



**PUTUSAN**  
Nomor 331/Pid.B/2023/PN Sda

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

1. Nama lengkap : Irawati Ningsih
2. Tempat lahir : SIDOARJO
3. Umur/Tanggal lahir : 41/15 Februari 1982
4. Jenis kelamin : Perempuan
5. Kebangsaan : Indonesia
6. Tempat tinggal : Dusun Entalsewu Kelurahan Entalsewu Rt 011 Rw 003 Kecamatan Buduran Kabupaten Sidoarjo
7. Agama : Islam
8. Pekerjaan : Belum/tidak bekerja

Terdakwa Irawati Ningsih ditahan dalam tahanan rutan oleh:

1. Penuntut Umum sejak tanggal 24 Mei 2023 sampai dengan tanggal 12 Juni 2023
2. Hakim Pengadilan Negeri sejak tanggal 8 Juni 2023 sampai dengan tanggal 7 Juli 2023
3. Hakim Pengadilan Negeri Perpanjangan Oleh Ketua Pengadilan Negeri sejak tanggal 8 Juli 2023 sampai dengan tanggal 5 September 2023

Terdakwa menghadap sendiri;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca:

- Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor 331/Pid.B/2023/PN Sda tanggal 8 Juni 2023 tentang penunjukan Majelis Hakim;
- Penetapan Majelis Hakim Nomor 331/Pid.B/2023/PN Sda tanggal 8 Juni 2023 tentang penetapan hari sidang;
- Berkas perkara dan surat-surat lain yang bersangkutan;

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

1. Menyatakan Terdakwa Irawati Ningsih melakukan tindak pidana "**penipuan**" **melanggar Pasal 378 KUHP**;
2. Menjatuhkan pidana oleh karena itu kepada Terdakwa Irawati Ningsih dengan pidana penjara selama **1 (satu) Tahun dikurangi selama Terdakwa dalam masa penahanan dengan perintah agar Terdakwa tetap berada dalam tahanan**;
3. Menyatakan barang bukti berupa :
  - 1 (satu) lembar kwitansi dari CV. Ridho Allah sebesar Rp. 60.000.000,- (Enam Puluh Juta Rupiah) kepada Sdr. Taufan Maulana atas titipan uang muka rumah dan tanah yang berada di Ds. Pendopo RT. 02 RW. 01 Buduran-Sidoarjo dengan ukuran 5,7 x 13 hadap timur, Entalsewu, tanggal 11 Oktober 2017;
  - 1 (satu) lembar kwitansi dari CV. Ridho Allah sebesar Rp. 5.000.000,- (Lima Juta Rupiah) kepada Sdr. Taufan Maulana atas titipan uang muka rumah dan tanah yang berada di Ds. Pendopo RT. 02 RW. 01 dengan ukuran 5,7 x 13 tanggal 17 Januari 2018.
  - 1 (satu) lembar Surat Pernyataan dari Sdri. Irawati tanggal 17 Januari 2018.

## Terlampir dalam berkas perkara

4. Menetapkan agar terhadap terdakwa, supaya dibebani biaya perkara sebesar **Rp. 2.000,- (dua ribu rupiah)**.

Setelah mendengar permohonan Terdakwa yang pada pokoknya menyatakan memohon keringanan hukuman;

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

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

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

Bahwa ia terdakwa Irawati Ningsih pada tanggal 11 Oktober 2017 atau setidaknya pada suatu waktu dalam Tahun 2017 bertempat di Kantor CV. Ridho Allah di Desa Entalsewu RT.11 RW.03 No.9 Kecamatan Buduran Kabupaten Sidoarjo atau setidaknya pada suatu tempat yang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Sidoarjo, dengan maksud untuk

Halaman 2 dari 20 Putusan Nomor 331/Pid.B/2023/PN Sda

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menguntungkan diri sendiri atau oranglain secara melawan hukum, dengan memakai nama palsu atau martabat palsu dengan tipu muslihat ataupun rangkaian kebohongan, menggerakkan oranglain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya, atau supaya memberi hutang maupun menghapuskan piutang, perbuatan tersebut dilakukan oleh terdakwa dengan cara sebagai berikut :

- Bahwa bermula pada bulan September 2017, Terdakwa menawarkan sebuah tanah di Dusun Pendopo RT.002 RW.01 Desa Entalsewu Kecamatan Buduran Kabupaten Sidoarjo menghadap ke timur dengan ukuran 5,7 x 13 meter kepada saksi Taufan Maulana, dengan harga yang disepakati Rp.350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) berupa tanah dan bangunan rumahnya dengan system pembayaran yakni membayar uang muka sebesar Rp.120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) kemudian dibangun bangunan rumahnya, selanjutnya cicilan tiap bulan dibayarkan sebesar Rp.1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) dibayar hingga cicilan lunas tanpa ada batas waktu.
- Bahwa kemudian saksi Taufan Maulana menanyakan mengenai surat-surat kepemilikan atas tanah tersebut, dan oleh terdakwa mengatakan bahwa surat-surat kepemilikan atas tanah tersebut aman dan tanah tersebut atas nama terdakwa.
- Bahwa oleh karena, terdakwa meyakinkan saksi Taufan Maulana bahwa tanah tersebut adalah miliknya, dan menawarkan system pembayaran atas pembelian tanah dan bangunan yang sangat ringan bagi saksi Taufan Maulana sehingga saksi Taufan Maulana tergerak hatinya untuk membeli tanah tersebut.
- Bahwa kemudian terdakwa menelpon saksi Taufan Maulana mengatakan bahwa tanah tersebut ada orang lain yang menawarnya, sehingga saksi Taufan maulana semakin tergerak hatinya untuk membeli tanah tersebut, namun saat itu saksi Taufan Maulana belum mempunyai uang sehingga pada Tanggal 11 Oktober 2017 saksi Taufan Maulana menjual 1 (satu) unit mobil Suzuki Baleno Tahun 2002 milik saksi Taufan Maulana kepada terdakwa dengan harga Rp.45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah) sebagai uang muka atas pembelian tanah tersebut dan menyerahkan uang sebesar Rp.15.000.000,- (lima belas juta rupiah). Kemudian pada Tanggal 17 Januari 2018, saksi Taufan Maulana kembali menyerahkan uang kembali kepada terdakwa sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah), sehingga total uang muka atas pembelian tanah dan bangunan yang

Halaman 3 dari 20 Putusan Nomor 331/Pid.B/2023/PN Sda



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diserahkan kepada terdakwa sebesar Rp.65.000.000,- (enam puluh lima juta rupiah).

