



PUTUSAN

Nomor 453/Pid.B/2022/PN Smg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. Nama lengkap : **Andre Wibowo Bin Untung Aris Wibowo.**
2. Tempat lahir : Ngawi
3. Umur/Tanggal lahir : 36/14 Oktober 1986
4. Jenis kelamin : Laki-laki
5. Kebangsaan : Indonesia
6. Tempat tinggal : Lemponsari IX Rt. 06 Rw. 01 Kelurahan Lemponsari Kecamatan Gajahmungkur Kota Semarang
7. Agama : Islam
8. Pekerjaan : seniman

- Terdakwa Andre Wibowo Bin Untung Aris Wibowo ditahan dalam dalam perkara lain;

Terdakwa dipersidangan menghadap sendiri;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca:

- Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Semarang Nomor 453/Pid.B/2022/PN Smg tanggal 30 Agustus 2022 tentang penunjukan Majelis Hakim;
- Penetapan Majelis Hakim Nomor 453/Pid.B/2022/PN Smg tanggal 31 Agustus 2022 tentang penetapan hari sidang;
- Berkas perkara dan surat-surat lain yang bersangkutan;

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

Setelah mendengar pembacaan tuntutan pidana yang diajukan oleh Penuntut Umum Tanggal 04 OKTOBER 2022 yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Menyatakan terdakwa **ANDRE WIBOWO BIN UNTUNG ARIS WIBOWO**, telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana Penipuan sebagaimana dalam dakwaan Kesatu;
2. Menjatuhkan pidana terhadap terdakwa **ANDRE WIBOWO BIN UNTUNG ARIS WIBOWO**, dengan pidana penjara selama 1 (satu) Tahun dan 6 (Enam) bulan;

Halaman 1 dari 31 Putusan Pidana Nomor 453/Pid.B/2022/PN Smg



3. Menyatakan barang bukti berupa
:
- 1 (satu) lembar kwitansi tertanggal 28 September 2020.
- 1 (satu) lembar kwitansi tertanggal 05 Oktober 2020.
- 4 (empat) lembar surat perjanjian jual beli.
- 1 (satu) lembar brosur perumahan D'Residence.

BARANG BUKTI DIKEMBALIKAN KEPADA SAKSI DEDY PRASETYO BIN (ALM)
BUDIYONO;

4. Menetapkan agar Terdakwa
membayar biaya perkara sebesar Rp. 2000.- (Dua ribu rupiah);

Setelah mendengar permohonan Terdakwa dipersidangan yang pada pokoknya menyatakan mohon keringanan hukuman berjanji tidak mengulangi perbuatannya lagi, melalui istrinya (Zulfariza Dyah Nugrahani) telah mengembalikan uang kerugian kepada saksi Dedy Prasetyo Bin (Alm) Budiyo sejumlah Rp. 15.000.000,- (Lima belas juta rupiah) pada tanggal 27 Agustus 2022 dan Rp. 5.000.000,- pada tanggal 30 September 22;

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

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

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

KESATU

Bahwa terdakwa **ANDRE WIBOWO BIN UNTUNG ARIS WIBOWO** Pada hari Senin, tanggal 28 September 2020 dan Hari Senin, tanggal 05 Oktober 2020 sekira pukul yang tidak dapat diingat lagi atau setidaknya pada waktu-waktu lain dalam bulan September dan bulan Oktober Tahun 2020, bertempat di Kantor pemasaran A Property Land, Jl. Kampung Klipang Rt. 04 Rw.01 Kelurahan Sendangmulyo Kecamatan Tembalang, Kota Semarang, atau setidaknya di tempat lain yang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Semarang yang berwenang memeriksa dan mengadili, **Dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain, dengan secara melawan hukum, memakai nama palsu atau martabat**



palsu, dengan tipu muslihat, ataupun rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya, atau supaya memberi hutang maupun menghapuskan piutang, perbuatan tersebut dilakukan terdakwa dengan cara sebagai berikut :

1. Bahwa Terdakwa melakukan penjualan unit perumahan D'Residence dengan cara melakukan pemasangan spanduk di jalan yang mana mencantumkan nama perumahan D'Residence beserta gambar rumah dan nomor kontak kantor pemasaran, kemudian membuat brosur untuk menjaring calon konsumen, untuk brosur disediakan dikantor pemasaran ketika ada calon konsumen lalu diberikan brosur terkait dengan perumahan D'Residence yang akan terdakwa kembangkan.

