



PUTUSAN
Nomor 56/Pid.B/2025/PN Jbg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Terdakwa I

- | | |
|-----------------------|--|
| 1. Nama lengkap | : NUGRAHADI SUWANDARU BIN AGUNG SUWANDITO |
| 2. Tempat lahir | : Jombang |
| 3. Umur/Tanggal lahir | : 37 Tahun/5 November 1987 |
| 4. Jenis kelamin | : Laki-laki |
| 5. Kebangsaan | : Indonesia |
| 6. Tempat tinggal | : Dusun Tenganan, RT 005 RW 002, Desa Tenganan
Kec. Peterongan Kab. Jombang |
| 7. Agama | : Islam |
| 8. Pekerjaan | : Karyawan swasta |

Terdakwa I ditangkap pada tanggal 23 Desember 2024 dan ditahan dalam tahanan rumah tahanan negara masing-masing oleh:

1. Penyidik sejak tanggal 24 Desember 2024 sampai dengan tanggal 12 Januari 2025;
2. Penyidik Perpanjangan oleh Penuntut Umum sejak tanggal 13 Januari 2025 sampai dengan tanggal 21 Februari 2025;
3. Penuntut Umum sejak tanggal 20 Februari 2025 sampai dengan tanggal 11 Maret 2025;
4. Hakim Pengadilan Negeri sejak tanggal 5 Maret 2025 sampai dengan tanggal 3 April 2025;
5. Hakim Pengadilan Negeri Perpanjangan oleh Ketua Pengadilan Negeri sejak tanggal 4 April 2025 sampai dengan tanggal 2 Juni 2025;

Terdakwa II

- | | |
|-----------------|---|
| 1. Nama lengkap | : ANITA RINI AGUSTIN BINTI SADIR |
| 2. Tempat lahir | : Jombang |



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Umur/Tanggal lahir : 37 Tahun/13 Agustus 1987
4. Jenis kelamin : Perempuan
5. Kebangsaan : Indonesia
6. Tempat tinggal : Dusun Tenganan, RT 005 RW 002, Desa Tenganan
Kec. Peterongan Kab. Jombang
7. Agama : Islam
8. Pekerjaan : Wiraswasta/Agen Properti

Terdakwa II ditangkap pada tanggal 23 Desember 2024 dan ditahan dalam tahanan rumah tahanan negara masing-masing oleh:

1. Penyidik sejak tanggal 24 Desember 2024 sampai dengan tanggal 12 Januari 2025;
2. Penyidik Perpanjangan oleh Penuntut Umum sejak tanggal 13 Januari 2025 sampai dengan tanggal 21 Februari 2025;
3. Penuntut Umum sejak tanggal 20 Februari 2025 sampai dengan tanggal 11 Maret 2025;
4. Hakim Pengadilan Negeri sejak tanggal 5 Maret 2025 sampai dengan tanggal 3 April 2025;
5. Hakim Pengadilan Negeri Perpanjangan oleh Ketua Pengadilan Negeri sejak tanggal 4 April 2025 sampai dengan tanggal 2 Juni 2025;

Para Terdakwa menyatakan menghadap sendiri di persidangan tanpa didampingi oleh penasihat hukum;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca:

- Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jombang Nomor 56/Pid.B/2025/PN Jbg tanggal 05 Maret 2025 tentang penunjukan Majelis Hakim;
- Penetapan Majelis Hakim Nomor 56/Pid.B/2025/PN Jbg tanggal 05 Maret 2025 tentang penetapan hari sidang;
- Berkas perkara dan surat-surat lain yang bersangkutan;

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

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

1. Menyatakan **Terdakwa I NUGRAHADI SUWANDARU Bin AGUNG SUWANDITO** dan **Terdakwa II ANITA RINI AGUSTIN Binti**

Halaman 2 dari 54 Putusan Nomor 56/Pid.B/2025/PN Jbg



SADIR bersalah melakukan tindak pidana *mereka yang melakukan, yang menyuruh melakukan dan yang turut serta melakukan perbuatan, dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum, dengan memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu muslihat, atau rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya, atau supaya memberi hutang maupun menghapuskan piutang* sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 378 KUHP jo. Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP;

2. Menjatuhkan pidana terhadap Terdakwa I NUGRAHADI SUWANDARU Bin AGUNG SUWANDITO dan Terdakwa II ANITA RINI AGUSTIN Binti SADIR berupa pidana penjara masing-masing selama 1 (satu) tahun dan 10 (sepuluh) bulan dengan dikurangi selama para terdakwa berada dalam tahanan sementara ;

3. Memerintahkan agar terhadap Terdakwa I NUGRAHADI SUWANDARU Bin AGUNG SUWANDITO dan Terdakwa II ANITA RINI AGUSTIN Binti SADIR tetap ditahan ;

4. Menetapkan barang bukti berupa :

- 1 (satu) lembar kwitansi dari PT.SURYA UTAMA HANJAYA nomor 0040 tanggal 28 Mei 2023
- 1 (satu) lembar kwitansi dari PT.SURYA UTAMA HANJAYA nomor 0043 tanggal 29 Mei 2023
- Surat pesanan kapling No.016/SUH/Jbg/SPK/Mei/2023 tanggal 30 Mei 2023 dengan kop surat PT.SURYA UTAMA HANJAYA
- Perjanjian Pengikatan Jual Beli dari PT.SURYA UTAMA HANJAYA tanggal 30 Mei 2024 dengan materai ditandatangani oleh NUGRAHADI SUWANDARU yang dilegalisasi oleh Notaris REDYANTI RAHMA JUNE,SH.,MKn dengan nomor 01/Leg/RRJ/V/2023 tanggal 30 Mei 2023.

Dikembalikan kepada saksi IMAM MUGHNI

- Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT.SURYA UTAMA HANJAYA Nomor 17 tanggal 18 November 2022 yang dibuat di Jombang di hadapan Notaris MERISA VIRDA SILFANI,SH.,MKn tanggal 18 November 2022
- 1 (satu) lembar Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia RI Nomor AHU-0080895.AH.01.01. Tahun 2022 tentang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengesahan Pendirian Badan Hukum Perseroan Terbatas PT.SURYA UTAMA HANJAYA tanggal 19 November 2022

- 1 (satu) lembar Lampiran Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia RI Nomor AHU-0080895.AH.01.01. Tahun 2022 tentang Pengesahan Pendirian Badan Hukum Perseroan Terbatas PT.SURYA UTAMA HANJAYA tanggal 19 November 2022.

Dikembalikan kepada Terdakwa NUGRAHADI SUWANDARU

- Perjanjian Pengikatan Jual Beli dari PT.SURYA UTAMA HANJAYA tanggal 30 Mei 2024 dengan materai ditandatangani oleh IMAM MUGHNI yang dilegalisasi oleh Notaris REDYANTI RAHMA JUNE,SH.,MKn dengan nomor 01/Leg/RRJ/V/2023 tanggal 30 Mei 2023

Tetap terlampir dalam berkas perkara

5. Menetapkan agar **Terdakwa I NUGRAHADI SUWANDARU Bin AGUNG SUWANDITO dan Terdakwa II ANITA RINI AGUSTIN Binti SADIR** membayar biaya perkara masing-masing sebesar Rp. 2.000,- (dua ribu rupiah).

Setelah mendengar Pembelaan Para Terdakwa yang pada pokoknya Para Terdakwa mengaku bersalah dan amat menyesal atas keputusan bisnis beresiko tinggi yang telah diambil sehingga mengakibatkan kerugian materiil senilai Rp125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta rupiah) terhadap saksi Imam Mughni. Para Terdakwa sangat menyesal karena telah merugikan pihak lain terutama para pembeli kavling yang hingga saat ini masih belum menerima hak berupa Split SHM atas biaya/harga yang telah mereka bayar, akan tetapi mengingat nominal uang yang telah masuk ke pemilik lahan maupun biaya operasional yang telah masuk untuk pengelolaan lahan, bukanlah hal yang mustahil bagi para Terdakwa untuk mengembalikan uang/kerugian kepada saksi imam mughni atau dengan alternatif menyerahkan split SHM sesuai dengan luas tanah kavling yang telah dibayar lunas. Hanya saja Para Terdakwa meminta waktu kepada majelis hakim untuk menyelesaikan proses tersebut. Namun para Terdakwa hanyalah manusia yang menjadi tempat salah dan khilaf. Apabila berdasarkan fakta-fakta persidangan dan pertimbangan majelis hakim Para Terdakwa memang bersalah, Para Terdakwa mohon diberi Keputusan seadil-adilnya. Mohon beri keringanan atas vonis hukum yang akan dijatuhkan karena masih ada anak-anak yang membutuhkan bimbingan orang tua, masih ada pembeli kavling lain yang masih membutuhkan pertanggung jawaban dan dari awal penyelidikan dengan pihak kepolisian sampai dengan proses

Halaman 4 dari 54 Putusan Nomor 56/Pid.B/2025/PN Jbg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persidangan para Terdakwa lakukan dengan kooperatif. Dan ada satu keyakinan yang ada dalam hati Para Terdakwa bahwa setajam-tajamnya pedang keadilan tidak akan menebas kepala orang yang tidak bersalah;

Setelah mendengar tanggapan Penuntut Umum terhadap Pembelaan Para Terdakwa yang pada pokoknya Penuntut Umum tetap pada tuntutanannya dan Para Terdakwa tetap pada pembelaannya;

Menimbang bahwa Para Terdakwa didakwa berdasarkan surat dakwaan Penuntut Umum Nomor PDM-48/M.5.25/EoH.1/II/2025 tanggal 28 Februari 2025 sebagai berikut:

PERTAMA:

Bahwa **Terdakwa I NUGRAHADI SUWANDARU Bin AGUNG SUWANDITO bersama-sama dengan Terdakwa II ANITA RINI AGUSTIN Binti SADIR** pada suatu waktu yang tidak dapat ditentukan lagi namun masih bulan Mei 2023 atau setidaknya pada waktu tertentu dalam tahun 2023, bertempat di kantor PT.Surya Utama Hanjaya yang beralamat di Jl.Krakatau Pondok Indah Blok AA No.22 dan 23 Desa Tunggorono Kec.Tunggorono Kab.Jombang atau setidaknya di suatu tempat yang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Jombang yang berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini, ***mereka yang melakukan, yang menyuruh melakukan dan yang turut serta melakukan perbuatan, dengan sengaja dan melawan hukum memiliki barang sesuatu yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain, tetapi yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan***, perbuatan tersebut dilakukan oleh mereka para terdakwa dengan cara antara lain sebagai berikut :

- Bahwa berawal ketika saksi IMAM MUGHNI melihat postingan di marketplace pada Facebook jika ada tanah kapling yang dijual dan sudah tertera nomor telpon dan alamat kantor. Selanjutnya saksi IMAM MUGHNI menghubungi nomor telpon tersebut dan yang menerima telpon adalah **Terdakwa II ANITA RINI AGUSTIN Binti SADIR**. Selanjutnya **Terdakwa II ANITA RINI AGUSTIN Binti SADIR** secara aktif menghubungi saksi IMAM MUGHNI sehingga membuat saksi IMAM MUGHNI mendatangi kantor dari **Terdakwa II ANITA RINI AGUSTIN Binti SADIR** yaitu PT.Surya Utama Hanjaya yang beralamat di Jl.Krakatau Pondok Indah Blok AA No.22 dan 23 Desa Tunggorono Kec.Tunggorono Kab. Jombang;

Halaman 5 dari 54 Putusan Nomor 56/Pid.B/2025/PN Jbg



- Bahwa pemilik dari PT.Surya Utama Hanjaya adalah **Terdakwa I NUGRAHADI SUWANDARU Bin AGUNG SUWANDITO** dan **Terdakwa II ANITA RINI AGUSTIN Binti SADIR** dimana keduanya adalah pasangan suami istri.
- Bahwa setelah bertemu **Terdakwa II ANITA RINI AGUSTIN Binti SADIR** menawarkan tanah kapling dan juga **Terdakwa II ANITA RINI AGUSTIN Binti SADIR** mengatakan kepada saksi IMAM MUGHNI kalau lokasi tanah kapling tersebut sudah milik dari PT.Surya Utama Hanjaya dan setelah dibayar lunas maka pembeli tanah kapling akan mendapat sertifikat yang sudah dipecah dan menjadi atas nama pembeli. Selain itu **Terdakwa II ANITA RINI AGUSTIN Binti SADIR** juga mengatakan pada saksi IMAM MUGHNI jika tanah kapling tersebut tidak dalam sengketa dan apabila ada permasalahan tentang tanah kapling tersebut maka dari pihak PT.Surya Utama Hanjaya yang akan bertanggung jawab.
- Sehingga kemudian saksi IMAM MUGHNI mau untuk membeli tanah kapling yang berada di Desa Tunggorono sejumlah 5 kapling dengan posisi pada Blok B6, B7, B8, B9 dan B10 sengan harga per kaplingnya Rp.25.000.000,- sehingga total tanah kapling yang saksi IMAM MUGHNI beli adalah sebesar Rp.125.000.000,-
- Selanjutnya pada tanggal 28 Mei 2023 saksi IMAM MUGHNI menyerahkan uang secara tunai sebesar Rp.18.000.000,- sebagai DP/uang muka pembelian tanah kapling tersebut dimana yang menerima pembayarannya adalah **Terdakwa I NUGRAHADI SUWANDARU Bin AGUNG SUWANDITO bersama-sama dengan Terdakwa II ANITA RINI AGUSTIN Binti SADIR**. Kemudian atas pembayaran tersebut saksi IMAM MUGHNI menerima kwitansi sebagai tanda bukti pembayaran.
- Pada tanggal 29 Mei 2023 saksi IMAM MUGHNI kembali melakukan pembayaran sebesar Rp.107.000.000,- untuk melunasi harga sesuai yang telah disepakati sebelumnya. Dimana yang menerima uang pembayaran adalah **Terdakwa I NUGRAHADI SUWANDARU Bin AGUNG SUWANDITO bersama-sama dengan Terdakwa II ANITA RINI AGUSTIN Binti SADIR**. Sehingga total uang yang telah **Terdakwa I NUGRAHADI SUWANDARU Bin AGUNG SUWANDITO dan Terdakwa II ANITA RINI AGUSTIN Binti SADIR** terima dari saksi IMAM MUGHNI adalah sebesar Rp.125.000.000,-.



- Bahwa pada tanggal 30 Mei 2023 **Terdakwa II ANITA RINI AGUSTIN Binti SADIR** menyerahkan surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang disetujui dan ditandatangani oleh **Terdakwa I NUGRAHADI SUWANDARU Bin AGUNG SUWANDITO** dan **Terdakwa II ANITA RINI AGUSTIN Binti SADIR** dan **Terdakwa I NUGRAHADI SUWANDARU Bin AGUNG SUWANDITO** juga mengaku pada saksi IMAM MUGHNI jika tanah kapling yang dijual tersebut adalah miliknya sendiri.
- Bahwa ternyata setelah menerima uang dari saksi IMAM MUGHNI, **Terdakwa I NUGRAHADI SUWANDARU Bin AGUNG SUWANDITO** dan **Terdakwa II ANITA RINI AGUSTIN Binti SADIR** justru menggunakan uang tersebut untuk kepentingan pribadinya.
- Bahwa ternyata 5 kapling dengan posisi pada Blok B6, B7, B8, B9 dan B10 yang seolah-olah telah **Terdakwa I NUGRAHADI SUWANDARU Bin AGUNG SUWANDITO** dan **Terdakwa II ANITA RINI AGUSTIN Binti SADIR** jual kepada saksi IMAM MUGHNI ternyata adalah masih menjadi milik saksi RUBIANTI berdasarkan SHM Nomor 02001, surat ukur tanggal 12/09/2017, nomor 923/Tunggorono/2017 seluas 3198 M2 sehingga sampai dengan sekarang saksi IMAM MUGHNI tidak dapat memiliki 5 kapling tanah dengan posisi pada Blok B6, B7, B8, B9 dan B10 tersebut dan menyebabkan saksi IMAM MUGHNI mengalami kerugian kurang lebih sebesar Rp.125.000.000,-

Perbuatan para Terdakwa tersebut sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam pasal 372 KUHP Jo.Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP.