- Bahwa saksi Taufan Maulana melakukan pengecekan terhadap tanah tersebut dengan mendatangi Balai Desa Entalsewu Kecamatan Buduran Kabupaten Sidoarjo, dan bertemu dengan perangkat desa yakni saksi Suparman, dan setelah dilakukan pengecekan dokumen, diperoleh informasi bahwa tanah yang dijual oleh terdakwa tersebut bukanlah milik terdakwa namun milik saksi Errudy Pancasetya dan surat surat kepemilikan atas tanah tersebut adalah atas nama Errudy Pancasetya.
- Bahwa setelah mengetahui hal tersebut, saksi Taufan Maulana mendatangi terdakwa dan menanyakan mengenai kebenaran pemilik tanah tersebut, dan terdakwa akhirnya mengakui bahwa tanah tersebut memang bukan miliknya.
- Bahwa atas kejadian tersebut saksi Taufan Maulana mengalami kerugian sebesar Rp.51.200.000,- (lima puluh satu juta dua ratus ribu rupiah).

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

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

1. **Saksi Taufan Maulana** dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi mengerti sebabnya sehingga diperiksa karena saksi telah menyerahkan uang sebesar Rp.65.000.000,- (enam puluh lima juta rupiah) kepada terdakwa untuk pembelian tanah dan bangunan, namun ternyata tanah tersebut bukanlah milik terdakwa.
- Bahwa awalnya saksi mendapatkan informasi dari Sdr. Robi bahwa terdakwa menjual rumah, dan saat itu Robi juga membeli sebuah rumah dari terdakwa, kemudian saksi mendatangi terdakwa dirumahnya yang sekaligus menjadi kantornya yakni kantor CV. Ridho Allah alamat Ds. Entalsewu Rt 011 Rw 003 No.09 Kec. Buduran Kab. Sidoarjo;
- Bahwa setelah bertemu selanjutnya secara lisan saksi ditunjukkan beberapa rumah yang sedang dijual termasuk rumah yang diminati tersebut. Setelah itu saksi diajak oleh Sdr. Robi untuk melihat secara langsung lokasi tanah yang dijual yakni di Dusun Pendopo RT.003 RW.01 Desa Entalsewu Kecamatan Buduran Kabupaten Sidoarjo menghadap ke Timur dengan ukuran 5,7 x 13 meter. Ketika sampai

Halaman 4 dari 20 Putusan Nomor 331/Pid.B/2023/PN Sda

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilokasi tersebut masih berupa tanah urukan dan ada pondasi rumah. Saksi menganggap bahwa lokasi tanah tersebut benar - benar sangat strategis. Beberapa hari kemudian saksi mengajak istrinya kembali ke CV. Ridho Allah alamat Ds. Entalsewu Rt 011 Rw 003 No. 09 Kec.Buduran Kab. Sidoarjo untuk menemui terdakwa guna menanyakan harga tanah serta bangunan. Disepakati harga Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) berupa tanah dan bangunan rumahnya, dengan system Uang Muka Tanda Jadi sebesar Rp 120.000.000,- (Seratus Dua Puluh Juta Rupiah) kemudian baru dibangun bangunan rumahnya, selanjutnya untuk cicilannya tiap bulan dibayarkan sebesar Rp 1.500.000,- (Satu Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) hingga cicilan lunas tanpa ada batasan dan aturan yang berlaku, mendengarkan hal tersebut saksi semakin tertarik untuk membeli tanah dan bangunan rumah dilokasi tersebut;

- Bahwa beberapa hari kemudian saksi dihubungi oleh terdakwa dan menanyakan terkait kapan saksi akan melakukan pembayaran uang muka tanda jadinya, namun saksi meminta waktu karena saksi akan menjual mobilnya dulu untuk uang tambahan. Terdakwa kemudian menawarkan untuk menjual mobil saksi berupa 1 (satu) unit mobil Suzuki Baleno tahun 2002 kepada terdakwa dengan harga Rp 45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah), agar saksi segera dapat melakukan pembayaran uang muka sehingga tanah dan rumah yang diminati tersebut tidak dijual kepada orang lain, mengingat saat itu terdakwa memberitau sudah ada orang lain yang tertarik ingin membeli tanah tersebut.
- Bahwa pada tanggal 11 Oktober 2017 saksi dan istri datang ke kantor CV. Ridho Allah alamat Ds. Entalsewu RT. 011 RW. 003 No. 09 Kec. Buduran Kab. Sidoarjo untuk menyerahkan mobil serta uang tunai sebesar Rp 15.000.000,-(lima belas juta rupiah) untuk pembayaran uang muka tanda jadi selanjutnya saksi dibuatkan Kwitansi resmi dari CV. Ridho Allah
- Bahwa selanjutnya pada tanggal 17 Januari 2018 saksi bersama istri datang kembali ke kantor CV. Ridho Allah menemui terdakwa untuk melakukan pembayaran uang muka tanda jadi kembali sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah). Ketika di dalam kantor ternyata ada seorang perempuan yang tidak dikenal saksi dan setelah saksi melakukan pembayaran kemudian terdakwa masuk ke dalam rumah untuk membuat kwitansi resmi, tiba - tiba ibu yang ada didalam rumah tersebut mengatakan: "mas apakah

Halaman 5 dari 20 Putusan Nomor 331/Pid.B/2023/PN Sda

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membeli tanah dari orang ini (Sdri. Irawati Ningsih) ta ?, Saya jawab iya bu, kemudian ibu tersebut mengatakan kembali “coba mas di cek surat □ suratnya” kemudian saya jawab “trima kasih infonya bu”,

