tanggal lupa bulan Agustus 2023 bermaterai 10.000 ditanda tangani (YANIE FITRIANINGTYAS) dan BASTIAN serta pembayaran transfer senilai Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) dengan bukti Print Out Mutasi Rekening Bank Bca Nomor 1410846876 atas nama YANIE FITRIANINGTYAS, tanggal lupa bulan Agustus 2023 ;
- Terdakwa mengakui 1 Lembar kwintasi pembayaran senilai Rp 260.000.000,- (dua ratus enam puluh juta rupiah) tanggal lupa bulan Agustus 2023 bermaterai 10.000 ditanda tangani (YANIE FITRIANINGTYAS) dan BASTIAN HILMI Terdakwa titipkan kepada Sdr. YULIANA MARGARETHA, S.H., alamat Jln. Merdeka No 22, RT.02 RW.01 Kelurahan Mangundikaran Kecamatan/ Kabupaten Nganjuk ;
- Terdakwa mengakui sebelumnya telah mengenal Sdri. YULIANA MARGARETHA, S.H., alamat Jln. Merdeka No 22 RT. 02 RW. 01 Kelurahan Ganungkidul Kecamatan/ Kabupaten Nganjuk namun tidak ada hubungan keluarga ;
- Terdakwa mengakui menitipkan 1 Lembar kwintasi pembayaran senilai Rp 260.000.000,- (dua ratus enam puluh juta rupiah) tanggal lupa bulan Agustus 2023 bermaterai 10.000 ditanda tangani (YANIE FITRIANINGTYAS) dan BASTIAN HILMI kepada Sdr. YULIANA MARGARETHA, S.H. karena ada permasalahan jual beli 2 unit rumah blok nomor A-15 dan blok rumah nomor A-16 yang berada di Perum Griya Wira Kelurahan Ganungkidul Kecamatan/ Kabupaten Nganjuk antara Terdakwa dengan Sdri YAYUK PURWATI ;
- Terdakwa mengakui permasalahan yang timbul akibat Terdakwa menjual 2 unit rumah blok nomor A-15 dan blok rumah nomor A-16 yang berada di Perum Griya Wira Kel. Ganung Kidul, Kec./Kab. Nganjuk kepada Sdri YAYUK PURWATI adalah 2 unit rumah blok nomor A-15 dan blok rumah nomor A-16 dengan Sertifikat Hak Milik NIB.12.26.000001501.0 dan Sertifikat Hak Milik NIB.12.26.13.05.0074 setelah dilakukan pengecekan di Kantor Badan Pertanahan Nasional

Halaman 60 dari 70 Putusan Nomor 208/Pid.B/2025/PN Njk

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

Kab Nganjuk oleh saksi korban dan Saksi YAYUK PURWATI bukan milik Terdakwa ;

- Bahwa saksi korban bisa mengetahui sertifikat tersebut tidak terdaftar karena sebelumnya yakni pada hari Senin tanggal 5 Agustus 2024 sekitar pukul 11.00 WIB terdakwa pernah diajak mengecek di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kab Nganjuk namun terdakwa tidak hadir karena anak terdakwa sakit ;
- Bahwa terdakwa diberitahu hasil dari pengecekan sertifikat tersebut bukan terdaftar milik terdakwa;
- Terdakwa mengakui dalam perjanjian jual beli dimana saksi yang bertandatangan atas nama DWI BAGUS bukan merupakan suami terdakwa melainkan orang lain yang bernama Sdr IWAN alamat Desa Depok Kecamatan Gondang Kabupaten Nganjuk sedangkan Saksi WIYOTO bukan merupakan Jogoboyo melainkan warga Masyarakat yang beralamat di Dusun Nglenteng RT. 01 RW. 07 Desa Maguan Kecamatan Berbek Kabupaten Nganjuk selaku pedagang sepeda motor ;
- Terdakwa mengakui Sdr IWAN dan Saksi WIYOTO bisa bertandatangan dalam perjanjian jual beli karena pada tanggal 2 Agustus 2024 Sdr IWAN dan Saksi WIYOTO sudah berada di rumah Terdakwa yang berada di Jln Pandan No.17 C Kelurahan Ganungkidul RT 01 RW 01 Kecamatan/ Kabupaten Nganjuk dan bermalam sampai tanggal 3 Agustus 2024 sehingga sebelum terjadi jual beli rumah Sdr IWAN Terdakwa suruh mengaku sebagai Sdr DWI BAGUS selaku suami karena Sdr IWAN meminjam uang senilai Rp 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) kepada Terdakwa kemudian Terdakwa janjikan apabila 2 unit rumah tersebut laku akan terdakwa beri pinjaman senilai Rp 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) selain itu karena pada saat terjadi kesepakatan jual beli tanggal 3 Agustus 2024 Sdr DWI BAGUS SETYAWAN menjalani proses hukum di kantor Polres Nganjuk. Sedangkan Saksi WIYOTO mau menjadi Jogoboyo karena Terdakwa janjikan akan Terdakwa beli sepeda motor yang ditawarkan kepada Terdakwa setelah Terdakwa laku menjual 2 unit rumah tersebut ;
- Terdakwa mengakui sampai saat ini, Terdakwa tidak memberi pinjaman uang senilai Rp 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) kepada Sdr IWAN dan tidak membeli sepeda motor yang ditawarkan oleh Saksi WIYOTO;