A T A U

KEDUA

Bahwa **Terdakwa I NUGRAHADI SUWANDARU Bin AGUNG SUWANDITO** bersama-sama dengan **Terdakwa II ANITA RINI AGUSTIN Binti SADIR** pada suatu waktu yang tidak dapat ditentukan lagi namun masih bulan Mei 2023 atau setidaknya pada waktu tertentu dalam tahun 2023, bertempat di kantor PT.Surya Utama Hanjaya yang beralamat di Jl.Krakatau Pondok Indah Blok AA No.22 dan 23 Desa Tunggorono Kec.Tunggorono Kab.Jombang atau setidaknya di suatu tempat yang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Jombang yang berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini, ***mereka yang melakukan, yang menyuruh melakukan dan yang turut serta melakukan perbuatan, dengan maksud untuk menguntungkan***

Halaman 7 dari 54 Putusan Nomor 56/Pid.B/2025/PN Jbg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

- Bahwa berawal ketika saksi IMAM MUGHNI melihat postingan di marketplace pada Facebook jika ada tanah kapling yang dijual dan sudah tertera nomor telpon dan alamat kantor. Selanjutnya saksi IMAM MUGHNI menghubungi nomor telpon tersebut dan yang menerima telpon adalah **Terdakwa II ANITA RINI AGUSTIN Binti SADIR**. Selanjutnya **Terdakwa II ANITA RINI AGUSTIN Binti SADIR** secara aktif menghubungi saksi IMAM MUGHNI sehingga membuat saksi IMAM MUGHNI mendatangi kantor dari **Terdakwa II ANITA RINI AGUSTIN Binti SADIR** yaitu PT.Surya Utama Hanjaya yang beralamat di Jl.Krakatau Pondok Indah Blok AA No.22 dan 23 Desa Tunggorono Kec.Tunggorono Kab.Jombang.
- Bahwa pemilik dari PT.Surya Utama Hanjaya adalah **Terdakwa I NUGRAHADI SUWANDARU Bin AGUNG SUWANDITO** dan **Terdakwa II ANITA RINI AGUSTIN Binti SADIR** dimana keduanya adalah pasangan suami istri.
- Bahwa setelah bertemu **Terdakwa II ANITA RINI AGUSTIN Binti SADIR** menawarkan tanah kapling dan juga **Terdakwa II ANITA RINI AGUSTIN Binti SADIR** mengatakan kepada saksi IMAM MUGHNI kalau lokasi tanah kapling tersebut sudah milik dari PT.Surya Utama Hanjaya dan setelah dibayar lunas maka pembeli tanah kapling akan mendapat sertifikat yang sudah dipecah dan menjadi atas nama pembeli. Selain itu **Terdakwa II ANITA RINI AGUSTIN Binti SADIR** juga mengatakan pada saksi IMAM MUGHNI jika tanah kapling tersebut tidak dalam sengketa dan apabila ada permasalahan tentang tanah kapling tersebut maka dari pihak PT.Surya Utama Hanjaya yang akan bertanggung jawab.
- Sehingga setelah mendengar perkataan dan janji-janji dari **Terdakwa II ANITA RINI AGUSTIN Binti SADIR** membuat saksi IMAM MUGHNI tergerak untuk membeli tanah kapling yang berada di Desa Tunggorono sejumlah 5 kapling dengan posisi pada Blok B6, B7, B8, B9 dan B10 dengan harga per kaplingnya Rp.25.000.000,- sehingga total tanah kapling yang saksi IMAM MUGHNI beli adalah sebesar Rp.125.000.000,-

Halaman 8 dari 54 Putusan Nomor 56/Pid.B/2025/PN Jbg

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

- Selanjutnya pada tanggal 28 Mei 2023 saksi IMAM MUGHNI menyerahkan uang secara tunai sebesar Rp.18.000.000,- sebagai DP/uang muka pembelian tanah kapling tersebut dimana yang menerima pembayarannya adalah **Terdakwa I NUGRAHADI SUWANDARU Bin AGUNG SUWANDITO** bersama-sama dengan **Terdakwa II ANITA RINI AGUSTIN Binti SADIR**. Kemudian atas pembayaran tersebut saksi IMAM MUGHNI menerima kwitansi sebagai tanda bukti pembayaran.
- Pada tanggal 29 Mei 2023 saksi IMAM MUGHNI kembali melakukan pembayaran sebesar Rp.107.000.000,- untuk melunasi harga sesuai yang telah disepakati sebelumnya. Dimana yang menerima uang pembayaran adalah **Terdakwa I NUGRAHADI SUWANDARU Bin AGUNG SUWANDITO** bersama-sama dengan **Terdakwa II ANITA RINI AGUSTIN Binti SADIR**. Sehingga total uang yang telah **Terdakwa I NUGRAHADI SUWANDARU Bin AGUNG SUWANDITO** dan **Terdakwa II ANITA RINI AGUSTIN Binti SADIR** terima dari saksi IMAM MUGHNI adalah sebesar Rp.125.000.000,-. Dimana setelah menerima uang tersebut **Terdakwa II ANITA RINI AGUSTIN Binti SADIR** menjanjikan pada saksi IMAM MUGHNI akan secepatnya menyerahkan sertifikat tanah kapling tersebut.
- Bahwa pada tanggal 30 Mei 2023 **Terdakwa II ANITA RINI AGUSTIN Binti SADIR** menyerahkan surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang disetujui dan ditandatangani oleh **Terdakwa I NUGRAHADI SUWANDARU Bin AGUNG SUWANDITO** dan **Terdakwa II ANITA RINI AGUSTIN Binti SADIR** dan **Terdakwa I NUGRAHADI SUWANDARU Bin AGUNG SUWANDITO** juga mengaku pada saksi IMAM MUGHNI jika tanah kapling yang dijual tersebut adalah miliknya sendiri.
- Bahwa ternyata setelah menerima uang dari saksi IMAM MUGHNI, **Terdakwa I NUGRAHADI SUWANDARU Bin AGUNG SUWANDITO** dan **Terdakwa II ANITA RINI AGUSTIN Binti SADIR** justru menggunakan uang tersebut untuk kepentingan pribadinya.
- Bahwa ternyata 5 kapling dengan posisi pada Blok B6, B7, B8, B9 dan B10 yang seolah-olah telah **Terdakwa I NUGRAHADI SUWANDARU Bin AGUNG SUWANDITO** dan **Terdakwa II ANITA RINI AGUSTIN Binti SADIR** jual kepada saksi IMAM MUGHNI ternyata adalah masih menjadi milik saksi RUBIANTI berdasarkan SHM Nomor 02001, surat ukur tanggal 12/09/2017, nomor 923/Tunggorono/2017 seluas 3198 M2 sehingga sampai dengan sekarang saksi IMAM MUGHNI tidak dapat memiliki 5

Halaman 9 dari 54 Putusan Nomor 56/Pid.B/2025/PN Jbg

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)



kapling tanah dengan posisi pada Blok B6, B7, B8, B9 dan B10 tersebut dan menyebabkan saksi IMAM MUGHNI mengalami kerugian kurang lebih sebesar Rp.125.000.000,-

Perbuatan para Terdakwa tersebut sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam pasal 378 KUHP Jo.Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP

Menimbang bahwa terhadap dakwaan Penuntut Umum, Terdakwa tidak mengajukan keberatan atau eksepsi ;

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

1. Saksi Imam Mughni, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi sebelumnya pernah diperiksa di penyidik dan membenarkan keterangan pada BAP tersebut;
- Bahwa yang melakukan penipuan adalah Para Terdakwa sedangkan yang menjadi korbannya adalah saksi sendiri;
- Bahwa berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual beli bahwa peristiwa penipuan atau penggelapan tersebut terjadi pada tanggal 30 Mei 2023 di Desa Tunggorono, Kab. Jombang;
- Bahwa Saksi membeli tanah kapling kepada Terdakwa I selaku Direktur PT. SURYA UTAMA HANJAYA yang terletak di Desa Tunggorono sebanyak 5 (lima) kapling yang berada di Blok B Nomor 6, Blok B Nomor 7, Blok B Nomor 8, Blok B Nomor 9 dan Blok B Nomor 10 yang masuk dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 02001, surat ukur tanggal: 12/09/2017, nomor 923/Tunggorono / 2017 seluas + 300 M² dan setelah saksi bayar lunas sampai sekarang surat atas tanah tersebut tidak diserahkan dan diketahui bahwa tanah tersebut masih milik orang lain dan belum menjadi hak milik para Terdakwa;
- Bahwa awalnya saksi melihat postingan melalui marketplace di Facebook bahwa ada tanah kapling dijual dan tertera nomor telpon serta alamat kantor penjual kemudian saksi menghubungi nomor tersebut dan ternyata yang menerima telpon adalah Terdakwa II setelah telpon tersebut kemudian Terdakwa II selalu menghubungi saksi dan akhirnya saksi datang ke kantornya yaitu PT. SURYA UTAMA HANJAYA yang berada di Jl. Krakatau No. 22, Desa Tunggorono, Jombang;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saat saksi sampai di kantor tersebut Terdakwa II memberikan berbagai penjelasan kepada saksi termasuk mengatakan kalau lokasi tanah kapling tersebut adalah sudah milik PT. SURYA UTAMA HANJAYA dan setelah dibayar lunas maka pembeli tanah kapling akan mendapat sertifikat yang sudah dipecah dan menjadi atas nama pembeli dan Terdakwa II juga menyampaikan kalau lokasi tanah kapling tersebut tidak dalam sengketa dan apabila ada permasalahan tentang tanah kapling tersebut maka PT. SURYA UTAMA HANJAYA akan bertanggung jawab;
- Bahwa dengan adanya janji janji tersebut kemudian saksi berminat dan berani membeli sejumlah 5 (lima) kapling dengan posisi pada Blok B6, B7, B8, B9 dan B10 dengan harga Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) per kapling sehingga total tanah kapling yang saksi beli sebesar Rp125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta rupiah);
- Bahwa setelah menyepakati harga kemudian pada tanggal 28 Mei 2023 saksi menyerahkan uang secara tunai sebesar Rp18.000.000,00 (delapan belas juta rupiah) sebagai DP atau uang muka dan saksi serahkan langsung kepada Terdakwa II dan Terdakwa I dengan disaksikan karyawannya yang bernama Khoirin Nada kemudian saksi diberi 1 (satu) lembar kwitansi dari PT. SURYA UTAMA HANJAYA nomor 0040 tanggal 28 Mei 2023 yang ditandatangani oleh Khoirin Nada diatas materai 10.000 dengan stempel PT. SURYA UTAMA HANJAYA;
- Bahwa pada tanggal 29 Mei 2023 saksi melunasi pembayaran untuk pembelian tanah kapling tersebut sejumlah Rp107.000.000,00 (seratus tujuh juta rupiah) dan uang saksi serahkan secara tunai kepada Terdakwa II bersama Terdakwa I kemudian saksi diberi 1 (satu) lembar kwitansi dari PT. SURYA UTAMA HANJAYA nomor 0043 tanggal 29 Mei 2023 yang ditandatangani oleh Khoirin Nada diatas materai 10.000 dengan stempel PT. SURYA UTAMA HANJAYA, setelah pelunasan tersebut Terdakwa II berjanji akan menyerahkan sertifikat secepatnya;
- Bahwa pada tanggal 30 Mei 2023 Terdakwa II memberi SURAT PESANAN KAVLING No. 016/SUH/Jbg/SPK/Mei/2023 tanggal 30 Mei 2023 dengan kop surat PT. SURYA UTAMA HANJAYA yang disetujui dan ditandatangani oleh Terdakwa I selaku direktur dan Terdakwa II

Halaman 11 dari 54 Putusan Nomor 56/Pid.B/2025/PN Jbg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selaku keuangan, selain itu PT. SURYA UTAMA HANJAYA juga memberikan PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI antara saksi dan Terdakwa I selaku direktur PT. SURYA UTAMA HANJAYA yang berisi tentang kesepakatan jual beli antara saksi dengan Terdakwa I selaku direktur PT. SURYA UTAMA HANJAYA untuk pembelian tanah yang terletak di Desa Tungorono, Kab. Jombang dengan lokasi di Blok B Nomor 6, Blok B nomor 7, Blok nomor 8, Blok B nomor 9 dan Blok B nomor 10 dengan harga senilai Rp125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta rupiah) dibayar lunas dan Terdakwa I mengakui kalau tanah yang dijual tersebut adalah miliknya sendiri;

- Bahwa setelah semua pembayaran saksi lunasi dan saksi diberikan kwitansi serta PPJB (pengikatan perjanjian jual beli) tersebut sampai sekarang tanah kavling tersebut belum saksi kuasai dan surat-surat atas tanah tersebut juga belum diserahkan dan setiap saksi minta selalu janji janji saja kemudian saksi mengetahui dari Saksi Abdul Rochim, bahwa tanah tersebut ternyata masih hak milik orang lain dan PT. SURYA UTAMA HANJAYA belum membayar lunas atas tanah tersebut dari pemiliknya dan Terdakwa I selaku direktur PT. SURYA UTAMA HANJAYA serta Terdakwa II belum mengembalikan uang yang sudah saksi serahkan tersebut sehingga saksi merasa dirugikan selanjutnya perkara tersebut saksi laporkan ke Polres Jombang;
- Bahwa yang membuat saksi percaya pada perkataan Terdakwa II salah satunya karena sudah diajak ke notaris dan saksi juga menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dilegalisasi di Notaris tersebut. Selain itu juga sempat ditunjukkan fotokopi SHM dan pernyataan bahwa tanah tidak bermasalah sehingga saksi tambah mempercayai perkataan dari Terdakwa II serta saksi sempat melihat di lokasi tanah kapling dan sudah ada papan PT. SURYA UTAMA HANJAYA, denah-denah kapling dan sudah dikapling kapling juga;
- Bahwa Saksi membayar tanah kapling tersebut dengan cara memberikan uang secara tunai sebanyak dua kali yang pertama tanggal 28 Mei 2023 sejumlah Rp18.000.000,00 (delapan belas juta rupiah) di terima oleh Terdakwa I dan Terdakwa II disaksikan oleh karyawan PT. SURYA UTAMA HANJAYA yang bernama Khoirin Nada dan diberi kwitansi oleh Khoirin Nada dengan stempel PT. SURYA UTAMA HANJAYA sedangkan yang kedua pada tanggal 29 Mei 2023

Halaman 12 dari 54 Putusan Nomor 56/Pid.B/2025/PN Jbg

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

sejumlah Rp107.000.000,00 (seratus tujuh juta rupiah) diterima oleh Terdakwa II kemudian Terdakwa diberi kuitansi oleh Saksi Khoirin Nada dengan stempel PT. SURYA UTAMA HANJAYA;

- Bahwa saksi kenal dengan barang bukti yang diajukan dalam perkara ini berupa (satu) lembar kwitansi dari PT. SURYA UTAMA HANJAYA nomor 0040 tanggal 28 Mei 2023, 1 (satu) lembar kwitansi dari PT. SURYA UTAMA HANJAYA nomor 0043 tanggal 29 Mei 2023, SURAT PESANAN KAPLING No. 016/SUH/Jbg/SPK/Mei/2023 tanggal 30 Mei 2023 dengan kop surat PT. SURYA UTAMA HANJAYA, PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI dari PT. SURYA UTAMA HANJAYA tanggal 30 Mei 2024 dengan materai ditandatangani oleh NUGRAHADI SUWANDARU yang dilegalisasi oleh Notaris REDYANTI RAHMA JUNE, S.H., M.Kn dengan nomor : 01/Leg/RRJ/V/2023, tanggal 30 Mei 2023. - AKTA PENDIRIAN PERSEROAN TERBATAS " PT. SURYA UTAMA HANJAYA " Nomor 17 tanggal 18 November 2022 yang dibuat di Jombang di hadapan Notaris MERISA VIRDA SILFANI, S.H., M.Kn. tanggal 18 November 2022, 1 (satu) lembar Keputusan Menteri hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor : AHU-0080895.AH.01.01.Tahun 2022 Tentang Pengesahan Pendirian Badan Hukum Perseroan Terbatas PT. SURYA UTAMA HANJAYA Tanggal 19 November 2022 dan 1 (satu) lembar Lampiran Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor : AHU-0080895.AH.01.01.Tahun 2022 Tentang Pengesahan Pendirian Badan Hukum Perseroan Terbatas PT. SURYA UTAMA HANJAYA Tanggal 19 November 2022; - PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI dari PT. SURYA UTAMA HANJAYA tanggal 30 Mei 2024 dengan materai ditandatangani oleh IMAM MUGHNI yang dilegalisasi oleh Notaris REDYANTI RAHMA JUNE, S.H., M.Kn dengan nomor: 01/Leg/RRJ/V/2023, tanggal 30 Mei 2023 kepada saksi);

- Bahwa saksi juga mengetahui kuitansi dari PT.SURYA UTAMA HANJAYA nomor 0040 tanggal 28 Mei 2023, 1 (satu) lembar kwitansi dari PT.SURYA UTAMA HANJAYA nomor 0043 tanggal 29 Mei 2023, Surat pesanan kapling No.016/SUH/Jbg/SPK/Mei/2023 tanggal 30 Mei 2023 dengan kop surat PT.SURYA UTAMA HANJAYA dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dari PT.SURYA UTAMA HANJAYA tanggal 30 Mei 2024 dengan materai ditandatangani oleh NUGRAHADI

Halaman 13 dari 54 Putusan Nomor 56/Pid.B/2025/PN Jbg

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

SUWANDARU yang dilegalisasi oleh Notaris REDYANTI RAHMA JUNE,SH.,MKn dengan nomor 01/Leg/RRJ/V/2023 tanggal 30 Mei 2023 adalah bukti pembelian tanah kapling saksi;

- Bahwa yang menyerahkan uang untuk pembayaran tanah kapling tersebut adalah saksi sendiri sedangkan yang menerima adalah Khoirin Nada, selaku karyawan dari PT. SURYA UTAMA HANJAYA, kemudian diserahkan kepada Terdakwa II (istri dari Terdakwa I) sesuai kwitansi dari PT. SURYA UTAMA HANJAYA tanggal 28 Mei 2023 sedangkan yang kedua diterima Terdakwa II sendiri sesuai kwitansi tanggal 29 Mei 2023;

- Bahwa Tanah yang saksi beli dari Terdakwa I selaku direktur PT. SURYA UTAMA HANJAYA tersebut belum dapat saksi kuasai karena suratnya sampai sekarang belum diserahkan kepada saksi;

