



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor 108/Pid.B/2024/PN Mgt

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

- | | | |
|-----------------------|---|---|
| 1. Nama lengkap | : | BOEGIANTO BIN GITO SAROJO; |
| 2. Tempat lahir | : | Magetan; |
| 3. Umur/Tanggal lahir | : | 48 tahun/11 Juli 1976; |
| 4. Jenis kelamin | : | Laki-laki; |
| 5. Kebangsaan | : | Indonesia; |
| 6. Tempat tinggal | : | Jl. Merbabu RT. 16 RW. 04 Kel. Maospati Kec. Maospati Kab. Magetan; |
| 7. Agama | : | Islam; |
| 8. Pekerjaan | : | Wiraswasta; |

Terdakwa ditangkap pada tanggal 2 September 2024 dan ditahan dalam tahanan Rumah Tahanan Negara oleh:

1. Penyidik sejak tanggal 3 September 2024 sampai dengan tanggal 22 September 2024;
2. Perpanjangan Oleh Penuntut Umum sejak tanggal 23 September 2024 sampai dengan tanggal 1 November 2024;
3. Penuntut Umum sejak tanggal 31 Oktober 2024 sampai dengan tanggal 19 November 2024;
4. Hakim Pengadilan Negeri sejak tanggal 13 November 2024 sampai dengan tanggal 12 Desember 2024;
5. Perpanjangan Oleh Ketua Pengadilan Negeri Magetan sejak tanggal 13 Desember 2024 sampai dengan tanggal 10 Februari 2025;

Terdakwa tidak menggunakan haknya untuk didampingi oleh Penasihat Hukum;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca:

- Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Magetan Nomor 108/Pid.B/2024/PN Mgt tanggal 13 November 2024 tentang penunjukan Majelis Hakim;
- Penetapan Majelis Hakim Nomor 108/Pid.B/2024/PN Mgt tanggal 13 November 2024 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 barang bukti yang diajukan di persidangan;

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

1. Menyatakan terdakwa BOEGIANTO Bin GITO SAROJO telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana sebagaimana penggelapan dalam surat dakwaan KEDUA.
2. Menjatuhkan pidana oleh karena itu terhadap terdakwa tersebut diatas dengan hukuman penjara selama: 2 (dua) tahun dikurangi selama ditahan
3. Menyatakan barang bukti berupa:
4. 1 klip 1 lembar kwitansi DP (uang Muka) pembayaran tanah sebesar Rp. 190.000.000,-, 2 lembar surat resi bukti pengiriman surat tanggal 16 Mei 2023, 1 lembar foto copy surat pernyataan pencabutan berkas atas nama BOEGIANTO tanggal 12 Januari 2021, 1 benda foto copy surat salinan putusan tingkat pertama dari Pengadilan Agama Kab. Magetan nomor : 0378/PDt.G/2020/PA.Mgt tanggal 12 Nopember 2020

DIKEMBALIKAN KEPADA SAKSI SITI MARFUAH

5. Menetapkan agar Terdakwa dibebani untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 5.000,- (lima ribu rupiah).

Setelah mendengar pembelaan Terdakwa yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa berdasarkan keterangan Saksi Joko dan Saksi Siti Marfuah, sekitar tanggal 3/5 bulan Januari 2021 penggugat mendatangi rumah Terdakwa di Ds. Sempol kec .Maospati kab. Magetan untuk menagih jasa/upah pengacara itu Terdakwa nyatakan Tidak Benar. Pada tanggal 3/5 bulan Januari 2021 Yang Saksi Joko dan Saksi Siti Marfuah lakukan adalah pembatalan tansaksi/kesepakatan membeli atas obyek bidang tanah yang sebelumnya telah disepakati bersama. Hal ini mereka lakukan karena uang yang rencana akan digunakan oleh Saksi Joko dan Saksi Siti Marfuah melunasi obyek bidang tanah telah terpakai. Karena Saksi Joko ada masalah dengan asisten pribadinya yang harus segera diselesaikan dan memakan biaya;
- Bahwa tidak benar apabila Terdakwa yang memohon dan merayu Saksi Siti Marfuah dan Saksi Joko untuk membeli bidang tanah tersebut, karena Saksi Siti Marfuah dan Saksi Joko yang berkeinginan untuk membeli tanah tersebut untuk membagun masjid, dan setelah Terdakwa menyetujuinya Saksi Siti Marfuah dan Saksi Joko dengan sukarela memberikan uang muka sebesar Rp155.000.000,00



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(seratus lima puluh lima juta rupiah) sebagai bukti keseriusan membeli tanah tersebut;

- Bawa sebagai ucapan terima kasih Terdakwa karena Saksi Joko sudah membantu proses sengketa atas tanah itu maka Terdakwa menambahkan uang muka menjadi Rp190.000.000,00 (seratus sembilan puluh juta rupiah) dari kesepakatan harga jual beli Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah)
- Setelah permintaan pembatalan jual beli yang disampaikan Saksi Siti Marfuah kepada Terdakwa, Terdakwa juga masih berusaha untuk mengajak dan meminta kepada Saksi Siti Marfuah agar proses jual beli tanah ini tetap berkelanjutan. Akan tetapi Saksi Siti Marfuah tetap mengatakan sudah tidak memiliki uang. Terdakwa masih menawarkan kepada Saksi Siti Marfuah untuk mengangsur atau Terdakwa ganti dengan sebidang tanah milik Terdakwa yang lain tetapi ditolak oleh Saksi Siti Marfuah padahal Terdakwa yang seharusnya lebih membutuhkan keuangan dan terjepit akibat dibatalkannya transaksi jual beli ini.
- Bawa Terdakwa menjual asset berupa tanah karena Terdakwa selaku kepala keluarga, bapak dari anak, dan suami dari istri saat itu sangat membutuhkan sekali uang atas hasil penjualan tersebut. Dimana ada tanggungan hutang usaha, biaya hidup keluarga, dan kewajiban mendidik dan membekali ilmu melalui jalur pendidikan berkelanjutan yang bisa dikatakan tidak murah juga ikut berantakan. Lazimnya dalam jalur perdagangan/jual beli jika pembeli terjadi gagal bayar konsekuensinya panjar itu akan hangus sebagai jaminan ganti rugi. Dengan niatan Terdakwa akan mengembalikan uang itu Terdakwa rasa sudah menjadi suatu bentuk tindakan manusiawi. Karena dampak dari pembatalan jual beli tersebut sangat menjadikan jalan gelap bagi keluarga Terdakwa atas kondisi ekonomi keluarga;
- Terdakwa menolak keterangan Saksi dan bukti yang menyebut Terdakwa yang mencabut berkas di Notaris Suratmi, karena sertifikat ada di tangan Gunawan dan tidak keluar. Karena kehadiran Terdakwa saat mencabut berkas di Notaris Suratmi yang Terdakwa lakukan berupa pengambilan dokumen pendukung jual beli dan menandatangi kwitansi pengembalian uang pengurusan sertifikat Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) yang telah Terdakwa berikan di awal proses tersebut. Dan itupun sesuai petunjuk dan persetujuan Sdr. Siti Marfu'ah sesuai seperti apa yang telah disaksikan oleh Sdr. Darwin. Kembali lagi Terdakwa pertegas yang Terdakwa lakukan adalah bahwa bukti yang diserahkan oleh Saksi Siti Marfuah dan mengatakan bahwa Terdakwa lah yang mencabut jual beli di Notaris Suratmi itu tidak benar dengan alasan sertifikat dari Bapak Gunawan tidak bisa keluar dan telah Terdakwa tanda tangani.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kenyataan pada akhirnya yang mengambil sertifikat obyek tanah adalah Terdakwa dengan memberi kompensasi uang pengganti kepada Sdr. Gunawan setelah transaksi dibatalkan oleh Saksi Siti Marfuah dan Terdakwa ingat dan merasa bahwa dokumen yang menyatakan Terdakwa mencabut berkas dikarenakan sertifikat tidak keluar dari Sdr. Gunawan itu tidak Terdakwa lakukan melainkan hanya tanda tangan kwitansi pengambilan biaya pengurusan sertifikat sebesar Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah).

- Bawa bukan Terdakwa selaku penjual yang membatalkan akad jual beli obyek tanah ini melainkan pembeli sendiri dalam hal ini Bp.Joko,SH dan Ibu Siti Marfu'ah yang memutuskan mengakhiri/tidak melanjutkan proses jual beli ini;
- Bawa ada hukum tidak tertulis bahwa apabila jual beli dibatalkan oleh pembeli maka uang panjar dianggap hangus yang juga tertuang didalam KUH Perdata pasal 1464 akan tetapi kenyataannya Terdakwa tetap akan dipenjarakan. Dengan adanya peristiwa ini akhirnya Terdakwa mau tidak mau dengan segala keterbatasan menemukan dalam KUH Perdata pasal 1464 ini dan menyebutkan bahwa jika pembelian dilakukan dengan memberi uang panjar, maka salah satu pihak tidak dapat membatalkan pembelian dengan menyuruh memiliki atau mengembalikan uang panjarnya. Yang juga dipertegas dalam kepastian hukum yaitu setelah uang panjar diberikan, maka perjanjian jual beli dianggap syah dan mengikat antara kedua belah pihak. Jadi implikasinya jika pembeli memutuskan untuk membatalkan perjanjian jual beli secara sepahak, maka penjual berhak untuk tidak mengembalikan uang panjar. Terkecuali jika pembatalan dilakukan oleh pihak penjual maka pengembalian panjar wajib dilakukan oleh penjual.

Setelah mendengar tanggapan Penuntut Umum terhadap pembelaan Terdakwa yang pada pokoknya Penuntut Umum tetap pada tuntutannya;

Setelah mendengar Tanggapan Terdakwa terhadap tanggapan Penuntut Umum yang pada pokoknya Terdakwa tetap pada pembelaannya;

Menimbang, bahwa Terdakwa didakwa berdasarkan surat dakwaan Penuntut Umum Nomor REG.PERKARA: PDM-55/MGTAN/10/2024 tanggal 11 November 2024 sebagai berikut:

PERTAMA

Bawa terdakwa BOEGIANTO Bin GITO SAROJO pada hari yang tidak dapat diingat lagi tanggal 27 November 2020 sekira 13.00 wib atau setidak-tidaknya pada suatu waktu termasuk dalam tahun 2020 bertempat di kantor Notaris Suratmi yang terletak di jalan Samudra No.31 Magetan Kecamatan Magetan Kabupaten Magetan atau setidak-tidaknya pada suatu tempat yang masih termasuk dalam Daerah Hukum Pengadilan Negeri Kabupaten Magetan, *"dengan maksud menguntungkan diri sendiri*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atau orang lain secara melawan hukum, baik 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 oleh terdakwa dengan cara sebagai berikut:

- Berawal pada tanggal 13 November 2020 terdakwa menemui saksi Siti Marfuah untuk menawarkan tanah yang berada di jalan Agung Rt.21 Rw. 05 Kelurahan Maospati Kecamatan Maospati Kabupaten Magetan tidak membawa sertifikat tanah tersebut dengan alasan karena masih proses penerbitan sertifikat yang mana terdakwa hanya membawa Bukti putusan tingkat pertama dari Pengadilan Negeri Agama Magetan dan mengatakan bahwa terdakwa telah memenangkan dalam gugatan intervensi atas tanah yang ditawarkan kepada saksi Siti Marfuah tersebut. Selanjutnya atas tawaran tersebut saksi Siti Marfuah merasa tertarik dan tergerak hatinya untuk membeli tanah yang ditawarkan terdakwa tersebut dan bersepakat dengan terdakwa sesuai tawaran saksi Siti Marfuah yaitu seharga Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah).
- Kemudian saksi Siti Marfuah dan suaminya (saksi Joko, SH) bersama dengan terdakwa melakukan pengecekan tanah yang akan di beli oleh saksi Siti Marfuah tersebut pada tanggal 20 November 2020. Lalu setelah melakukan pengecekan tanah tersebut, terdakwa mendatangi saksi Siti Marfuah untuk dengan tujuan meminta muka jadi (DP) pada tanggal 27 November 2020 sekira pukul 05.30 Wib dan mengajak membuat Akta Jual Beli (AJB) di Notaris Suratmi.
- Selanjutnya saksi Siti Marfuah dan terdakwa pada tanggal 27 November 2020 sekira pukul 13.00 wib datang ke kantor Notaris Suratmi lalu saksi Siti Marfuah membayar uang muka kepada terdakwa sebesar Rp. 190.000.000,- (seratus sembilan puluh juta rupiah) dengan mengatakan bahwa sertifikat tersebut masih dalam proses balik nama atas nama terdakwa yaitu BOEGIANTO karena Surat Hak Milik dalam sertifikat tersebut masih atas nama orang lain.
- Bahwa pada saat menyerahkan uang muka tersebut terdakwa telah menyerahkan administrasi dokumen untuk pembuatan akta jual beli tersebut yaitu berupa ; foto copi KTP, KK an. Boegianto dan seluruh ahli waris Gito Sarojo foto copi dan KK saksi Siti Marfuah, foto copi sertifikat tanah objek yang mau dijual dan foto copi salinan putusan Pengadilan.
- Selanjutnya terdakwa pada tanggal 12 Januari 2021 mendatangi Notaris Suratmi dan mencabut kembali berkas serta dokumen persyaratan yang telah diserahkan untuk proses balik nama tanah yang akan dijual kepada saksi Suratmi tersebut dengan alasan tanah tersebut telah ada pembeli yang baru, dan terdakwa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengatakan kepada saksi Siti Marfuah akan segera mengembalikan uang muka Rp. 190.000.000,- (seratus sembilan puluh ribu rupiah) yang telah dibayar saksi Siti marfuah kepada terdakwa dalam waktu satu sampai dua hari, namun terdakwa tidak kunjung mengembalikan uang muka tersebut karena telah habis dipergunakan terdakwa untuk kepentingan pribadi dan ternyata tanpa sepengetahuan saksi Siti Marfuah tanah yang telah diberikan uang muka pembelian tersebut terdakwa telah menjual kepada saksi Jaken Bendiktus Sinurat seharga Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah).