Halaman 61 dari 70 Putusan Nomor 208/Pid.B/2025/PN Njk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Terdakwa mengakui memberi komisi atau upah kepada Sdr IWAN yang menjadi Sdr DWI BAGUS dan Saksi WIYOTO yang menjadi jogoboyo masing- masing senilai Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah);
- Terdakwa mengakui telah melakukan penipuan terhadap saksi korban ;
- Terdakwa mengakui barang yang telah ditipu berupa uang tunai senilai Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) milik saksi korban ;
- Maksud dan tujuan terdakwa melakukan penipuan adalah untuk mencari keuntungan berupa uang yang digunakan terdakwa untuk kebutuhan sehari- hari dan untuk mengganti rugi akibat pinjaman Sdr DWI BAGUS SETYAWAN.

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 kedua sebagaimana diatur dalam dalam Pasal 378 KUHP seperti dalam dakwaan Pertama Penuntut Umum yang unsur-unsurnya adalah sebagai berikut :

Ad.1.Unsur "*Barang Siapa*"

Menimbang bahwa yang dimaksud dengan Barang Siapa di sini adalah setiap orang sebagai subyek hukum yang menyanggah hak dan kewajiban dan dapat dipertanggung jawabkan perbuatannya. Dalam hal ini menunjuk kepada pelaku perbuatan yaitu terdakwa YANIE FITRIANINGTYAS Binti MOCH. IWAN SUWANDI yang identitasnya telah dibenarkan dalam surat dakwaan maupun dalam surat tuntutan ini melakukan sesuatu perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam dakwaan Pertama Penuntut umum yakni Pasal 378 KUHP. Berdasarkan fakta-fakta di persidangan bahwa terdakwa adalah sudah dewasa, sehat jasmani dan rohani telah membenarkan keterangan saksi-saksi serta mengakui perbuatannya sebagaimana yang diuraikan dalam surat dakwaan Jaksa Penuntut Umum kepada diri terdakwa. Dengan demikian unsur "*Barang Siapa*" telah terpenuhi dan terbukti secara sah menurut hukum.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ad.2. Unsur "Dengan Maksud Hendak Menguntungkan Diri Sendiri Atau Orang Lain Dengan Melawan Hukum"