2. Bahwa Terdakwa mempunyai karyawan yang bernama sdr. STEFANI KRISTI dan sdr. ANSHARULLAH HISMAWAN AL FARIZI, dimana terdakwa menyampaikan kepada kedua karyawan tersebut jika ada calon konsumen agar diberikan brosur perumahan D'Residence dan agar menyampaikan kepada calon konsumen bahwa perumahan D'Residence dijual dengan harga murah dan tujuan promonya adalah untuk menarik minat calon konsumen dalam melakukan pembelian perumahan D'Residence.

3. Bahwa sekitar pertengahan bulan September 2020 saksi DEDY PRASETIO bin (alm) BUDIYONO (korban) melihat spanduk pemasaran perumahan D' Residence, didalam spanduk tersebut tertera promosi penjualan perumahan dengan nama D' Residence Cluster yang berlokasi di Dukuh Rowo Krasak Rt 01 Rw 03 Kel. Rowosari Kec. Tembalang Kota Semarang, selanjutnya saksi DEDY PRASETIO bin (alm) BUDIYONO mendatangi alamat kantor pemasaran tersebut di jalan Kampung Klipang Rt. 04 Rw. 01 Kelurahan Sendangmulyo Kecamatan Tembalang Kota Semarang, sesampainya dilokasi kantor pemasaran saksi DEDY PRASETIO bin (alm) BUDIYONO bertemu dengan saksi STEFANI KRISTI yang merupakan karyawan dari kantor Pemasaran A Property Land lalu saksi STEFANI KRISTI memberikan brosur perumahan kepada saksi DEDY PRASETIO bin (alm) BUDIYONO dan menyampaikan kepada saksi DEDY PRASETIO bin (alm) BUDIYONO bahwa perumahan D'Residence dijual dengan harga murah dan sedang ada promo.

4. Bahwa selanjutnya saksi DEDY PRASETIO bin (alm) BUDIYONO tertarik dan melakukan pembelian 1 (satu) unit rumah di perumahan D'Residence Cluster, kemudian pada tanggal 28 September 2022 saksi DEDY PRASETIO bin (alm) BUDIYONO menyerahkan sejumlah uang



sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) sebagai uang tanda jadi dan pada tanggal 05 Oktober 2020 sebesar Rp. 63.000.000,- (enam puluh tiga juta rupiah) sebagai uang muka pembelian unit rumah di perumahan D'Residence Cluster dengan tipe 30/ 60, posisi unit rumah yang dipesan berada di Blok A Kav.1 dengan luas tanah 60 (enam puluh) meter² dan luas bangunan 30 (tiga puluh) meter² seharga Rp. 130.000.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah). Dan lokasi perumahan D'Residence Cluster merupakan bagian dari tanah dengan SHM nomor : 05401.

5. Bahwa yang menjadi saksi DEDY PRASETIO bin (alm) BUDIYONO yakin untuk membeli unit di perumahan D'Residence Cluster tersebut karena tertera di spanduk dan dibrosur dijual dengan harga promo dan murah, dan ditambah lagi jika tanah yang akan dibangun perumahan D'Residence Cluster tersebut tidak bermasalah dan telah terbeli, lalu dijanjikan secara lisan bahwa proses pembangunan akan terlaksana dan terselesaikan pada bulan April tahun 2021.

6. Bahwa setelah saksi DEDY PRASETIO bin (alm) BUDIYONO menyerahkan uang tanda jadi dan uang muka kepada saksi STEFANI KRISTI dan oleh saksi STEFANI KRISTI diberikan kwitansi bukti pembayaran dan juga dibuatkan surat perjanjian jual beli rumah, selanjutnya saksi STEFANI KRISTI dan saksi ANSHARULLAH HISMAWAN AL FARIZI menjelaskan kepada saksi DEDY PRASETIO bin (alm) BUDIYONO jika pembangunan akan dimulai pada bulan Desember 2020 dengan proses pengurukan tanah terlebih dahulu kemudian tahapan pembangunan unit rumah lalu proses pembangunan akan selesai pada bulan April tahun 2021. Kemudian oleh saksi ANSHARULLAH HISMAWAN AL FARIZI, saksi DEDY PRASETIO bin (alm) BUDIYONO ditunjukkan lokasi yang akan dibangun perumahan D'Residence Cluster saat masih berbentuk tanah pekarangan dan belum ada tanda batas kavling sama sekali.

7. Bahwa pada tanggal 31 Desember 2022 saksi DEDY PRASETIO bin (alm) BUDIYONO menanyakan kepada pihak A Property Land melalui pesan singkat Whastapp kepada karyawan A Property Land yang bernama saksi STEFANI KRISTI tentang aktifitas pembangunan perumahan D'Residence Cluster tersebut dan saat itu dijawab untuk bersabar menunggu info dari terdakwa ANDRE WIBOWO, selanjutnya dari bulan Januari 2021 hingga sekarang saksi DEDY PRASETIO bin (alm) BUDIYONO menghubungi pihak pengembang A Property Land melalui telepon akan tetapi tidak ada respon sama sekali.