- Bahwa setelah diberikan kwitansi oleh Sdri. Irawati Ningsih kemudian saksi langsung menuju ke Balai Desa Entalsewu Kec. Buduran Kab. Sidoarjo, kemudian saya bertanya kepada salah satu perangkat desa “apakah benar tanah yang berlokasi di Dsn. Pendopo Ds. Entalsewu Kec. Buduran Kab. Sidoarjo merupakan tanah terdakwa yang sedang dijual?” kemudian dijawab oleh perangkat desa tersebut bahwa tanah tersebut bukan merupakan tanah dari terdakwa namun merupakan tanah milik orang lain, mendengarkan informasi tersebut saksi dan istri saya langsung kembali ke kantor CV. Ridho Allah menemui terdakwa, dan menanyakan legalitas kepemilikan atas tanah yang dijual kepada saya tersebut dan terdakwa menjawab “ya benar tanah tersebut sudah menjadi milik orang lain” mendengarkan hal tersebut saya langsung meminta kembali uang saya yang sebelumnya saya serahkan sebesar Rp 5.000.000,- (lima juta rupiah) tersebut namun terdakwa tidak bisa karena uang tersebut sudah tidak ada, kemudian secara langsung terdakwa langsung membuat Surat Pernyataan kepada saksi yang isinya akan mengganti tanah lain atau mengembalikan uang saya 100% dalam tempo waktu 3 (tiga) kali pembayaran yaitu pada tanggal 15 April 2018 sebesar Rp 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah), Pada tanggal 10 Juli 2018 sebesar Rp. 20.000.000,- (Dua Puluh Juta Rupiah) dan tanggal 10 Agustus 2018 sebesar Rp. 25.000.000,- (Dua Puluh Lima Juta Rupiah) namun setelah jatuh tempo habis tidak ada pembayaran sama sekali yang dilakukan oleh terdakwa tersebut, kemudian Saya sering mendatangi kantor CV. Ridho Allah untuk melakukan penagihan hingga terdakwa melakukan cicilan beberapa kali dengan rincian sebagai berikut :

1. Tanggal 07-10-2018 Rp 5.000.000,-
2. Tanggal 10-03-2019 Rp 2.800.000,-
3. Tanggal 30-09-2019 Rp 1.000.000,-
4. Tanggal 03-11-2019 Rp 1.000.000,-
5. Tanggal 09-01-2020 Rp 1.000.000,-
6. Tanggal 10-02-2020 Rp 800.000,-
7. Tanggal 14-11-2021 Rp 2.200.000,-

setelah itu tidak ada pembayaran kembali hingga saat ini, sehingga uang saksi yang belum dikembalikan sebesar Rp.51.200.000,- (lima puluh satu

Halaman 6 dari 20 Putusan Nomor 331/Pid.B/2023/PN Sda

#### Disclaimer

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



juta dua ratus ribu rupiah), kemudian saya kirimkan somasi sebanyak 2 (dua) kali namun tidak ada tanggapan sehingga saya laporkan kepolisian.

- Bahwa saksi mau membeli tanah yang ditawarkan oleh terdakwa, karena terdakwa mengatakan tanah tersebut adalah miliknya dan sertifikat atas nama terdakwa, lokasi tanahnya juga strategis dengan harga yang murah, dan sistem pembayaran yang sangat ringan bagi saksi dimana hanya Rp.1.500.000,-(satu juta lima ratus ribu rupiah) setiap bulan tanpa batas waktu hingga lunas, serta menghindari riba, karena sedapat mungkin saksi menghindari riba, dan saat itu terdakwa juga mengatakan bahwa ada orang lain yang tertarik dengan tanah tersebut sehingga membuat saksi melakukan pembayaran tanda jadi atau DP atas tanah yang ditawarkan terdakwa tersebut.
- Bahwa terdakwa juga tidak menepati surat perjanjian yang dibuatnya sendiri untuk melunasi dengan mencicil sebanyak 3 (tiga) kali yakni pada tanggal 15 April 2018, 10 Juli 2018 dan 10 Agustus 2018, hingga saat ini terdakwa hanya mengembalikan uang saksi sebesar Rp 13.800.000,- (tiga belas juta delapan ratus ribu rupiah), itupun setelah saksi berkali-kali menagih dan jumlah yang dibayarkan kepada saksi sangat mengecewakan dan suka-suka terdakwa sendiri.

*Atas keterangan terdakwa tersebut, terdakwa membenarkannya.*

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

- Bahwa saksi mengerti sebabnya sehingga diperiksa karena terdakwa telah menjual tanah di Dusun Pendopo RT.003 RW.01 Desa Entalsewu Kecamatan Buduran Kabupaten Sidoarjo menghadap ke timur dengan ukuran 5,7 x 13 meter kepada saksi Taufan Maulana, sedangkan tanah tersebut bukan milik terdakwa, dan berdasarkan buku catatan yang ada di kantor desa, tanah tersebut adalah milik Errudy Prasetya;
- Bahwa saksi merupakan perangkat desa di Desa Entalsewu Kecamatan Buduran Kabupaten Sidoarjo, sedangkan terdakwa merupakan salah satu warga di Desa Entalsewu Kecamatan Buduran Kabupaten Sidoarjo;
- Bahwa berdasarkan buku catatan di kantor desa, tanah tersebut adalah milik Errudy Prasetya dengan dasar jual beli, karena pada saat itu ada laporan ke kepala kantor desa, dan tanah tersebut dibeli Errudy Prasetya dari Sdr. Ricky;

*Halaman 7 dari 20 Putusan Nomor 331/Pid.B/2023/PN Sda*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa terdakwa tidak memiliki tanah di Desa Entalsewu Kecamatan Buduran Kabupaten Sidoarjo, namun benar terdakwa adalah salah satu warga kami, dan sepengetahuan saksi memiliki usaha karena di kaca jendela rumahnya ada tertera tulisan CV. Ridho Allah;
- Bahwa saksi mengetahui permasalahan ini, awalnya aksi Taufan Maulana mendatangi saksi dan menanyakan mengenai kepemilikan tanah di Dusun Pendopo RT.003 RW.01 Desa Entalsewu Kecamatan Buduran Kabupaten Sidoarjo menghadap ke timur dengan ukuran 5,7 x 13 meter, dan setelah saksi cek dibuku catatan tanah tersebut bukanlah milik terdakwa namun milik Errudy Prasetya, dan saat itu saksi Taufan Maulana menceritakan bahwa saksi Taufan Maulana sudah melakukan pembayaran DP atas tanah dan akan dibuat bangunan rumah diatasnya;