- Atas perbuatan terdakwa tersebut diatas saksi Siti Marfuah menderita kerugian sebesar Rp. 190.000.000,- (seratus sembilan puluh juta rupiah) atau setidsak-tidak sekitar jumlah itu.

Perbuatan terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam pasal 378 KUHP.

ATAU

KEDUA

Bawa terdakwa BOEGIANTO Bin GITO SAROJO pada waktu dan tempat sebagaimana diuraikan dalam dakwaan PERTAMA, *"dengan sengaja memiliki dengan melawan hak sesuatu barang yang sebagian atau keseluruhan milik orang lain dan barang itu ada ditangannya bukan karena kejahatan"* yang dilakukan oleh terdakwa dengan cara sebagai berikut:

- Berawal pada tanggal 13 November 2020 terdakwa menemui saksi Siti Marfuah untuk menawarkan tanah yang berada di jalan Agung Rt.21 Rw. 05 Kelurahan Maospati Kecamatan Maospati Kabupaten Magetan. Karena tanah tersebut masih proses penerbitan sertifikat maka terdakwa hanya membawa Bukti putusan tingkat pertama dari Pengadilan Negeri Agama Magetan yang terdakwa selaku ahli waris alm.GITO SAROJO telah memenangkan dalam gugatan intervensi atas tanah yang ditawarkan kepada saksi Siti Marfuah tersebut. Selanjutnya saksi siti Marfuah dan terdakwa tawar menawar harga tanah tersebut dan menyepakati harga tanah tersebut seharga Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah).
- Kemudian saksi Siti Marfuah dan suaminya (saksi Joko, SH) bersama dengan terdakwa melakukan pengecekan tanah yang akan di beli oleh saksi Siti Marfuah tersebut pada tanggal 20 November 2020 , lalu setelah melakukan pengecekan tanah tersebut, terdakwa mendatangi saksi Siti Marfuah untuk dengan tujuan meminta muka jadi (DP) pada tanggal 27 November 2020 sekira pukul 05.30 Wib. Kemudian saksi Siti Marfuah pada tanggal 27 November 2020 sekira pukul 13.00 wib memberikan uang muka kepada terdakwa sebesar Rp. 190.000.000,- (seratus sembilan puluh juta rupiah) sambil menunggu proses balik



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama atas nama terdakwa yaitu BOEGIANTO karena Surat Hak Milik dalam sertifikat tersebut masih atas nama orang lain, kemudian terdakwa telah menyerahkan administrasi dokumen untuk pembuatan akta jual beli tersebut yaitu berupa ; foto copi KTP, KK an. Boegianto dan seluruh ahli waris Gito Sarojo foto copi dan KK saksi Siti Marfuah, foto copi sertifikat tanah objek yang mau dijual dan foto copi salinan putusan Pengadilan kepada notaris Suratmi.

- Selanjutnya seharusnya segera meyerahkan sertifikat asli tanah yang dijual kepada sakdi Siti Marfuah tersebut kepada saksi Suratmi selaku Notaris namun justru pada tanggal 12 Januari 2021 terdakwa mendatangi Notaris Suratmi dan mencabut kembali berkas serta dokumen persyaratan yang telah diserahkan untuk proses balik nama tanah yang akan dijual kepada saksi siti marfuah dan terdakwa mengatakan kepada saksi Siti Marfuah akan segera mengembalikan uang muka Rp. 190.000.000,- (seratus sembilan puluh ribu rupiah) kepada saksi Siti marfuah namun justru tanpa sejijn saksi Siti Marfuah terdakwa telah habis telah menghabiskan uang tersebut untuk kepentingan pribadi dan ternyata tanpa sepengetahuan saksi Siti Marfuah tanah terdakwa telah menggadaikan tanah tersebut kepada saksi Jaken Bendiktus Sinurat seharga Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah).

- Atas perbuatan terdakwa tersebut diatas saksi Siti Marfuah menderita kerugian sebesar Rp. 190.000.000,- (seratus sembilan puluh juta rupiah) atau setidsak-tidak sekitar jumlah itu.

Perbuatan terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam pasal 372 KUHP.

Menimbang, bahwa terhadap dakwaan Penuntut Umum, Terdakwa menyatakan telah mengerti isi surat dakwaan dan tidak mengajukan keberatan;

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

1. Saksi **Siti Marfu'ah**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi yang menjadi korban dari transaksi jual beli tanah yang dilakukan oleh Terdakwa;
- Bahwa Uang yang sudah Saksi keluarkan dalam transaksi jual beli tanah tersebut adalah Rp190.000.000,00 (seratus sembilan puluh juta rupiah);
- Bahwa transaksi jual beli tanah tersebut terjadi pada hari Jumat tanggal 27 November 2020 di hadapan Notaris Suratmi dimana pada saat itu Saksi dan suami Saksi yaitu Saksi Joko, SH menyerahkan uang tunai sebesar Rp190.000.000,00 (seratus sembilan puluh juta rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bawa pada awalnya Terdakwa memakai jasa suami Saksi sebagai Advokat dalam perkaranya. Setelah selesai dalam perkaranya tersebut Terdakwa belum membayar biaya jasa kepada suami Saksi. Karena belum bisa membayar, Terdakwa menawarkan sebidang tanahnya yang terletak di Jl Agung RT 21 RW 05 Kelurahan Maospati Kabupaten Magetan kepada Saksi senilai Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah). Setelah Saksi dan suami Saksi melihat lokasi tanah tersebut dan memutuskan untuk menyetujui tawaran untuk membeli sebidang tanah tersebut dengan nilai Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah). Setelah terjadi kesepakatan nilai jual awal, terjadilah kesepakatan untuk membayar uang muka sebesar Rp190.000.000,00 (seratus sembilan puluh juta rupiah) dengan cara dikurangi oleh hutang biaya jasa yang belum dibayar kepada Saksi sebesar Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) dan ditambah uang tunai sebesar Rp155.000.000,00 (seratus lima puluh lima juta rupiah). Pada hari Jumat tanggal 27 November 2020 sekira pukul 13.00 WIB Saksi dan suami Saksi beserta Terdakwa dan ibu Terdakwa pergi ke Notaris Suratmi untuk membuat AJB (Akta Jual Beli). Kemudian sesampainya di Notaris Suratmi Saksi dan Terdakwa dimintai persyaratan berupa sertifikat tanah tersebut namun Terdakwa belum bisa menunjukkan sertifikat tanah yang asli maka AJB (Akta Jual Beli) tersebut belum bisa diterbitkan oleh Notaris Suratmi. Akan tetapi karena Terdakwa terus memaksa Saksi untuk segera membayar uang muka terlebih dahulu dan Saksi merasa kasihan kepada Terdakwa karena Terdakwa berdalih membutuhkan uang tersebut untuk membayar hutangnya maka akhirnya Saksi membayar uang muka tersebut di hadapan Notaris Suratmi dengan di buatkan kwitansi oleh Terdakwa yang ditandatangani oleh Terdakwa dan Saksi dengan disaksikan oleh Notaris Suratmi. Selesai dengan pembayaran uang muka tersebut, Terdakwa berjanji tidak akan segera meminta kekurangannya untuk dilunasi. Namun ternyata besoknya Saksi sudah ditagih untuk melunasi pembayaran tanah;
- Bawa pada tanggal 14 Januari 2021 Terdakwa membatalkan perjanjian jual beli kepada Saksi dengan dalih sudah ada pembeli baru dengan nilai jual Rp750.000.000 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah). Karena hal tersebut Saksi meminta uang muka yang sudah Saksi bayarkan untuk dikembalikan dan Terdakwa pada awalnya bilang sanggup akan mengembalikan. Dan sampai sekarang uang muka yang dijanjikan oleh Terdakwa belum juga dikembalikan. Pada akhirnya Saksi memutuskan untuk melaporkan hal tersebut kepada pihak kepolisian;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sertifikat hak milik atas tanah tersebut masih atas nama Gunawan dan Terdakwa mengatakan sertifikat tersebut masih dalam proses balik nama sekitar 3 (tiga) bulan;
- Bahwa Saksi dan suami Saksi sudah pernah melihat lokasi tanah tersebut dengan ditemani oleh Terdakwa;
- Bahwa Saksi belum melunasi jual beli tanah tersebut karena Terdakwa pada tanggal 14 Januari 2021 secara sepahak membatalkan perjanjian tersebut;
- Bahwa Saksi sudah sering menagih pengembalian uang muka tersebut kepada Terdakwa namun sampai sekarang belum pernah dibayarkan;
- Bahwa Saksi mau untuk membayar uang muka sedangkan sertifikat tanah yang asli belum ada karena Saksi merasa yakin oleh perkataan Terdakwa bahwa sertifikat tersebut masih dalam pengurusan balik nama dan Saksi juga memang tertarik ingin membeli tanah tersebut;
- Bahwa Saksi sudah menawarkan kepada Terdakwa untuk diberikan tanahnya hanya sepertiga dari seluruh luasan tanah tersebut karena Saksi hanya membayar sepertiga juga dari total harga kesepakatan, akan tetapi Terdakwa juga tidak mau memberikannya;
- Bahwa Saksi membenarkan 1 (satu) lembar kwitansi uang muka (DP) pembayaran tanah sebesar Rp190.000.000 (seratus sembilan puluh juta rupiah) diberikan kepada Saksi di hadapan Notaris Suratmi;
- Bahwa suami Saksi sudah mengirimkan surat somasi kepada Terdakwa sebanyak 2 (dua) kali;

Terhadap keterangan Saksi, Terdakwa memberikan pendapat bahwa terdapat keterangan Saksi yang tidak benar dan Terdakwa merasa keberatan, sebagai berikut:

- Bahwa keterangan dari Saksi yang menyebutkan bahwa Terdakwa belum membayar biaya jasa sebesar Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) tidak benar karena Terdakwa sudah membayarnya;
- Bahwa keterangan Saksi yang menyebutkan bahwa Terdakwa membatalkan jual beli tersebut secara sepahak adalah tidak benar karena yang membatalkan jual beli tanah tersebut adalah Saksi dan suaminya yaitu Saksi Joko;

Terhadap keberatan Terdakwa tersebut, Saksi menyatakan tetap pada keterangannya semula;

2. Saksi **Joko, S.H.**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi yang menjadi korban dari transaksi jual beli tanah yang dilakukan oleh Terdakwa;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bawa Uang yang sudah Saksi keluarkan dalam transaksi jual beli tanah tersebut adalah Rp190.000.000,00 (seratus sembilan puluh juta rupiah);
- Bawa transaksi jual beli tanah tersebut terjadi pada hari Jumat tanggal 27 November 2020 di hadapan Notaris Suratmi dimana pada saat itu Saksi dan istri Saksi yaitu Saksi Siti Marfu'ah menyerahkan uang tunai sebesar Rp190.000.000,00 (seratus sembilan puluh juta rupiah);
- Bawa pada awalnya Terdakwa memakai jasa Saksi sebagai Advokat dalam perkaranya. Setelah selesai dalam perkaranya tersebut Terdakwa belum membayar biaya jasa kepada Saksi. Karena belum bisa membayar, Terdakwa menawarkan sebidang tanahnya yang terletak di Jl Agung RT 21 RW 05 Kelurahan Maospati Kabupaten Magetan kepada Saksi senilai Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah). Setelah Saksi dan istri Saksi melihat lokasi tanah tersebut dan memutuskan untuk menyetujui tawaran untuk membeli sebidang tanah tersebut dengan nilai Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah). Setelah terjadi kesepakatan nilai jual awal, terjadilah kesepakatan untuk membayar uang muka sebesar Rp190.000.000,00 (seratus sembilan puluh juta rupiah) dengan cara dikurangi oleh hutang biaya jasa yang belum dibayar kepada Saksi sebesar Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) dan ditambah uang tunai sebesar Rp155.000.000,00 (seratus lima puluh lima juta rupiah);
- Bawa pada hari Jumat tanggal 27 November 2020 sekira pukul 13.00 WIB Saksi dan istri Saksi beserta Terdakwa dan ibu Terdakwa pergi ke Notaris Suratmi untuk membuat AJB (Akta Jual Beli). Kemudian sesampainya di Notaris Suratmi Saksi dan Terdakwa dimintai persyaratan berupa sertifikat tanah tersebut namun Terdakwa belum bisa menunjukkan sertifikat tanah yang asli maka AJB (Akta Jual Beli) tersebut belum bisa diterbitkan oleh Notaris Suratmi. Akan tetapi karena Terdakwa terus memaksa Saksi untuk segera membayar uang muka terlebih dahulu dan Saksi merasa kasihan kepada Terdakwa karena Terdakwa berdalih membutuhkan uang tersebut untuk membayar hutangnya maka akhirnya Saksi membayar uang muka tersebut di hadapan Notaris Suratmi dengan dibuatkan kwitansi oleh Terdakwa yang ditandatangani oleh Terdakwa dan Saksi dengan disaksikan oleh Notaris Suratmi. Selesai dengan pembayaran uang muka tersebut, Terdakwa berjanji tidak akan segera meminta kekurangannya untuk dilunasi. Namun ternyata besoknya Saksi sudah ditagih untuk melunasi pembayaran tanah;
- Bawa pada tanggal 14 Januari 2021 Terdakwa membatalkan perjanjian jual beli kepada Saksi dengan dalih sudah ada pembeli baru dengan nilai jual