8. Bahwa karena tidak ada respon sama sekali dan tidak ada jawaban sama sekali sehingga saksi DEDY PRASETIO bin (alm) BUDIYONO meminta uang yang telah saksi DEDY PRASETIO bin (alm) BUDIYONO serahkan kepada pihak A Property land akan tetapi juga tidak ada respon pengembalian uang, akhirnya saksi DEDY PRASETIO bin (alm) BUDIYONO mendatangi lokasi tanah yang akan dibangun perumahan D'Residence Cluster di Jl. Dukuh Rowo Krasak Kelurahan Sendangmulyo Kecamatan Tembalang Kota Semarang untuk mencari tahu tentang asal usul tanah dan melakukan pengecekan lapangan kelokasi perumahan D'Residence Cluster, ternyata di lahan nomor SHM : 05401 hanya ada tanah pekarangan yang ditumbuhi tanaman pohon pisang dan belum ada pembangunan sama sekali. Kemudian saksi DEDY PRASETIO bin (alm) BUDIYONO mencari tahu asal usul tanah tersebut lalu mendapatkan informasi bahwa pemilik tanah yang sebenarnya adalah saksi ZAINUDIN lalu saksi DEDY PRASETIO bin (alm) BUDIYONO menemui saksi ZAINUDIN dan sdr. ZAINUDIN menerangkan kepada saksi DEDY PRASETIO bin (alm) BUDIYONO bahwa tidak pernah menjual tanah tersebut kepada pihak A Property Land ataupun kepada sdr. ANDRE WIBOWO.

9. Bahwa saksi SRI SURYANTI, SST, M.Si menerangkan sesuai buku tanah yang ada di Kantor Pertanahan Kota Semarang sampai saat ini terhadap sertifikat SHM No. 05401 Kel. Rowosari, luas ± 8.149 m2 adalah atas nama milik ZAINUDIN dan belum ada pergantian ataupun peralihan haknya menjadi atas nama A Property Land/ ANDRE WIBOWO.

10. Bahwa uang dengan total sejumlah Rp. 65.000.000,- (enam puluh lima juta rupiah) oleh saksi STEFIANI KRISTI selanjutnya diserahkan kepada terdakwa ANDRE WIBOWO dan kemudian uang tersebut dipergunakan untuk proses pembangunan perumahan di GRIYA ALAM ASRI alamat Klipang Semarang dan dipergunakan untuk kepentingan pribadi terdakwa.

11. Bahwa Terdakwa sebagai pemilik dari A Property Land dalam menjalankan bisnis A Property Land tidak berbadan hukum. Dan dalam menjalankan bisnis properti belum mempunyai perijinan dari pemerintah.

12. Bahwa atas perbuatan terdakwa, saksi DEDY PRASETIO bin (alm) BUDIYONO mengalami kerugian sebesar Rp. 65.000.000,- (enam puluh lima juta rupiah).

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

ATAU

Halaman 5 dari 31 Putusan Pidana Nomor 453/Pid.B/2022/PN Smg



KEDUA :

Bahwa terdakwa **ANDRE WIBOWO BIN UNTUNG ARIS WIBOWO** Pada hari Senin, tanggal 28 September 2020 dan Hari Senin, tanggal 05 Oktober 2020 sekira pukul yang tidak dapat diingat lagi atau setidaknya-tidaknya pada waktu-waktu lain dalam bulan September dan bulan Oktober Tahun 2020, bertempat di Kantor pemasaran A Property Land, Jl. Kampung Klipang Rt. 04 Rw.01 Kelurahan Sendangmulyo Kecamatan Tembalang, Kota Semarang, atau setidaknya-tidaknya di tempat lain yang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Semarang yang berwenang memeriksa dan mengadili, **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 terdakwa dengan cara sebagai berikut :

13. Bahwa Terdakwa melakukan penjualan unit perumahan D'Residence dengan cara melakukan pemasangan spanduk dijalan yang mana mencantumkan nama perumahan D'Residence beserta gambar rumah dan nomor kontak kantor pemasaran, kemudian membuat brosur untuk menjaring calon konsumen, untuk brosur disediakan dikantor pemasaran ketika ada calon konsumen lalu diberikan brosur terkait dengan perumahan D'Residence yang akan terdakwa kembangkan.

14. Bahwa Terdakwa mempunyai karyawan yang bernama sdr. STEFANI KRISTI dan sdr. ANSHARULLAH HISMAWAN AL FARIZI, dimana terdakwa menyampaikan kepada kedua karyawan tersebut jika ada calon konsumen agar diberikan brosur perumahan D'Residence dan agar menyampaikan kepada calon konsumen bahwa perumahan D'Residence dijual dengan harga murah dan tujuan promonya adalah untuk menarik minat calon konsumen dalam melakukan pembelian perumahan D'Residence.