*Atas keterangan terdakwa tersebut, terdakwa membenarkannya.*

### 3. Saksi Errudy Prasetya dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa benar tanah di Dusun Pendopo RT.003 RW.01 Desa Entalsewu Kecamatan Buduran Kabupaten Sidoarjo menghadap ke timur dengan ukuran 5,7 x 13 meter adalah milik saksi;
- Bahwa saksi membeli tanah tersebut pada tanggal 29 Desember 2017 sesuai dengan surat pernyataan jual beli tanah;
- Bahwa saksi membeli tanah tersebut dari Ricky Argantara.
- Bahwa saksi membeli dalam bentuk tanah dan sudah ada pondasi awal, namun ketika saya bangun rumah kos-kosan pondasi tersebut saya bongkar karena tidak sesuai dengan spek saksi;
- Bahwa alas hak saksi atas kepemilikan tanah tersebut adalah SHM.
- Bahwa hingga saat ini tanah yang berlokasi di Dusun Pendopo RT.003 RW.01 Desa Entalsewu Kecamatan Buduran Kabupaten Sidoarjo menghadap ke timur dengan ukuran 5,7 x 13 meter masih menjadi milik saksi dan tidak pernah saksi jual;

*Atas keterangan terdakwa tersebut, terdakwa membenarkannya.*

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

Keterangan Terdakwa Irawati Ningsih;

- Bahwa benar Sdr. Taufan Maulana melakukan pembelian sebuah rumah kavling melalui CV. Ridho Allah, yang terletak di Dusun Pendopo RT.003

*Halaman 8 dari 20 Putusan Nomor 331/Pid.B/2023/PN Sda*

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

RW.01 Desa Entalsewu Kecamatan Buduran Kabupaten Sidoarjo menghadap ke timur dengan ukuran 5,7 x 13 meter;

- Bahwa Pada bulan September 2017 Terdakwa didatangi oleh Sdr. Taufan Maulana dan Sdr. Robi dikantornya yaitu CV. Ridho Allah alamat Ds. Entalsewu Rt 011 Rw 003 No. 09 Kec. Buduran Kab. Sidoarjo, setelah bertemu kemudian Sdr. Taufan menanyakan terkait tanah kavling yang berada didepan jalan sehingga mobil bisa masuk kemudian saya tawarkan yang terletak di Dsn. Pendopo Rt 002 Rw 001 Ds. Entalsewu Kec. Buduran Kab. Sidoarjo, menghadap timur dengan ukuran 5,7 X 13 Meter (menunjukkan gambar) setelah setuju kemudian disepakati harga Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) berupa tanah dan bangunan rumahnya, dengan system uang muka tanda jadi harus dibayarkan sebesar Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) kemudian baru dibangun bangunan rumahnya, selanjutnya untuk cicilannya tiap bulan dibayarkan sebesar Rp. 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) hingga cicilan lunas tanpa ada batasan dan aturan yang berlaku;
- Beberapa hari kemudian saya menghubungi oleh Sdr. Taufan Maulana dan menanyakan terkait kapan akan melakukan pembayaran uang muka tanda jadinya, karena saya butuh kepastian mengingat ada pembeli lain yang berniat juga dilokasi tersebut, kemudian Sdr. Taufan Maulana berniat menjual mobilnya dan menyampaikan hal tersebut kepada saya kemudian dijelaskan jenis mobilnya yaitu 1 (satu) unit mobil Suzuki Baleno tahun 2002 setelah itu saya kasih harga mobil tersebut sebesar Rp 45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah), kemudian pada tanggal 11 Oktober 2017 Sdr. Taufan dan istrinya pagi hari datang ke kantor CV. Ridho Allah alamat Ds. Entalsewu Rt 011 Rw 003 No. 09 Kec. Buduran Kab. Sidoarjo untuk menemui saya untuk memastikan apakah benar - benar ingin membeli mobil saya untuk tambahan pembayaran uang muka tanda jadinya kemudian saya jawab "Ya jadi", selanjutnya Sdr. Taufan Maulana dan istrinya pulang kerumah untuk mengambil 1 (satu) unit mobil Suzuki Baleno tahun 2002 beserta dokumen kepemilikannya dan setelah itu kemudian datang lagi ke kantor CV. Ridho Allah untuk menyerahkan mobil yang sudah dihargai Rp 45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah) beserta uang tunai sebesar Rp 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) untuk pembayaran uang muka tanda jadi selanjutnya saya membuat Kwitansi resmi dari CV. Ridho Allah setelah itu Sdr. Taufan Maulana dan istrinya pulang dan tidak ada komunikasi sama sekali baik dari saya maupun dari Sdr. Taufan Maulana.

Halaman 9 dari 20 Putusan Nomor 331/Pid.B/2023/PN Sda



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pada tanggal 17 Januari 2018 Sdr. Taufan Maulana dan istri langsung datang kembali ke kantor CV. Ridho Allah menemui saya untuk melakukan pembayaran uang muka tanda jadi kembali sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah), setelah saya berikan kwitansi kemudian Sdr. Taufan dan istri pamitan pulang, beberapa jam kemudian Sdr. Taufan dan istrinya kembali lagi ke CV. Ridho Allah menanyakan legalitas kepemilikan atas tanah yang saya jual kepada Sdr. Taufan tersebut dan saya menjawab “ya benar tanah tersebut sudah menjadi milik orang lain” mendengarkan hal tersebut Sdr. Taufan langsung meminta kembali uangnya sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) tersebut namun saya tidak bisa memberikan uang tersebut karena uang tersebut sudah saya gunakan untuk belanja material bangunan, kemudian secara langsung saya membuat Surat Pernyataan kepada Sdr. Taufan Maulana yang isinya akan mengganti tanah lain atau mengembalikan uang saya 100% dalam tempo waktu 3 (tiga) kali pembayaran yaitu pada tanggal 15 April 2018 sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah), pada tanggal 10 Juli 2018 sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) dan tanggal 10 Agustus 2018 sebesar Rp 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah), namun setelah waktu jatuh tempo habis ternyata saya tidak ada melakukan pembayaran sama sekali, kemudian Sdr. Taufan sering mendatangi kantor CV. Ridho Allah untuk melakukan penagihan sehingga saya melakukan cicilan beberapa kali dengan rincian sebagai berikut:

1. 07-10-2018 Rp 5.000.000,-
2. 10-03-2019 Rp 2.800.000,-
3. 30-09-2019 Rp 1.000.000,-
4. 03-11-2019 Rp 1.000.000,-
5. 09-01-2020 Rp 1.000.000,-
6. 10-02-2020 Rp 800.000,-
7. 14-11-2021 Rp 2.200.000,-

Setelah itu tidak ada pembayaran kembali hingga saat ini kemudian saya mendapatkan somasi sebanyak 2 (dua) kali, namun terdakwa tidak dapat melunasinya/

- Bahwa tanah kavling yang ditawarkan oleh Terdakwa kepada Sdr. Taufan tersebut merupakan milik Sdr. Andik alamat Dsn. Pandean Rt-Rw-Ds. Banjarkemantren Kec. Buduran Kab. Sidoarjo, namun orang tersebut sudah meninggal tahun 2021 karena sakit;

Halaman 10 dari 20 Putusan Nomor 331/Pid.B/2023/PN Sda

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Terdakwa belum melakukan pelunasan terhadap tanah kavling yang terdakwa jual kepada Sdr. Taufan, terdakwa hanya melakukan pembayaran sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) dari harga jual Rp. 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah), dan sesuai perjanjian lisan dengan penjual bahwa terdakwa boleh melakukan pengurukan dan pembangunan pondasi setelah bayar uang muka dan minta waktu sampai dengan 6 (enam) bulan untuk pelunasan ternyata hingga sampai batas waktu yang ditentukan terdakwa tidak bisa melunasi maka uang muka dan hasil pengurukan serta pondasi hilang / hangus begitu saja, dan dengan kata lain terdakwa tidak jadi melakukan pembelian atas tanah kavling yang ditawarkan kepada Sdr. Taufan Maulana;
- Bahwa Sdr. Taufan maulana pernah menanyakan kepada saksi mengenai sertifikat tanah tersebut dan, terdakwa mengatakan bahwa tanah tersebut milik terdakwa dan sertifikat atas nama terdakwa, padahal tanah tersebut belum milik terdakwa dan sertifikat juga bukan atas nama terdakwa, terdakwa hanya membayar tanda jadi atas pembelian tanah tersebut sebesar Rp.30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) namun uang tanda jadi tersebut hangus karena terdakwa tidak dapat melunasinya;
- Bahwa benar terdakwa mengatakan hal tersebut diatas agar Sdr. Taufan maulana mau membeli tanah tersebut, dan menyerahkan uang tanda jadi;
- Bahwa benar terdakwa juga menawarkan sistem pembayaran yang sangat ringan bagi Taufan Maulana dimana hanya Rp.1.500.000,-(satu juta lima ratus ribu rupiah) setiap bulan tanpa batas waktu hingga lunas, padahal sebenarnya menurut hitungan terdakwa sendiri hal tersebut sulit, namun hal tersebut agar membuat Taufan maulana tertarik membeli tanah tersebut;
- Bahwa benar terdakwa juga mengatakan bahwa ada orang lain yang tertarik dengan tanah tersebut agar membuat Taufan Maulana segera melakukan pembayaran tanda jadi atau DP atas tanah yang ditawarkan terdakwa tersebut;
- Bahwa Sdr.Taufan Maulana melakukan pembayaran yaitu :
  - Tanggal 11 Oktober 2017 1 (satu) unit mobil Suzuki Baleno tahun 2002 beserta dokumen kepemilikannya dihargai sebesar Rp. 45.000.000,-(empat puluh lima juta rupiah) beserta uang tunai sebesar Rp 15.000.000, (lima belas juta rupiah);
  - Tanggal 17 Januari 2018 melakukan pembayaran uang muka tanda jadi kembali sebesar Rp 5.000.000,- (lima juta rupiah).
  - Terdakwa mengakui hal bahwa tanah tersebut bukan miliknya dan membuat surat pernyataan pada tanggal 17 Januari 2018 setelah Sdr. Taufan Maulana

Halaman 11 dari 20 Putusan Nomor 331/Pid.B/2023/PN Sda



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengetahui jika tanah yang dibeli tersebut bukan milik saudari (CV. Ridho Allah)

- Awalnya sesuai surat pernyataan yang dibuatnya sendiri tidak ada etika baiknya sama sekali karena tidak ada pengembalian apapun, namun setelah batas waktu yang diminta sendiri oleh Sdri. Irawati Ningsih kemudian melakukan pembayaran secara mencicil dengan waktu semauya sendiri hingga mencapai Rp 13.800.000,- (tiga belas juta delapan ratus ribu rupiah).

Menimbang, bahwa Penuntut Umum mengajukan barang bukti sebagai berikut:

- 1 (satu) lembar kwitansi dari CV. Ridho Allah sebesar Rp. 60.000.000,- (Enam Puluh Juta Rupiah) kepada Sdr. Taufan Maulana atas titipan uang muka rumah dan tanah yang berada di Ds. Pendopo RT. 02 RW. 01 Buduran-Sidoarjo dengan ukuran 5,7 x 13 hadap timur, Entalsewu, tanggal 11 Oktober 2017;
- 1 (satu) lembar kwitansi dari CV. Ridho Allah sebesar Rp. 5.000.000,- (Lima Juta Rupiah) kepada Sdr. Taufan Maulana atas titipan uang muka rumah dan tanah yang berada di Ds. Pendopo RT. 02 RW. 01 dengan ukuran 5,7 x 13 tanggal 17 Januari 2018;
- 1 (satu) lembar Surat Pernyataan dari Sdri. Irawati tanggal 17 Januari 2018. Di mana barang bukti tersebut telah disita secara sah menurut hukum, karena itu dapat digunakan untuk memperkuat pembuktian dan barang bukti tersebut telah diperlihatkan kepada para saksi dan terdakwa, oleh yang bersangkutan telah membenarkannya.