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp750.000.000,00 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah). Karena hal tersebut Saksi meminta uang muka yang sudah Saksi bayarkan untuk dikembalikan dan Terdakwa pada awalnya bilang sanggup akan mengembalikan. Dan sampai sekarang uang muka yang dijanjikan oleh Terdakwa belum juga dikembalikan. Pada akhirnya Saksi memutuskan untuk melaporkan hal tersebut kepada pihak kepolisian;

- Bawa sertifikat hak milik atas tanah tersebut masih atas nama Gunawan dan Terdakwa mengatakan sertifikat tersebut masih dalam proses balik nama sekitar 3 (tiga) bulan;
- Bawa Saksi dan istri Saksi sudah pernah melihat lokasi tanah tersebut dengan ditemani oleh Terdakwa;
- Bawa Saksi belum melunasi jual beli tanah tersebut karena Terdakwa pada tanggal 14 Januari 2021 secara sepahak membatalkan perjanjian tersebut;
- Bawa Saksi sudah sering menagih pengembalian uang muka tersebut kepada Terdakwa namun sampai sekarang belum pernah dibayarkan;
- Bawa Saksi mau untuk membayar uang muka sedangkan sertifikat tanah yang asli belum ada karena Saksi merasa yakin oleh perkataan Terdakwa bahwa sertifikat tersebut masih dalam pengurusan balik nama dan Saksi juga memang tertarik ingin membeli tanah tersebut;
- Bawa Saksi sudah menawarkan kepada Terdakwa untuk diberikan tanahnya hanya sepertiga dari seluruh luasan tanah tersebut karena Saksi hanya membayar sepertiga juga dari total harga kesepakatan, akan tetapi Terdakwa juga tidak mau memberikannya;
- Bawa Saksi membenarkan 1 (satu) lembar kwitansi uang muka (DP) pembayaran tanah sebesar Rp.190.000.000 (seratus sembilan puluh juta rupiah) diberikan kepada Saksi di hadapan Notaris Suratmi;
- Bawa Saksi sudah mengirimkan surat somasi kepada Terdakwa sebanyak 2 (dua) kali;

Terhadap keterangan saksi, Terdakwa memberikan pendapat bahwa terdapat keterangan Saksi yang tidak benar dan Terdakwa merasa keberatan, sebagai berikut:

- Bawa keterangan dari saksi yang menyebutkan bahwa Terdakwa belum membayar biaya jasa sebesar Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) tidak benar karena Terdakwa sudah membayarnya
- Bawa keterangan Saksi yang menyebutkan bahwa Terdakwa membatalkan jual beli tersebut secara sepahak adalah tidak benar karena yang membatalkan jual beli tanah tersebut adalah Saksi danistrinya yaitu Saksi Siti Marfu'ah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terhadap keberatan Terdakwa tersebut, Saksi menyatakan tetap pada keterangannya semula;

3. Saksi **Suratmi**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi berprofesi sebagai Notaris/PPAT yang memiliki tugas dan tanggung jawab untuk membuat Akta Otentik (Akta Jual Beli, Akta Pembagian Hak Bersama, Akta Tukar Menukar, Hibah);
- Bahwa Terdakwa menggunakan jasa kantor Saksi untuk membuat AJB (Akta Jual Beli) dalam jual beli tanah;
- Bahwa Terdakwa dan Saksi Siti Marfuah datang ke kantor Saksi pada hari Jumat tanggal 27 November 2020 sekira pukul 14.30 WIB;
- Bahwa Terdakwa dan Saksi Siti Marfuah datang ke kantor Notaris/PPAT Suratmi untuk melakukan pembayaran uang muka jual beli tanah;
- Bahwa pada saat itu yang melakukan jual beli tanah antara Terdakwa sebagai penjual dan Saksi Siti Marfuah sebagai pembeli;
- Pada hari Jumat tanggal 20 November 2020 sekira pukul 14.30 WIB datang ke kantor Saksi yaitu Saksi Siti Marfuah dan suami nya yaitu Saksi Joko serta Terdakwa yang ditemani oleh ibunya. Saat itu staff kantor Saksi menanyakan keperluannya dan mereka menjawab mau membuat AJB (Akta Jual Beli) tanah. Kemudian staff Saksi memberikan persyaratan untuk pemenuhan dokumen. Setelah terkumpul lalu dokumen tersebut di tunjukan kepada Saksi. Ketika Saksi mengecek kelengkapannya Saksi tidak melihat sertifikat aslinya. Lalu pada saat Saksi tanyakan, Terdakwa menjawab sertifikat aslinya masih dalam proses balik nama. Mengetahui hal tersebut Saksi mengatakan apabila tidak ada sertifikat asli, maka Saksi tidak bisa mengeluarkan AJB (Akta Jual Beli). Kemudian Terdakwa mengatakan kalau tidak bisa mengeluarkan AJB (Akta Jual Beli) maka tolong menjadi saksi jual beli tanah dengan harga Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) dan Saksi melihat penyerahan uang muka jual beli tanah tersebut dimana Saksi Siti Marfuah menyerahkan uang muka tunai sebesar Rp155.000.000,00 (seratus lima puluh lima juta rupiah) dan Saksi Siti Marfuah mengatakan ada tambahan uang muka Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) yang merupakan hutang dari Terdakwa sehingga berjumlah Rp190.000.000,00 (seratus Sembilan puluh juta rupiah). Kemudian Terdakwa mengeluarkan kwitansi dan ditandatangani. Selanjutnya berkas tersebut beserta dokumen-dokumen yang lain di serahkan kepada Saksi untuk proses pembuatan AJB (Akta Jual Beli). Kemudian Saksi menjawab pembuatan Akta



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jual Beli akan dilakukan ketika sudah ada sertifikat tanah yang asli. Kedua belah pihak setuju dan mereka pulang dengan dokumen Saksi simpan;

- Bawa yang membuat kuitansi penyerahan uang muka jual beli tanah tersebut adalah Terdakwa;
- Bawa Saksi mau menyaksikan proses pembayaran uang muka jual beli tanah tersebut karena Terdakwa mengatakan akan memenuhi kekurangan sertifikat yang asli dalam waktu dekat yaitu 1-2 hari kedepan;
- Bawa persyaratan yang sudah diserahkan oleh Terdakwa kepada Saksi adalah Petikan Putusan Pengadilan, Foto copy KTP dan Kartu Keluarga Boegianto Bin Gito Sarojo sedangkan dari Saksi Siti Marfuah adalah Foto Copy KTP dan Kartu Keluarga Siti Marfuah;
- Bawa sepengetahuan Saksi, jual beli tersebut tidak berlanjut atau batal karena sudah ada kesepakatan antara Terdakwa dan saksi Siti Marfuah untuk tidak melanjutkan perjanjian jual beli tanah tersebut;
- Bawa Saksi mengetahui bahwa jual beli tersebut batal dilanjutkan karena pada hari Selasa tanggal 12 Januari 2021 Terdakwa datang ke kantor Saksi dan mengambil berkas-berkas yang tersimpan di arsip dokumen kantor Saksi;
- Bawa setahu Saksi Terdakwa yang membantalkan jual beli tersebut karena ketika datang ke kantor Terdakwa mengatakan hal tersebut;
- Bawa Saksi menanyakan mengenai uang muka yang sudah dibayarkan Saksi Siti Marfuah kepada Terdakwa, dan Terdakwa mengatakan sudah mengembalikan uang muka tersebut kepada Saksi Siti Marfuah;
- Bawa setahu Saksi Terdakwa mengatakan bahwa sudah ada pembeli baru yang mau membeli tanah tersebut dengan harga Rp750.000.000 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah);

Terhadap keterangan Saksi, Terdakwa memberikan pendapat bahwa seluruh keterangan Saksi benar dan Terdakwa tidak keberatan;

4. Saksi **Mariya Tri Wulandari**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bawa Saksi bekerja sebagai karyawan di kantor Notaris PPAT Suratmi;
- Bawa tugas dan tanggung jawab sebagai staff di kantor Notaris Suratmi adalah mengecek sertifikat di BPN, mendaftarkan berkas BPN dan meminta tanda tangan di Kantor Desa;
- Bawa Saksi sebelumnya sudah kenal dengan Terdakwa dan pertama kenal dengan Saksi Siti Marfuah pada saat kedua orang tersebut datang ke kantor Notaris Suratmi tempat Saksi bekerja;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Terdakwa dan Saksi Siti Marfuah datang ke kantor Notaris Suratmi pada hari Jumat tanggal 27 November 2020 sekira pukul 14.30 WIB
- Bahwa setahu Saksi Terdakwa beserta Saksi Siti Marfuah datang ke kantor Notaris PPAT Suratmi untuk melakukan pembayaran uang muka jual beli tanah;
- Bahwa pada saat itu yang melakukan jual beli tanah adalah antara Terdakwa sebagai penjual dan Saksi Siti Marfuah sebagai pembeli;
- Bahwa pada hari Jumat tanggal 20 November 2020 sekira pukul 14.30 WIB datang ke kantor Notaris/PPAT Suratmi yaitu Saksi Siti Marfuah dan suaminya yaitu Saksi Joko dan Terdakwa ditemani oleh ibunya. Saat itu Saksi menanyakan keperluannya dan mereka menjawab mau membuat AJB (Akta Jual Beli) tanah. Kemudian Saksi memberikan persyaratan untuk pemenuhan dokumen. Setelah terkumpul lalu dokumen tersebut ditunjukan kepada Salso Suratmi. Ketika Saksi Suratmi mengecek kelengkapannya ternyata tidak ada sertifikat aslinya. Ketika ditanyakan, Terdakwa menjawab sertifikat aslinya masih dalam proses balik nama. Mengetahui hal tersebut Saksi Suratmi mengatakan apabila tidak ada sertifikat asli, maka tidak bisa mengeluarkan AJB (Akta Jual Beli). Kemudian Terdakwa mengatakan kalau tidak bisa mengeluarkan AJB (Akta Jual Beli) maka tolong menjadi saksi jual beli tanah dengan harga Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) dan Saksi melihat penyerahan uang muka jual beli tanah tersebut dimana Saksi Siti Marfuah menyerahkan uang muka cash sebesar Rp155.000.000,00 (seratus lima puluh lima juta rupiah) dan Saksi Siti Marfuah mengatakan ada tambahan uang muka Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) yang merupakan hutang dari Terdakwa sehingga total uang muka berjumlah Rp190.000.000,00 (seratus sembilan puluh juta rupiah). Kemudian Terdakwa mengeluarkan Kuitansi dan ditandatangani. Kemudian berkas tersebut beserta dokumen-dokumen yang lain di serahkan kepada Saksi Suratmi untuk proses AJB (Akta Jual Beli), lalu Saksi Suratmi menjawab pembuatan Akta Jual Beli akan dibuat ketika sudah ada sertifikat tanah yang asli. Kedua belah pihak setuju dan mereka pulang dengan dokumen Saksi simpan;
- Bahwa yang membuat kuitansi penyerahan uang muka jual beli tanah tersebut adalah Terdakwa;
- Bahwa persyaratan yang sudah diserahkan oleh Terdakwa kepada Saksi adalah Petikan Putusan Pengadilan, Foto copy KTP dan Kartu Keluarga Boegianto Bin Gito Sarojo sedangkan dari Saksi Siti Marfuah adalah Foto Copy KTP dan Kartu Keluarga Siti Marfuah;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bawa persyaratan yang sudah diserahkan oleh Terdakwa kepada Saksi adalah Petikan Putusan Pengadilan, Foto copy KTP dan Kartu Keluarga Boegianto Bin Gito Sarojo sedangkan dari Saksi Siti Marfuah adalah Foto Copy KTP dan Kartu Keluarga Siti Marfuah;