- Bahwa saksi dijanjikan kalau tanah kapling tersebut akan beres pengurusannya sampai SHM terbit dan waktu saksi telepon Terdakwa II pada tanggal 16 Januari 2024 bilanganya 8 (delapan) bulan setelah saksi telepon tersebut akan keluar split SHMnya;

- Bahwa Saksi sudah meminta surat atas tanah tersebut namun Terdakwa I selalu beralasan dan sampai sekarang belum diberikan bahkan saksi juga sempat mendatangi rumah Para Terdakwa namun tidak bisa bertemu dengan keduanya dan saksi sudah sering kali menghubungi Terdakwa II termasuk melalui HP Whatsapp terakhir saksi hubungi Terdakwa II tanggal 17 Januari 2024 masih bisa namun setelah itu Terdakwa II tidak dapat dihubungi oleh saksi;

- Bahwa akibat kejadian tersebut saksi merasa dirugikan dan total kerugian yang saksi alami sejumlah Rp125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta rupiah);

- Bahwa Pada saat saksi membeli tanah kapling dari PT. SURYA UTAMA HANJAYA tersebut, Terdakwa II mengatakan kalau tanah tersebut adalah milik dari PT. SURYA UTAMA HANJAYA namun setelah diminta surat-surat atas tanah kapling tersebut ternyata sampai sekarang tidak diberikan kemudian baru saksi ketahui kalau tanah kapling tersebut masih milik orang lain yang belum dibayar lunas oleh PT. SURYA UTAMA HANJAYA;

- Bahwa Tanah tersebut adalah milik RUBIANTI dan diserahkan kepada anaknya yang bernama SINGGIH, selaku ahli waris dari

Halaman 14 dari 54 Putusan Nomor 56/Pid.B/2025/PN Jbg

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)



RUBIANTI, yang merupakan atas nama dari Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2001 namun pada saat saksi membeli tanah kapling tersebut Terdakwa II tidak menyampaikan bahwa tanah milik RUBIANTI, Terdakwa II hanya bilang tanah kapling sudah milik PT. SURYA UTAMA HANJAYA;

- Bahwa Saat ini tanah tersebut masih kosong dan saksi belum bisa menguasai tanah tersebut karena belum ada surat suratnya dan saksi ketahui kalau tanah tersebut belum dibayar lunas oleh PT. SURYA UTAMA HANJAYA dari pemilik nya (RUBIANTI / SINGGIH);
- Bahwa waktu Saksi melakukan pembayaran ada Khoirin Nada dan waktu saksi tawar menawar kapling ada Abdul Rokim;
- Bahwa sampai sekarang uang pembelian tanah kapling yang telah dibayarkan oleh saksi belum kembali sama sekali;
- Bahwa setahu saksi lokasi PT. SURYA UTAMA HANJAYA tersebut beralamat di Jl. Krakatau No. 22 Desa Tunggorono, Kab. Jombang dan yang bertanggungjawab atas PT. SURYA UTAMA HANJAYA tersebut adalah Terdakwa I selaku Direktur dan Terdakwa II selaku keuangan dan sekarang PT. SURYA UTAMA HANJAYA saksi cek sudah tutup;
- Bahwa yang bertanggungjawab dari PT. SURYA UTAMA HANJAYA atas kerugian saksi tersebut adalah Terdakwa I selaku direktur PT. SURYA UTAMA HANJAYA dan Terdakwa II selaku yang memberikan janji-janji kepada saksi;

Terhadap keterangan saksi, Para Terdakwa memberikan tanggapan bahwa terhadap keterangan Saksi ke-1 (kesatu) tersebut, Para Terdakwa menyatakan bahwa keterangan saksi ada yang tidak benar yaitu:

1. Bahwa yang pertama kali datang ke Lokasi untuk melihat tanah kapling adalah Saksi Abdul Rochim;
2. Bahwa Para Terdakwa sudah menjelaskan bahwa tanah tersebut masih dalam proses jual beli;
3. Bahwa SOP Kantor PT Surya Utama Hanjaya penjelasan kepada pembeli tidak dilakukan melalui telepon namun pembeli diharuskan datang langsung karena akan diberikan penjelas terkait tanah yang menjadi Lokasi kapling masih dalam proses jual beli dengan pemilik lahan;
4. Bahwa Para Terdakwa sudah menyampaikan bahwa SHM akan selesai paling cepat 1 (satu) tahun;



5. Bahwa Saksi Imam Mughni pernah bertemu secara langsung dengan pemilik lahan dan meminta bagiannya di split;

2. Saksi Abdul Rochim, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi sebelumnya pernah diperiksa di penyidik dan membenarkan keterangan pada BAP tersebut;
- Bahwa yang melakukan penipuan adalah Para Terdakwa sedangkan yang menjadi korbannya adalah Saksi Imam Mughni;
- Bahwa sesuai Perjanjian Pengikatan Jual beli bahwa peristiwa penipuan dan atau penggelapan tersebut terjadi pada tanggal 30 Mei 2023 di Desa Tunggorono, Kab. Jombang;
- Bahwa Saksi Imam Mughni membeli tanah kapling kepada Terdakwa I selaku Direktur PT. SURYA UTAMA HANJAYA yang terletak di Desa Tunggorono sebanyak 5 kapling yang berada di Blok B Nomor 6, Blok B Nomor 7, Blok B Nomor 8, Blok B Nomor 9 dan Blok B Nomor 10 yang masuk dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 02001, surat ukur tanggal: 12/09/2017, nomor 923/Tunggorono / 2017 seluas + 300 M² dan setelah Saksi Imam Mughni bayar lunas sampai sekarang surat atas tanah tersebut tidak diserahkan dan diketahui kalau tanah tersebut masih milik orang lain dan belum menjadi hak milik dari Terdakwa I;
- Bahwa Saksi Imam Mughni menelepon saksi dan mengajak saksi untuk membeli tanah kapling dan berdasarkan informasi dari saksi imam mughni ia mengetahui tanah kapling tersebut dari Facebook, namun sebelum saksi dan Saksi Imam Mughni datang ke kantor penjualan tanah kapling tersebut saksi disuruh Saksi Imam Mughni untuk mengecek lokasi dan setelah saksi mengecek di lokasi benar ada plang-plang jual tanah kapling namun waktu itu di lokasi saksi tidak bertemu dengan siapa-siapa;
- Bahwa Saksi bersama dengan Saksi Imam Mughni datang ke lokasi tanah kapling tersebut dan tidak bertemu dengan siapa-siapa juga akhirnya saksi menanyakan ke orang sekitar lokasi kantor penjualannya dimana setelah diberitahu alamat kantor penjualannya selanjutnya saksi dan saksi Imam Mughni ke kantor penjualan tanah kapling tersebut untuk tawar menawar tanah tersebut;
- Bahwa tanah kapling tersebut sudah dibayar lunas oleh Saksi Imam Mughni sesuai Kuitansi dan PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual



Beli) yang ditandatangani oleh Saksi Imam Mughni dan Terdakwa I dengan harga sebesar Rp125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta rupiah);

- Bahwa yang menyerahkan uang untuk pembayaran tanah kapling tersebut adalah Saksi Imam Mughni sedangkan yang menerima adalah Saksi Khoirin Nada, selaku karyawan dari PT. SURYA UTAMA HANJAYA, kemudian diserahkan kepada Terdakwa II (istri dari Terdakwa I) sesuai kuitansi dari PT. SURYA UTAMA HANJAYA tanggal 28 Mei 2023 dan tanggal 29 Mei 2023;

- Bahwa saksi kenal dengan barang bukti yang diajukan dalam perkara ini berupa (satu) lembar kwitansi dari PT. SURYA UTAMA HANJAYA nomor 0040 tanggal 28 Mei 2023, 1 (satu) lembar kwitansi dari PT. SURYA UTAMA HANJAYA nomor 0043 tanggal 29 Mei 2023, SURAT PESANAN KAPLING No. 016/SUH/Jbg/SPK/Mei/2023 tanggal 30 Mei 2023 dengan kop surat PT. SURYA UTAMA HANJAYA, PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI dari PT. SURYA UTAMA HANJAYA tanggal 30 Mei 2024 dengan materai ditandatangani oleh NUGRAHADI SUWANDARU yang dilegalisasi oleh Notaris REDYANTI RAHMA JUNE, S.H., M.Kn dengan nomor : 01/Leg/RRJ/V/2023, tanggal 30 Mei 2023. - AKTA PENDIRIAN PERSEROAN TERBATAS " PT. SURYA UTAMA HANJAYA " Nomor 17 tanggal 18 November 2022 yang dibuat di Jombang di hadapan Notaris MERISA VIRDA SILFANI, S.H., M.Kn. tanggal 18 November 2022, 1 (satu) lembar Keputusan Menteri hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor : AHU-0080895.AH.01.01.Tahun 2022 Tentang Pengesahan Pendirian Badan Hukum Perseroan Terbatas PT. SURYA UTAMA HANJAYA Tanggal 19 November 2022 dan 1 (satu) lembar Lampiran Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor : AHU-0080895.AH.01.01.Tahun 2022 Tentang Pengesahan Pendirian Badan Hukum Perseroan Terbatas PT. SURYA UTAMA HANJAYA Tanggal 19 November 2022; - PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI dari PT. SURYA UTAMA HANJAYA tanggal 30 Mei 2024 dengan materai ditandatangani oleh IMAM MUGHNI yang dilegalisasi oleh Notaris REDYANTI RAHMA JUNE, S.H., M.Kn dengan nomor : 01/Leg/RRJ/V/2023, tanggal 30 Mei 2023 kepada saksi);



- Bahwa saksi juga mengetahui kwitansi dari PT.SURYA UTAMA HANJAYA nomor 0040 tanggal 28 Mei 2023, 1 (satu) lembar kwitansi dari PT.SURYA UTAMA HANJAYA nomor 0043 tanggal 29 Mei 2023, Surat pesanan kapling No.016/SUH/Jbg/SPK/Mei/2023 tanggal 30 Mei 2023 dengan kop surat PT.SURYA UTAMA HANJAYA dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dari PT.SURYA UTAMA HANJAYA tanggal 30 Mei 2024 dengan materai ditandatangani oleh NUGRAHADI SUWANDARU yang dilegalisasi oleh Notaris REDYANTI RAHMA JUNE,SH.,MKn dengan nomor 01/Leg/RRJ/V/2023 tanggal 30 Mei 2023 adalah bukti pembelian tanah kapling Saksi Imam Mughni;
- Bahwa tanah yang Saksi Imam Mughni beli dari Terdakwa I selaku direktur PT. SURYA UTAMA HANJAYA tersebut belum dapat Saksi Imam Mughni kuasai karena suratnya sampai sekarang belum diserahkan kepada Saksi Imam Mughni;
- Bahwa Saksi Imam Mughni dijanjikan kalau 8 (delapan) bulan akan keluar split SHMnya;
- Bahwa Saksi Imam Mughni sudah pernah meminta surat atas tanah yang dibeli dari PT. SURYA UTAMA HANJAYA tersebut namun selalu beralasan dan sampai sekarang belum diberikan;
- Bahwa akibat kejadian tersebut Saksi Imam Mughni merasa dirugikan dan total kerugian yang Saksi Imam Mughni alami sebesar Rp125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta rupiah);
- Bahwa Pada saat Saksi Imam Mughni membeli tanah kapling dari PT. SURYA UTAMA HANJAYA tersebut, Terdakwa II mengatakan kalau tanah tersebut adalah milik dari PT. SURYA UTAMA HANJAYA namun setelah diminta surat surat atas tanah kapling tersebut ternyata sampai sekarang tidak diberikan kemudian ia ketahui kalau tanah kapling tersebut masih milik orang lain yang belum dibayar lunas oleh PT. SURYA UTAMA HANJAYA;
- Bahwa Tanah tersebut adalah milik SINGGIH, selaku ahli waris dari RUBIANTI, yang merupakan atas nama dari Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 2001;
- Bahwa saat ini tanah tersebut masih kosong dan Saksi Imam Mughni belum bisa menguasai tanah tersebut karena belum ada surat suratnya dan ia ketahui kalau tanah tersebut belum dibayar lunas oleh PT. SURYA UTAMA HANJAYA dari pemilik nya (SINGGIH);



- Bahwa sampai sekarang uang pembelian tanah kapling belum kembali ke Saksi Imam Mughni sama sekali;
- Bahwa Setahu saksi lokasi PT. SURYA UTAMA HANJAYA tersebut beralamat di Jl. Krakatau No. 22 Ds. Tunggorono Kec./Kab. Jombang namun sekarang PT. SURYA UTAMA HANJAYA sudah tutup;
- Bahwa yang bertanggungjawab atas PT. SURYA UTAMA HANJAYA rdakeuangan;
- Bahwa sampai saat ini perkara ini belum pernah dilakukan penyelesaian secara kekeluargaan;
- Bahwa saksi tidak ikut ke notaris saat tanda tangan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut;
- Bahwa Saksi mendapat info dari Saksi Imam Mughni bahwa tanah milik SINGGIH lalu saksi mencari Saksi Singgih dan Saksi Singgih bilang bahwa tanah tersebut masih kepunyaannya karena Para Tergugat belum melunasi pembayarannya;
- Bahwa saksi pernah diajak Saksi Imam Mughni untuk mencari Terdakwa II dirumahnya namun tidak bertemu dengan Terdakwa II;

Terhadap keterangan saksi, Para Terdakwa memberikan tanggapan bahwa terhadap keterangan Saksi ke-2 (kedua) tersebut, Para Terdakwa menyatakan bahwa keterangan saksi ada yang tidak benar yaitu:

1. Bahwa Para Terdakwa pernah datang ke rumah Saksi Abdul Rochim karena saksi abdul rochim yang memfasilitasi komunikasi anatara terdakwa dengan saksi Imam mughni dan Para Terdakwa meminta waktu untuk mengembalikan uang milik saksi Imam Mughni sebelum adanya laporan polisi;
 2. Bahwa Saksi Abdul Rochim pernah bertemu dengan Para Terdakwa untuk membahas komisi penjualan tanah;
 3. Bahwa setelah pembayaran saksi Imam Mughni Lunas Saksi Abdul Rochim datang meminta komisi kepada para Terdakwa
- 3. Saksi Khusnen khoirin Nada**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa saksi sebelumnya pernah diperiksa di penyidik dan membenarkan keterangan pada BAP tersebut;
 - Bahwa Saksi tidak kenal dengan Saksi Imam Mughni namun pernah ketemu dan tidak ada hubungan keluarga, Saksi Imam Mughni



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

merupakan salah satu pembeli/user tanah kapling yang dijual oleh PT. SURYA UTAMA HANJAYA di Tunggorono Jombang;

- Bahwa Saksi mengetahui PT. SURYA UTAMA HANJAYA karena saksi pernah bekerja di PT. SURYA UTAMA HANJAYA yang beralamat di Jl. Krakatau Pondok Indah Blok AA No 23 Desa Tunggorono, Kecamatan Jombang, Kab. Jombang tersebut sebagai ADMIN dan Saksi bekerja di PT. SURYA UTAMA HANJAYA tersebut sejak Januari 2023 sampai Oktober 2023;

- Bahwa PT. SURYA UTAMA HANJAYA tersebut bergerak dibidang Jual beli tanah kapling;

- Bahwa lokasi tanah kapling yang dijual oleh PT. SURYA UTAMA HANJAYA tersebut di Dusun Tunggul II, Desa Tunggorono Kec. Jombang, Kab. Jombang;

- Bahwa Tanah kapling yang dijual oleh PT. SURYA UTAMA HANJAYA tersebut ada sekitar 35 (tiga puluh lima) kapling dengan ukuran tiap kapling 6 m x 12 m;

- Bahwa Tanah kapling yang dibeli oleh Saksi Imam Mughni, dari PT. SURYA UTAMA HANJAYA tersebut sebanyak 5 (lima) unit yaitu tanah kapling yang terletak di Blok B dengan nomor B6, B7, B8, B9 dan B10;

- Bahwa saksi kenal dengan barang bukti yang diajukan dalam perkara ini berupa (satu) lembar kwitansi dari PT. SURYA UTAMA HANJAYA nomor 0040 tanggal 28 Mei 2023, 1 (satu) lembar kwitansi dari PT. SURYA UTAMA HANJAYA nomor 0043 tanggal 29 Mei 2023, SURAT PESANAN KAPLING No. 016/SUH/Jbg/SPK/Mei/2023 tanggal 30 Mei 2023 dengan kop surat PT. SURYA UTAMA HANJAYA, PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI dari PT. SURYA UTAMA HANJAYA tanggal 30 Mei 2024 dengan materai ditandatangani oleh NUGRAHADI SUWANDARU yang dilegalisasi oleh Notaris REDYANTI RAHMA JUNE, S.H., M.Kn dengan nomor : 01/Leg/RRJ/V/2023, tanggal 30 Mei 2023. - AKTA PENDIRIAN PERSEROAN TERBATAS " PT. SURYA UTAMA HANJAYA " Nomor 17 tanggal 18 November 2022 yang dibuat di Jombang di hadapan Notaris MERISA VIRDA SILFANI, S.H., M.Kn. tanggal 18 November 2022, 1 (satu) lembar Keputusan Menteri hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor : AHU-0080895.AH.01.01.Tahun 2022 Tentang Pengesahan Pendirian Badan