15. Bahwa sekitar pertengahan bulan September 2020 saksi DEDY PRASETIO bin (alm) BUDIYONO (korban) melihat spanduk pemasaran perumahan D' Residence, didalam spanduk tersebut tertera promosi penjualan perumahan dengan nama D' Residence Cluster yang berlokasi di Dukuh Rowo Krasak Rt 01 Rw 03 Kel. Rowosari Kec. Tembalang Kota Semarang, selanjutnya saksi DEDY PRASETIO bin (alm) BUDIYONO mendatangi alamat kantor pemasaran tersebut dijalan Kampung Klipang Rt. 04 Rw. 01 Kelurahan Sendangmulyo Kecamatan Tembalang Kota Semarang, sesampainya dilokasi kantor pemasaran saksi DEDY PRASETIO bin (alm) BUDIYONO bertemu dengan saksi STEFANI KRISTI



yang merupakan karyawan dari kantor Pemasaran A Property Land lalu saksi STEFANI KRISTI memberikan brosur perumahan kepada saksi DEDY PRASETIO bin (alm) BUDIYONO dan menyampaikan kepada saksi DEDY PRASETIO bin (alm) BUDIYONO bahwa perumahan D'Residence dijual dengan harga murah dan sedang ada promo.

16. Bahwa selanjutnya saksi DEDY PRASETIO bin (alm) BUDIYONO tertarik dan melakukan pembelian 1 (satu) unit rumah di perumahan D'Residence Cluster, kemudian pada tanggal 28 September 2022 saksi DEDY PRASETIO bin (alm) BUDIYONO menyerahkan sejumlah uang sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) sebagai uang tanda jadi dan pada tanggal 05 Oktober 2020 sebesar Rp. 63.000.000,- (enam puluh tiga juta rupiah) sebagai uang muka pembelian unit rumah di perumahan D'Residence Cluster dengan tipe 30/ 60, posisi unit rumah yang dipesan berada di Blok A Kav.1 dengan luas tanah 60 (enam puluh) meter² dan luas bangunan 30 (tiga puluh) meter² seharga Rp. 130.000.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah). Dan lokasi perumahan D'Residence Cluster merupakan bagian dari tanah dengan SHM nomor : 05401.

17. Bahwa yang menjadi saksi DEDY PRASETIO bin (alm) BUDIYONO yakin untuk membeli unit di perumahan D'Residence Cluster tersebut karena tertera di spanduk dan dibrosur dijual dengan harga promo dan murah, dan ditambah lagi jika tanah yang akan dibangun perumahan D'Residence Cluster tersebut tidak bermasalah dan telah terbeli, lalu dijanjikan secara lisan bahwa proses pembangunan akan terlaksana dan terselesaikan pada bulan April tahun 2021.

18. Bahwa setelah saksi DEDY PRASETIO bin (alm) BUDIYONO menyerahkan uang tanda jadi dan uang muka kepada saksi STEFANI KRISTI dan oleh saksi STEFANI KRISTI diberikan kwitansi bukti pembayaran dan juga dibuatkan surat perjanjian jual beli rumah, selanjutnya saksi STEFANI KRISTI dan saksi ANSHARULLAH HISMAWAN AL FARIZI menjelaskan kepada saksi DEDY PRASETIO bin (alm) BUDIYONO jika pembangunan akan dimulai pada bulan Desember 2020 dengan proses pengurukan tanah terlebih dahulu kemudian tahapan pembangunan unit rumah lalu proses pembangunan akan selesai pada bulan April tahun 2021. Kemudian oleh saksi ANSHARULLAH HISMAWAN AL FARIZI, saksi DEDY PRASETIO bin (alm) BUDIYONO ditunjukkan lokasi yang akan dibangun perumahan D'Residence Cluster saat masih berbentuk tanah pekarangan dan belum ada tanda batas kavling sama sekali.



19. Bahwa pada tanggal 31 Desember 2022 saksi DEDY PRASETIO bin (alm) BUDIYONO menanyakan kepada pihak A Property Land melalui pesan singkat Whastapp kepada karyawan A Property Land yang bernama saksi STEFANI KRISTI tentang aktifitas pembangunan perumahan D'Residence Cluster tersebut dan saat itu dijawab untuk bersabar menunggu info dari terdakwa ANDRE WIBOWO, selanjutnya dari bulan Januari 2021 hingga sekarang saksi DEDY PRASETIO bin (alm) BUDIYONO menghubungi pihak pengembang A Property Land melalui telepon akan tetapi tidak ada respon sama sekali.