Menimbang bahwa berdasarkan fakta yang terungkap dipersidangan, terdakwa yang bermodalkan 1 bendel sertifikat Hak Milik NIB. 12.26.000001501.0 dan 1 bendel Sertifikat Hak Milik NIB. 12.26.13.05.0074 berupa sertifikat palsu kemudian pada tanggal 28 Juli 2024 sekitar pukul 14.00 WIB memposting 1 unit rumah tipe 45 blok rumah nomor A-15 yang terletak di Perum Griya Wira Kelurahan Ganung Kidul Kecamatan/ Kabupaten Nganjuk di grup FaceBook jual beli rumah area Nganjuk melalui Akun Facebook terdakwa bernama "YAAYUK WIDYATAMA" dengan maksud untuk dijual dan mendapatkan keuntungan berupa uang yang akan digunakan oleh terdakwa untuk menyelesaikan permasalahan hukum yang dihadapi oleh suaminya. Bahwa Saksi ASTUTIK yang mendapatkan kabar dari seseorang yang melihat postingan tersebut kemudian Saksi ASTUTIK menyampaikan kepada saksi korban yang kebetulan sedang mencari rumah setelah itu Saksi korban, Saksi YAYUK PURWATI dan Saksi ASTUTIK bersama-sama menuju ke rumah nomor A-15 termasuk Perum Griya Wira Kelurahan Ganung Kidul Kecamatan/ Kabupaten Nganjuk milik terdakwa yang sebelumnya diposting tersebut, lalu terdakwa menawarkan harga rumah tersebut sebesar Rp. 145.000.000,- (seratus empat puluh lima juta rupiah) kepada saksi korban lalu terjadi tawar menawar harga sehingga disepakati harga jual beli rumah menjadi sebesar Rp. 90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah), dan setelah terjadi kesepakatan harga tersebut kemudian Saksi korban, Saksi YAYUK PURWATI, Saksi ASTUTIK dan Saksi NUR WAHYU UNTARI mendatangi rumah terdakwa termasuk Jln Pandan No. 17C Kelurahan Ganungkidul RT. 01 RW. 01 Kecamatan/ Kabupaten Nganjuk untuk transaksi jual beli, setelah bertemu kemudian terdakwa langsung menunjukkan dan menyerahkan 1 bendel Sertifikat Hak Milik NIB. 12.26.000001501.0 kepada Saksi korban setelah dibaca dan diteliti kemudian Saksi korban menyerahkan uang tanda jadi/ Dp Rp. 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) sesuai permintaan terdakwa dengan alasan akan digunakan untuk biaya pengobatan anak terdakwa, setelah uang diterima terdakwa kemudian Saksi korban membuat 1 lembar tanda terima berupa kwitansi senilai Rp. 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) untuk pembayaran Dp Pembelian sebidang tanah dan bangunan di Kelurahan Ganungkidul Kecamatan Nganjuk tanggal 30 Juli 2024 bermaterai 10.000 yang ditanda tangani oleh M. ARYANTO (Saksi korban) dan YANIE FITRIA NINGTYAS/ terdakwa, NURWAHYU UNTARI.

Halaman 63 dari 70 Putusan Nomor 208/Pid.B/2025/PN Njk

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 teruat 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

Menimbang bahwa kemudian terdakwa Kembali menawarkan rumah yang diakui milik terdakwa kepada Saksi ASTUTIK sehingga pada hari Sabtu tanggal 3 Agustus 2024 sekitar pukul 13.00 WIB Saksi ASTUTIK menghubungi Saksi korban untuk menawarkan 1 unit rumah tipe 45 blok rumah nomor A-16 yang terletak di Perum Griya Wira Kelurahan Ganung Kidul Kecamatan/ Kabupaten Nganjuk milik terdakwa yang letaknya tepat disebelah rumah yang sebelumnya Saksi korban beli setelah itu terjadi tawar menawar hingga terjadi kesepakatan harga sebesar Rp. 90.000.000,- (Sembilan puluh juta rupiah) setelah itu sekitar pukul 17.00 WIB Saksi korban, Saksi YAYUK PURWATI, Saksi ASTUTIK, Saksi ACHMAD ARIFIN mendatangi rumah terdakwa dimana pada saat itu sudah ada Sdr. IWAN yang mengaku sebagai Saksi DWI BAGUS SETYAWAN (suami terdakwa) dan Saksi WIYOTO yang mengaku sebagai Jogoboyo, setelah bertemu kemudian terdakwa menunjukkan dan menyerahkan 1 bendel Sertifikat Hak Milik NIB. 12.26.13.05.0074 dan setelah dibaca serta diteliti oleh Saksi korban kemudian Saksi korban menyerahkan uang tanda jadi/ Dp sebesar Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) kepada terdakwa lalu terdakwa membuat 1 lembar tanda terima berupa kwitansi senilai Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) untuk pembayaran Dp Pembelian Rumah Griya Wira tanggal 03 Agustus 2024 yang ditanda tangani oleh M. ARYANTO (Saksi korban) dan YANIE FITRIA NINGTYAS/ terdakwa selain itu terdakwa juga membuat 1 lembar surat perjanjian jual beli rumah rumah tanggal 03 Agustus 2024 bermaterai 10.000 yang ditanda tangani YAYUK PURWATI selaku pembeli, terdakwa selaku penjual dengan saksi penjual DWI BAGUS S, WIYOTO (Jogoboyo) serta saksi pembeli ACHMAD ARIFIN dan B. TUTIK.