Halaman 20 dari 54 Putusan Nomor 56/Pid.B/2025/PN Jbg

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)



Hukum Perseroan Terbatas PT. SURYA UTAMA HANJAYA Tanggal 19 November 2022 dan 1 (satu) lembar Lampiran Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor : AHU-0080895.AH.01.01.Tahun 2022 Tentang Pengesahan Pendirian Badan Hukum Perseroan Terbatas PT. SURYA UTAMA HANJAYA Tanggal 19 November 2022; - PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI dari PT. SURYA UTAMA HANJAYA tanggal 30 Mei 2024 dengan materai ditandatangani oleh IMAM MUGHNI yang dilegalisasi oleh Notaris REDYANTI RAHMA JUNE, S.H., M.Kn dengan nomor : 01/Leg/RRJ/V/2023, tanggal 30 Mei 2023 kepada saksi);

- Bahwa saksi juga mengetahui kwitansi dari PT.SURYA UTAMA HANJAYA nomor 0040 tanggal 28 Mei 2023, 1 (satu) lembar kwitansi dari PT.SURYA UTAMA HANJAYA nomor 0043 tanggal 29 Mei 2023, Surat pesanan kapling No.016/SUH/Jbg/SPK/Mei/2023 tanggal 30 Mei 2023 dengan kop surat PT.SURYA UTAMA HANJAYA dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dari PT.SURYA UTAMA HANJAYA tanggal 30 Mei 2024 dengan materai ditandatangani oleh NUGRAHADI SUWANDARU yang dilegalisasi oleh Notaris REDYANTI RAHMA JUNE,SH.,MKn dengan nomor 01/Leg/RRJ/V/2023 tanggal 30 Mei 2023 adalah bukti pembelian tanah kapling Saksi Imam Mughni;

- Bahwa Harga tanah kapling yang dibeli oleh Saksi IMAM MUGHNI dari PT. SURYA UTAMA HANJAYA tersebut sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) tiap kapling, sehingga total harga tanah kapling yang dibeli oleh IMAM MUGHNI tersebut sebesar Rp125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta rupiah);

- Bahwa Saksi Imam Mughni sudah membayar lunas atas tanah kapling yang dibeli dari PT. SURYA UTAMA HANJAYA tersebut dengan cara dibayar dua kali yang pertama tanggal 28 Mei 2023 secara tunai sebesar Rp.18.000.000,00 (delapan belas juta rupiah) dan yang kedua tanggal 29 Mei 2023 sebesar Rp.107.000.000,00 (seratus tujuh juta rupiah) namun saksi tidak tahu dengan tunai atau transfer karena saksi hanya di telpon oleh Terdakwa II (selaku pengelola keuangan PT. SURYA UTAMA HANJAYA sekaligus istri dari Terdakwa I direktur PT. SURYA UTAMA HANJAYA) bahwa Saksi Imam Mughni sudah membayar lunas dan saksi disuruh untuk membuat kuitansi atas



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembayaran dari IMAM MUGHNI tersebut yang saksi tandatangi selaku ADMIN dari PT. SURYA UTAMA HANJAYA;

- Bahwa yang menerima uang dari IMAM MUGHNI sebesar Rp18.000.000,00 (delapan belas juta rupiah) untuk pembayaran tanah kapling yang dibeli dari PT. SURYA UTAMA HANJAYA tersebut adalah Terdakwa II, bersama Terdakwa I selaku Direktur atau pemilik PT. SURYA UTAMA HANJAYA dan saksi saksikan sekaligus saksi yang membuat kuitansi pembayaran tersebut selaku ADMIN dari PT. SURYA UTAMA HANJAYA;

- Bahwa Saksi Imam Mughni menyerahkan uang pembayaran atas tanah kapling yang dijual PT. SURYA UTAMA HANJAYA tersebut pada tanggal 28 Mei 2023 di kantor PT. SURYA UTAMA HANJAYA yang berada di Jl. Krakatau Pondok Indah Blok AA No 23, Desa Tunggorono, Kec. Jombang, Kab. Jombang sedangkan untuk pembayaran yang tanggal 29 Mei 2023 saksi tidak tahu karena saksi hanya di telpon oleh Terdakwa II bahwa Saksi Imam Mughni sudah lunas dan saksi disuruh membuat kuitansinya;

- Bahwa Kuitansi pembayaran dari PT. SURYA UTAMA HANJAYA kepada IMAM MUGHNI tanggal 28 Mei 2023 yang menyerahkan adalah saya dengan disaksikan Terdakwa I dan Terdakwa II, sedangkan kuitansi tertanggal 29 Mei 2023 saksi lupa siapa yang menyerahkan namun yang membuat adalah saksi;

- Bahwa Setelah membayar lunas maka Saksi Imam Mughni akan mendapatkan tanah kapling tersebut sesuai yang dipesan termasuk Sertifikat yang sudah dipecah / split dan baliknama serta pajak seperti yang tertera didalam dua lembar kuitansi yang sudah diserahkan kepada Saksi Imam Mughni;

- Bahwa Saksi tidak tahu PT. SURYA UTAMA HANJAYA sudah menyerahkan tanah kapling dan surat suratnya kepada IMAM MUGHNI apa belum;

- Bahwa Setahu saksi tanah kapling yang dijual oleh PT. SURYA UTAMA HANJAYA kepada IMAM MUGHNI tersebut sebelumnya miliknya RUBIANTI, namun alamatnya Saksi tidak tahu;

- Bahwa Saksi tidak tahu tanah kapling yang dibeli oleh Saksi Imam Mughni tersebut sudah menjadi milik PT. SURYA UTAMA HANJAYA apa belum;

Halaman 22 dari 54 Putusan Nomor 56/Pid.B/2025/PN Jbg

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)



- Bahwa Saksi tidak tahu PT. SURYA UTAMA HANJAYA sudah menyelesaikan pembayaran atas tanah yang sebelumnya milik Saksi Rubianti tersebut apa belum;
- Bahwa Saksi tidak tahu setelah Saksi Imam Mughni membayar lunas kepada PT. SURYA UTAMA HANJAYA, apakah Saksi Imam Mughni pernah meminta kepada PT. SURYA UTAMA HANJAYA agar segera menyerahkan tanah beserta surat-suratnya atau tidak;
- Bahwa Selain Saksi Imam Mughni ada juga yang beli kapling di tanah tersebut yakni Pak Hendri, Bu Sunarmi, Pak Tagok;
- Bahwa yang membuat Surat Pesanan Kapling adalah saksi sedangkan Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli saksi tidak tahu siapa yang membuat;
- Bahwa saksi pernah melihat lokasi tanah kapling karena saksi pernah datang ke lokasi tersebut dan di lokasi sudah dipasang batas-batas kapling;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat SHM tanah tersebut;
- Bahwa sekarang saksi tidak tahu PT. SURYA UTAMA HANJAYA masih ada apa tidak, namun waktu saksi keluar dari PT. SURYA UTAMA HANJAYA tersebut PT. SURYA UTAMA HANJAYA masih ada di di Jl. Krakatau Pondok Indah Blok AA No 23 Desa Tunggorono, Kec. Jombang, Kab. Jombang;
- Bahwa yang bertanggungjawab atas PT. SURYA UTAMA HANJAYA tersebut adalah Terdakwa I, selaku Direktur dan Terdakwa II, selaku pengelola keuangan PT. SURYA UTAMA HANJAYA sekaligus yang menerima uang dari Saksi Imam Mughni dan Terdakwa II juga istri dari Terdakwa I;

Terhadap keterangan saksi, Para Terdakwa menyatakan keterangan saksi adalah benar dan tidak keberatan atas keterangan saksi tersebut;

4. Saksi Singgih Setyo Budi, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi sebelumnya pernah diperiksa di penyidik dan membenarkan keterangan pada BAP tersebut;
- Bahwa saksi merupakan pemegang kuasa jual dari pemilik tanah yaitu Saksi Rubianti dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No 2001 atas nama RUBIANTI untuk menjual tanah tersebut kepada Terdakwa I sesuai dengan persetujuan dan kuasa tanggal 20 September 2023



selanjutnya saksi melakukan perjanjian pengikatan jual beli dengan Terdakwa I tanggal 06 Oktober 2023;

- Bahwa semula saksi tidak kenal dengan Terdakwa I namun setelah ketemu kemudian saksi tahu kalau Terdakwa I, dan datang bersama istrinya yang bernama Anita yaitu Terdakwa II, dan mereka adalah pasangan suami istri yang akan membeli tanah yang lokasinya di Desa Tunggorono, Kec. Jombang, Kab. Jombang dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No 2001 atas nama RUBIANTI tersebut;

- Bahwa RUBIANTI adalah Ibu kandung Saksi;

- Bahwa benar Saksi memiliki tanah Desa Tunggorono, Kec. Jombang, Kab. Jombang dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) No 2001 atas nama RUBIANTI tertanggal 15-11-2017 dengan surat ukur 923/Tunggorono/2017 dengan luas 3198 M² NIB : 12.12.09.10.01896 yang dibeli oleh Terdakwa I;

- Bahwa Terdakwa I membeli tanah tersebut sejak tanggal 06 Oktober 2023 di Jombang dengan harga sebesar Rp1.100.000.000,00 (satu milyar seratus juta rupiah);

- Bahwa Pembayaran atas pembelian tanah tersebut dilakukan dengan cara termin sesuai PPJB yaitu: Termin pertama pembayaran uang muka sebesar Rp247.000.000,00 (dua ratus empat puluh tujuh juta rupiah), Termin kedua pembayaran senilai Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dibayarkan pada bulan Oktober 2023, Termin ketiga, pembayaran senilai Rp85.000.000,00 (delapan puluh lima juta rupiah) dibayarkan pada bulan Januari 2024, Termin keempat, pembayaran senilai Rp118.000.000,00 (seratus delapan belas jutarupiah) dibayarkan pada bulan Mei 2024, Termin kelima pembayaran senilai Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) dibayarkan pada bulan Januari 2025 dan Termin keenam yakni pelunasan senilai Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) dibayarkan pada bulan Nopember 2025;

- Bahwa Terdakwa I tidak melaksanakan pembayaran sesuai dengan PPJB yang sudah ditandatangani tersebut karena Terdakwa I membayar dengan cara diangsur dan tidak per termin seperti yang disepakati dalam PPJB dan sampai sekarang pembayaran sudah melebihi termin namun jumlah pembayaran belum sesuai dengan termin tersebut;



- Bahwa Sampai saat ini Terdakwa I baru melakukan pembayaran dengan total sebesar Rp290.000.000,00 (dua ratus sembilan puluh juta rupiah) dan pembayarannya dilakukan dengan cara diangsur pada setiap saya mendatangi Terdakwa I, sedangkan kalau berdasarkan PPJB yang disepakati bahwa seharusnya saat ini sudah masuk dalam termin keempat dengan Total Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) namun Terdakwa I sudah tidak melakukan pembayaran sejak Maret 2024 sampai sekarang;
- Bahwa Saksi sudah sering meminta kepada Terdakwa I untuk membayar sesuai termin, namun dijawab belum ada dan sampai sekarang belum membayar sesuai dengan termin yang disepakati dalam PPJB dan saya sudah berusaha menagih atau meminta kepada Terdakwa I untuk menyelesaikan pembayaran atas tanah tersebut atau Terdakwa I membatalkan pembeliannya sehingga tanah tersebut dapat saya kuasai sepenuhnya;
- Bahwa Tanah di Desa Tunggorono, Kecamatan Jombang, Kab. Jombang dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No 2001 atas nama RUBIANTI yang dibeli oleh Terdakwa I tersebut saat ini masih kosong namun saksi mendengar kalau tanah tersebut sudah dijual oleh Terdakwa I secara kapling melalui PT. SURYA UTAMA HANJAYA dimana Terdakwa I selaku Direktur di PT tersebut padahal tanah tersebut belum sepenuhnya milik Terdakwa I. atau PT. SURYA UTAMA HANJAYA;
- Bahwa Saksi tidak tahu tanah tersebut sudah dijual secara kapling secara keseluruhan oleh Terdakwa I apa belum namun setahu saksi sudah dijual secara kapling karena pernah ada 5 orang yang datang ke rumah saksi, minta pertanggung jawaban karena katanya PT. SURYA UTAMA HANJAYA sudah membeli lunas tanah milik saksi/ibu saksi termasuk salah satunya Saksi Abdul Rokim yang mewakili Saksi Imam Mughni yang merupakan salah satu pembeli tanah kapling yang lokasinya di Desa Tunggorono, Kecamatan Jombang, Kab. Jombang Tersebut;
- Bahwa Surat tanah yang lokasinya di Desa Tunggorono, Kecamatan Jombang, Kab. Jombang Tersebut; dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No 2001 atas nama RUBIANTI tersebut berada dirumah saya dan saya simpan;



- Bahwa saksi belum menyerahkan sertifikat atas tanah tersebut kepada Terdakwa I karena sampai saat ini Terdakwa I belum melunasi dan belum membayar sesuai dengan PPJB yang disepakati;
 - Bahwa Terdakwa I belum berhak menjual atas tanah tersebut karena belum menyelesaikan pembayaran atas tanah tersebut dan tanah tersebut belum menjadi hak milik dari Terdakwa I;
 - Bahwa Saksi menyampaikan kepada Terdakwa I dan pihak yang merasa beli tanah dilokasi tanah tersebut bahwa tanah tersebut masih milik RUBIANTI (ibu kandung saksi);
 - Bahwa Kesepakatan antara saksi dengan Terdakwa I dan Terdakwa II harus lunas dulu pembayaran baru boleh dipetak-petak/dikapling namun kenyataannya walaupun belum lunas tanah sudah dipetak-petak;
 - Bahwa akibat kejadian tersebut merugikan orang lain termasuk saksi sendiri, karena saksi belum menerima pembayaran sesuai kesepakatan dalam PPJB dan para pembeli tanah kapling merasa dirugikan karena tidak dapat menguasai tanah yang sudah dibeli karena Para Terdakwa belum menyelesaikan kewajiban membayar pada saksi;
- Terhadap keterangan saksi, Para Terdakwa menyatakan keterangan saksi adalah benar dan tidak keberatan atas keterangan saksi tersebut;

5. Saksi Rubianti, yang keterangannya dibacakan sebagai berikut:

- Bahwa saksi sebelumnya pernah diperiksa di penyidik dan membenarkan keterangan pada BAP tersebut;
- Bahwa saksi mengerti dimintai keterangan sehubungan dengan perkara tanah yang lokasinya di Desa Tunggorono, Kec. Jombang, Kab. Jombang dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No 2001 atasnama RUBIANTI yang dibeli oleh WANDA dan ANITA;
- Bahwa Semula ia tidak kenal dengan WANDA dan ANITA namun setelah mereka datang ke rumah saksi, kemudian saksi kenal bahwa WANDA adalah Terdakwa NUGRAHADI SUWANDARU, dan ANITA, dan mereka adalah pasangan suami istri yang akan membeli tanah miliknya;
- Bahwa Tanah yang akan dibeli oleh WANDA dan ANITA adalah tanah miliknya yang lokasinya di Desa Tunggorono, Kec. Jombang, Kab. Jombang dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) No 2001 atasnama RUBIANTI tertanggal 15-11-2017 dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

surat ukur 923/Tunggorono/2017 dengan luas 3198 M2 NIB : 12.12.09.10.01896;

- Bahwa untuk pengurusan Tanah di Desa Tunggorono, Kec. Jombang, Kab. Jombang dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) No 2001 atasnama RUBIANTI tertanggal 15-11-2017 dengan surat ukur 923/Tunggorono/2017 dengan luas 3198 M2 NIB: 12.12.09.10.01896 yang akan dibeli oleh WANDA dan ANITA tersebut selanjutnya saksi serahkan kepada anak saksi yang bernama SINGGIH SETYO BUDI, dan ia serta anak anak saksi yang lain sudah membuat surat persetujuan dan kuasa kepada SINGGIH SETIYA BUDI untuk menjual atau mengalihkan hak kepada pihak lain sesuai dengan persetujuan dan kuasa Nomor 09 tanggal 20 September 2023;

- Bahwa benar saksi memiliki tanah yang lokasinya di Desa Tunggorono, Kec. Jombang, Kab. Jombang dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) No 2001 atasnama RUBIANTI tertanggal 15-11-2017 dengan surat ukur 923/Tunggorono/2017 dengan luas 3198 M2 NIB : 12.12.09.10.01896 dan tanah tersebut adalah harta peninggalan dari suami ia (SUTIKNO meninggal dunia pada tahun 2002) yang diatasnamakan saksi dan belum pernah ganti pemilik;

- Bahwa Surat tanah yang lokasinya di Desa Tunggorono, Kec. Jombang, Kab. Jombang berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) No 2001 atas nama RUBIANTI tertanggal 15-11-2017 dengan surat ukur 923/Tunggorono/2017 dengan luas 3198 M2 NIB : 12.12.09.10.01896 tersebut berada di rumah dan masih disimpan oleh SINGGIH SETYO BUDI (anak saksi);

- Bahwa Sampai saat ini tidak ada orang lain yang berhak atas tanah tersebut karena belum ada yang membayar lunas atas tanah tersebut;