- Bawa sepengetahuan Saksi, jual beli tersebut tidak berlanjut atau batal karena sudah ada kesepakatan antara Terdakwa dan saksi Siti Marfuah untuk tidak melanjutkan perjanjian jual beli tanah tersebut;

- Bawa Saksi mengetahui bahwa jual beli tersebut batal dilanjutkan karena pada hari Selasa tanggal 12 Januari 2021 Terdakwa datang ke kantor Saksi dan mengambil berkas-berkas yang tersimpan di arsip dokumen kantor Saksi;

Terhadap keterangan Saksi, Terdakwa memberikan pendapat bahwa seluruh keterangan Saksi benar dan Terdakwa tidak keberatan;

5. Saksi **Mochtar Rosidin**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bawa Saksi bekerja sebagai staff di Kantor Kelurahan Maospati Kecamatan Magetan Kabupaten Magetan dengan tugas dan tanggung jawab melayani kegiatan surat menyurat;

- Bawa di Jl Agung RT 21 RW 05 Kelurahan Maospati Kabupaten Magetan terdapat tanah dengan nomor SHM (sertifikat Hak Milik): 345 dan luas 2220 m²;

- Bawa tanah tersebut tertulis di buku letter C buku Desa milik dari Gito Saroyo;

- Bawa Saksi tidak mengetahui tanah tersebut di sertifikat tertulis atas nama pemilik Bugi Widagdo, karena pengurusan balik nama sertifikat tersebut tidak melalui Kantor Kelurahan Maospati;

- Bawa Gito Sarojo mempunyai ahli waris ada 5 (lima) orang yaitu 1. Yati (istrinya) 2. Nurul Ambar Wati (anak) 3. Boegianto (anak) 4. Nurul Farah Wati (anak) 5. Bugi Widagdo (anak);

- Bawa tanah milik Gito Sarojo tersebut setahu Saksi belum pernah diwariskan kepada ahli waris;

- Bawa Saksi mengenal Saksi Jaken Benediktus Sinurat karena merupakan tetangga dan warga di Kelurahan Maospati, Kabupaten Magetan;

- Bawa Saksi tidak mengetahui proses jual beli tanah antara Budi Widagdo dengan Jaken Benediktus Sinurat, Saksi hanya mendapat cerita dari Saksi Jaken;

- Bawa Saksi tidak mengetahui kapan terjadinya jual beli tanah tersebut;

- Bawa karena tanah tersebut sudah bersertifikat maka jual beli tidak dilakukan melalui kantor kelurahan melainkan langsung ke kantor Notaris;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bawa tidak ada produk yang keluar dari Kelurahan Maospati terkait jual beli tanah tersebut;
- Bawa Saksi tidak mengetahui berapa harga jual beli tanah tersebut;
- Bawa Saksi mendengar dari Saki Jaken bahwa tanah tersebut akan digunakan untuk membangun perumahan;
- Bawa Saksi juga mengenal Terdakwa sebagai tetangga dan warga Kelurahan Maospati;
- Bawa Saksi tidak mengetahui apakah tanah tersebut sudah diperjual belikan ke Saksi Siti Marfuah atau belum;

Terhadap keterangan Saksi, Terdakwa memberikan pendapat bahwa seluruh keterangan Saksi benar dan Terdakwa tidak keberatan;

6. Saksi **Nurul Farah Fati**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bawa Saksi dihadirkan sebagai Saksi terkait dengan perkara jual beli tanah yang terletak di Jalan Agung RT 21 RW 05 Kelurahan Maospati Kecamatan Maospati, Kabupaten Magetan;
- Bawa tanah tersebut dulunya milik orang tua Saksi yaitu Gito Sarojo, dan sekarang berpindah nama ke adik Saksi yaitu Bugi Widagdo;
- Bawa orang tua Saksi adalah Alm Gito Sarojo (ayah) dan Yati (ibu) sedangkan saudara kandung Saksi adalah 1. Nurul Ambarwati (kakak) 2. Boegianto (kakak) 3. Nurul Farah Fati (Saksi) 4. Bugi Widagdo (adik);
- Bawa sepengetahuan Saksi sebelum atas nama Bugi Widagdo sertifikat tanah tersebut atas nama Gunawan, dan sebelumnya atas nama Gito Sarojo yang merupakan ayah Saksi;
- Bawa Saksi tidak mengenal Sdr. Gunawan;
- Bawa saksi mengetahui Terdakwa pernah berurusan dengan hukum menggunakan jasa Advokat Joko. S.H. untuk perkara gugatan Intervensi di Pengadilan Agama Magetan, dan Saksi diminta untuk datang juga pada saat persidangan di Pengadilan Agama namun Saksi tidak memahami perkara tersebut;
- Bawa Saksi tidak mengetahui secara langsung terkait adanya jual beli tanah antara Terdakwa bin dengan Saksi Siti Marfuah istri dari Joko, S.H. Advokat yang menjadi Penasihat Hukum oleh terdakwa Boegianto bin Sarojo, mamun Saksi mendapat cerita dari ibu Saksi;
- Bawa tanah yang di jual oleh Terdakwa adalah tanah yang terletak di Jl. Agung RT 21 RW 05 Kelurahan Maospati Kecamatan Maospati Kabupaten Magetan dengan luas 2220 m²;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak tahu berapa harga tanah tersebut, tapi kata ibu Saksi yaitu Sdri. Yati tanah tersebut sudah di beli oleh Saksi Siti Marfuah dan Saksi Siti Marfuah sudah membayar muka sebesar Rp190.000.000,00 (seratus sembilan puluh juta rupiah);
- Bahwa Saksi tidak tahu kapan jual beli tanah antara Terdakwa dengan Saksi Siti Marfuah dilakukan;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui bahwa tanah tersebut sudah dijual kepada Saksi Jaken Benediktus Sinurat, yang Saksi tahu tanah tersebut digadaikan kepada Saksi Jaken Benediktus Sinurat;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui jumlah kesepakatan harga gadai tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak pernah menerima uang sama sekali dari hasil gadai maupun hasil penjualan tanah tersebut;
- Bahwa setahu Saksi kesepakatan jual beli tanah antara Terdakwa dengan Saksi Siti Marfuah sudah batal sehingga tanah tersebut kemudian digadaikan kepada Saksi Jaken Benediktus Sinurat;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui mengakap kesepakatan jual beli antara Terdakwa dengan Saksi Siti Marfuah batal;
- Bahwa Saksi hanya mendengar dari ibunya bahwa perjanjian jual beli itu batal karena Saksi Siti Marfuah tidak bisa membayar kekurangannya dan membatalkan perjanjian jual beli tanah tersebut;
- Bahwa uang muka Rp190.000.000,00 (seratus sembilan puluh juta rupiah) tersebut belum di kembalikan kepada Siti Marfuah;
- Bahwa tanah tersebut digadaikan ke Saksi Jaken Benediktus Sinurat karena dari uang tersebut akan di gunakan membayar hutang-hutang termasuk uang muka milik Saksi Siti Marfuah yang berjumlah Rp190.000.000,00 (seratus sembilan puluh juta rupiah);
- Bahwa dari uang muka sebesar Rp190.000.000,00 (seratus sembilan puluh juta rupiah) yang telah dibayarkan oleh Saksi Siti Marfuah dan telah diterima oleh Terdakwa tersebut, Saksi tidak mendapatkan bagian apapun dan tidak menerima uang sama sekali;
- Bahwa proses balik nama sertifikat menjadi atas nama Budi Widagdo telah mendapat persetujuan dari Saksi dan seluruh ahli waris. Pada saat proses balik nama sertifikat, 4 (empat) ahli waris datang ke Badan Pertanahan Nasional untuk tanda tangan;
- Bahwa Saksi mau untuk memberikan persetujuan balik nama sertifikat menjadi Budi Widagdo, sedangkan Saksi juga mempunyai hak yang sama untuk tanah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut Karena hal tersebut sudah kesepakatan dari ahli waris untuk sertifikat tersebut dibaliknama menjadi Budi Widagdo agar di kemudian hari lebih mudah apabila mau di jual

Terhadap keterangan Saksi, Terdakwa memberikan pendapat bahwa seluruh keterangan Saksi benar dan Terdakwa tidak keberatan;

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

- Bahwa Saksi mengetahui perihal jual beli tanah yang dilakukan oleh Terdakwa Boe dengan Siti Marfuah berdasarkan cerita dari Terdakwa;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa harga jual beli tanah tersebut;
- Bahwa Saksi mengetahui Saksi Joko, S.H. adalah Advokat dari Terdakwa dalam perkara di Pengadilan Agama Magetan, namun Saksi tidak mengerti mengenai apa perkara tersebut;
- Bahwa Saksi mengantar Terdakwa ke Pengadilan Agama Magetan dan mengetahui Saksi Joko, S.H. yang menjadi Advokatnya akan tetapi Saksi tidak paham mengenai perkara tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa biaya dari Terdakwa pada menggunakan jasa Joko, S.H. menjadi Advokat dalam perkaranya;
- Bahwa pada awalnya sekitar bulan Januari 2021 Saksi datang ke rumah Terdakwa. Disitu Saksi melihat ada Saksi Siti Marfuah dan Saksi Joko sedang duduk di kursi ruang tamu, pada saat itu Saksi disuruh membuatkan minum oleh Terdakwa untuk Saksi Siti Marfuah dan Saksi Joko. Setelah itu Saksi berjalan ke ruang tamu sambil membawa minuman yang Saksi buat dan Saksi melihat Siti Marfuah sedang menangis dan berkata tidak bisa melanjutkan jual beli tanah tersebut dan Saksi mendengar Saksi Siti Marfuah akan meminjam uang sebesar Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) kepada Terdakwa. Akan tetapi Terdakwa tetap ingin menjual tanah tersebut kepada Saksi Siti Marfuah. Akan tetapi atas pengakuan Saksi Siti Marfuah tidak mempunyai uang lagi maka Saksi Siti Marfuah membatalkan jual beli tanah tersebut. Setelah itu Saksi keluar kebelakang dan tidak mengetahui pembicaraan antara Terdakwa dengan Saksi Siti Marfuah dan Saksi Joko;
- Bahwa Saksi mengetahui lokasi tanah tersebut terletak di Jl. Agung RT 21 RW 05 Kelurahan Maospati Kecamatan Maospati Kabupaten Magetan dengan luas 2220 m²;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui langsung proses balik nama sertifikat menjadi atas nama Budi Widagdo, namun hanya mendengar dari cerita Terdakwa;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak mengetahui bahwa tanah tersebut dijual kepada Saksi Jaken Benediktus Sinurat, yang Saksi tahu tanah tersebut awalnya digadaikan kepada Saksi Jaken Bendiktus Sinurat;
- Bahwa Saksi lupa kapan waktu jual beli tanah kepada Saksi Jaken Benediktus Sinurat tersebut dilakukan, akan tetapi Saksi tahu dan menjadi saksi jual beli tanah tersebut di Notaris Eka Sari Sulistyowati, S.H.,M.Kn yang beralamat di Jl. Raya Solo Maospati magetan No 107 C Magetan;
- Bahwa tanah tersebut dijual kepada Saksi Jaken Benediktus Sinurat dengan harga Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah)a
- Bahwa Saksi mau untuk menjadi saksi dalam gadai tanah tersebut karena Terdakwa meminta tolong kepada Saksi melalui telepon;
- Bahwa Saksi tidak dibayar untuk menjadi Saksi dalam proses jual beli tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui pembayaran uang muka yang telah dibayarkan oleh Saksi Siti Marfuah kepada Terdakwa;
- Bahwa Saksi tidak menerima uang sama sekali dari hasil jual beli tanah maupun gadai tanah tersebut

Terhadap keterangan Saksi, Terdakwa memberikan pendapat bahwa seluruh keterangan Saksi benar dan Terdakwa tidak keberatan;

8. Saksi Jaken Benediktus Sinurat, dibawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi tidak mengenal Saksi Siti Marfuah dan Saksi Joko dan Saksi juga tidak mengetahui jual beli tanah yang dilakukan antara Terdakwa dengan Saksi Siti Marfuah
- Bahwa tanah yang terletak di Jl. Agung RT 21 RW 05 Kelurahan Maospati Kecamatan Maospati Kabupaten Magetan dengan luas 2220 m² adalah tanah yang dijual oleh Bugi Widagdo kepada Saksi;
- Bahwa tanah tersebut dijual kepada Saksi dengan harga Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
- Bahwa jual beli tanah tersebut dilakukan pada tanggal 4 Oktober 2022 di Notaris Eka Sari Sulistyowati, S.H., M.Kn yang beralamat di Jl. Raya Solo Maospati Magetan No 107 C Magetan
- Bahwa awalnya sekira bulan September 2022 Sdri. Yati dan Sdr. Wahyu datang kerumah Saksi untuk menawarkan tanahnya yang terletak di Jl. Agung RT 21 RW 05 Kelurahan Maospati Kecamatan Maospati Kabupaten Magetan dengan luas 2220 m². Kemudian setelah melihat tanah dan cocok maka di sepakati dengan harga Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah). Setelah itu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada tanggal 4 Oktober 2022 Saksi beserta Bugi Widagdo yang Namanya tertulis sebagai pemilik dalam sertifikat tanah tersebut, dengan disaksikan oleh Saudara Wahyu dan Imam berangkat ke Notaris Eka Sari Sulistyowati, S.H., M.Kn yang beralamat di Jl. Raya Solo Maospati magetan No 107 C Magetan. Disitu Saksi, dan Bugi Widagdo melakukan transaksi jual beli dan dibuatkan AJB (akta jual beli) oleh Notaris Eka Sari Sulistyowati. Kemudian disepakati pembayaran melalui mekanisme transfer melalui Bank dan uang cash. Kemudian setelah pembayaran selesai dan lunas maka sertifikat tersebut diproses untuk balik nama menjadi nama Saksi;