20. Bahwa karena tidak ada respon sama sekali dan tidak ada jawaban sama sekali sehingga saksi DEDY PRASETIO bin (alm) BUDIYONO meminta uang yang telah saksi DEDY PRASETIO bin (alm) BUDIYONO serahkan kepada pihak A Property land akan tetapi juga tidak ada respon pengembalian uang, akhirnya saksi DEDY PRASETIO bin (alm) BUDIYONO mendatangi lokasi tanah yang akan dibangun perumahan D'Residence Cluster di Jl. Dukuh Rowo Krasak Kelurahan Sendangmulyo Kecamatan Tembalang Kota Semarang untuk mencari tahu tentang asal usul tanah dan melakukan pengecekan lapangan kelokasi perumahan D'Residence Cluster, ternyata di lahan nomor SHM : 05401 hanya ada tanah pekarangan yang ditumbuhi tanaman pohon pisang dan belum ada pembangunan sama sekali. Kemudian saksi DEDY PRASETIO bin (alm) BUDIYONO mencari tahu asal usul tanah tersebut lalu mendapatkan informasi bahwa pemilik tanah yang sebenarnya adalah saksi ZAINUDIN lalu saksi DEDY PRASETIO bin (alm) BUDIYONO menemui saksi ZAINUDIN dan sdr. ZAINUDIN menerangkan kepada saksi DEDY PRASETIO bin (alm) BUDIYONO bahwa tidak pernah menjual tanah tersebut kepada pihak A Property Land ataupun kepada sdr. ANDRE WIBOWO.

21. Bahwa saksi SRI SURYANTI, SST, M.Si menerangkan sesuai buku tanah yang ada di Kantor Pertanahan Kota Semarang sampai saat ini terhadap sertifikat SHM No. 05401 Kel. Rowosari, luas ± 8.149 m2 adalah atas nama milik ZAINUDIN dan belum ada pergantian ataupun peralihan haknya menjadi atas nama A Property Land/ ANDRE WIBOWO.

22. Bahwa uang dengan total sejumlah Rp. 65.000.000,- (enam puluh lima juta rupiah) oleh saksi STEFANI KHRISTI selanjutnya diserahkan kepada terdakwa ANDRE WIBOWO dan kemudian uang tersebut dipergunakan untuk proses pembangunan perumahan di GRIYA ALAM ASRI alamat Klipang Semarang dan dipergunakan untuk kepentingan pribadi terdakwa.



23. Bahwa Terdakwa sebagai pemilik dari A Property Land dalam menjalankan bisnis A Property Land tidak berbadan hukum. Dan dalam menjalankan bisnis properti belum mempunyai perijinan dari pemerintah.

24. Bahwa atas perbuatan terdakwa, saksi DEDY PRASETIO bin (alm) BUDIYONO mengalami kerugian sebesar Rp. 65.000.000,- (enam puluh lima juta rupiah).

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

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

1. Saksi DEDY PRASETIO bin (alm)

BUDIYONO, dibawah sumpah menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa Saksi menerangkan sehubungan dengan kejadian penipuan dan atau penggelapan terjadi pada bulan September 2020 hingga bulan Oktober 2020 tepatnya pada hari Senin tanggal 28 September 2020 dan hari Senin tanggal 05 Oktober 2020 di kantor pemasaran A Property Land alamat Jl. Kampung Klipang Rt 04 Rw 01 Kel. Sendangmulyo Kec. Tembalang Kota Semarang;
- Bahwa yang menjadi korbanya adalah saksi sendiri dan dengan adanya peristiwa tersebut saksi mengalami kerugian berupa nominal uang senilai Rp. 65.000.000,- (enam puluh lima juta rupiah);
- Bahwa pelaku penipuan adalah ANDRE WIBOWO yang merupakan pengembang perumahan / developer A Property Land yang berkantor pemasaran di Jl. Kampung Klipang Rt 04 Rw 01 Kel. Sendangmulyo Kec. Tembalang Kota Semarang;
- Bahwa nama perumahan yang dikembangkan oleh developer A Property Land adalah D'Residence Cluster yang terletak di Dukuh Rowo Krasak Rt 01 Rw 03 Kel. Rowosari Kec. Tembalang Kota Semarang;
- Bahwa Saksi memesan satu unit rumah pada perumahan D'Residence cluster dengan tipe 30/60, posisi unit rumah yang saksi pesan berada di Blok A Kav.1 dengan luas tanah 60 (enam puluh) meter² dan luas bangunan 30 (tiga puluh) meter² yang merupakan bagian dari tanah dengan SHM nomor : 05401;
- Bahwa Saksi menerangkan developer A Property Land menawarkan harga untuk unit rumah yang saksi pesan yaitu Blok A Kav.1 seharga Rp. 130.000.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah);
- Bahwa Saksi telah menyerahkan uang kepada A Property Land sebanyak dua kali penyerahan uang yaitu pada tanggal 28 September 2020 sebesar Rp.