- Bahwa saksi tidak mengetahui sampai mana proses jual beli atas tanah milik saksi tersebut karena semua yang mengurus adalah anaknya yang bernama SINGGIH SETYO BUDI;

Terhadap keterangan saksi yang dibacakan, Para Terdakwa menyatakan keterangan saksi adalah benar dan tidak keberatan atas keterangan saksi tersebut;

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

Halaman 27 dari 54 Putusan Nomor 56/Pid.B/2025/PN Jbg

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)



- Bahwa Terdakwa I telah diperiksa di tingkat penyidikan dan Terdakwa I menyatakan keterangan tersebut adalah benar;
- Bahwa Terdakwa I kenal dengan Saksi Imam Mughni karena merupakan salah satu pembeli tanah kapling;
- Bahwa Lokasi tanah kapling yang dibeli oleh Saksi Imam Mughni tersebut terletak di Dusun Tunggul II, Desa Tunggorono, Kec. Jombang, Kab. Jombang;
- Bahwa Para Terdakwa menjual tanah kapling yang dibeli oleh Saksi Imam Mughni yang terletak di Dusun Tunggul II, Desa Tunggorono, Kec. Jombang, Kab. Jombang tersebut atas nama PT. SURYA UTAMA HANJAYA dimana dalam PT. SURYA UTAMA HANJAYA tersebut Terdakwa I selaku direktur sesuai dengan AKTA PENDIRIAN PERSEROAN TERBATAS " PT. SURYA UTAMA HANJAYA " Nomor 17 tanggal 18 November 2022;
- Bahwa Akta Pendirian " PT. SURYA UTAMA HANJAYA " tersebut Terdakwa I simpan dan tertulis AKTA PENDIRIAN PERSEROAN TERBATAS " PT. SURYA UTAMA HANJAYA " Nomor 17 tanggal 18 November 2022 yang dibuat di Jombang di hadapan Notaris MERISA VIRDA SILFANI, S.H., M.Kn. tanggal 18 November 2022 dan disahkan oleh Kemenkumham Republik Indonesia Nomor: AHU-0080895.AH.01.01.Tahun 2022 Tentang Pengesahan Pendirian Badan Hukum Perseroan Terbatas PT. SURYA UTAMA HANJAYA Tanggal 19 November 2022;
- Bahwa Lokasi tanah kapling yang dibeli oleh Saksi Imam Mughni yang terletak di Dusun Tunggul II, Desa Tunggorono, Kec. Jombang, Kab. Jombang tersebut adalah milik RUBIANTI yang sudah memberikan kuasa jual kepada anaknya sesuai KESEPAKATAN BERSAMA yang ditandatangani oleh RUBIANTI dan Terdakwa pada tanggal 08 Februari 2023;
- Bahwa Luas tanah kapling yang terletak di Dusun Tunggul II, Desa Tunggorono, Kec. Jombang, Kab. Jombang yang Terdakwa jual atas nama PT. SURYA UTAMA HANJAYA tersebut seluas 3.198 M² sesuai dengan Sertifikat Hak Milik atas tanah tersebut Nomor 02001 surat ukur tanggal 12-09-2017 Nomor : 923/Tunggorono/2017 atas nama RUBIANTI;



- Bahwa tanah tersebut di jual oleh PT. SURYA UTAMA HANJAYA menjadi 35 kapling dengan dua (2) Blok yaitu Blok A dan Blok B;
- Bahwa Saksi Imam Mughni membeli tanah kapling kepada Terdakwa selaku Direktur PT. SURYA UTAMA HANJAYA tersebut sebanyak 5 (lima) kapling yaitu Blok B Nomor 6, Blok B Nomor 7, Blok B Nomor 8, Blok B Nomor 9 dan Blok B Nomor 10 dengan ukuran tanah tiap kaling 5 x 12 atau seluas + 60 M2;
- Bahwa Terdakwa mengenali barang bukti 1 (satu) lembar kwitansi dari PT. SURYA UTAMA HANJAYA nomor 0040 tanggal 28 Mei 2023 dan 1 (satu) lembar kwitansi dari PT. SURYA UTAMA HANJAYA nomor 0043 tanggal 29 Mei 2023, SURAT PESANAN KAPLING No. 016/SUH/Jbg/SPK/Mei/2023 tanggal 30 Mei 2023 dengan kop surat PT. SURYA UTAMA HANJAYA dan PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI dari PT. SURYA UTAMA HANJAYA tanggal 30 Mei 2024 dengan materai ditandatangani oleh NUGRAHADI SUWANDARU yang dilegalisasi oleh Notaris REDYANTI RAHMA JUNE, S.H., M.Kn dengan nomor : 01/Leg/RRJ/V/2023, tanggal 30 Mei 2023 adalah kuitansi, surat pemesanan kavling dan PPJB yang diberikan oleh PT. SURYA UTAMA HANJAYA kepada IMAM MUGHNI setelah pembayaran atas tanah kapling yang dibeli oleh IMAM MUGHNI dari PT. SURYA UTAMA HANJAYA sedangkan AKTA PENDIRIAN PERSEROAN TERBATAS " PT. SURYA UTAMA HANJAYA " Nomor 17 tanggal 18 November 2022 yang dibuat di Jombang di hadapan Notaris MERISA VIRDA SILFANI, S.H., M.Kn. tanggal 18 November 2022, 1 (satu) lembar Keputusan Menteri hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor : AHU-0080895.AH.01.01.Tahun 2022 Tentang Pengesahan Pendirian Badan Hukum Perseroan Terbatas PT. SURYA UTAMA HANJAYA Tanggal 19 November 2022 dan 1 (satu) lembar Lampiran Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor : AHU-0080895.AH.01.01.Tahun 2022 Tentang Pengesahan Pendirian Badan Hukum Perseroan Terbatas PT. SURYA UTAMA HANJAYA Tanggal 19 November 2022 adalah akta pendirian PT. SURYA UTAMA HANJAYA;
- Bahwa Terdakwa menjual tanah kapling tersebut kepada Saksi Imam Mughni dengan harga perkapling Rp.25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) sehingga total harga tanah kapling yang dibeli Saksi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Imam Mughni dari PT. SURYA UTAMA HANJAYA adalah Rp125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta rupiah);

- Bahwa Saksi Imam Mughni sudah membayar lunas tanah kapling yang dibeli dari PT. SURYA UTAMA HANJAYA senilai Rp.125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta rupiah) tersebut dengan cara membayar sebanyak dua kali yaitu pada tanggal 28 Mei 2023 sebesar Rp18.000.000,00 (delapan belas juta rupiah) dan pada tanggal 29 Mei 2023 sebesar Rp107.000.000,00 (seratus tujuh juta rupiah) dan dilakukan secara tunai dan diberikan kuitansi diatas materai dengan stempel PT. SURYA UTAMA HANJAYA yang diterima oleh admin yang bernama Saksi Khusnen Khoirin Nada, selanjutnya uang diserahkan kepada Para Terdakwa;
- Bahwa Saksi Imam Mughni menyerahkan uang pembayaran atas tanah kapling yang para Terdakwa jual tersebut pada tanggal 28 Mei 2023 dan tanggal 29 Mei 2023 di kantor PT. SURYA UTAMA HANJAYA yang berada di Jl. Krakatau Pondok Indah Blok AA No 23 Desa Tunggorono, Kec. Jombang, Kab. Jombang;
- Bahwa Para Terdakwa belum menyerahkan Tanah kapling yang dibeli oleh Saksi Imam Mughni karena Para belum menerima sertifikat atas tanah tersebut dari pemiliknya yaitu Saksi Rubianti;
- Bahwa Saksi Rubianti belum menyerahkan sertifikat tanah tersebut kepada saya atau PT. SURYA UTAMA HANJAYA karena Para Terdakwa belum memenuhi kewajibannya yaitu belum membayar sesuai kesepakatan yang sudah ditandatangani karena kesulitan dalam penjualan dan belum ada dana;
- Bahwa modal awal PT. SURYA UTAMA HANJAYA kurang lebih 100 juta sedangkan modal ditempatkan kurang lebih 50 juta;
- Bahwa pada saat Saksi Imam Mughni membeli tanah kapling dari PT. SURYA UTAMA HANJAYA belum sepenuhnya milik PT. SURYA UTAMA HANJAYA karena posisi Tanah tersebut masih milik RUBIANTI yang merupakan atas nama dari Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 2001;
- Bhowa saat menjual tanah kapling kepada Saksi Imam Mughni tersebut, saksi menyampaikan kalau tanah tersebut adalah milik PT. SURYA UTAMA HANJAYA yang masih dalam proses jual beli dengan RUBIANTI selaku pemegang sertifikat;

Halaman 30 dari 54 Putusan Nomor 56/Pid.B/2025/PN Jbg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Setelah Saksi Imam Mughni membayar lunas atas tanah kapling tersebut, Saksi Imam Mughni pernah meminta surat surat atas tanah tersebut namun Terdakwa jawab masih dalam proses serta Terdakwa menyampaikan kepada Saksi Imam Mughni bahwa split SHM paling cepat 1 (satu) tahun dan sampai saat ini Terdakwa belum menyerahkan tanah maupun surat suratnya kepada Saksi Imam Mughni;
- Bahwa Uang dari Saksi Imam Mughni untuk pembelian tanah kapling dari PT. SURYA UTAMA HANJAYA tersebut sudah habis digunakan untuk kegiatan PT. SURYA UTAMA HANJAYA dan tidak ada orang lain yang ikut menikmati uang dari tersebut karena seluruhnya digunakan untuk operasional PT. SURYA UTAMA HANJAYA;
- Bahwa proses jual beli tanah kapling antara PT. SURYA UTAMA HANJAYA dengan Saksi Imam Mughni tersebut ada PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI dari PT. SURYA UTAMA HANJAYA tanggal 30 Mei 2023 yang Terdakwa tandatangi selaku Direktur PT. SURYA UTAMA HANJAYA dan Saksi Imam Mughni selaku pembeli yang dilegalisasi oleh Notaris REDYANTI RAHMA JUNE, S.H., M.Kn dengan nomor : 01/Leg/RRJ/V/2023, tanggal 30 Mei 2023;
- Bahwa Akibat kejadian tersebut merugikan orang lain dan Saksi Imam mughni merasa dirugikan serta mengalami kerugian sebesar Rp125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta rupiah);
- Bahwa Sampai saat ini Para belum mengembalikan uang kepada Saksi Imam Mughni sama sekali dan sampai saat ini juga belum pernah dilakukan penyelesaian secara kekeluargaan namun para Terdakwa sudah menyampaikan kepada Saksi Abdul Rochim karena semua komunikasi antara para Terdakwa dengan Saksi Imam Mughni melalui Saksi Abdul Rochim;
- Bahwa Para Terdakwa berencana akan mengembalikan kerugian Saksi Imam Mughni dengan 2 (dua) opsi, yang pertama akan mengembalikan kerugian Saksi Imam Mughni sebesar Rp140.000.000,00 (seratus empat puluh juta rupiah) dengan jangka waktu dan opsi yang kedua agar Saksi Imam Mughni mengambil alih pembelian tanah yang terletak di Dusun Tunggul II, Desa Tunggorono, Kec. Jombang, Kab. Jombang seluas 3.198 M² sesuai dengan Sertifikat

Halaman 31 dari 54 Putusan Nomor 56/Pid.B/2025/PN Jbg

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

Hak Milik atas tanah Nomor 02001 surat ukur tanggal 12-09-2017
Nomor : 923/Tunggorono/2017 atas nama RUBIANTI tersebut;

- Bahwa yang bertanggungjawab atas PT. SURYA UTAMA HANJAYA tersebut adalah Terdakwa I selaku Direktur dan Terdakwa II. selaku Wakil Direktur sesuai dengan AKTA PENDIRIAN PERSEROAN TERBATAS " PT. SURYA UTAMA HANJAYA " Nomor 17 tanggal 18 November 2022;

- Bahwa Terdakwa belum pernah dihukum;
- Bahwa Terdakwa menyesali perbuatannya;

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

- Bahwa Terdakwa II telah diperiksa di tingkat penyidikan dan Terdakwa menyatakan keterangan tersebut adalah benar;
- Bahwa Terdakwa II kenal dengan Saksi Imam Mughni karena merupakan salah satu pembeli tanah kapling;
- Bahwa Lokasi tanah kapling yang dibeli oleh Saksi Imam Mughni tersebut terletak di Dusun Tunggul II, Desa Tunggorono, Kec. Jombang, Kab. Jombang;
- Bahwa Para Terdakwa menjual tanah kapling yang dibeli oleh Saksi Imam Mughni yang terletak di Dusun Tunggul II, Desa Tunggorono, Kec. Jombang, Kab. Jombang tersebut atas nama PT. SURYA UTAMA HANJAYA dimana dalam PT. SURYA UTAMA HANJAYA tersebut Terdakwa II selaku Wakil direktur dan Terdakwa II lakukan Bersama suaminya yakni Terdakwa I, selaku direktur sesuai dengan AKTA PENDIRIAN PERSEROAN TERBATAS " PT. SURYA UTAMA HANJAYA " Nomor 17 tanggal 18 November 2022;
- Bahwa PT. SURYA UTAMA HANJAYA tersebut didirikan pada Nopember 2022 dan bergerak dalam bidang properti atau perumahan;
- Bahwa PT. SURYA UTAMA HANJAYA tidak memiliki ijin untuk melakukan penjualan tanah kapling karena saat ini masih proses pengajuan perizinan;
- Bahwa Lokasi tanah kapling yang dibeli oleh Saksi Imam Mughni yang terletak di Dusun Tunggul II, Desa Tunggorono, Kec. Jombang, Kab. Jombang tersebut adalah milik Saksi Rubianti;

Halaman 32 dari 54 Putusan Nomor 56/Pid.B/2025/PN Jbg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Luas tanah kapling yang terletak di Dusun Tunggul II, Desa Tunggorono, Kec. Jombang, Kab. Jombang yang Terdakwa jual atas nama PT. SURYA UTAMA HANJAYA tersebut seluas 3.198 M² sesuai dengan Sertifikat Hak Milik atas tanah tersebut Nomor 02001 surat ukur tanggal 12-09-2017 Nomor : 923/Tunggorono/2017 atas nama RUBIANTI;
- Bahwa tanah tersebut di jual oleh PT. SURYA UTAMA HANJAYA menjadi 35 kapling dengan dua (2) Blok yaitu Blok A dan Blok B;
- Bahwa Saksi Imam Mughni membeli tanah kapling kepada Terdakwa selaku Direktur PT. SURYA UTAMA HANJAYA tersebut sebanyak 5 (lima) kapling yaitu Blok B Nomor 6, Blok B Nomor 7, Blok B Nomor 8, Blok B Nomor 9 dan Blok B Nomor 10 dengan ukuran tanah tiap kaling 5 x 12 atau seluas + 60 M²;
- Bahwa Terdakwa II mengenali barang bukti 1 (satu) lembar kwitansi dari PT. SURYA UTAMA HANJAYA nomor 0040 tanggal 28 Mei 2023 dan 1 (satu) lembar kwitansi dari PT. SURYA UTAMA HANJAYA nomor 0043 tanggal 29 Mei 2023, SURAT PESANAN KAPLING No. 016/SUH/Jbg/SPK/Mei/2023 tanggal 30 Mei 2023 dengan kop surat PT. SURYA UTAMA HANJAYA dan PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI dari PT. SURYA UTAMA HANJAYA tanggal 30 Mei 2024 dengan materai ditandatangani oleh NUGRAHADI SUWANDARU yang dilegalisasi oleh Notaris REDYANTI RAHMA JUNE, S.H., M.Kn dengan nomor : 01/Leg/RRJ/V/2023, tanggal 30 Mei 2023 adalah kuitansi, surat pemesanan kavling dan PPJB yang diberikan oleh PT. SURYA UTAMA HANJAYA kepada IMAM MUGHNI setelah pembayaran atas tanah kapling yang dibeli oleh IMAM MUGHNI dari PT. SURYA UTAMA HANJAYA sedangkan AKTA PENDIRIAN PERSEROAN TERBATAS " PT. SURYA UTAMA HANJAYA " Nomor 17 tanggal 18 November 2022 yang dibuat di Jombang di hadapan Notaris MERISA VIRDA SILFANI, S.H., M.Kn. tanggal 18 November 2022, 1 (satu) lembar Keputusan Menteri hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor : AHU-0080895.AH.01.01.Tahun 2022 Tentang Pengesahan Pendirian Badan Hukum Perseroan Terbatas PT. SURYA UTAMA HANJAYA Tanggal 19 November 2022 dan 1 (satu) lembar Lampiran Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor : AHU-0080895.AH.01.01.Tahun 2022 Tentang Pengesahan Pendirian

Halaman 33 dari 54 Putusan Nomor 56/Pid.B/2025/PN Jbg

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

Badan Hukum Perseroan Terbatas PT. SURYA UTAMA HANJAYA
Tanggal 19 November 2022 adalah akta pendirian PT. SURYA UTAMA HANJAYA;