Menimbang bahwa unsur selanjutnya adalah keharusan bahwa menguntungkan diri sendiri atau orang lain tersebut dilakukan dengan melawan hukum. Pada dasarnya seseorang memang tidak dilarang untuk menguntungkan dirinya sendiri ataupun orang lain, asalkan saja hal tersebut dilakukan dengan tidak melawan hukum. Apabila hal tersebut dilakukan dengan melawan hukum maka dapat dikatakan bahwa tindakan menguntungkan diri sendiri atau orang lain tersebut akan di lain pihak merugikan orang lain. Hal inilah yang dilarang oleh undang-undang.

Menimbang bahwa hal tersebut dihubungkan dengan fakta-fakta yang terungkap di persidangan, maka tindakan terdakwa menguntungkan diri sendiri tersebut memang dilakukan dengan melawan hukum. Tindakan terdakwa yang telah menerima sejumlah uang sebesar Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) dan Rp. 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) dari saksi korban

Halaman 64 dari 70 Putusan Nomor 208/Pid.B/2025/PN Njk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MUHAMMAD ARYANTO dengan perjanjian jual beli rumah yang diakui milik terdakwa tersebut namun setelah sertifikat yang diberikan akan dibalik nama oleh saksi korban barulah saksi korban mengetahui apabila sertifikat tersebut adalah palsu sehingga menyebabkan kerugian pada saksi korban MUHAMMAD ARYANTO sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah). Dengan demikian unsur " *Dengan Maksud Hendak Menguntungkan Diri Sendiri Atau Orang Lain Dengan Melawan Hukum* " telah terpenuhi dan terbukti secara sah menurut hukum.

Ad.3.Unsur "*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 dalam persidangan terungkap bahwa pada tanggal 28 Juli 2024 sekitar pukul 14.00 WIB terdakwa memposting 1 unit rumah tipe 45 blok rumah nomor A-15 yang terletak di Perum Griya Wira Kelurahan Ganung Kidul Kecamatan/ Kabupaten Nganjuk di grup FaceBook jual beli rumah area Nganjuk melalui Akun Facebook terdakwa bernama "YAAYUK WIDYATAMA" dengan maksud untuk dijual kemudian pada hari Selasa tanggal 30 Juli 2024 sekitar pukul 12.00 WIB Saksi SUPRIYADI yang melihat postingan tersebut lalu mendatangi rumah Saksi ASTUTIK termasuk Jl Sersan Harun RT. 01 RW. 02 Kelurahan Kartoharjo Kecamatan/ Kabupaten Nganjuk untuk memberitahu apabila ada rumah yang dijual setelah itu Saksi SUPRIYADI memberikan nomor Hp 0895372366266 milik terdakwa kepada Saksi ASTUTIK untuk memudahkan berkomunikasi langsung kemudian pada hari Selasa tanggal 30 Juli 2024 sekitar antara pukul 14.00 WIB-15.00 WIB Saksi ASTUTIK menghubungi Saksi korban MUHAMMAD ARYANTO (*Selanjutnya disebut saksi korban*) dengan maksud untuk memberitahu apabila ada rumah milik terdakwa yang dijual lalu sekitar pukul 16.00 WIB saksi korban bersama dengan Saksi YAYUK PURWATI (istrinya) mendatangi rumah Saksi ASTUTIK untuk bersama-sama berangkat melihat rumah terdakwa yang akan dijual tersebut, setelah sampai di Perum Griya Wira Kelurahan Ganung Kidul Kecamatan/ Kabupaten Nganjuk terdakwa menemui Saksi korban, Saksi YAYUK PURWATI dan Saksi ASTUTIK di depan rumah nomor A-15 termasuk Perum Griya Wira Kelurahan Ganung Kidul Kecamatan/ Kabupaten Nganjuk setelah itu Saksi ASTUTIK menanyakan kepada terdakwa terkait rumah yang akan dijual lalu terdakwa menjawab apabila terdakwa membutuhkan uang untuk biaya operasi