- Bawa Saksi mau membeli tanah tersebut karena Saksi tertarik pada tanah tersebut dan melihat kondisi sertifikat asli serta Saksi kenal atas nama Bugi Widagdo yang ada di sertifikat tersebut, oleh karena itu Saksi tidak curiga sama sekali
- Bawa tanah tersebut rencananya akan dibangun perumahan, namun masih menunggu izin dan modal;
- Bawa pada saat pada saat jual beli tanah dilakukan, hanya Bugi Widagdo yang hadir dan Terdakwa tidak hadir;
- Bawa Saksi membeli tanah tersebut dengan perjanjian jual beli dan bukan perjanjian gadai;
- Bawa Saksi sudah membayar lunas pembelian tanah tersebut;
- Bawa Saksi tidak pernah membayar atau mentransfer uang kepada Terdakwa untuk pembelian tanah tersebut;
- Bawa Saksi melakukan pembayaran atas pembelian tanah tersebut sesuai perintah Bugi Widagdo sebagai berikut:
 - 1) Transfer kepada rekening atas nama Mukti Ali Imron sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah)
 - 2) Transfer kepada rekening atas nama Wahyu Dewantoro sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah)
 - 3) Transfer kepada rekening atas nama Shilouette Jingga sebesar Rp325.000.000,00 (tiga ratus dua puluh lima juta rupiah)
 - 4) Transfer kepada rekening atas nama Shilouette Jingga sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah)
 - 5) Pembayaran berupa uang tunai kepada Bugi Widagdo sebesar Rp275.000.000,00 (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah)
- Bawa total Saksi transfer sebesar Rp725.000.000,00 (tujuh ratus dua puluh lima juta rupiah)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terhadap keterangan Saksi, Terdakwa memberikan pendapat bahwa seluruh keterangan Saksi benar dan Terdakwa tidak keberatan;

9. Saksi **Lilis Herlina**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi mengetahui tentang jual beli tanah antara Terdakwa dengan Saksi Siti Marfuah;
- Bahwa harga jual beli tanah tersebut sebesar Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) dan sudah dibayar uang muka sebesar Rp190.000.000,00 (seratus sembilan puluh juta rupiah);
- Bahwa tanah tersebut terletak di jalan Agung RT 21 RW 05 Kelurahan Maospati Kecamatan Maospati kabupaten Magetan dengan luas 2220 m²;
- Bahwa tanah tersebut dulunya milik mertua Saksi yaitu Gito Sarojo, dan sekarang sudah berpindah nama ke adik ipar Saksi yaitu Bugi Widagdo;
- Bahwa Ahli waris dari mertua Saksi yaitu Alm. Gito Sarojo (ayah mertua) adalah 1. Yati (ibu mertua) 2. Nurul Ambarwati (kakak ipar) 2. Boegianto (suami) 3. Nurul Farah Fati (adik ipar) 4. Bugi Widagdo (adik ipar);
- Bahwa sebelum atas nama Bugi Widagdo sertifikat tanah tersebut adalah atas nama Gunawan, dan sebelumnya sertifikat tanah tersebut adalah atas nama Gito Sarojo yang merupakan ayah mertua Saksi;
- Bahwa Terdakwa pernah berurusan dengan hukum menggunakan jasa Advokat Joko, S.H., dalam perkara gugatan intervensi di Pengadilan Agama Magetan, pada saat itu Terdakwa menang dalam perkara gugatan intervensi tanah yang terletak di Jalan Agung RT 21 RW 05 Kelurahan Maospati Kecamatan Maospati Labupaten Magetan dengan luas 2220 m²;
- Bahwa sertifikat atas tanah tersebut dibaliknama menjadi atas nama Bugi Widagdo karena kesepakatan para ahli waris;
- Bahwa berdasarkan cerita dari Terdakwa, tanah tersebut digadaikan kepada Saksi Jaken Benediktus Sinurat pada tahun 2022 dan proses gadai tersebut dilaksanakan di Notaris Eka Sari Sulistyowati, S.H. M.Kn yang beralamat di Jl. Raya Solo Maospati Magetan No 107 C Magetan;
- Bahwa harga gadai tanah tersebut adalah Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
- Bahwa Saksi tidak mendapat uang sama sekali dari hasil penjualan tanah tersebut karena uang tersebut di gunakan oleh Terdakwa untuk membayar hutangnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa uang muka sejumlah Rp190.000.000,00 (seratus sembilan puluh juta rupiah) yang dibayarkan oleh Saksi Siti Marfuah kepada Terdakwa digunakan Terdakwa untuk membayar hutang;
- Bahwa uang muka sejumlah Rp190.000.000,00 (seratus Sembilan puluh juta) yang dibayarkan oleh Saksi Siti Marfuah kepada Terdakwa tersebut sampai saat ini belum dikembalikan oleh Terdakwa;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui mengapa Terdakwa tidak mengembalikan uang muka jual beli tanah tersebut kepada Saksi Siti Marfuah sedangkan tanah tersebut sudah digadaikan kepada Saksi Jaken Benediktus Sinurat sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
- Bahwa tanah tersebut digadaikan kepada Saksi Jaken Benediktus Sinurat karena perjanjian jual beli antara Terdakwa dengan Saksi Siti Marfuah batal;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui kapan perjanjian jual beli antara Terdakwa dengan Saksi Siti Marfuah batal;
- Bahwa Saksi mendengar dari Terdakwa perjanjian jual beli tanah dengan Saksi Siti Marfuah batal karena Saksi Siti Marfuah tidak bisa melanjutkan jual beli tanah tersebut karena sudah tidak mempunyai uang lagi untuk melunasinya;
- Bahwa dari hasil gadai tanah kepada Saksi Jaken, Terdakwa memberi Saksi uang sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) dan Terdakwa menyuruh Saksi mempergunakan uang tersebut untuk membayar hutang;
- Bahwa Saksi mengetahui ada uang yang masuk melalui bank sebanyak 2 (dua) kali kepada anak Saksi yang bernama Shilouette Jingga yang pertama sebesar Rp325.000.000,00 (tiga ratus dua puluh lima juta rupiah) dan yang kedua sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) yang jika dijumlahkan sebesar Rp525.000.000,00 (lima ratus dua puluh lima juta rupiah), uang tersebut sudah diambil dan diserahkan kepada Terdakwa yang katanya dipergunakan untuk membayar hutangnya. Untuk jumlah uang yang di transfer kepada Mukti Ali Imron sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan Wahyu Dewantoro sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) Saksi tidak mengetahuinya;

Terhadap keterangan Saksi, Terdakwa memberikan pendapat bahwa seluruh keterangan Saksi benar dan Terdakwa tidak keberatan;

Menimbang, bahwa Penuntut Umum tidak mengajukan Ahli di persidangan meskipun Majelis Hakim telah memberikan kesempatan untuk itu;

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bawa Terdakwa dan Saksi Siti Marfuah bersepakat untuk melakukan transaksi jual beli tanah yang berlokasi di Jln. Agung RT 21 RW 05 Kelurahan Maospati Kabupaten Magetan dengan luas 2220 m²;
- Bawa untuk pembelian tanah tersebut Saksi Siti Marfuah membayarkan uang muka sejumlah Rp190.000.000,00 (seratus sembilan puluh juta rupiah);
- Bawa pada hari Jumat tanggal 27 November 2020 di hadapan Notaris Suratmi, Saksi Siti Marfuah menyerahkan uang tunai sebesar Rp155.000.000,00 (seratus lima puluh lima juta rupiah) dan fee jasa advokat Saksi Joko, S.H. dari Terdakwa senilai Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) sehingga dalam kesepakatan tertulis Rp190.000.000,00 (seratus sembilan puluh juta rupiah);
- Bawa tanah tersebut sebelumnya milik ayah Terdakwa yang bernama Gito Sarojo, kemudian di sertifikat hak miliki beralih menjadi atas nama Sdr. Gunawan;
- Bawa walaupun tanah tersebut masih atas nama Gunawan, namun Terdakwa dapat menjualnya karena tanah tersebut adalah tanah sengketa dan Terdakwa sebagai ahli waris dari Gito Sarojo memenangkan Gugatan Intervensi di Pengadilan Agama Magetan dengan menggunakan jasa Advokat Joko, S.H. yaitu suami dari Saksi Siti Marfuah pembeli tanah tersebut;
- Bawa ahli waris Gito Sarojo sudah setuju semua untuk tanah tersebut dijual kepada Saksi Siti Marfuah dengan harga Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah);
- Bawa Ahli waris dari Gito Sarojo adalah:
 - 1) Nanik Suyati alias Yati (ibu)
 - 2) Nurul Ambarwati (Kakak)
 - 3) Boegianto (Terdakwa)
 - 4) Nurul Farahfati (Adik)
 - 5) Bugi Widagdo (Adik)
- Bawa sertifikat atas tanah tersebut sesuai kesepakatan dari seluruh ahli waris dibalik nama dari atas nama Gunawan menjadi atas nama Bugi Widagdo dan sudah dijual lagi kepada Saksi Jaken Benediktus Sinurat oleh Bugi Widagdo atas kesepakatan dari ahli waris lainnya dengan harga Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
- Bawa tanah tersebut telah dijual oleh adik Terdakwa yaitu Bugi Widagdo kepada Saksi Jaken Benediktus Sinurat pada tanggal 4 Oktober 2022 di Notaris Eka Sari Sulistyowati, S.H., M.Kn. yang beralamat di Jl Raya Solo Maospati Magetan No 107 C Magetan berdasarkan kesepakatan seluruh ahli waris.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bawa uang hasil penjualan tanah tersebut sebagian besar dipergunakan untuk membayar hutang-hutang Terdakwa dalam pengurusan tanah tersebut dari awal sampai akhir;
- Bawa uang hasil penjualan tanah sejumlah Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) telah dibayar oleh Saksi Jaken Benediktus Sinurat. Pembayaran dilakukan melalui transfer Bank sebanyak Rp725.000.000,00 (tujuh ratus dua puluh lima ribu rupiah) dan uang cash sebesar Rp275.000.000,00 (dua ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) dengan rincian sebagai berikut;
 - 1) Ditransfer kepada rekening atas nama Mukti Ali Imron sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) untuk dibayarkan hutang kepada Mukti Ali Imron;
 - 2) Ditransfer kepada rekening atas nama Wahyu Dewantoro sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dari kesepakatan keluarga untuk biaya nikah Wahyu Dewantoro sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dan untuk Bugi Widagdo sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);
 - 3) Ditransfer kepada rekening atas nama Shiloutte Jingga (anak Terdakwa) sebesar Rp325.000.000,00 (tiga ratus dua puluh lima juta rupiah) untuk membayar hutang Terdakwa.
 - 4) Ditransfer kepada rekening atas nama Shiloutte Jingga (anak Terdakwa) sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) untuk membayar hutang Terdakwa.
 - 5) Uang cash sebesar Rp275.000.000,00 (dua ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) diserahkan kepada Lilis Herlina (istri Terdakwa) untuk di gunakan membayar hutang Terdakwa juga;
- Bawa Terdakwa tidak dapat menunjukkan bukti pembayaran hutang-hutang Terdakwa tersebut karena sudah tidak disimpan lagi;
- Bawa peruntukan uang hasil penjualan tanah tersebut sudah berdasarkan kesepakatan seluruh ahli waris;
- Bawa yang membatalkan jual beli tanah antara Terdakwa dengan Saksi Siti Marfuah adalah Saksi Siti Marfuah dan suaminya yaitu Saksi Joko;
- Bawa pada tanggal 12 Januari 2021 Siti Marfuah dan Joko datang kerumah Terdakwa dan mengatakan untuk membatalkan perjanjian jual beli tersebut karena ada masalah dan tidak punya uang lagi untuk melunasi kekurangannya;
- Bawa setelah jual beli tanah tersebut dibatalkan, Terdakwa datang ke Notaris Suratmi untuk memberikan keterangan bahwa jual beli tersebut sudah dibatalkan dan Terdakwa mengambil berkas-berkas yang ada di Notaris Suratmi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bawa berkas yang ada pada notaris Suratmi adalah Petikan Putusan Pengadilan Agama Magetan, foto copy Kartu Tanda Penduduk beserta Kartu Keluarga Terdakwa, dan foto copy kartu Tanda Penduduk beserta Kartu Keluarga Siti Marfuah.
- Bawa Terdakwa belum menunjukan sertifikat aslinya karena sertifikat tersebut masih dikuasai oleh Sdr. Gunawan;
- Bawa perjanjian jual beli antara Terdakwa dan Siti Marfuah tetap dilaksanakan padahal sertifikat masih dikuasai oleh Sdr. Gunawan karena menurut Saksi Joko yang merupakan Advokat dan suami dari Saksi Siti Marfuah, cukup dari Petikan Putusan Pengadilan Agama Magetan tersebut sudah bisa di gunakan ke Badan Pertanahan Nasional untuk proses pembuatan sertifikat dan langsung dibalik namakan.
- Bawa uang muka sejumlah Rp190.000.000,00 (seratus sembilan puluh juta rupiah) yang telah dibayarkan oleh Saksi Siti Marfuah kepada Terdakwa sudah diserahkan oleh Terdakwa kepada ibu Terdakwa yaitu Sdri. Yati untuk membayar hutang-hutangnya;
- Bawa uang hasil penjualan tanah dari Saksi Jaken Benediktus Sinurat sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) tidak dipergunakan untuk mengembalikan uang muka sejumlah Rp190.000.000,00 (seratus sembilan puluh juta rupiah) karena Terdakwa masih membayar hutang-hutang yang lainnya karena hutang-hutang lainnya berbunga;
- Bawa Terdakwa sudah menerima somasi dari Saksi Joko, namun Terdakwa belum memiliki uang untuk mengembalikan uang muka kepada Saksi Siti Marfuah;
- Bawa Terdakwa berencana untuk mengembalikan uang muka tersebut secara mencicil akan tetapi Saksi Siti Marfuah tidak mau menerimanya dan hanya menghendaki pembayaran secara utuh dan lunas sejumlah Rp190.000.000,00 (seratus sembilan puluh juta rupiah);
- Bawa Terdakwa menawarkan kepada Saksi Siti Marfuah untuk diganti obyek tanahnya, karena Terdakwa masih punya tanah lain untuk di gantikan, akan tetapi Saksi Siti Marfuah tidak mau dan tetap meminta uangnya secara utuh;
- Bawa Terdakwa tidak mau memberikan sepertiga dari tanah tersebut kepada Saksi Siti Marfuah karena permintaan itu muncul ketika harga tanah tersebut sudah berbeda dan lebih tinggi;
- Bawa dalam perjanjian jual beli tanah antara Terdakwa dengan Saksi Siti Marfuah tidak ada klausul apabila jual beli batal maka uang muka akan hangus karena pada saat itu tidak terpikirkan mengenai pembatalan jual beli;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bawa Terdakwa tidak meminta izin atau menginformasikan kepada Saksi Siti Marfuah pada saat akan menjual tanah kepada Saksi Jaken Benediktus Sinurat, karena pada saat itu Terdakwa membutuhkan uang untuk membayar hutang-hutang Terdakwa sebelumnya dan Terdakwa juga sudah *lost contact* dengan Saksi Siti Marfuah dan proses Terdakwa menjual kepada Jaken Benediktus Sinurat terjadi sekitar 1 (satu) tahun setelah jual beli dengan Saksi Siti Marfuah batal;
- Bawa Terdakwa hanya berjanji akan mengembalikan uang muka tersebut kepada Saksi Siti Marfuah, akan tetapi Terdakwa tidak berjanji mengenai kapan waktunya akan mengembalikan;