- Bahwa Terdakwa menjual tanah kapling tersebut kepada Saksi Imam Mughni dengan harga perkapling Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) sehingga total harga tanah kapling yang dibeli Saksi Imam Mughni dari PT. SURYA UTAMA HANJAYA adalah Rp125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta rupiah);
- Bahwa Saksi Imam Mughni sudah membayar lunas tanah kapling yang dibeli dari PT. SURYA UTAMA HANJAYA senilai Rp125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta rupiah) tersebut dengan cara membayar sebanyak dua kali yaitu pada tanggal 28 Mei 2023 sebesar Rp18.000.000,00 (delapan belas juta rupiah) dan pada tanggal 29 Mei 2023 sebesar Rp107.000.000,00 (seratus tujuh juta rupiah) dan dilakukan secara tunai dan diberikan kuitansi diatas materai dengan stempel PT. SURYA UTAMA HANJAYA yang diterima oleh admin yang bernama Saksi Khusnen Khoirin Nada, selanjutnya uang diserahkan kepada Para Terdakwa;
- Bahwa Saksi Imam Mughni menyerahkan uang pembayaran atas tanah kapling yang para Terdakwa jual tersebut pada tanggal 28 Mei 2023 dan tanggal 29 Mei 2023 di kantor PT. SURYA UTAMA HANJAYA yang berada di Jl. Krakatau Pondok Indah Blok AA No 23 Desa Tunggorono, Kec. Jombang, Kab. Jombang;
- Bahwa Para Terdakwa belum menyerahkan Tanah kapling yang dibeli oleh Saksi Imam Mughni karena Para belum menerima sertifikat atas tanah tersebut dari pemiliknya yaitu Saksi Rubianti;
- Bahwa Saksi Rubianti belum menyerahkan sertifikat tanah tersebut kepada saya atau PT. SURYA UTAMA HANJAYA karena Para Terdakwa belum memenuhi kewajibannya yaitu belum membayar sesuai kesepakatan yang sudah ditandatangani karena kesulitan dalam penjualan dan belum ada dana;
- Bahwa Modal awal PT. SURYA UTAMA HANJAYA kurang lebih 100 juta sedangkan modal ditempatkan kurang lebih 50 juta;
- Bahwa pada saat Saksi Imam Mughni membeli tanah kapling dari PT. SURYA UTAMA HANJAYA belum sepenuhnya milik PT. SURYA

Halaman 34 dari 54 Putusan Nomor 56/Pid.B/2025/PN Jbg

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)



UTAMA HANJAYA karena posisi Tanah tersebut masih milik RUBIANTI yang merupakan atas nama dari Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 2001;

- Bahwa saat menjual tanah kapling kepada Saksi Imam Mughni tersebut, saksi menyampaikan kalau tanah tersebut adalah milik PT. SURYA UTAMA HANJAYA yang masih dalam proses jual beli dengan RUBIANTI selaku pemegang sertifikat;

- Bahwa Setelah Saksi Imam Mughni membayar lunas atas tanah kapling tersebut, Saksi Imam Mughni pernah meminta surat surat atas tanah tersebut namun Terdakwa jawab masih dalam proses dan sampai saat ini Tanah belum menyerahkan tanah maupun surat suratnya kepada saksi Imam Mughni karena Terdakwa belum menyelesaikan pembayaran atas tanah tersebut dari pemilik awal (RUBIANTI);

- Bahwa yang Terdakwa janjikan kepada konsumen termasuk Saksi Imam Mughni paling cepat 1 (satu) tahun split SHM akan diserahkan;

- Bahwa Uang dari Saksi Imam Mughni untuk pembelian tanah kapling dari PT. SURYA UTAMA HANJAYA tersebut sudah habis digunakan untuk kegiatan PT. SURYA UTAMA HANJAYA dan tidak ada orang lain yang ikut menikmati uang dari tersebut karena seluruhnya digunakan untuk operasional PT. SURYA UTAMA HANJAYA;

- Bahwa proses jual beli tanah kapling antara PT. SURYA UTAMA HANJAYA dengan Saksi Imam Mughni tersebut ada PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI dari PT. SURYA UTAMA HANJAYA tanggal 30 Mei 2023 yang Terdakwa I tandatangani selaku Direktur PT. SURYA UTAMA HANJAYA dan Saksi Imam Mughni selaku pembeli yang dilegalisasi oleh Notaris REDYANTI RAHMA JUNE, S.H., M.Kn dengan nomor : 01/Leg/RRJV/2023, tanggal 30 Mei 2023;

- Bahwa terdapat kesalahan di dalam PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI yaitu tanah belum dalam pemilikan/penguasaan dari PT. SURYA UTAMA HANJAYA;

- Bahwa Akibat kejadian tersebut merugikan orang lain dan Saksi Imam mughni merasa dirugikan serta mengalami kerugian sebesar Rp125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta rupiah);

- Bahwa Sampai saat ini Para belum mengembalikan uang kepada Saksi Imam Mughni sama sekali dan sampai saat ini juga belum pernah dilakukan penyelesaian secara kekeluargaan namun para Terdakwa sudah menyampaikan kepada Saksi Abdul Rochim karena semua



komunikasi antara para Terdakwa dengan Saksi Imam Mughni melalui Saksi Abdul Rochim;

- Bahwa Para Terdakwa berencana akan mengembalikan kerugian Saksi Imam Mughni dengan 2 (dua) opsi, yang pertama akan mengembalikan kerugian Saksi Imam Mughni sebesar Rp140.000.000,00 (seratus empat puluh juta rupiah) dengan jangka waktu dan opsi yang kedua agar Saksi Imam Mughni mengambil alih pembelian tanah yang terletak di Dusun Tunggul II, Desa Tunggorono, Kec. Jombang, Kab. Jombang seluas 3.198 M² sesuai dengan Sertifikat Hak Milik atas tanah Nomor 02001 surat ukur tanggal 12-09-2017 Nomor : 923/Tunggorono/2017 atas nama RUBIANTI tersebut;
- Bahwa yang bertanggungjawab atas PT. SURYA UTAMA HANJAYA tersebut adalah Terdakwa I selaku Direktur dan Terdakwa II. selaku Wakil Direktur sesuai dengan AKTA PENDIRIAN PERSEROAN TERBATAS " PT. SURYA UTAMA HANJAYA " Nomor 17 tanggal 18 November 2022;
- Bahwa Para Terdakwa belum pernah dihukum;
- Bahwa Para Terdakwa menyesali perbuatannya;

Menimbang bahwa Para Terdakwa tidak mengajukan Saksi atau alat bukti lain yang meringankan (*a de charge*) ;

Menimbang bahwa Penuntut Umum di persidangan telah mengajukan barang bukti sebagai berikut:

- 1 (satu) lembar kwitansi dari PT. SURYA UTAMA HANJAYA nomor 0040 tanggal 28 Mei 2023;
- 1 (satu) lembar kwitansi dari PT. SURYA UTAMA HANJAYA nomor 0043 tanggal 29 Mei 2023;
- SURAT PESANAN KAPLING No. 016/SUH/Jbg/SPK/Mei/2023 tanggal 30 Mei 2023 dengan kop surat PT. SURYA UTAMA HANJAYA;
- PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI dari PT. SURYA UTAMA HANJAYA tanggal 30 Mei 2024 dengan materai ditandatangani oleh NUGRAHADI SUWANDARU yang dilegalisasi oleh Notaris REDYANTI RAHMA JUNE, S.H., M.Kn dengan nomor : 01/Leg/RRJ/V/2023, tanggal 30 Mei 2023.
- AKTA PENDIRIAN PERSEROAN TERBATAS " PT. SURYA UTAMA HANJAYA " Nomor 17 tanggal 18 November 2022 yang dibuat di



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jombang di hadapan Notaris MERISA VIRDA SILFANI, S.H., M.Kn.
tanggal 18 November 2022;

- 1 (satu) lembar Keputusan Menteri hukum dan Hak Asasi Manusia
Republik Indonesia Nomor : AHU-0080895.AH.01.01.Tahun 2022
Tentang Pengesahan Pendirian Badan Hukum Perseroan Terbatas PT.
SURYA UTAMA HANJAYA Tanggal 19 November 2022;

- 1 (satu) lembar Lampiran Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi
Manusia Republik Indonesia Nomor : AHU-0080895.AH.01.01.Tahun
2022 Tentang Pengesahan Pendirian Badan Hukum Perseroan Terbatas
PT. SURYA UTAMA HANJAYA Tanggal 19 November 2022;

- PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI dari PT. SURYA UTAMA
HANJAYA tanggal 30 Mei 2024 dengan materai ditandatangani oleh
IMAM MUGHNI yang dilegalisasi oleh Notaris REDYANTI RAHMA JUNE,
S.H., M.Kn dengan nomor : 01/Leg/RRJ/V/2023, tanggal 30 Mei 2023;

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

1. Bahwa awalnya Saksi Imam Mughni melihat postingan melalui
Facebook terkait informasi penjualan tanah kapling, kemudian Saksi
Imam Mughni menghubungi kontak yang tertera pada postingan
tersebut dan Terdakwa II adalah orang yang menerima telpon dari Saksi
Imam Mughni dan selanjutnya Terdakwa II secara aktif menghubungi
Saksi Imam Mughni sampai akhirnya saksi Imam Mughni mendatangi
kantor Para Terdakwa yaitu PT. SURYA UTAMA HANJAYA ya yang
beralamat di Jl. Krakatau Pondok Indah Blok AA No. 22 dan 23 Desa
Tunggorono, Kec. Tunggorono, Kab. Jombang;

2. Bahwa saat saksi Imam Mughni sampai di kantor PT. SURYA
UTAMA HANJAYA, Terdakwa II memberikan berbagai penjelasan
kepada saksi Imam mughni seperti mengatakan bahwa lokasi tanah
kapling tersebut adalah milik PT. SURYA UTAMA HANJAYA dan setelah
dibayar lunas maka pembeli tanah kapling akan mendapatkan sertifikat
yang sudah dipecah dan menjadi atas nama pembeli, Terdakwa II juga
menyampaikan bahwa lokasi tanah kapling tersebut tidak dalam
sengketa dan menjanjikan bahwa apabila ada permasalahan terkait
tanah kapling tersebut maka PT. SURYA UTAMA HANJAYA akan
bertanggung jawab;

Halaman 37 dari 54 Putusan Nomor 56/Pid.B/2025/PN Jbg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa dengan adanya janji-janji yang disampaikan oleh Terdakwa II akhirnya membuat saksi Imam Mughni tertarik untuk membeli sebanyak 5 (lima) kapling dengan posisi pada Blok B6, B7, B8, B9 dan B10 dengan harga masing-masing kapling adalah Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) sehingga total biaya yang dihabiskan oleh saksi Imam Mughni dalam pembelian tanah kapling sejumlah Rp125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta rupiah);
4. Bahwa Para Terdakwa mengajak Saksi Imam Mughni untuk menemui notaris dan saksi Imam Mughni juga menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dilegalisasi oleh Notaris. Para Terdakwa juga menunjukkan fotokopi SHM dan pernyataan bahwa tanah tidak bermasalah sehingga saksi Imam Mughni semakin mempercayai perkataan dari Terdakwa II;
5. Bahwa setelah menyepakati harga kemudian Saksi Imam Mughni membayar tanah yang dibeli dari PT. SURYA UTAMA HANJAYA dengan cara dibayar dua kali, yang pertama pembayaran dilakukan secara tunai pada tanggal 28 Mei 2023 sejumlah Rp18.000.000,00 (delapan belas juta rupiah) yang saksi Imam Mughni serahkan secara langsung kepada Terdakwa I dan Terdakwa II bertempat di kantor PT SURYA UTAMA HANJAYA dengan disaksikan karyawan yaitu Saksi Khoirin Nada, kemudian saksi Khoirun Nada selaku Admin dari PT SURYA UTAMA HANJAYA membuat 1 (satu) lembar kwitansi dari PT. SURYA UTAMA HANJAYA nomor 0040 tanggal 28 Mei 2023 yang ditandatangani oleh Saksi Khoirin Nada diatas materai 10.000 dengan stempel PT. SURYA UTAMA HANJAYA dan pada tanggal 29 Mei 2023 saksi Imam Mughni melunasi pembayaran untuk pembelian tanah kapling tersebut sejumlah Rp107.000.000,00 (seratus tujuh juta rupiah) yang saksi Imam Mughni serahkan secara tunai kepada Terdakwa II bersama Terdakwa I kemudian saksi diberi 1 (satu) lembar kwitansi dari PT. SURYA UTAMA HANJAYA nomor 0043 tanggal 29 Mei 2023, dengan keterangan bahwa harga Rp125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta rupiah) sudah termasuk Split SHM dan pajak;
6. Bahwa pada tanggal 30 Mei 2023 Terdakwa II memberi SURAT PESANAN KAVLING No. 016/SUH/Jbg/SPK/Mei/2023 tanggal 30 Mei 2023 dengan kop surat PT. SURYA UTAMA HANJAYA yang disetujui dan ditandatangani oleh Terdakwa I selaku direktur dan

Halaman 38 dari 54 Putusan Nomor 56/Pid.B/2025/PN Jbg

Disclaimer

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

Halaman 38



Terdakwa II selaku keuangan, selain itu PT. SURYA UTAMA HANJAYA juga memberikan PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI antara saksi Imam Mughni dan Terdakwa I selaku direktur PT. SURYA UTAMA HANJAYA yang berisi tentang kesepakatan jual beli antara saksi dengan Terdakwa I selaku direktur PT. SURYA UTAMA HANJAYA untuk pembelian tanah yang terletak di Desa Tungorono, Kab. Jombang dengan lokasi di Blok B Nomor 6, Blok B nomor 7, Blok nomor 8, Blok B nomor 9 dan Blok B nomor 10 dengan harga senilai Rp125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta rupiah) dibayar lunas dan Terdakwa I mengakui kalau tanah yang dijual tersebut adalah miliknya sendiri;

7. Bahwa Pada saat Saksi Imam Mughni membeli tanah kapling dari PT. SURYA UTAMA HANJAYA tersebut, Terdakwa II mengatakan kalau tanah tersebut adalah milik dari PT. SURYA UTAMA HANJAYA namun setelah diminta surat surat atas tanah kapling tersebut Para Terdakwa mengatakan kepada Saksi Imam Mughni masih dalam pengurusan dan proses split SHM paling cepat 1 (satu) tahun dan sampai saat ini Para Terdakwa belum menyerahkan tanah maupun surat suratnya kepada Saksi Imam Mughni;

8. Bahwa Pada tanggal 16 Januari 2024 melalui Telepon Terdakwa II menjanjikan kepada saksi Imam Mughni bahwa pengurusan tanah kapling akan selesai sampai SHM terbit dalam waktu 8 (delapan) bulan dan Saksi Imam Mughni sudah meminta surat atas tanah tersebut namun Para Terdakwa selalu beralasan dan sampai sekarang belum diberikan bahkan saksi juga sempat mendatangi rumah Para Terdakwa namun tidak bisa bertemu dengan keduanya dan saksi sudah sering kali menghubungi Terdakwa II termasuk melalui Whatsapp terakhir tanggal 17 Januari 2024 masih bisa dihubungi namun setelah itu Terdakwa II tidak dapat dihubungi oleh saksi;

9. Bahwa Saksi Imam Mughni sudah meminta surat atas tanah tersebut namun Terdakwa Para Terdakwa selalu beralasan dan sampai sekarang belum diberikan bahkan saksi juga sempat mendatangi rumah Para Terdakwa namun tidak bisa bertemu dengan keduanya dan saksi Imam Mughni sudah sering kali menghubungi Terdakwa II termasuk melalui Whatsapp, terakhir saksi Imam Mughni hubungi Terdakwa II tanggal 17 Januari 2024 masih bisa namun setelah itu Terdakwa II tidak dapat dihubungi oleh saksi;



10. Bahwa Uang dari Saksi Imam Mughni untuk pembelian tanah kapling dari PT. SURYA UTAMA HANJAYA tersebut sudah habis digunakan untuk kegiatan PT. SURYA UTAMA HANJAYA dan tidak ada orang lain yang ikut menikmati uang dari saksi imam Mughni tersebut karena seluruhnya digunakan untuk operasional PT. SURYA UTAMA HANJAYA;

11. Bahwa Pemilik tanah yang terletak di Dusun Tunggul II, Desa Tunggorono, Kec. Jombang, Kab. Jombang yang Terdakwa jual atas nama PT. SURYA UTAMA HANJAYA tersebut seluas 3.198 M² sesuai dengan Sertifikat Hak Milik atas tanah tersebut Nomor 02001 surat ukur tanggal 12-09-2017 Nomor : 923/Tunggorono/2017 adalah RUBIANTI;

12. Bahwa Pembayaran atas pembelian tanah oleh Para Terdakwa kepada Saksi Rubianti sebagai pemilik dilakukan dengan cara termin sesuai PPJB yaitu: Termin pertama pembayaran uang muka sebesar Rp247.000.000,00 (dua ratus empat puluh tujuh juta rupiah), Termin kedua pembayaran senilai Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dibayarkan pada bulan Oktober 2023, Termin ketiga, pembayaran senilai Rp85.000.000,00 (delapan puluh lima juta rupiah) dibayarkan pada bulan Januari 2024, Termin keempat, pembayaran senilai Rp118.000.000,00 (seratus delapan belas juta rupiah) dibayarkan pada bulan Mei 2024, Termin kelima pembayaran senilai Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) dibayarkan pada bulan Januari 2025 dan Termin keenam yakni pelunasan senilai Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) dibayarkan pada bulan Nopember 2025, dan Terdakwa I tidak melaksanakan pembayaran sesuai dengan PPJB yang sudah ditandatangani tersebut karena Terdakwa I membayar dengan cara diangsur dan tidak per termin seperti yang disepakati dalam PPJB dan sampai sekarang pembayaran sudah melebihi termin namun jumlah pembayaran belum sesuai dengan termin tersebut yang mana Terdakwa I baru melakukan pembayaran dengan total sebesar Rp290.000.000,00 (dua ratus sembilan puluh juta rupiah) sedangkan berdasarkan PPJB yang disepakati seharusnya saat ini sudah masuk dalam termin keempat dengan Total Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) namun Terdakwa I sudah tidak melakukan pembayaran sejak Maret 2024 sampai sekarang;