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

- Bahwa Terdakwa Irawati Ningsih pada tanggal 11 Oktober 2017 bertempat di Kantor CV. Ridho Allah di Desa Entalsewu RT.11 RW.03 No.9 Kecamatan Buduran Kabupaten Sidoarjo, dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau oranglain secara melawan hukum, dengan memakai tipu muslihat ataupun rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya;
- Bahwa pada bulan September 2017, Terdakwa menawarkan sebuah tanah di Dusun Pendopo RT.002 RW.01 Desa Entalsewu Kecamatan Buduran Kabupaten Sidoarjo menghadap ke timur dengan ukuran 5,7 x 13 meter kepada saksi Taufan Maulana, dengan harga yang disepakati Rp.350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) berupa tanah dan

Halaman 12 dari 20 Putusan Nomor 331/Pid.B/2023/PN Sda

#### Disclaimer

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



bangunan rumahnya dengan system pembayaran yakni membayar uang muka sebesar Rp.120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) kemudian dibangun bangunan rumahnya, selanjutnya cicilan tiap bulan dibayarkan sebesar Rp.1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) dibayar hingga cicilan lunas tanpa ada batas waktu;

- Bahwa kemudian saksi Taufan Maulana menanyakan mengenai surat-surat kepemilikan atas tanah tersebut, dan terdakwa mengatakan bahwa surat-surat kepemilikan atas tanah tersebut aman dan tanah tersebut atas nama terdakwa;
- Bahwa oleh karena, terdakwa meyakinkan saksi Taufan Maulana bahwa tanah tersebut adalah miliknya, dan menawarkan system pembayaran atas pembelian tanah dan bangunan yang sangat ringan bagi saksi Taufan Maulana sehingga saksi Taufan Maulana tergerak hatinya untuk membeli tanah tersebut;
- Bahwa kemudian terdakwa menelpon saksi Taufan Maulana mengatakan bahwa tanah tersebut ada orang lain yang menawarnya, sehingga saksi Taufan maulana semakin tergerak hatinya untuk membeli tanah tersebut, namun saat itu saksi Taufan Maulana belum mempunyai uang sehingga pada Tanggal 11 Oktober 2017 saksi Taufan Maulana menjual 1 (satu) unit mobil Suzuki Baleno Tahun 2002 milik saksi Taufan Maulana kepada terdakwa dengan harga Rp.45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah) sebagai uang muka atas pembelian tanah tersebut dan menyerahkan uang sebesar Rp.15.000.000,- (lima belas juta rupiah). Kemudian pada Tanggal 17 Januari 2018, saksi Taufan Maulana kembali menyerahkan uang kembali kepada terdakwa sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah), sehingga total uang muka atas pembelian tanah dan bangunan yang diserahkan kepada terdakwa sebesar Rp.65.000.000,- (enam puluh lima juta rupiah);
- Bahwa saksi Taufan Maulana melakukan pengecekan terhadap tanah tersebut dengan mendatangi Balai Desa Entalsewu Kecamatan Buduran Kabupaten Sidoarjo, dan bertemu dengan perangkat desa yakni saksi Suparman, dan setelah dilakukan pengecekan dokumen, diperoleh informasi bahwa tanah yang dijual oleh terdakwa tersebut bukanlah milik terdakwa namun milik saksi Errudy Pancasetya dan surat surat kepemilikan atas tanah tersebut adalah atas nama Errudy Pancasetya;
- Bahwa setelah mengetahui hal tersebut, saksi Taufan Maulana mendatangi terdakwa dan menanyakan mengenai kebenaran pemilik tanah tersebut,





dan terdakwa akhirnya mengakui bahwa tanah tersebut memang bukan miliknya;

- Bahwa atas kejadian tersebut saksi Taufan Maulana mengalami kerugian sebesar Rp.51.200.000,- (lima puluh satu juta dua ratus ribu rupiah).

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

Menimbang, bahwa Terdakwa telah didakwa oleh Penuntut Umum dengan dakwaan tunggal sebagaimana diatur dalam Pasal 378 KUHP yang unsur-unsurnya adalah sebagai berikut :

1. Barang Siapa;

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

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

Ad.1 Unsur Barang siapa ;

Menimbang., bahwa yang dimaksud dengan unsur “barang siapa” adalah setiap orang sebagai penyanggah hak dan kewajiban yang mampu mempertanggungjawabkan perbuatannya dihadapan hukum sebagai dader atau pelaku dari suatu tindak pidana;

Menimbang, bahwa di persidangan Penuntut Umum telah menghadapkan seorang Terdakwa bernama Irawati Ningsih dengan identitas sebagaimana pada Surat Dakwaan dan selama pemeriksaan di persidangan Terdakwa telah mampu menjalani persidangan dengan baik dan benar;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka unsur “barang siapa” telah terpenuhi:

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan melawan hukum adalah melakukan suatu perbuatan bertentangan dengan peraturan yang berlaku;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta yang terungkap dipersidangan pada bulan September 2017, Terdakwa menawarkan sebuah tanah di Dusun Pendopo RT.002 RW.01 Desa Entalsewu Kecamatan Buduran Kabupaten Sidoarjo menghadap ke timur dengan ukuran 5,7 x 13 meter kepada saksi Taufan Maulana, dengan harga yang disepakati Rp.350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) berupa tanah dan bangunan rumahnya dengan system pembayaran yakni membayar uang muka sebesar Rp.120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) kemudian dibangun bangunan rumahnya, selanjutnya cicilan tiap bulan dibayarkan sebesar Rp.1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) dibayar hingga cicilan lunas tanpa ada batas waktu;