Menimbang, bahwa Terdakwa telah mengajukan Saksi yang meringankan (*a de charge*) sebagai berikut:

1. Saksi **Darwin Kurniawan Oktavianto** dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bawa Saksi dihadirkan terkait jual beli tanah yang berlokasi di Jl Agung RT 21 RW 05 Kelurahan Maospati Kabupaten Magetan;
- Bawa jual beli tersebut dilakukan antara Terdakwa dengan Saksi Joko;
- Bawa Saksi tidak mengetahui kapan jual beli tanah tersebut dilakukan;
- Bawa Saksi tidak mengetahui berapa harga jual beli tanah tersebut;
- Bawa sekitar 2 (dua) tahun yang lalu Saksi diajak oleh Terdakwa mencari kayu untuk keperluan usaha mebelnya. Pada saat melewati daerah Kecamatan Ngariboyo, Saksi dan Terdakwa berhenti di warung yang letaknya sekitaran Stadion Magetan. Di tempat tersebut Terdakwa curhat kepada Saksi mengenai jual beli tanah yang ada di Jl Agung RT 21 RW 05 Kelurahan Maospati Kabupaten Magetan. Terdakwa menceritakan bahwa pembeli tanah tersebut sudah membayar uang muka dan uang muka tersebut sudah digunakan oleh Terdakwa untuk membayar beberapa kayu yang dibeli untuk pembuatan meja kursi di usaha mebel Terdakwa. Pada saat di warung tersebut Terdakwa mendapat telepon dan diangkat dengan mengaktifkan *loud speaker* sehingga Saksi juga bisa mendengar. Saksi mendengar seseorang wanita berbicara kepada Terdakwa dan mengatakan akan membatalkan jual beli tanah yang ada di Jl Agung RT 21 RW 05 Kelurahan Maospati Kabupaten Magetan tersebut dan uangnya mau dipakai dan menyuruh untuk ke Notaris Suratmi mengambil berkas-berkas yang ada disitu beserta biaya jasa pembuatan AJB (akta jual beli) nya sebesar Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bawa Saksi tidak mengetahui berapa uang muka jual beli atas tanah yang telah dibayarkan kepada Terdakwa;
- Bawa tanah tersebut sudah bersertifikat hak milik namun Saksi tidak tahu siapa pemilik yang namanya tertulis dalam sertifikat tersebut;
- Bawa Saksi tidak mengetahui berapa luas tanah tersebut dan siapa yang menguasai tanah tersebut saat ini;
- Bawa uang muka pembayaran tanah sudah dipergunakan oleh Terdakwa untuk membayar kayu. Setahu Saksi ada beberapa yang telah di bayarkan untuk membeli kayu, ada yang Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah), ada yang Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah), ada yang Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah);
- Bawa Terdakwa tidak pernah bercerita kepada Saksi bahwa yang muka pembayaran tanah tersebut dipergunakan untuk membayar hutang-hutangnya;
- Bawa Saksi tidak mendengar langsung pembicaraan antara Terdakwa dengan Saksi Siti Marfuah dan Saksi Joko pada saat Saksi ada di rumah Terdakwa, akan tetapi Saksi pada saat itu diberi tahu oleh SAKSI Rofii bahwa Saksi Siti Marfuah membatalkan jual beli tanah tersebut;
- Bawa Saksi juga mengantar Terdakwa ke Kantor Notaris Suratmi untuk mengambil berkas, Terdakwa menjelaskan kepada Saksi bahwa Saksi Siti Marfuah membatalkan jual beli tersebut tetapi Saksi tidak ikut masuk ke dalam kantor Notaris Suratmi dan Saksi hanya menunggu di luar dan duduk di parkiran motor;
- Bawa Saksi tidak mengetahui apakah uang muka tersebut sudah dikembalikan oleh Terdakwa kepada Saksi Siti Marfuah

Terhadap keterangan Saksi, Terdakwa memberikan pendapat bahwa seluruh keterangan Saksi benar dan Terdakwa tidak keberatan;

Menimbang, bahwa Terdakwa tidak mengajukan Ahli di persidangan meskipun Majelis Hakim telah memberikan kesempatan untuk itu;

Menimbang bahwa Terdakwa telah mengajukan Surat di persidangan sebagai berikut:

1. Screenshot bukti percakapan antara Terdakwa dengan Saksi Siti Marfuah via aplikasi Whatsapp;
2. Screenshot bukti percakapan antara Terdakwa dengan Saksi Joko via aplikasi Whatsapp;
3. Screenshot bukti percakapan antara Saksi Siti Marfuah dengan staff pegawai Notaris Suratmi via aplikasi Whatsapp;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Kuitansi pembayaran jasa advokat di PA Magetan, Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) tanggal 2 Juli 2020;

5. Kuitansi pembayaran jasa advokat di PA Magetan, Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) tanggal 4 Juli 2020;

6. Kuitansi pembayaran jasa advokat di PA Magetan No. Perkara 0378/Pdt.G/2020/PA Magetan, Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) tanggal 10 Juli 2020;

7. Kuitansi pembayaran jasa advokat di PA Magetan, Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) tanggal 27 November 2020;

Menimbang, bahwa Penuntut Umum mengajukan barang bukti sebagai berikut:

1. 1 (satu) lembar kwitansi uang muka (DP) pembayaran tanah sebesar Rp.190.000.000 (seratus sembilan puluh juta rupiah)

2. 2 (dua) lembar Surat Somasi tanggal 16 Mei 2023 dan tanggal 22 Mei 2023

3. 2 (dua) lembar resi bukti pengiriman surat tanggal 16 Mei 2023 dan tanggal 22 Mei 2023

4. 1 (satu) lembar photocopy Surat Pernyataan Pencabutan Berkas atas nama BOEGIANTO, tanggal 12 Januari 2021

5. 1 (satu) bendel Foto Copy Surat Salinan Putusan Tingkat Pertama dari Pengadilan Agama Kab. Magetan, Nomor: 0378/Pdt.G/2020/PA.Mgt, tanggal 12 November 2020

yang telah disita berdasarkan penetapan yang sah menurut hukum sehingga dapat diajukan di persidangan untuk memperkuat pembuktian;

Menimbang, bahwa terhadap barang bukti tersebut telah diperlihatkan di persidangan yang mana Saksi-saksi dan Terdakwa membenarkannya;

Menimbang bahwa untuk mempersingkat uraian putusan maka segala sesuatu yang tercatat dalam Berita Acara Sidang dianggap telah termuat dalam putusan.

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

1. Bawa Terdakwa dan Saksi Siti Marfuah bersepakat untuk melakukan transaksi jual beli tanah yang terletak di Jl Agung RT 21 RW 05 Kelurahan Maospati Kecamatan Maospati Kabupaten Magetan dengan luas 2220 m² seharga Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa dalam transaksi jual beli tanah tersebut Terdakwa bertindak sebagai penjual tanah dan Saksi Siti Marfuah sebagai pembeli tanah;
3. Bahwa sebelumnya Terdakwa memakai jasa Saksi Joko yang berprofesi sebagai Advokat dalam perkara gugatan intervensi atas tanah yang terletak di Jl Agung RT 21 RW 05 Kelurahan Maospati Kecamatan Maospati Kabupaten Magetan tersebut di Pengadilan Agama Magetan, dan dalam gugatan tersebut Terdakwa sebagai ahli waris Gito Sarojo memenangkan perkara;
4. Bahwa transaksi jual beli tanah tersebut terjadi pada hari Jumat tanggal 27 November 2020 di hadapan Notaris Suratmi dimana pada saat itu yaitu Saksi Siti Marfuah dan Saksi Joko menyerahkan uang sebesar Rp190.000.000,00 (seratus sembilan puluh juta rupiah) yang merupakan uang muka pembelian tanah;
5. Bahwa uang sejumlah Rp190.000.000,00 (seratus sembilan puluh juta rupiah) terdiri dari fee jasa advokat Saksi Joko yang belum dibayarkan Terdakwa sejumlah Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) dan uang tunai sejumlah Rp155.000.000,00 (seratus lima puluh lima juta rupiah);
6. Bahwa pada hari Jumat tanggal 27 November 2020 di Kantor Notaris Suratmi, Terdakwa datang bersama dengan ibu kandungnya, Saksi Siti Marfuah dan Saksi Joko dengan maksud untuk membuat Akta Jual Beli (AJB) atas tanah yang terletak di Jl Agung RT 21 RW 05 Kelurahan Maospati Kabupaten Magetan;
7. Bahwa setelah Notaris Suratmi memeriksa persyaratan untuk membuat Akta Jual Beli (AJB) atas tanah, ternyata sertifikat hak milik asli untuk tanah tersebut tidak ada, dan karena sertifikat hak milik atas tanah yang asli tersebut tidak ada maka Notaris Suratmi menyatakan tidak dapat membuatkan Akta Jual Beli;
8. Bahwa Terdakwa menjelaskan kepada Notaris Suratmi bahwa sertifikat hak milik atas tanah yang asli belum bisa diserahkan karena masih dikuasai oleh Sdr. Gunawan dan masih dalam proses balik nama, dan Terdakwa berjanji akan membawa sertifikat hak milik atas yang asli beberapa hari kemudian;
9. Bahwa oleh karena proses pembuatan Akta Jual Beli tidak dapat dilaksanakan hari itu, Terdakwa meminta Notaris Suratmi untuk menjadi Saksi dalam transaksi pembayaran uang muka pembelian atas tanah sebesar Rp190.000.000,00 (seratus sembilan puluh juta rupiah) yang diserahkan oleh Saksi Siti Marfuah dan telah diterima oleh Terdakwa yang dituangkan dalam bukti pembayaran berupa kuitansi yang dibuat oleh Terdakwa;
10. Bahwa selanjutnya Notaris Suratmi menyimpan dokumen persyaratan pembuatan Akta Jual Beli atas tanah yang telah diserahkan oleh Terdakwa antara lain Petikan Putusan Pengadilan, Fotokopi KTP dan Kartu Keluarga Boegianto Bin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Gito Sarojo, Fotokopi KTP Siti Marfuah dan Kartu Keluarga Siti Marfuah, sambil menunggu Terdakwa menyerahkan sertifikat hak milik atas tanah yang asli;