Halaman 65 dari 70 Putusan Nomor 208/Pid.B/2025/PN Njk

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 65



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

anak terdakwa serta terdakwa mengaku apabila rumah tersebut milik terdakwa dan sertifikat atas nama terdakwa kemudian Saksi korban menanyakan terkait kunci rumah dan dijawab oleh terdakwa apabila kunci rumah masih dibawa suami terdakwa yang sedang berada di Kota Malang dan baru pulang malam hari, mendengar hal tersebut akhirnya Saksi korban, Saksi YAYUK PURWATI dan Saksi ASTUTIK pulang kerumah karena terdakwa tidak bisa membuka pintu rumah yang akan dijual tersebut ;

Menimbang bahwa saat di perjalanan pulang Saksi korban meminta Saksi ASTUTIK untuk menawar lebih murah harga jual rumah tersebut dari harga yang ditawarkan sebesar Rp. 145.000.000,- (seratus empat puluh lima juta rupiah) kepada terdakwa sehingga disepakati harga jual rumah menjadi sebesar Rp. 90.000.000,- (Sembilan puluh juta rupiah) dan setelah terjadi kesepakatan harga tersebut kemudian sekitar pukul 21.00 WIB Saksi korban, Saksi YAYUK PURWATI, Saksi ASTUTIK dan Saksi NUR WAHYU UNTARI mendatangi rumah terdakwa termasuk Jln Pandan No. 17C Kelurahan Ganungkidul RT. 01 RW. 01 Kecamatan/ Kabupaten Nganjuk untuk transaksi jual beli, setelah bertemu kemudian terdakwa langsung menunjukkan dan menyerahkan 1 bendel Sertifikat Hak Milik NIB. 12.26.000001501.0 kepada Saksi korban setelah dibaca dan diteliti kemudian Saksi korban menyerahkan uang tanda jadi/ Dp sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) setelah itu sisanya akan diselesaikan saat transaksi jual beli di Notaris pada tanggal 7 Agustus 2024 namun terdakwa meminta untuk uang tanda jadi/ Dp sebesar Rp. 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) dengan alasan akan digunakan untuk biaya pengobatan anak terdakwa, dan dikarenakan Saksi korban percaya dengan kata-kata terdakwa sehingga Saksi korban menyerahkan uang tanda jadi/ Dp sebesar Rp. 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) kepada terdakwa, setelah uang diterima terdakwa kemudian Saksi korban membuat 1 lembar tanda terima berupa kwitansi senilai Rp. 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) untuk pembayaran Dp Pembelian sebidang tanah dan bangunan di Kelurahan Ganungkidul Kecamatan Nganjuk tanggal 30 Juli 2024 bermaterai 10.000 yang ditanda tangani oleh M. ARYANTO (Saksi korban) dan YANIE FITRIA NINGTYAS/ terdakwa, NURWAHYU UNTARI ;

Menimbangb bahwa pada hari Sabtu tanggal 3 Agustus 2024 sekitar pukul 13.00 WIB Saksi ASTUTIK Kembali menghubungi Saksi korban untuk menawarkan 1 unit rumah tipe 45 blok rumah nomor A-16 yang terletak di Perum Griya Wira Kelurahan Ganung Kidul Kecamatan/ Kabupaten Nganjuk milik terdakwa yang letaknya tepat disebelah rumah yang sebelumnya Saksi korban beli dengan harga jual sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah)