Menimbang, bahwa selaku penjual Terdakwa mengatakan kepada saksi Taufan Maulana selaku pembeli surat-surat kepemilikan atas tanah tersebut aman dan tanah tersebut atas nama terdakwa. Selanjutnya Terdakwa menawarkan system pembayaran atas pembelian tanah dan bangunan yang sangat ringan bagi saksi Taufan Maulana sehingga saksi Taufan Maulana tergerak hatinya untuk membeli tanah tersebut. Terdakwa kemudian menyampaikan kepada saksi Taufan Maulana bahwa tanah tersebut ada yang berminat sehingga saksi tersebut harus segera memberikan uang muka apabila masih berminat kepada tanah tersebut;

Menimbang, bahwa Tanggal 11 Oktober 2017 saksi Taufan Maulana menjual 1 (satu) unit mobil Suzuki Baleno Tahun 2002 milik saksi Taufan Maulana kepada terdakwa dengan harga Rp.45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah) sebagai uang muka atas pembelian tanah tersebut dan menyerahkan uang sebesar Rp.15.000.000,- (lima belas juta rupiah). Kemudian pada Tanggal 17 Januari 2018, saksi Taufan Maulana kembali menyerahkan uang kembali kepada terdakwa sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah), sehingga total uang muka atas pembelian tanah dan bangunan yang diserahkan kepada terdakwa sebesar Rp.65.000.000,- (enam puluh lima juta rupiah). Pada tanggal 17 Januari 2018 saat Taufan Maulana bersama istri melakukan pembayaran uang muka tanda jadi kembali sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah), dan ketika masuk ke dalam kantor ternyata ada seorang perempuan yang tidak dikenal sudah ada di dalam rumah tersebut yang tidak dikenal namanya dan setelah saksi melakukan pembayaran kemudian terdakwa masuk ke dalam rumah untuk membuat kwitansi resmi, tiba - tiba ibu yang ada didalam rumah tersebut berbicara kepada saya "mas apakah

Halaman 15 dari 20 Putusan Nomor 331/Pid.B/2023/PN Sda



membeli tanah dari orang ini (Sdri. Irawati Ningsih) ta?, saya jawab iya bu, kemudian ibu tersebut mengatakan kembali “coba mas di cek surat □ suratnya” kemudian saya jawab “trima kasih infonya bu”,

- Bahwa saksi Taufan Maulana melakukan pengecekan terhadap tanah tersebut dengan mendatangi Balai Desa Entalsewu Kecamatan Buduran Kabupaten Sidoarjo, dan bertemu dengan perangkat desa yakni saksi Suparman, dan setelah dilakukan pengecekan dokumen, diperoleh informasi bahwa tanah yang dijual oleh terdakwa tersebut bukanlah milik terdakwa namun milik saksi Errudy Pancasetya dan surat surat kepemilikan atas tanah tersebut adalah atas nama Errudy Pancasetya.
- Bahwa setelah mengetahui hal tersebut, saksi Taufan Maulana mendatangi terdakwa dan menanyakan mengenai kebenaran pemilik tanah tersebut, dan terdakwa akhirnya mengakui bahwa tanah tersebut memang bukan miliknya.
- Bahwa terdakwa langsung membuat Surat Pernyataan kepada Taufan Maulana yang isinya akan mengganti tanah lain atau mengembalikan uang saya 100% dalam tempo waktu 3 (tiga) kali pembayaran yaitu pada tanggal 15 April 2018 sebesar Rp 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah), Pada tanggal 10 Juli 2018 sebesar Rp. 20.000.000,- (Dua Puluh Juta Rupiah) dan tanggal 10 Agustus 2018 sebesar Rp. 25.000.000,- (Dua Puluh Lima Juta Rupiah) namun setelah jatuh tempo habis tidak ada pembayaran sama sekali yang dilakukan oleh terdakwa tersebut, kemudian Taufan Maulana sering mendatangi kantor CV. Ridho Allah untuk melakukan penagihan hingga terdakwa melakukan cicilan beberapa kali dengan rincian sebagai berikut :
  1. Tanggal 07-10-2018 Rp 5.000.000,-
  2. Tanggal 10-03-2019 Rp 2.800.000,-
  3. Tanggal 30-09-2019 Rp 1.000.000,-
  4. Tanggal 03-11-2019 Rp 1.000.000,-
  5. Tanggal 09-01-2020 Rp 1.000.000,-
  6. Tanggal 10-02-2020 Rp 800.000,-
  7. Tanggal 14-11-2021 Rp 2.200.000,-setelah itu tidak ada pembayaran kembali hingga saat ini, sehingga uang saksi Taufan Maulana yang belum dikembalikan sebesar Rp.51.200.000,- (lima puluh satu juta dua ratus ribu rupiah), kemudian Taufan Mualana kirimkan somasi sebanyak 2 (dua) kali namun tidak ada tanggapan sehingga Tuafan Maulana laporkan kepolisian.
- Bahwa Terdakwa belum melakukan pelunasan terhadap pembelian tanah kavling yang terdakwa jual kepada Sdr. Taufan, terdakwa hanya melakukan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembayaran sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) dari harga jual Rp. 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah), dan sesuai perjanjian lisan dengan penjual bahwa terdakwa boleh melakukan pengurukan dan pembangunan pondasi setelah bayar uang muka dan minta waktu sampai dengan 6 (enam) bulan untuk pelunasan ternyata hingga sampai batas waktu yang ditentukan terdakwa tidak bisa melunasi maka uang muka dan hasil pengurukan serta pondasi hilang / hangus begitu saja, dan dengan kata lain terdakwa tidak jadi melakukan pembelian atas tanah kavling yang ditawarkan kepada Sdr. Taufan Maulana.