11. Bahwa pada bulan Januari 2021 ternyata perjanjian jual beli tanah antara Terdakwa dan Saksi Siti Marfuah tersebut batal;

12. Bahwa pada hari Selasa tanggal 12 Januari 2021 Terdakwa datang ke Kantor Notaris Suratmi untuk mengambil berkas-berkas berupa Petikan Putusan Pengadilan, Fotokopi KTP dan Kartu Keluarga Boegianto Bin Gito Sarojo, Fotokopi KTP Siti Marfuah dan Kartu Keluarga Siti Marfuah karena jual beli tanah antara Terdakwa dengan Saksi Siti Marfuah sudah batal dan tidak dilanjutkan lagi;

13. Bahwa oleh karena perjanjian jual beli antara Terdakwa dengan Saksi Siti Marfuah batal dan tidak dilanjutkan lagi maka Saksi Siti Marfuah meminta agar Terdakwa mengembalikan uang muka yang telah dibayar oleh Saksi Siti Marfuah kepada Terdakwa sejumlah Rp190.000.000,00 (seratus sembilan puluh juta rupiah);

14. Bahwa tidak ada kesepakatan dalam perjanjian jual beli tanah antara Terdakwa dengan Saksi Siti Marfuah yang menyatakan apabila jual beli batal maka uang muka akan hangus atau dikembalikan;

15. Bahwa Terdakwa tidak dapat langsung mengembalikan uang muka sejumlah Rp190.000.000,00 (seratus sembilan puluh juta rupiah) kepada Saksi Siti Marfuah karena uang sejumlah Rp190.000.000,00 (seratus sembilan puluh juta rupiah) tersebut sudah habis dipergunakan oleh Terdakwa untuk membayar hutang dan membeli kayu untuk usaha meubelair milik Terdakwa

16. Bahwa tanah yang terletak di Jl. Agung RT 21 RW 05 Kelurahan Maospati Kecamatan Maospati Kabupaten Magetan dengan luas 2220 m² sebelumnya adalah milik Gito Sarojo (ayah Terdakwa) lalu beralih menjadi atas nama Sdr. Gunawan, dan beralih lagi menjadi atas nama Bugi Widagdo (adik kandung Terdakwa);

17. Bahwa ahli waris dari Gito Sarojo adalah:1. Nanik Suyati alias Yati (Ibu kandung Terdakwa), 2. Nurul Ambarwati (Kakak kandung Terdakwa), 3. Boegianto (Terdakwa), 4. Nurul Farahfati (Adik kandung Terdakwa), 5. Bugi Widagdo (Adik kandung Terdakwa)

18. Bahwa pada tanggal 4 Oktober 2022 tanah yang terletak di Jl. Agung RT 21 RW 05 Kelurahan Maospati Kecamatan Maospati Kabupaten Magetan dengan luas 2220 m² tersebut dijual oleh Sdr. Bugi Widagdo (adik kandung Terdakwa) kepada Saksi Jaken Benediktus Sinurat dengan harga Rp1.000.000.000 (satu miliar rupiah) di hadapan Notaris Eka Sari Sulistyowati, S.H., M.Kn. yang beralamat di Jl Raya Solo Maospati Magetan No 107 C Magetan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19. Bahwa Saksi Jaken Benediktus Sinurat sudah membayar pembelian tanah tersebut secara lunas dan sertifikat hak milik atas tanah tersebut sudah beralih menjadi atas nama Saksi Jaken Benediktus Sinurat sebagai pemilik;

20. Bahwa Saksi Jaken Benediktus Sinurat telah melakukan pembayaran lunas atas pembelian tanah tersebut secara transfer sebesar Rp725.000.000,00 (tujuh ratus dua puluh lima juta rupiah) dan secara tunai sebesar Rp 275.000.000,00 (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah), dengan rincian pembayaran sebagai berikut:

- Transfer kepada rekening atas nama Mukti Ali Imron sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah)
- Transfer kepada rekening atas nama Wahyu Dewantoro sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah)
- Transfer kepada rekening atas nama Shilouette Jingga sebesar Rp325.000.000,00 (tiga ratus dua puluh lima juta rupiah)
- Transfer kepada rekening atas nama Shilouette Jingga sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah)
- Pembayaran berupa uang tunai kepada Sdr. Bugi Widagdo sebesar Rp275.000.000,00 (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah)

21. Bahwa uang hasil pembayaran jual beli tanah sejumlah Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) dari Saksi Jaken Benediktus Sinurat tersebut telah diterima dan dipergunakan oleh Terdakwa dan keluarganya dengan rincian sebagai berikut:

- Ditransfer kepada rekening atas nama Mukti Ali Imron sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) untuk dibayarkan hutang kepada Mukti Ali Imron;
- Ditransfer kepada rekening atas nama Wahyu Dewantoro sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dari kesepakatan keluarga untuk biaya nikah Wahyu Dewantoro sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dan untuk Bugi Widagdo sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);
- Ditransfer kepada rekening atas nama Shiloutte Jingga (anak Terdakwa) sebesar Rp325.000.000,00 (tiga ratus dua puluh lima juta rupiah) untuk membayar hutang Terdakwa.
- Ditransfer kepada rekening atas nama Shiloutte Jingga (anak Terdakwa) sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) untuk membayar hutang Terdakwa.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Uang cash sebesar Rp275.000.000,00 (dua ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) diserahkan kepada Lilis Herlina (istri Terdakwa) untuk di gunakan membayar hutang Terdakwa juga;
- 22. Bahwa Terdakwa tidak dapat menunjukkan bukti pembayaran hutang-hutangnya tersebut di persidangan;
- 23. Bahwa sampai saat ini Terdakwa belum mengembalikan uang muka yang telah diterimanya sejumlah Rp190.000.000,00 (seratus sembilan puluh juta rupiah) kepada Saksi Siti Marfuah;
- 24. Bahwa akibat perbuatan Terdakwa, Saksi Siti Marfuah dan Saksi Joko mengalami kerugian sejumlah Rp190.000.000,00 (seratus sembilan puluh juta rupiah)

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah berdasarkan fakta hukum tersebut di atas, Terdakwa dapat dinyatakan terbukti melakukan tindak pidana sebagaimana yang didakwakan Penuntut Umum;

Menimbang, bahwa Terdakwa telah didakwa oleh Penuntut Umum dengan dakwaan yang berbentuk alternatif, sehingga Majelis Hakim dengan memperhatikan fakta-fakta hukum tersebut diatas memilih langsung dakwaan alternatif kedua **Pasal 372 KUHP** yang unsur-unsurnya adalah sebagai berikut:

1. **Barangsiapa;**
2. **Dengan sengaja dan melawan hukum memiliki barang sesuatu yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan;**

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

Ad. 1. Unsur "Barangsiapa"

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan unsur barangsiapa adalah orang perseorangan atau korporasi pendukung hak dan kewajiban, yang didakwa melakukan tindak pidana;

Menimbang, bahwa dalam kasus tindak pidana ini makna dari barang siapa tersebut, adalah menunjuk kepada pelaku tindak pidana (orang perseorangan) yang didakwa melakukan tindak pidana, dan untuk menghindari adanya kesalahan terhadap orang (*error in persona*) maka identitasnya diuraikan secara cermat, jelas dan lengkap dalam surat dakwaan;

Menimbang, bahwa dalam perkara a quo, Penuntut Umum telah menghadapkan seorang Terdakwa yang bernama **BOEGIANTO BIN GITO SAROJO** dengan segala identitasnya, yang selama proses pemeriksaan persidangan telah menjawab dan membantarkannya sesuai dengan identitas Terdakwa yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dicantumkan dalam surat dakwaan Penuntut Umum dan tidak terdapat keberatan atas identitas dalam surat dakwaan tersebut. Sehingga Majelis Hakim berkesimpulan bahwa identitas yang tercantum dalam surat dakwaan adalah benar identitas Terdakwa dan tidak terjadi kesalahan subyek hukum (*error in persona*);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas dengan demikian Majelis Hakim berkesimpulan unsur kesatu “Barangsiapa” telah terpenuhi;

Ad. 2. Unsur “Dengan sengaja dan melawan hukum memiliki barang sesuatu yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan”;

Menimbang, bahwa yang dimaksud “dengan sengaja dan melawan hukum” adalah adanya niat atau kehendak dari para pelaku untuk melakukan perbuatan yang bertentangan dan melanggar ketentuan perundang-undangan atau norma hukum tidak tertulis serta dengan sadar mengetahui akibat dari perbuatannya tersebut;

Menimbang, bahwa tentang unsur kesengajaan haruslah ditafsirkan secara luas bukan hanya kesengajaan sebagai tujuan pokok, tetapi dapat pula sebagai kesengajaan yang berlandaskan kesadaran kepastian akan akibat maupun kesadaran kemungkinan akan akibat yang akan timbul;

Menimbang, bahwa kesengajaan atau dengan sengaja merupakan sikap batin yang letaknya di dalam hati Terdakwa yang tidak dapat dilihat oleh orang lain dengan mata telanjang, akan tetapi unsur dengan sengaja tersebut dapat dipelajari, dianalisa dan disimpulkan dari rangkaian perbuatan yang dilakukan oleh Terdakwa, karena seseorang melakukan perbuatan selalu dengan niat, kehendak atau maksud hatinya kecuali ada paksaan atau tekanan dari orang lain atau dengan kata lain sikap batin tercermin dari sikap lahir atau perilaku seseorang yang merupakan refleksi dari niatnya;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan “memiliki barang sesuatu yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain” adalah menguasai sepenuhnya atas suatu barang kepunyaan orang lain baik seluruhnya atau sebagian dan bertindak seolah-olah pemilik dari barang tersebut;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan “yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan” adalah penguasaan atas barang terjadi secara sah karena adanya perbuatan hukum antara pelaku dengan pemilik barang;

Menimbang bahwa berdasarkan fakta hukum di persidangan Terdakwa dan Saksi Siti Marfuah bersepakat untuk melakukan transaksi jual beli tanah yang terletak di Jl Agung RT 21 RW 05 Kelurahan Maospati Kecamatan Maospati Kabupaten Magetan dengan luas 2220 m² seharga Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dimana Terdakwa bertindak sebagai penjual tanah dan Saksi Siti Marfuah sebagai pembeli tanah;

Menimbang bahwa transaksi jual beli tanah tersebut terjadi pada hari Jumat tanggal 27 November 2020 di hadapan Notaris Suratmi dimana pada saat itu yaitu Saksi Siti Marfu'ah dan Saksi Joko menyerahkan uang sebesar Rp190.000.000,00 (seratus sembilan puluh juta rupiah) yang merupakan uang muka pembelian tanah;

Menimbang bahwa uang sejumlah Rp190.000.000,00 (seratus sembilan puluh juta rupiah) terdiri dari fee jasa advokat Saksi Joko yang belum dibayarkan Terdakwa sejumlah Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) dan uang tunai sejumlah Rp155.000.000,00 (seratus lima puluh lima juta rupiah);

Menimbang bahwa uang sejumlah Rp190.000.000,00 (seratus sembilan puluh juta rupiah) tersebut diserahkan oleh Saksi Siti Marfuah dan telah diterima oleh Terdakwa di hadapan Notaris Suratmi dan Saksi Joko, yang dituangkan dalam bukti pembayaran berupa kuitansi yang dibuat oleh Terdakwa;

Menimbang bahwa perbuatan Terdakwa menerima uang muka dari Saksi Siti Marfuah merupakan perbuatan yang sah menurut hukum berdasarkan perjanjian jual beli tanah yang disepakati oleh kedua belah pihak yaitu Terdakwa dan Saksi Siti Marfuah;

Menimbang bahwa pada bulan Januari 2021 ternyata perjanjian jual beli tanah antara Terdakwa dan Saksi Siti Marfuah tersebut batal. Pada hari Selasa tanggal 12 Januari 2021 Terdakwa datang ke Kantor Notaris Suratmi untuk mengambil berkas-berkas berupa Petikan Putusan Pengadilan, Fotokopi KTP dan Kartu Keluarga Boegianto Bin Gito Sarojo, Fotokopi KTP Siti Marfuah dan Kartu Keluarga Siti Marfuah karena jual beli tanah antara Terdakwa dengan Saksi Siti Marfuah sudah batal dan tidak dilanjutkan lagi;

Menimbang bahwa oleh karena perjanjian jual beli antara Terdakwa dengan Saksi Siti Maruah batal dan tidak dilanjutkan lagi maka Saksi Siti Marfuah meminta agar Terdakwa mengembalikan uang muka yang telah dibayar oleh Saksi Siti Marfuah kepada Terdakwa sejumlah Rp190.000.000,00 (seratus sembilan puluh juta rupiah);