13. Bahwa Para Terdakwa belum berhak menjual atas tanah tersebut karena belum menyelesaikan pembayaran atas tanah tersebut dan tanah tersebut belum menjadi hak milik dari Para Terdakwa dan berdasarkan Kesepakatan antara saksi Singgih dengan Terdakwa I dan Terdakwa II pembayaran tanah harus terlebih dahulu baru boleh dipetak-petak/dikapling namun saat saksi Abdul Rochim diminta oleh Saksi Imam Mughni untuk mengecek Lokasi tanah saksi Abdul Rochim melihat ada plang-plang bertuliskan jual tanah kapling, dan pada saat saksi Imam Mughni mendatangi langsung lokasi tanah kapling yang akan dibeli sudah ada papan PT. SURYA UTAMA HANJAYA, denah-denah kapling dan Lokasi tanah juga sudah dikapling kapling;

14. Bahwa yang bertanggung jawab atas PT Surya Hanjaya berdasarkan AKTA PENDIRIAN PERSEROAN TERBATAS " PT. SURYA UTAMA HANJAYA " Nomor 17 tanggal 18 November 2022 adalah Terdakwa I sebagai Direktur dan Terdakwa II sebagai wakil Direktur;

15. Bahwa akibat perbuatan para Terdakwa tersebut, saksi IMAM MUGHNI mengalami kerugian sejumlah Rp125.000.000,00 (serratus dua puluh lima juta rupiah);

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

Menimbang, bahwa Para Terdakwa didakwa oleh Penuntut Umum dengan dakwaan alternatif, yang bermakna Majelis Hakim memiliki keleluasaan dalam menerapkan dakwaan yang sesuai dengan fakta persidangan terhadap perbuatan Para Terdakwa, namun Majelis Hakim berpendapat bahwa kewenangan Penuntutan berada di tangan Penuntut Umum (vide Pasal 13 dan 14 KUHP) sehingga Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu Tuntutan Penuntut Umum (*requisitoir*) dalam pembuktian dakwaan terhadap perbuatan Para Terdakwa, dan apabila dakwaan yang dimohonkan dibuktikan dalam tuntutan pidana tersebut tidak terbukti menurut hukum, barulah Majelis Hakim akan mempertimbangkan dakwaan selebihnya dalam dakwaan alternatif Penuntut Umum;

Menimbang, bahwa Dakwaan yang dimohonkan oleh Penuntut Umum untuk dibuktikan dalam tuntutan pidananya adalah Dakwaan alternatif Kedua yaitu Pasal 378 KUHP *Juncto* Pasal 55 ayat (1) ke -1 KUHP yang unsur-unsurnya sebagai berikut:



1. Barangsiapa;
2. Dengan Maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum dengan memakai nama palsu atau keadaan palsu, dengan tipu muslihat, ataupun rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan sesuatu barang, atau supaya membuat utang maupun menghapuskan piutang;
3. Mereka yang melakukan, yang menyuruh melakukan, dan yang turut serta melakukan perbuatan;

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

Ad.1. Barangsiapa

Menimbang bahwa dimaksud unsur barangsiapa adalah menunjuk kepada subjek atau pelaku tindak pidana yaitu orang (manusia) selaku subyek hukum yang didakwa melakukan suatu tindak pidana, dimana yang bersangkutan sedang dihadapkan dipersidangan.

Menimbang bahwa Majelis Hakim setelah mencermati uraian diatas, berpendapat bahwa dalam setiap persidangan perkara pidana akan dihadapkan di muka persidangan orang yang diduga telah melakukan tindak pidana, dimana orang tersebut adalah ia yang disebutkan identitasnya di dalam surat dakwaan, sehingga perlu dibuktikan mengenai kebenaran identitas orang tersebut jangan sampai orang yang penuntut umum hadirkan di persidangan bukanlah orang yang identitasnya tertera dalam surat dakwaan;

Menimbang bahwa berdasarkan keterangan para saksi dan keterangan Para Terdakwa, diperoleh fakta hukum bahwa orang yang didakwa dalam perkara ini adalah **Terdakwa I Nugrahadi Suwandaru Bin Agung Suwandito** dan **Terdakwa II Anita Rini Agustin Binti Sadir**, para terdakwa telah membenarkan identitasnya secara lengkap sebagaimana telah diuraikan dalam surat dakwaan dan dalam pemeriksaan di persidangan;

Menimbang bahwa dengan demikian unsur "**Barangsiapa**" telah terpenuhi menurut hukum;

Ad.2. Dengan Maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum dengan memakai nama palsu atau keadaan palsu, dengan tipu muslihat, ataupun rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan sesuatu barang, atau supaya membuat utang maupun menghapuskan piutang;



Menimbang bahwa unsur ini mengandung sub unsur – sub unsur yang bersifat alternatif yaitu “Dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau Dengan maksud untuk menguntungkan orang lain” dan dikumulasikan dengan sub unsur “Secara melawan hukum”, sehingga jika salah satu rumusan sub unsur perbuatan tersebut telah terpenuhi dan sub unsur kumulasi telah terpenuhi juga, maka unsur ini terpenuhi secara keseluruhan tanpa tertutup pula kemungkinan atas perbuatan Terdakwa terbukti perbuatan yang melanggar lebih dari sub unsur sekaligus;

Menimbang bahwa yang dimaksud dengan sub unsur “Dengan maksud menguntungkan diri sendiri dan Dengan maksud menguntungkan orang lain” adalah suatu perbuatan yang dilakukan dengan suatu pengetahuan (*willens*) dan kehendak (*wetens*), dalam hal ini Para Terdakwa menyadari dan menghendaki suatu keuntungan untuk dirinya sendiri atau orang lain atau pihak ketiga;

Menimbang bahwa yang dimaksud dengan sub unsur “Secara melawan hukum” adalah perbuatan yang dilakukan oleh Terdakwa yang bertujuan untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain atau pihak ketiga di atas dilakukan bertentangan dengan undang-undang, bertentangan dengan hak orang lain atau bertentangan dengan keputusan;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka terhadap Terdakwa perlu dibuktikan apakah Terdakwa telah melakukan perbuatan yang dilakukan dengan suatu pengetahuan (*willens*) dan kehendak (*wetens*), dalam hal ini Terdakwa menyadari dan menghendaki suatu keuntungan untuk dirinya atau untuk orang lain atau pihak ketiga, yang mana Terdakwa juga mengetahui mengenai tidak adanya hak diri sendiri atau orang lain atau pihak ketiga tersebut atas suatu keuntungan yang diperoleh;

Menimbang bahwa unsur “Dengan memakai nama palsu” atau “Dengan keadaan palsu” atau “Dengan tipu muslihat” atau “Dengan rangkaian kebohongan”, mengandung sub unsur yang bersifat alternatif dan dikumulasikan dengan sub unsur yang bersifat alternatif pula yaitu “Menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya” atau “Menggerakkan orang lain supaya membuat utang” atau “Menggerakkan orang lain supaya menghapuskan piutang”, sehingga jika salah satu rumusan sub unsur perbuatan tersebut telah terpenuhi dan salah satu rumusan sub unsur kumulasi telah terpenuhi juga, maka unsur ini terpenuhi secara keseluruhan



tanpa tertutup pula kemungkinan atas perbuatan Terdakwa terbukti perbuatan yang melanggar lebih dari sub unsur sekaligus;

Menimbang bahwa yang dimaksud dengan “Nama palsu” adalah nama yang bukan namanya sendiri atau nama yang bukan nama sebenarnya sehingga dapat menimbulkan kepercayaan orang atau orang memberikan kesan pada orang yang digerakkan, seolah-olah nama palsu tersebut adalah benar-benar nama Terdakwa;

Menimbang bahwa yang dimaksud dengan “Keadaan palsu” adalah keadaan yang bukan keadaan sebenarnya, sehingga dapat menimbulkan kepercayaan orang atau orang memberikankesan pada oring yang digerakkan, seolah-olah keadaanya sesuai dengan keadaan yang sebenarnya, misalnya mengaku dan bertindak sebagai Polisi, Notaris, Pegawai Pos, dan lain sebagainya;

Menimbang bahwa yang dimaksud dengan “Tipu muslihat” adalah Tindakan-tindakan yang sedemikian rupa, sehingga dapat menimbulkan kepercayaan orang atau orang memberikan kesan pada orang yang digerakkan, seolah-olah keadaanya sesuai dengan sebenarnya;

Menimbang bahwa yang dimaksud dengan “Rangkaian kebohongan” adalah serangkaian kata-kata yang terjalin sedemikian rupa, sehingga kata-kata tersebut mempunyai hubungan antara yang satu dengan yang lainnya dapat menimbulkan kesan seolah-olah kata yang satu itu membenarkan kata-kata yang lain, padahal semuanya sesungguhnya tidak sesuai dengan kebenaran;

Menimbang bahwa yang dimaksud dengan “menggerakkan orang lain” adalah tergeraknya orang lain atau korban untuk melakukan suatu perbuatan sesuai kehendak Terdakwa tanpa adanya paksaan dari Terdakwa atau siapapun;

Menimbang bahwa yang dimaksud dengan “Menyerahkan sesuatu barang” adalah setiap Tindakan yang bertujuan memisahkan suatu benda dengan cara bagaimanapun dan dalam keadaan yang bagaimanapun dari orang yang menguasai benda tersebut untuk diserahkan kepada siapapun, baik secara langsung, maupun tidak langsung. Selanjutnya terkait dengan yang dimaksud dengan barang, Majelis Hakim sependapat dengan pendapat R. Soesilo dalam bukunya yang berjudul Kitab Undang-Undang Hukum Pidana Serta Komentar-Komentarnya Lengkap Pasal Demi Pasal pada Hal. 250 yang menerangkan bahwa sesuatu barang adalah “segala sesuatu yang berwujud termasuk pula Binatang: misalnya uang, baju, kalung dan lain sebagainya.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam pengertian barang termasuk pula 'Daya Listrik' dan 'Gas' yang meskipun tidak berwujud, akan tetapi dialirkan melalui kawat atau pipa. Barang dalam unsur pasal ini tidak perlu mempunyai harga ekonomis, oleh karena itu mengambil beberapa helai rambut Wanita (untuk kenang-kenangan) yang mana tidak mendapat izin dari Wanita itu, masuk pencurian, meskipun dua helai rambut tidak ada harganya”;

Menimbang bahwa yang dimaksud dengan “Membuat utang” adalah memberikan pinjaman uang, yang pengembaliannya dapat dilakukan baik secara mengangsur atau secara kontan. Terkait hal ini, Majelis Hakim sependapat dengan S.R. Sianturi, S.H., dalam bukunya yang berjudul Tindak Pidana di KUHP Berikut Uraian pada halaman 633 yang menerangkan bahwa membuat utang atau mengakui berhutang kepada si petindak, tidak harus tepat seperti yang diatur dalam hukum perdata, melainkan pengakuan berhutang sejumlah uang di atas secarik kertas, atau secara lisan yang disaksikan orang lain, atau jaman teknologi modern ini direkam pada suatu pita, sudah cukup untuk penerapan pasal ini;

Menimbang bahwa yang dimaksud dengan “menghapuskan piutang” adalah menghilangkan atau meniadakan pinjaman menganggap bahea perjanjian utang piutang tidak pernah ada. Terkait hal ini Majelis Hakim sependapat dengan S.R. Sianturi, S.H., dalam bukunya yang berjudul Tindak Pidana di KUHP Berikut Uraian pada halaman 633 yang menerangkan bahwa menghapuskan piutang karena penggadaian, piutang sebagai hasil bagi suatu keuntungan, dan lain sebagainya. Cara penghapusan itu dapat terjadi dengan menyobek surat piutang, mengucapkan dengan lisan dengan disaksikan seseorang, dan sebagainya;

Menimbang selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah Terdakwa telah melakukan perbuatan yang memenuhi sub unsur-sub unsur tersebut di atas yaitu Dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum dengan memakai nama palsu atau keadaan palsu, dengan tipu muslihat, ataupun rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan sesuatu barang, atau supaya membuat membuat utang maupun menghapuskan piutang, sesuai dengan pengertian-pengertian sub unsur-sub unsur sebagaimana telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim tersebut di atas;

Menimbang bahwa fakta hukum yang terungkap di persidangan pada awalnya Saksi Imam Mughni melihat postingan melalui Facebook terkait

Halaman 45 dari 54 Putusan Nomor 56/Pid.B/2025/PN Jbg



informasi penjualan tanah kapling, kemudian Saksi Imam Mughni menghubungi kontak yang tertera pada postingan tersebut dan Terdakwa II adalah orang yang menerima telpon dari Saksi Imam Mughni dan selanjutnya Terdakwa II secara aktif menghubungi Saksi Imam Mughni sampai akhirnya Saksi Imam Mughni mendatangi kantor dari Terdakwa II yaitu PT. SURYA UTAMA HANJAYA yang beralamat di Jl. Krakatau Pondok Indah Blok AA No.22 dan 23 Desa Tunggorono, Kec. Tunggorono, Kab. Jombang;

Menimbang, bahwa saat saksi Imam Mughni sampai di kantor PT SURYA HANJAYA, Terdakwa II memberikan berbagai penjelasan kepada saksi Imam Mughni seperti mengatakan bahwa lokasi tanah kapling tersebut adalah milik PT. SURYA UTAMA HANJAYA dan setelah dibayar lunas maka pembeli tanah kapling akan mendapatkan sertifikat yang sudah dipecah dan menjadi atas nama pembeli, Terdakwa II juga menyampaikan bahwa lokasi tanah kapling tersebut tidak dalam sengketa dan menjanjikan bahwa apabila ada permasalahan terkait tanah kapling tersebut maka PT. SURYA UTAMA HANJAYA akan bertanggung jawab. Dengan adanya janji-janji yang disampaikan oleh Terdakwa II akhirnya membuat saksi Imam Mughni tertarik untuk membeli sebanyak 5 (lima) kapling dengan posisi pada Blok B6, B7, B8, B9 dan B10 dengan harga masing-masing kapling adalah Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) sehingga total biaya yang dihabiskan oleh saksi Imam Mughni dalam pembelian tanah kapling sejumlah Rp125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta rupiah);

Menimbang bahwa fakta Hukum yang mengungkapkan bahwa para Terdakwa mengajak Saksi Imam Mughni untuk menemui notaris dan saksi Imam Mughni juga menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dilegalisasi oleh Notaris. Para Terdakwa juga menunjukkan fotokopi SHM dan pernyataan bahwa tanah tidak bermasalah sehingga saksi Imam Mughni semakin mempercayai perkataan dari Terdakwa II;

Menimbang, bahwa setelah menyepakati harga kemudian Saksi Imam Mughni membayar tanah yang dibeli dari PT. SURYA UTAMA HANJAYA dengan cara dibayar dua kali, yang pertama pembayaran dilakukan secara tunai pada tanggal 28 Mei 2023 sejumlah Rp18.000.000,00 (delapan belas juta rupiah) yang saksi Imam Mughni serahkan secara langsung kepada Terdakwa I dan Terdakwa II bertempat di kantor PT Surya Hanjaya dengan disaksikan karyawannya yaitu Saksi Khoirin Nada, kemudian saksi Khoirun Nada selaku Admin dari PT SURYA UTAMA HANJAYA membuat (satu) lembar kwitansi dari



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PT. SURYA UTAMA HANJAYA nomor 0040 tanggal 28 Mei 2023 yang ditandatangani oleh Khoirin Nada diatas materai 10.000 dengan stempel PT. SURYA UTAMA HANJAYA dan pada tanggal 29 Mei 2023 saksi Imam Mughni melunasi pembayaran untuk pembelian tanah kapling tersebut sejumlah Rp107.000.000,00 (seratus tujuh juta rupiah) yang saksi Imam Mughni serahkan secara tunai kepada Terdakwa II bersama Terdakwa I kemudian saksi diberi 1 (satu) lembar kwitansi dari PT. SURYA UTAMA HANJAYA nomor 0043 tanggal 29 Mei 2023, setelah pelunasan tersebut Terdakwa II berjanji akan menyerahkan sertifikat secepatnya;