- 2.000.000,- (dua juta rupiah) sebagai uang tanda jadi pemesanan unit rumah D'Residence Cluster dan pada tanggal 05 Oktober 2020 sebesar Rp. 63.000.000,- (enam puluh tiga juta rupiah) sebagai uang muka dalam pembelian unit rumah D'Residence Cluster;
- Bahwa penyerahan uang dari saksi pada tanggal 28 September 2020 senilai Rp 2.000.000,- (dua juta rupiah) adalah sdr. STEFANI KRISTI dan sdr. ANSHARULLAH HISMAWAN AL FARIZI dan penyerahan uang pada tanggal 5 Oktober 2020 senilai Rp. 63.000.000,- (enam puluh tiga juta rupiah) adalah sdr. STEFANI KRISTI dan sdr. ANSHARULLAH HISMAWAN AL FARIZI;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui siapa pemilik tanah dengan nomor SHM : 05401 dan ketika saksi bertemu dengan karyawan Aproperty Land yaitu sdr. STEFANI KRISTI saat itu menerangkan jika tanah yang akan dibangun perumahan telah dibeli oleh sdr. ANDRE WIBOWO;
 - Bahwa pihak developer A Property Land menyampaikan kepada saksi setelah saksi menyerahkan uang tanda jadi dan uang muka bahwa proses pembangunan akan dimulai pada bulan Desember 2020 dengan proses pengurukan tanah terlebih dahulu selanjutnya tahapan pembangunan unit rumah dan diterangkan pula kepada saksi jika proses pembangunan akan selesai pada bulan April tahun 2021. Namun ternyata setelah saksi melakukan pengecekan kelapangan, ternyata di lahan nomor SHM : 05401 hanya ada tanah yang ditumbuhi tanaman pohon pisang dan belum ada bangunan apapun;
 - Bahwa saat saksi ditunjukkan lokasi oleh sdr. ANSHARULLAH HISMAWAN AL FARIZI dan sdr. VINO lokasi yang akan dibangun perumahan D'Residence Cluster masih berbentuk tanah pekarangan dan belum ada tanda batas kavling hingga sekarang inipun masih dalam posisi/ situasi yang sama;
 - Bahwa saksi menerangkan pada tanggal 27 Agustus 2022, ibu Andre (istri dari Andre) telah membayar sebesar 15.000.000,- (lima belas juta) rupiah, sisanya akan dibayar secara diangsur selama 9 (Sembilan) bulan sampai lunas.
- Atas keterangan saksi tersebut, Terdakwa telah membenarkan.

2. Saksi VIANA KURNIAWATI binti (alm) SISWADI, dibawah sumpah menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa kejadian penipuan dan atau penggelapan terjadi pada bulan September 2020 hingga bulan Oktober 2020 tepatnya pada hari Senin tanggal 28 September 2020 dan hari Senin tanggal 05 Oktober 2020 di kantor pemasaran A Property Land alamat Jl. Kampung Klipang Rt 04 Rw 01 Kel. Sendangmulyo Kec. Tembalang Kota Semarang;
- Bahwa yang menjadi korbanya adalah saksi sdr. DEDI PRASETIO dan



dengan adanya peristiwa tersebut saksi DEDI PRASETIO mengalami kerugian berupa nominal uang senilai Rp. 65.000.000,- (enam puluh lima juta rupiah);

- Bahwa yang telah melakukan penipuan terhadap saksi sdr. DEDI PRASETIO adalah pengembang perumahan / developer A Property Land yang bernama sdr. ANDRE WIBOWO dan berkantor pemasaran di Jl. Kampung Klipang Rt 04 Rw 01 Kel. Sendangmulyo Kec. Tembalang Kota Semarang;

- Bahwa nama perumahan yang dikembangkan oleh developer A Property Land adalah D'Residence Cluster yang terletak di Dukuh Rowo Krasak Rt 01 Rw 03 Kel. Rowosari Kec. Tembalang Kota Semarang;

- Bahwa Saksi DEDI PRASETIO memesan satu unit rumah pada perumahan D'Residence cluster dengan tipe 30/60, posisi unit rumah yang saksi pesan berada di Blok A Kav.1 dengan luas tanah 60 (enam puluh) meter² dan luas bangunan 30 (tiga puluh) meter² yang merupakan bagian dari tanah dengan SHM nomor : 05401;

- Bahwa developer A Property Land menawarkan harga untuk unit rumah yang saksi sdr. DEDI PRASETIO pesan yaitu di Blok A Kav.1 dengan harga Rp. 130.000.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah);