Menimbang bahwa berdasarkan fakta hukum di persidangan tidak ada kesepakatan dalam perjanjian jual beli tanah antara Terdakwa dengan Saksi Siti Marfuah yang menyatakan apabila jual beli batal maka uang muka akan hangus atau dikembalikan;

Menimbang bahwa ternyata Terdakwa tidak dapat langsung mengembalikan uang muka sejumlah Rp190.000.000,00 (seratus sembilan puluh juta rupiah) kepada Saksi Siti Marfuah karena uang sejumlah Rp190.000.000,00 (seratus sembilan puluh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

juta rupiah) tersebut sudah habis dipergunakan oleh Terdakwa untuk membayar hutang dan membeli kayu untuk usaha meubelair milik Terdakwa;

Menimbang bahwa tanah yang terletak di Jl. Agung RT 21 RW 05 Kelurahan Maospati Kecamatan Maospati Kabupaten Magetan dengan luas 2220 m² sebelumnya adalah milik Gito Sarojo (ayah Terdakwa) lalu beralih menjadi atas nama Sdr. Gunawan, dan beralih lagi menjadi atas nama Bugi Widagdo (adik kandung Terdakwa);

Menimbang bahwa pada tanggal 4 Oktober 2022 tanah yang terletak di Jl. Agung RT 21 RW 05 Kelurahan Maospati Kecamatan Maospati Kabupaten Magetan dengan luas 2220 m² tersebut dijual oleh Sdr. Bugi Widagdo (adik kandung Terdakwa) kepada Saksi Jaken Benediktus Sinurat dengan harga Rp1.000.000.000 (satu miliar rupiah) di hadapan Notaris Eka Sari Sulistyowati, S.H., M.Kn. yang beralamat di Jl Raya Solo Maospati Magetan No 107 C Magetan;

Menimbang bahwa berdasarkan fakta hukum di persidangan Saksi Jaken Benediktus Sinurat telah melakukan pembayaran lunas atas pembelian tanah tersebut secara transfer sebesar Rp725.000.000,00 (tujuh ratus dua puluh lima juta rupiah) dan secara tunai sebesar Rp275.000.000,00 (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah), dengan rincian pembayaran sebagai berikut:

1. Transfer kepada rekening atas nama Mukti Ali Imron sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
2. Transfer kepada rekening atas nama Wahyu Dewantoro (adik Terdakwa) sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah)
3. Transfer kepada rekening atas nama Shilouette Jingga (anak kandung Terdakwa) sebesar Rp325.000.000,00 (tiga ratus dua puluh lima juta rupiah)
4. Transfer kepada rekening atas nama Shilouette Jingga (anak kandung Terdakwa) sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah)
5. Pembayaran berupa uang tunai kepada Sdr. Bugi Widagdo (adik kandung Terdakwa) sebesar Rp275.000.000,00 (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah)

Menimbang bahwa uang hasil pembayaran jual beli tanah sejumlah Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) dari Saksi Jaken Benediktus Sinurat tersebut telah diterima dan dipergunakan oleh Terdakwa dan keluarganya dengan rincian sebagai berikut:

1. Ditransfer kepada rekening atas nama Mukti Ali Imron sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) untuk dibayarkan hutang kepada Mukti Ali Imron;
2. Ditransfer kepada rekening atas nama Wahyu Dewantoro sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dari kesepakatan keluarga untuk biaya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Wahyu Dewantoro menikah sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dan untuk diberikan kepada Sdr. Bugi Widagdo sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);

3. Ditransfer kepada rekening atas nama Shiloutte Jingga (anak Terdakwa) sebesar Rp325.000.000,00 (tiga ratus dua puluh lima juta rupiah) untuk membayar hutang Terdakwa;
4. Ditransfer kepada rekening atas nama Shiloutte Jingga (anak Terdakwa) sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) untuk membayar hutang Terdakwa;
5. Uang cash sebesar Rp275.000.000,00 (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah) diserahkan kepada Lilis Herlina (istri Terdakwa) untuk di gunakan membayar hutang Terdakwa juga;

Menimbang bahwa berdasarkan fakta hukum di persidangan, sampai saat ini Terdakwa belum mengembalikan uang muka yang telah diterimanya sejumlah Rp190.000.000,00 (seratus sembilan puluh juta rupiah) kepada Saksi Siti Marfuah;

Menimbang bahwa Terdakwa tidak dapat mengembalikan uang muka sejumlah Rp190.000.000,00 (seratus sembilan puluh juta rupiah) karena Terdakwa menggunakan uang muka tersebut untuk keperluan Terdakwa membayar hutang dan membeli kayu untuk usaha meubel

Menimbang bahwa Terdakwa juga telah mendapatkan pembagian uang hasil penjualan tanah tersebut dari Saksi Jaken Benediktus Sinurat yang jumlahnya lebih dari cukup untuk mengembalikan uang muka kepada Saksi Siti Marfuah, sehingga dari hasil penjualan tanah tersebut seharusnya Terdakwa telah memiliki uang yang cukup dan waktu yang cukup untuk mengembalikan uang muka sejumlah Rp190.000.000,00 (seratus sembilan puluh juta rupiah) kepada Saksi Siti Marfuah ;

Menimbang bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut, perbuatan Terdakwa yang secara sadar dan sengaja tidak mengembalikan uang muka sejumlah Rp190.000.000,00 (seratus sembilan puluh juta rupiah) kepada Saksi Siti Marfuah karena telah dipergunakan untuk kepentingan Terdakwa membayar hutang dan membeli kayu untuk usaha meubel, sedangkan Terdakwa memiliki kesempatan untuk mengembalikan uang tersebut menggunakan uang hasil penjualan tanah kepada Saksi Jaken Benediktus Sinurat, merupakan bentuk perbuatan dengan sengaja dan melawan hukum memiliki barang sesuatu yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahanatan, oleh karena itu Majelis Hakim berkesimpulan bahwa unsur kedua telah terpenuhi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa oleh karena seluruh unsur dari Pasal 372 KUHP telah terpenuhi, maka Terdakwa dinyatakan telah terbukti melakukan tindak pidana sebagaimana dakwaan alternatif kedua Penuntut Umum;

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

Menimbang bahwa dalam nota pembelaan Terdakwa di persidangan yang pada pokoknya menyatakan bahwa bukanlah Terdakwa yang membatalkan jual beli atas tanah tersebut melainkan Saksi Siti Marfuah dan Saksi Joko dengan alasan tidak memiliki uang lagi. Selain itu Terdakwa juga menyatakan dalam nota pembelaannya bahwa berdasarkan pasal 1464 KUHPerdata jika pembelian dilakukan dengan memberi uang panjar, maka salah satu pihak tidak dapat membatalkan pembelian dengan menyuruh memiliki atau mengembalikan uang panjarnya. Setelah uang panjar diberikan, maka perjanjian jual beli dianggap sah dan mengikat antara kedua belah pihak. Jadi jika pembeli memutuskan untuk membatalkan perjanjian jual beli secara sepihak, maka penjual berhak untuk tidak mengembalikan uang panjar. Terkecuali jika pembatalan dilakukan oleh pihak penjual maka pengembalian panjar wajib dilakukan oleh penjual;

Menimbang bahwa setelah mencermati nota pembelaan Terdakwa tersebut ternyata terdapat pertentangan antara keterangan Terdakwa dan keterangan Saksi Siti Marfuah serta Saksi Joko di persidangan mengenai siapa yang membatalkan jual beli tanah tersebut, namun berdasarkan fakta hukum di persidangan dapat ditarik kesimpulan bahwa baik Terdakwa, Saksi Siti Marfuah dan Saksi Joko pada akhirnya menyepakati bahwa jual beli atas tanah tersebut batal untuk dilanjutkan. Sikap Terdakwa yang menyepakati pembatalan jual beli atas tanah tersebut nampak pada perbuatan Terdakwa yang datang ke Kantor Notaris Suratmi untuk mengambil kembali berkas-berkas berupa Petikan Putusan Pengadilan, Fotokopi KTP dan Kartu Keluarga Boegianto Bin Gito Sarojo, Fotokopi KTP Siti Marfuah dan Kartu Keluarga Siti Marfuah, hingga akhirnya Terdakwa menjual tanah tersebut kepada Saksi Jaken Benediktus Sinurat melalui adiknya yang bernama Sdr. Bugi Widagdo dan dari transaksi tersebut Terdakwa memperoleh sebagian hasil penjualan berupa sejumlah uang;

Menimbang bahwa oleh karena Terdakwa sudah menyepakati pembatalan jual beli tanah tersebut dan Terdakwa menyatakan akan mengembalikan uang sejumlah Rp190.000.000,00 (seratus sembilan puluh juta rupiah) kepada Saksi Siti Marfuah namun tidak dilakukannya padahal Terdakwa memiliki kesempatan untuk itu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan hasil penjualan tanah kepada Saksi Jaken Benediktus Sinurat, maka materi nota pembelaan Terdakwa terkait pembatalan jual beli sepihak patut dikesampingkan;

Menimbang bahwa setelah mencermati bukti surat yang disampaikan oleh Terdakwa yang pada pokoknya berupa screenshot bukti percakapan antara Terdakwa dan Saksi Siti Marfuah dan Saksi Joko, serta kuitansi bukti pembayaran jasa advokat dari Terdakwa kepada Saksi Joko, ternyata bukti-bukti tersebut tidak berkaitan langsung dengan tindak pidana yang dilakukan oleh Terdakwa, oleh karenanya bukti surat tersebut tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut dan patut pula untuk dikesampingkan;

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

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

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

- 1 (satu) lembar kwitansi uang muka (DP) pembayaran tanah sebesar Rp.190.000.000 (seratus sembilan puluh juta rupiah)
- 2 (dua) lembar Surat Somasi tanggal 16 Mei 2023 dan tanggal 22 Mei 2023
- 2 (dua) lembar resi bukti pengiriman surat tanggal 16 Mei 2023 dan tanggal 22 Mei 2023
- 1 (satu) lembar photocopy Surat Pernyataan Pencabutan Berkas atas nama BOEGIANTO, tanggal 12 Januari 2021
- 1 (satu) bendel Foto Copy Surat Salinan Putusan Tingkat Pertama dari Pengadilan Agama Kab. Magetan, Nomor: 0378/Pdt.G/2020/PA.Mgt, tanggal 12 November 2020

yang telah disita dari Saksi Siti Marfuah dan Saksi Suratmi maka dikembalikan kepada Saksi Siti Marfuah

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

Keadaan yang memberatkan:

- Perbuatan Terdakwa merugikan Saksi Siti Marfuah sejumlah Rp190.000.000,00 (seratus sembilan puluh juta rupiah);

Keadaan yang meringankan:

- Terdakwa mengakui perbuatannya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Terdakwa memiliki tanggungan keluarga;

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

Mengingat, Pasal 372 KUHP dan Undang-undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menyatakan Terdakwa **Boegianto bin Gito Sarojo** telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana "Penggelapan" sebagaimana dalam dakwaan alternatif kedua Penuntut Umum;

2. Menjatuhkan pidana kepada Terdakwa tersebut oleh karena itu dengan pidana penjara selama 1 (satu) tahun dan 6 (enam) bulan;

3. Menetapkan masa penangkapan dan penahanan yang telah dijalani oleh Terdakwa dikurangkan seluruhnya dari pidana yang dijatuhkan;

4. Menetapkan Terdakwa tetap ditahan;

5. Menetapkan barang bukti berupa:

- 1 (satu) lembar kwitansi uang muka (DP) pembayaran tanah sebesar Rp.190.000.000 (seratus sembilan puluh juta rupiah)

- 2 (dua) lembar Surat Somasi tanggal 16 Mei 2023 dan tanggal 22 Mei 2023

- 2 (dua) lembar resi bukti pengiriman surat tanggal 16 Mei 2023 dan tanggal 22 Mei 2023

- 1 (satu) lembar photocopy Surat Pernyataan Pencabutan Berkas atas nama BOEGIANTO, tanggal 12 Januari 2021

- 1 (satu) bendel Foto Copy Surat Salinan Putusan Tingkat Pertama dari Pengadilan Agama Kab. Magetan, Nomor: 0378/Pdt.G/2020/PA.Mgt, tanggal 12 November 2020

dikembalikan kepada Saksi Siti Marfuah;

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

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Magetan, pada hari Senin tanggal 30 Desember 2024 oleh kami, Rintis Candra, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Deddi Alparesi, S.H., Anisa Nur Difanti, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Selasa tanggal 31 Desember 2024 oleh Hakim Ketua dengan didampingi para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Chandra Rochim, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Magetan, serta dihadiri oleh Nur Amin,S.H, M.Hum, Penuntut Umum dan Terdakwa menghadap sendiri.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim Anggota,

Deddi Alparesi, S.H.

Anisa Nur Difanti, S.H.

Hakim Ketua,

Rintis Candra, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Chandra Rochim, S.H.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu kewaktu.

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)