- Bahwa Saksi Taufan Maulana pernah menanyakan kepada saksi mengenai sertifikat tanah tersebut dan, terdakwa mengatakan bahwa tanah tersebut milik terdakwa dan sertifikat atas nama terdakwa, padahal tanah tersebut belum milik terdakwa dan sertifikat juga bukan atas nama terdakwa, terdakwa hanya membayar tanda jadi atas pembelian tanah tersebut sebesar Rp.30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) namun uang tanda jadi tersebut hangus karena terdakwa tidak dapat melunasinya.
- Bahwa benar terdakwa mengatakan hal tersebut diatas agar Sdr. Taufan maulana mau membeli tanah tersebut, dan menyerahkan uang tanda jadi.
- Bahwa benar terdakwa juga menawarkan sistem pembayaran yang sangat ringan bagi Taufan Maulana dimana hanya Rp.1.500.000,-(satu juta lima ratus ribu rupiah) setiap bulan tanpa batas waktu hingga lunas, padahal sebenarnya menurut hitungan terdakwa sendiri hal tersebut sulit, namun hal tersebut agar membuat Taufan maulana tertarik membeli tanah tersebut.
- Bahwa benar terdakwa juga mengatakan bahwa ada orang lain yang tertarik dengan tanah tersebut agar membuat Taufan Maulana melakukan pembayaran tanda jadi atau DP atas tanah yang ditawarkan terdakwa tersebut.
- Bahwa berdasarkan buku catatatan di kantor desa, tanah tersebut adalah milik Errudy Prasetya dengan dasar jual beli, karena pada saat itu ada laporan ke kepala kantor desa, dan tanah tersebut dibeli Errudy Prasetya dari Sdr. Ricky;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka terbukti terdakwa telah melakukan perbuatan melawan hukum yaitu dengan tipu muslihat ataupun rangkaian kebohongan menawarkan tanah kavling dan rumah sehingga menggerakkan saksi Taufan Maulana untuk menyerahkan barang sesuatu berupa uang kepada Terdakwa;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka unsur

Halaman 17 dari 20 Putusan Nomor 331/Pid.B/2023/PN Sda

#### Disclaimer

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



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

Menimbang, bahwa oleh karena semua unsur dari Pasal 378 KUH Pidana telah terpenuhi dan selama persidangan tidak ditemukan pada diri Terdakwa unsur pemaaf atau pembenar yang dapat melepaskan terdakwa dari hukuman, maka Terdakwa haruslah dinyatakan telah terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan tindak pidana sebagaimana didakwakan dalam dakwaan tunggal;

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 barang bukti berupa 1 (satu) lembar kwitansi dari CV. Ridho Allah sebesar Rp. 60.000.000,- (Enam Puluh Juta Rupiah) kepada Sdr. Taufan Maulana atas titipan uang muka rumah dan tanah yang berada di Ds. Pendopo RT. 02 RW. 01 Buduran-Sidoarjo dengan ukuran 5,7 x 13 hadap timur, Entalsewu, tanggal 11 Oktober 2017, 1 (satu) lembar kwitansi dari CV. Ridho Allah sebesar Rp. 5.000.000,- (Lima Juta Rupiah) kepada Sdr. Taufan Maulana atas titipan uang muka rumah dan tanah yang berada di Ds. Pendopo RT. 02 RW. 01 dengan ukuran 5,7 x 13 tanggal 17 Januari 2018, 1 (satu) lembar Surat Pernyataan dari Sdri. Irawati tanggal 17 Januari 2018., oleh karena sifatnya untuk pembuktian dalam perkara ini maka ditetapkan agar terlampir dalam berkas perkara;

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

Keadaan yang memberatkan:

- Perbuatan tersebut dilakukan Twerdakwa tanpa ada rasa kuatir akan ketahuan;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Terdakwa sudah pernah dihukum;

Keadaan yang meringankan:

- Terdakwa berterus terang;

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

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

## MENGADILI:

1. Menyatakan Terdakwa Irawati Ningsih terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana "*penipuan*" melanggar Pasal 378 KUHP, sebagaimana dakwaan Tunggal Penuntut Umum;
2. Menjatuhkan pidana oleh karena itu kepada Terdakwa Irawati Ningsih dengan pidana penjara selama **1 (satu) Tahun dan 3 (tiga) Bulan**;
3. Menyatakan selama terdakwa ditangkap dan ditahan dikurangkan sepenuhnya dengan pidana yang dijatuhkan;
4. Menetapkan Terdakwa tetap ditahan;
5. Menyatakan barang bukti berupa :
  - 1 (satu) lembar kwitansi dari CV. Ridho Allah sebesar Rp. 60.000.000,- (Enam Puluh Juta Rupiah) kepada Sdr. Taufan Maulana atas titipan uang muka rumah dan tanah yang berada di Ds. Pendopo RT. 02 RW. 01 Buduran-Sidoarjo dengan ukuran 5,7 x 13 hadap timur, Entalsewu, tanggal 11 Oktober 2017
  - 1 (satu) lembar kwitansi dari CV. Ridho Allah sebesar Rp. 5.000.000,- (Lima Juta Rupiah) kepada Sdr. Taufan Maulana atas titipan uang muka rumah dan tanah yang berada di Ds. Pendopo RT. 02 RW. 01 dengan ukuran 5,7 x 13 tanggal 17 Januari 2018.
  - 1 (satu) lembar Surat Pernyataan dari Sdri. Irawati tanggal 17 Januari 2018.

Tetap Terlampir dalam berkas perkara;

6. Menetapkan agar terdakwa, dibebani biaya perkara sebesar Rp. 2.000,- (dua ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sidoarjo, pada hari Senin, tanggal 31 Juli 2023, oleh kami, Esther Megaria Sitorus, S.H., M.Hum., sebagai Hakim Ketua, Moh Fatkan, S.H., M.Hum., Budi Santoso, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang

Halaman 19 dari 20 Putusan Nomor 331/Pid.B/2023/PN Sda



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **Rabu** tanggal **2 Agustus 2023** oleh Hakim Ketua dengan didampingi para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Diana Syahbani, S.H., M.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Sidoarjo, serta dihadiri oleh Sulviany, S.H., M.H., Penuntut Umum dan Terdakwa menghadap sendiri.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

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

Esther Megaria Sitorus, S.H., M.Hum.

Budi Santoso, S.H.

Panitera Pengganti,

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