- Bahwa DEDI PRASETIO menyerahkan sejumlah uang kepada A Property Land sebanyak dua kali penyerahan uang yaitu pada tanggal 28 September 2020 sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) sebagai uang tanda jadi pemesanan unit rumah D'Residence Cluster dan pada tanggal 05 Oktober 2020 sebesar Rp. 63.000.000,- (enam puluh tiga juta rupiah) sebagai uang muka dalam pembelian unit rumah D'Residence Cluster;

- Bahwa yang menerima penyerahan uang dari saksi sdr. DEDI PRASETIO pada tanggal 28 September 2020 senilai Rp 2.000.000,- (dua juta rupiah) adalah STEFANI KRISTI dan ANSHARULLAH HISMAWAN ALFARIZI dan penyerahan uang pada tanggal 5 Oktober 2020 senilai Rp. 63.000.000,- (enam puluh tiga juta rupiah) adalah STEFANI KRISTI dan ANSHARULLAH HISMAWAN ALFARIZI;

- Bahwa pihak developer A Property Land menyampaikan kepada korban setelah korban menyerahkan uang tanda jadi dan uang muka bahwa proses pembangunan akan dimulai pada bulan Desember 2020 dengan proses pengurusan tanah terlebih dahulu selanjutnya tahapan pembangunan unit rumah dan diterangkan pula kepada saksi jika proses pembangunan akan selesai pada bulan April tahun 2021;

Atas keterangan saksi tersebut, Terdakwa telah membenarkan.

3. Saksi SUPRIYONO bin NGADIMIN, dibawah sumpah menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi menerangkan dalam keadaan sehat secara jasmani dan rokhani



dan bersedia didengar keterangannya sehubungan dengan tindak pidana penipuan yang dilakukan oleh sdr. ANDRE WIBOWO;

- Bahwa Saksi menerangkan tidak ada hubungan keluarga dengan sdr. ANDRE WIBOWO, hanya saja sdr. ANDRE WIBOWO pernah mengontrak / menyewa rumah kontrakan milik saksi;
- Bahwa Saksi menerangkan alamat lokasi rumah kontrakan milik saksi yang disewa oleh sdr. ANDRE WIBOWO berada di Kp. Klipang Rt 04 Rw 01 Kel. Sendangmulyo Kec. Tembalang Kota Semarang;
- Bahwa Saksi menerangkan sdr. ANDRE WIBOWO menyewa rumah kontrakan milik saksi sejak bulan Juli tahun 2018 dan sekarang ini sdr. ANDRE WIBOWO tidak lagi menyewa rumah kontrakan milik saksi di Kp. Klipang Rt 04 Rw 01 Kel. Sendangmulyo Kec. Tembalang Kota Semarang dan terakhir kali menyewa sekitar bulan Oktober tahun 2020;
- Bahwa Saksi menerangkan nilai sewa rumah kontrakan milik saksi dengan sdr. ANDRE WIBOWO adalah sewa selama satu tahun pada tahun 2018 senilai Rp. 8.000.000,- (delapan juta rupiah) dan nilai sewa selama satu tahun pada tahun 2019 adalah senilai Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) dan setelah itu sdr. ANDRE WIBOWO tidak berani melakukan sewa per satu tahun akan tetapi menjadi sewa bulanan, dan harga sewa per satu bulan kami sepakati senilai Rp. 1.100.000,- (satu juta seratus ribu rupiah);
- Bahwa Saksi menerangkan tidak mempunyai bukti secara tertulis mengenai perjanjian kontrak dan bukti bayar kesepakatan kontrak rumah milik saksi hanya secara lisan dan pembayaran saksi disuruh menandatangani kwitansi oleh sdr. ANDRE WIBOWO akan tetapi saksi tidak memiliki kwitansi tersebut;
- Bahwa Saksi menerangkan rumah kontrakan milik saksi yang disewa oleh sdr. ANDRE WIBOWO digunakan untuk aktifitas kantor pemasaran perumahan dengan nama A PROPERT LAND;
- Bahwa Saksi menerangkan aktifitas kantor pemasaran A PROPERTY LAND yang saksi lihat adalah banyak orang silih berganti keluar dan masuk ke kantor pemasaran tersebut, untuk rumah kontrakan yang dijadikan kantor pemasaran dipasang spanduk gambar rumah yang akan dijual/dipasarkan, didalam ruangan kantor pemasaran terdapat komputer dan brosur-brosur perumahan;
- Bahwa Saksi menerangkan yang saksi ketahui setelah kantor pemasaran tersebut pindah adalah banyak orang yang mendatangi rumah saksi dan menanyakan tentang kantor pemasaran yang mengontrak dirumah kontrakan



milik saksi dan saat itu saksi jawab bahwa sdr. ANDRE WIBOWO tidak melanjutkan kontrak dan telah pindah dan saksi sampaikan bahwa untuk kepindahannya kemana saksi tidak mengetahuinya;