Halaman 66 dari 70 Putusan Nomor 208/Pid.B/2025/PN Njk

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 66



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

setelah itu terjadi tawar menawar hingga terjadi kesepakatan harga sebesar Rp. 90.000.000,- (Sembilan puluh juta rupiah) setelah itu sekitar pukul 17.00 WIB Saksi korban, Saksi YAYUK PURWATI, Saksi ASTUTIK, Saksi ACHMAD ARIFIN mendatangi rumah terdakwa dimana pada saat itu sudah ada Sdr. IWAN yang mengaku sebagai Saksi DWI BAGUS SETYAWAN (suami terdakwa) dan Saksi WIYOTO yang mengaku sebagai Jogoboyo, setelah bertemu kemudian terdakwa menunjukkan dan menyerahkan 1 bendel Sertifikat Hak Milik NIB. 12.26.13.05.0074 dan setelah dibaca serta diteliti oleh Saksi korban kemudian Saksi korban menyerahkan uang tanda jadi/ Dp sebesar Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) kepada terdakwa lalu terdakwa membuat 1 lembar tanda terima berupa kwitansi senilai Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) untuk pembayaran Dp Pembelian Rumah Griya Wira tanggal 03 Agustus 2024 yang ditanda tangani oleh M. ARYANTO (Saksi korban) dan YANIE FITRIA NINGTYAS/ terdakwa selain itu terdakwa juga membuat 1 lembar surat perjanjian jual beli rumah rumah tanggal 03 Agustus 2024 bermaterai 10.000 yang ditanda tangani YAYUK PURWATI selaku pembeli, terdakwa selaku penjual dengan saksi penjual DWI BAGUS S, WIYOTO (Jogoboyo) serta saksi pembeli ACHMAD ARIFIN dan B. TUTIK;

Menimbang bahwa pada hari Senin tanggal 5 Agustus 2024 sekitar pukul 11.00 WIB Saksi korban bersama dengan Saksi YAYUK PURWATI mendatangi kantor PPATK NUR HIDAYAT termasuk Jl Panglima Sudirman No. 7 Kelurahan Mangundikaran Kecamatan/ Kabupaten Nganjuk untuk bertemu dengan Saksi IKHSAN selaku Staf di Kantor PPATK NUR HIDAYAT, setelah bertemu kemudian Saksi korban, Saksi YAYUK PURWATI dan Saksi IKHSAN bersama-sama menuju ke Kantor BPN Kab Nganjuk dengan membawa 1 bendel sertifikat Hak Milik NIB. 12.26.000001501.0 dan 1 bendel Sertifikat Hak Milik NIB. 12.26.13.05.0074 untuk melakukan pengecekan terdaftar atau tidak SHM nya dan saat sampai di Kantor BPN dan dilakukan pengecekan, Saksi korban mendapatkan jawaban secara lisan apabila 1 bendel sertifikat Hak Milik NIB. 12.26.000001501.0 dan 1 bendel Sertifikat Hak Milik NIB. 12.26.13.05.0074 tersebut tidak terdaftar milik terdakwa ;

Menimbang bahwa akibat kejadian tersebut, saksi korban MUHAMMAD ARYANTO mengalami kerugian sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) atau setidaknya tidaknya sejumlah itu. Dengan demikian unsur "*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*

Halaman 67 dari 70 Putusan Nomor 208/Pid.B/2025/PN Njk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maupun menghapuskan piutang” telah terpenuhi dan terbukti secara sah menurut hukum.

Menimbang, bahwa dalam persidangan, Majelis Hakim tidak menemukan hal-hal yang dapat menghapuskan pertanggungjawaban pidana, baik sebagai alasan pembenar dan atau alasan pemaaf, maka Terdakwa harus mempertanggungjawabkan perbuatannya;

Menimbang, bahwa oleh karena Terdakwa mampu bertanggung jawab, maka harus dinyatakan bersalah dan dijatuhi pidana;

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

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

Menimbang, bahwa terhadap barang bukti yang diajukan di persidangan untuk selanjutnya akan dipertimbangkan di amar putusan ini;

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

Hal – hal yang memberatkan :

- Perbuatan terdakwa merugikan saksi korban MUHAMMAD ARYANTO ;
- Terdakwa sudah menikmati kejahatannya ;
- Belum ada pengembalian uang terhadap saksi korban sehingga tidak ada perdamaian antara terdakwa dengan saksi korban.