Menimbang, bahwa pada tanggal 30 Mei 2023 Terdakwa II memberi SURAT PESANAN KAVLING No. 016/SUH/Jbg/SPK/Mei/2023 tanggal 30 Mei 2023 dengan kop surat PT. SURYA UTAMA HANJAYA yang disetujui dan ditandatangani oleh Terdakwa I selaku direktur dan Terdakwa II selaku keuangan, selain itu PT. SURYA UTAMA HANJAYA juga memberikan PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI antara saksi Imam Mughni dan Terdakwa I selaku direktur PT. SURYA UTAMA HANJAYA yang berisi tentang kesepakatan jual beli antara saksi dengan Terdakwa I selaku direktur PT. SURYA UTAMA HANJAYA untuk pembelian tanah yang terletak di Desa Tungorono, Kab. Jombang dengan lokasi di Blok B Nomor 6, Blok B nomor 7, Blok nomor 8, Blok B nomor 9 dan Blok B nomor 10 dengan harga senilai Rp125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta rupiah) dibayar lunas dan Terdakwa I mengakui kalau tanah yang dijual tersebut adalah miliknya sendiri;

Menimbang, bahwa pada saat Saksi Imam Mughni membeli tanah kapling dari PT. SURYA UTAMA HANJAYA tersebut, Terdakwa II mengatakan kalau tanah tersebut adalah milik dari PT. SURYA UTAMA HANJAYA namun setelah diminta surat surat atas tanah kapling tersebut Para Terdakwa mengatakan kepada Saksi Imam Mughni masih dalam pengurusan dan proses split SHM paling cepat 1 (satu) tahun dan sampai saat ini Para Terdakwa belum menyerahkan tanah maupun surat suratnya kepada Saksi Imam Mughni;

Menimbang, bahwa Pada tanggal 16 Januari 2024 melalui Telepon Terdakwa menjanjikan kepada saksi Imam Mughni bahwa pengurusan tanah kapling akan selesai sampai SHM terbit dalam waktu 8 (delapan) bulan dan Saksi Imam Mughni sudah meminta surat atas tanah tersebut namun Para Terdakwa selalu beralasan dan sampai sekarang belum diberikan bahkan saksi juga sempat mendatangi rumah Para Terdakwa namun tidak bisa bertemu dengan keduanya dan saksi sudah sering kali menghubungi Terdakwa II

Halaman 47 dari 54 Putusan Nomor 56/Pid.B/2025/PN Jbg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

termasuk melalui Whatsapp terakhir tanggal 17 Januari 2024 masih bisa dihubungi namun setelah itu Terdakwa II tidak dapat dihubungi oleh saksi;

Menimbang, bahwa uang dari Saksi Imam Mughni untuk pembelian tanah kapling dari PT. SURYA UTAMA HANJAYA tersebut sudah habis digunakan oleh para Terdakwa untuk kegiatan PT. SURYA UTAMA HANJAYA dan tidak ada orang lain yang ikut menikmati uang dari saksi imam Mughni tersebut karena seluruhnya digunakan untuk operasional PT. SURYA UTAMA HANJAYA;

Menimbang, bahwa Pemilik tanah yang terletak di Dusun Tunggul II, Desa Tunggorono, Kec. Jombang, Kab. Jombang yang Terdakwa jual atas nama PT. SURYA UTAMA HANJAYA tersebut seluas 3.198 M² sesuai dengan Sertifikat Hak Milik atas tanah tersebut Nomor 02001 surat ukur tanggal 12-09-2017 Nomor: 923/Tunggorono/2017 adalah RUBIANTI;

Menimbang, bahwa Para Terdakwa belum menyerahkan Tanah kapling yang dibeli oleh Saksi Imam Mughni karena Para Terdakwa belum menerima sertifikat atas tanah tersebut dari pemiliknya karena berdasarkan kesepakatan antara Pemilik lahan dengan para Terdakwa adalah Pembayaran atas pembelian tanah oleh Para Terdakwa kepada Saksi Rubianti sebagai pemilik dilakukan dengan cara termin sesuai PPJB yaitu: Termin pertama pembayaran uang muka sebesar Rp247.000.000,00 (dua ratus empat puluh tujuh juta rupiah), Termin kedua pembayaran senilai Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dibayarkan pada bulan Oktober 2023, Termin ketiga, pembayaran senilai Rp85.000.000,00 (delapan puluh lima juta rupiah) dibayarkan pada bulan Januari 2024, Termin keempat, pembayaran senilai Rp118.000.000,00 (seratus delapan belas jutarupiah) dibayarkan pada bulan Mei 2024, Termin kelima pembayaran senilai Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) dibayarkan pada bulan Januari 2025 dan Termin keenam yakni pelunasan senilai Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) dibayarkan pada bulan Nopember 2025, dan Terdakwa I tidak melaksanakan pembayaran sesuai dengan PPJB yang sudah ditandatangani tersebut karena Terdakwa I membayar dengan cara diangsur dan tidak per termin seperti yang disepakati dalam PPJB dan sampai sekarang pembayaran sudah melebihi termin namun jumlah pembayaran belum sesuai dengan termin tersebut yang mana Terdakwa I baru melakukan pembayaran dengan total sebesar Rp290.000.000,00 (dua ratus sembilan puluh juta rupiah) sedangkan berdasarkan PPJB yang disepakati seharusnya saat ini sudah masuk dalam termin keempat dengan Total Rp500.000.000,00 (lima ratus

Halaman 48 dari 54 Putusan Nomor 56/Pid.B/2025/PN Jbg



juta rupiah) namun Terdakwa I sudah tidak melakukan pembayaran sejak Maret 2024 sampai sekarang;

Menimbang, bahwa Para Terdakwa belum berhak menjual atas tanah tersebut karena belum menyelesaikan pembayaran atas tanah tersebut dan tanah tersebut belum menjadi hak milik dari Para Terdakwa dan berdasarkan Kesepakatan antara saksi Singgih dengan Terdakwa I dan Terdakwa II pembayaran tanah harus terlebih dahulu baru boleh dipetak-petak/dikapling namun saat saksi Abdul Rochim diminta oleh Saksi Imam Mughni untuk mengecek Lokasi tanah saksi Abdul Rochim melihat ada plang-plang bertuliskan jual tanah kapling, dan pada saat saksi Imam Mughni mendatangi langsung lokasi tanah kapling yang akan dibeli sudah ada papan PT. SURYA UTAMA HANJAYA, denah-denah kapling dan Lokasi tanah juga sudah dikapling kapling;

Menimbang, bahwa akibat perbuatan para Terdakwa tersebut, saksi IMAM MUGHNI mengalami kerugian sejumlah Rp125.000.000,00 (serratus dua puluh lima juta rupiah);

Menimbang berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut di atas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa unsur “Dengan Maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum dengan memakai nama palsu atau keadaan palsu, dengan tipu muslihat, ataupun rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan sesuatu barang, atau supaya membuat utang maupun menghapuskan piutang telah terpenuhi;

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

Menimbang, bahwa rumusan Pasal 55 ayat (1) ke -1 KUHP berbunyi : “Dihukum sebagai orang yang telah melakukan peristiwa pidana, orang yang melakukan, yang menyuruh melakukan atau turut melakukan perbuatan itu”. Pelaku tindak pidana dalam pasal ini dibagi menjadi tiga macam, yaitu: Orang yang melakukan, menyuruh melakukan atau bersama-sama melakukan. Orang yang melakukan (*Pleger*) adalah orang sendirian telah berbuat mewujudkan segala anasir atau elemen dari suatu tindak pidana. Orang yang menyuruh melakukan (doan *pleger*), artinya bukan orang itu sendiri yang melakukan peristiwa pidana, akan tetapi ia menyuruh orang lain, Sedangkan pengertian “turut melakukan” dalam arti kata bersama-sama melakukan.



Menimbang, bahwa dalam pertimbangan unsur ketiga ini Majelis Hakim akan mengambil alih seluruh pertimbangan pada unsur kedua sepanjang berkaitan dengan pembuktian pada unsur ketiga ini;

Menimbang bahwa berdasarkan fakta di persidangan yang pada pokoknya yaitu Terdakwa I dan Terdakwa II yang bertanggung jawab atas PT Surya Hanjaya berdasarkan AKTA PENDIRIAN PERSEROAN TERBATAS " PT. SURYA UTAMA HANJAYA " Nomor 17 tanggal 18 November 2022 yaitu Terdakwa I sebagai Direktur dan Terdakwa II sebagai wakil Direktur;

Menimbang bahwa fakta-fakta dipersidangan baik dari keterangan para saksi dan para Terdakwa bahwa seluruh rangkaian peristiwa ini sejak awal saksi Imam Mughni berencana membeli tanah kapling sampai dengan Saksi Imam Mughni telah membayar lunas pembayaran dan sampai saat ini belum mendapatkan tanah kapling yang dibelinya semuanya dilakukan bersama-sama oleh Terdakwa I dan Terdakwa II;

Menimbang berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa unsur ketiga telah terpenuhi;

Menimbang bahwa oleh karena semua unsur dari Pasal 378 KUHP *juncto* Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP telah terpenuhi, maka Para Terdakwa haruslah dinyatakan telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana sebagaimana yang didakwakan dalam dakwaan alternatif kedua penuntut umum;

Menimbang bahwa dalam pemeriksaan perkara ini, Majelis Hakim tidak menemukan adanya alasan pembenar yang menghapuskan sifat melawan hukum perbuatan yang dilakukan oleh Para Terdakwa ataupun alasan pemaaf yang menghapuskan kesalahan Para Terdakwa, maka terhadap Para Terdakwa harus dipertanggungjawabkan atas perbuatannya dengan dijatuhi pidana dengan tetap mempertimbangkan pembelaan para Terdakwa yang memohon jatuhi pidana yang seadil-adilnya dan seringan-ringannya;

Menimbang bahwa selama proses perkara ini berjalan, Para Terdakwa pernah ditangkap dan ditahan mulai dari tingkat penyidikan hingga saat dibacakannya putusan ini, maka Majelis Hakim mempedomani ketentuan Pasal 22 ayat (4) KUHP untuk memerintahkan agar masa penangkapan dan penahanan Para Terdakwa dikurangkan seluruhnya dari pidana penjara yang dijatuhkan;

Menimbang bahwa Pidana Penjara yang dijatuhkan oleh Majelis Hakim masih lebih lama daripada masa penahanan Para Terdakwa, olehnya itu Para Terdakwa harus diperintahkan untuk tetap berada dalam tahanan untuk



menjalani sisa masa pembedaannya jika perkara ini tidak diubah melalui suatu putusan oleh lembaga peradilan yang lebih tinggi dan sudah berkekuatan hukum tetap;

Menimbang bahwa terhadap barang bukti berupa 1 (satu) lembar kwitansi dari PT. SURYA UTAMA HANJAYA nomor 0040 tanggal 28 Mei 2023, 1 (satu) lembar kwitansi dari PT. SURYA UTAMA HANJAYA nomor 0043 tanggal 29 Mei 2023, SURAT PESANAN KAPLING No. 016/SUH/Jbg/SPK/Mei/2023 tanggal 30 Mei 2023 dengan kop surat PT. SURYA UTAMA HANJAYA dan PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI dari PT. SURYA UTAMA HANJAYA tanggal 30 Mei 2024 dengan materai ditandatangani oleh NUGRAHADI SUWANDARU yang dilegalisasi oleh Notaris REDYANTI RAHMA JUNE, S.H., M.Kn dengan nomor : 01/Leg/RRJ/V/2023, tanggal 30 Mei 2023, oleh karena barang bukti tersebut itu adalah milik saksi Imam Mughni, maka perlu ditetapkan agar barang bukti tersebut dikembalikan kepada yang berhak yaitu saksi Imam Mughni. Sedangkan barang bukti berupa AKTA PENDIRIAN PERSEROAN TERBATAS " PT. SURYA UTAMA HANJAYA " Nomor 17 tanggal 18 November 2022 yang dibuat di Jombang di hadapan Notaris MERISA VIRDA SILFANI, S.H., M.Kn. tanggal 18 November 2022, 1 (satu) lembar Keputusan Menteri hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor : AHU-0080895.AH.01.01.Tahun 2022 Tentang Pengesahan Pendirian Badan Hukum Perseroan Terbatas PT. SURYA UTAMA HANJAYA Tanggal 19 November 2022, 1 (satu) lembar Lampiran Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor : AHU-0080895.AH.01.01.Tahun 2022 Tentang Pengesahan Pendirian Badan Hukum Perseroan Terbatas PT. SURYA UTAMA HANJAYA Tanggal 19 November 2022, oleh karena barang bukti tersebut adalah milik Terdakwa I, maka terhadap barang bukti tersebut dinyatakan dikembalikan kepada yang berhak dan darimana barang tersebut disita yaitu dari Terdakwa I dan barang bukti berupa PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI dari PT. SURYA UTAMA HANJAYA tanggal 30 Mei 2024 dengan materai ditandatangani oleh IMAM MUGHNI yang dilegalisasi oleh Notaris REDYANTI RAHMA JUNE, S.H., M.Kn dengan nomor : 01/Leg/RRJ/V/2023, tanggal 30 Mei 2023, karena merupakan Salinan maka ditetapkan tetap terlampir dalam berkas perkara;

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



Keadaan yang memberatkan:

- Perbuatan Para Terdakwa menimbulkan kerugian bagi korban;

Keadaan yang meringankan:

- Para Terdakwa tidak pernah dinyatakan bersalah atas suatu tindak pidana oleh suatu putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap;
- Para Terdakwa masih mempunyai tanggung keluarga;

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

Mengingat Pasal 378 KUHP *Juncto* Pasal 55 ayat (1) ke -1 KUHP dan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (KUHAP) serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menyatakan Terdakwa I **Nugrahadi Suwandar Bin Agung Suwandito** dan Terdakwa II **Anita Rini Agustin Binti Sadir** tersebut diatas, terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana "**penipuan secara bersama-sama**" sebagaimana dalam Dakwaan Alternatif kedua Penuntut Umum;
2. Menjatuhkan pidana kepada Para Terdakwa oleh karena itu masing-masing dengan pidana penjara selama 1 (satu) Tahun dan 3 (tiga) bulan;
3. Menetapkan masa penangkapan dan masa penahanan yang telah dijalani oleh Para Terdakwa dikurangkan seluruhnya dari pidana penjara yang dijatuhkan;
4. Memerintahkan agar Para Terdakwa tetap berada dalam tahanan;
5. Menetapkan barang bukti berupa :
 - 5.1 1 (satu) lembar kwitansi dari PT.SURYA UTAMA HANJAYA nomor 0040 tanggal 28 Mei 2023;
 - 5.2 1 (satu) lembar kwitansi dari PT.SURYA UTAMA HANJAYA nomor 0043 tanggal 29 Mei 2023;
 - 5.3 Surat pesanan kapling No.016/SUH/Jbg/SPK/Mei/2023 tanggal 30 Mei 2023 dengan kop surat PT.SURYA UTAMA HANJAYA;
 - 5.4 Perjanjian Pengikatan Jual Beli dari PT.SURYA UTAMA HANJAYA tanggal 30 Mei 2024 dengan materai ditandatangani oleh NUGRAHADI SUWANDARU yang dilegalisasi oleh Notaris REDYANTI RAHMA JUNE,SH.,MKn dengan nomor 01/Leg/RRJ/V/2023 tanggal 30 Mei 2023;

Halaman 52 dari 54 Putusan Nomor 56/Pid.B/2025/PN Jbg



Dikembalikan kepada SAKSI IMAM MUGHNI

5.5 Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT.SURYA UTAMA HANJAYA Nomor 17 tanggal 18 November 2022 yang dibuat di Jombang di hadapan Notaris MERISA VIRDA SILFANI,SH.,MKn tanggal 18 November 2022;

5.6 1 (satu) lembar Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia RI Nomor AHU-0080895.AH.01.01. Tahun 2022 tentang Pengesahan Pendirian Badan Hukum Perseroan Terbatas PT.SURYA UTAMA HANJAYA tanggal 19 November 2022;

5.7 1 (satu) lembar Lampiran Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia RI Nomor AHU-0080895.AH.01.01. Tahun 2022 tentang Pengesahan Pendirian Badan Hukum Perseroan Terbatas PT.SURYA UTAMA HANJAYA tanggal 19 November 2022;

Dikembalikan kepada Terdakwa I

5.8 Perjanjian Pengikatan Jual Beli dari PT.SURYA UTAMA HANJAYA tanggal 30 Mei 2024 dengan materai ditandatangani oleh IMAM MUGHNI yang dilegalisasi oleh Notaris REDYANTI RAHMA JUNE,SH.,MKn dengan nomor 01/Leg/RRJ/V/2023 tanggal 30 Mei 2023;

Tetap terlampir dalam berkas perkara

6. Membebaskan biaya perkara kepada Para Terdakwa sejumlah Rp 5.000,00 (lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jombang, pada hari **Kamis**, tanggal **15 Mei 2025**, oleh kami, **Wahyu Widodo, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua, **Satrio Budiono, S.H., M.Hum.** dan **Iksandiaji Yuris Firmansah, S.H., M.Kn.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut pada hari **Selasa**, tanggal **20 Mei 2025** diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, **Heru Prasetyawan Hendratmoko, S.H.**, sebagai Panitera Pengganti, serta dihadiri oleh **Yoga Adhytama, S.H.**, Penuntut Umum pada Kejaksaan Negeri Jombang,



serta diucapkan di hadapan Para Terdakwa.

Hakim-hakim Anggota

ttd

Hakim Ketua,

ttd

Satrio Budiono, S.H., M.Hum.

Wahyu Widodo, S.H., M.H.

ttd

Iksandiaji Yuris Firmansah, S.H., M.Kn.

Panitera Pengganti,

ttd

Heru Prasetyawan Hendratmoko, S.H.