Hal – hal yang meringankan :

- Terdakwa belum pernah dihukum ;
- Terdakwa bersikap sopan dan berterus terang di persidangan ;
- Terdakwa menyesal dan berjanji tidak akan mengulangi lagi perbuatannya.

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MENGADILI

1. Menyatakan Terdakwa YANIE FITRIANINGTYAS Binti MOCH. IWAN SUWANDI tersebut diatas, terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana "**Penipuan**" sebagaimana dalam dakwaan kedua;
2. Menjatuhkan pidana kepada Terdakwa oleh karena itu dengan pidana penjara selama 2 (dua) tahun 6 (enam) bulan;
3. Menetapkan masa penangkapan dan penahanan yang telah dijalani Terdakwa dikurangkan seluruhnya dari pidana yang dijatuhkan;
4. Menetapkan Terdakwa tetap ditahan;
5. Menetapkan barang bukti berupa:

- 1 bundel Sertifikat Hak Milik NIB. 12.26.000001501.0 Bidang tanah ini terletak di Kelurahan Ganungkidul Kecamatan Nganjuk Kabupaten Nganjuk Propinsi Jawa Timur seluas 110 M² (seratus sepuluh meter persegi) Pemegang Hak YANIE FITRIA NINGTYAS-NGJK. 31 Januari 1996-1 bagian ;
- 1 bundel Sertifikat Hak Milik NIB. 12.26.13.05.0074 Bidang tanah ini terletak di Kelurahan Ganungkidul Kecamatan Nganjuk Kabupaten Nganjuk Propinsi Jawa Timur seluas 110 M² (seratus sepuluh meter persegi) Pemegang Hak YANIE FITRIA NINGTYAS-NGJK. 31 Januari 1996-1 bagian.

Dirampas untuk dimusnahkan.

- 1 lembar tanda terima berupa kwitansi senilai Rp 70.000.000,- untuk pembayaran Dp. Pembelian sebidang dan bangunan di kelurahan Ganungkidul Kec. Nganjuk tanggal 30 Juli 2024 bermaterai 10000 ditandatangani M. ARYANTO dan ditandatangani YANIE FITRIA NINGTYAS ;
- 1 lembar tanda terima berupa kwitansi senilai Rp 80.000.000,- untuk pembayaran Dp. Pembelian sebidang dan bangunan di kelurahan Ganungkidul Kec. Nganjuk tanggal 03 Agustus 2024 ditandatangani M. ARYANTO dan ditandatangani YANIE FITRIA NINGTYAS ;
- 1 Lembar Surat Perjanjian Jual Beli Rumah. Tanggal 03 Agustus 2024 bermaterai 10000 yang ditandatangani YAYUK PURWATI selaku pembeli. YANIE FITRIA N. selaku penjual dengan saksi penjual DWI BAGUS S, WIYOTO (P. Jogoboyo) serta saksi pembeli ACHMAD ARIFIN dan B. TUTIK.

Tetap terlampir dalam berkas perkara.

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

Halaman 69 dari 70 Putusan Nomor 208/Pid.B/2025/PN Njk

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

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Nganjuk, pada hari Selasa, tanggal 7 Oktober 2025, oleh kami, Adiyaksa David Pradipta, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, Feri Deliansyah, S.H. dan Mohammad Hasanuddin Hefni, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari dan tanggal tersebut juga, oleh Hakim Ketua dengan didampingi para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Anggara Maihendra N.P, S.H. M.H., S.H. Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Nganjuk, serta dihadiri oleh Jhonson Evendi Tambunan, S.H Penuntut Umum dan Terdakwa ;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

ttd

ttd

Feri Deliansyah, S.H.

Adiyaksa David Pradipta, S.H., M.H.

ttd

Mohammad Hasanuddin Hefni, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd

Anggara Maihendra N.P, S.H. M.H.,