- Bahwa Saksi menerangkan informasi yang saksi dengar dari orang-orang yang menanyakan keberadaan kantor pemasaran adalah bahwa banyak orang yang menyampaikan telah melakukan pembayaran pembelian unit perumahan akan tetapi setelah uang diserahkan bangunan tidak jadi dan menerangkan ketipu oleh sdr. ANDRE WIBOWO;

Atas saksi tersebut, telah ditanyakan kepada Terdakwa dan Terdakwa telah membenarkan.

4. Saksi STEFIANI KHRISTI binti IWAN SANTOSO, dibawah sumpah menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi mengetahui tempat yang bernama A Property Land, yaitu yang beralamat di Jl. Kp. Klipang Semarang, dimana A PROPERTY LAND tersebut bergerak dalam usaha pengembang perumahan / developer;
- Bahwa hubungan saksi dengan A PROPERTY LAND beralamat di Jl. Kp. Klipang Semarang adalah saksi merupakan mantan karyawan dari A PROPERTY LAND;
- Bahwa Saksi pernah bekerja ditempat tersebut sejak bulan April 2020 dan saksi keluar pada bulan Oktober 2020. Saksi dalam bekerja mendapatkan gaji per bulan, dan gaji saksi perbulan dari A PROPERTY LAND adalah sebesar Rp. 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah);
- Bahwa tugas dan tanggung jawab saksi pada saat saksi bekerja di A PROPERTY LAND alamat Jl. Kp. Klipang Semarang adalah bagian administrasi dan arsip dokumen;
- Bahwa Saksi mengetahui pemilik dari A PROPERTY LAND alamat Jl. Kp. Klipang Semarang yaitu sdr. ANDRE WIBOWO, namun saksi tidak mengetahui tempat tinggal sdr. ANDRE WIBOWO;
- Bahwa nama perumahan yang akan dikembangkan oleh A PROPERTY LAND alamat Jl. Kp. Klipang Semarang D' RESIDENCE dan ROWOSARI RESIDENCE yang semuanya berlokasi di wilayah Kelurahan ROWOSARI Semarang akan tetapi alamat pastinya saksi tidak tahu;
- Bahwa Saksi menerangkan nama pembeli dari Property D'RESIDENCE yaitu DEDI PRASETIO;
- Bahwa DEDI PRASETIO dalam melakukan pemesanan perumahan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

D'RESIDENCE telah menyerahkan sejumlah uang sebagai uang tanda jadi pembelian sebesar Rp. 65.000.000,- (enam puluh lima juta rupiah) dengan perincian uang pengikatan sebesar Rp. 2.000.000, - dan uang tanda jadi sebesar Rp. 63.000.000,-;

- Bahwa yang menerima penyerahan uang tanda jadi dalam pembelian perumahan D'Residence dari sdr. DEDI PRASETIO adalah saksi sendiri sebesar Rp. 63.000.000, dan saksi buat tanda bukti berupa kwitansi tertanggal 5 Oktober 2020 sedangkan untuk uang pengikatan sebesar Rp. 2.000.000,- tanggal 28 September 2022 yang menerima sdr. FARIS dan dibuatkan tanda bukti berupa kwitansi;
- Bahwa Saksi menerangkan setelah saksi menerima uang senilai Rp. 63.000.000,- dari sdr. DEDI PRASETIO sebagai tanda jadi pembelian perumahan D'RESIDENCE kemudian uang tersebut saksi serahkan langsung kepada sdr. ANDRE WIBOWO sebagai pimpinan atau owner dari A PROPERTYLAND;
- Bahwa Saksi menerangkan dalam pembelian perumahan D'RESIDENCE antara sdr. DEDY PRASETIO dengan A PROPERTILAND dibuatkan perjanjian jual beli yang saksi ingat perjanjian tersebut dibuat pada tanggal 05 Oktober 2020;
- Bahwa Saksi menerangkan yang mewakili pihak A PROPERTYLAND dalam perjanjian jual beli dengan sdr. DEDI PRASETIO adalah saksi sendiri atas perintah secara lisan pemilik A PROPERTYLAND yaitu sdr. ANDRE WIBOWO;
- Bahwa Saksi menerangkan didalam surat perjanjian jual beli antara sdr. DEDI PRASETIO dengan A Property Land dimasukkan nomor sertifikat tanah yaitu SHM nomor : 05401 sebagai lokasi akan dibangun perumahan D'RESIDENCE;
- Bahwa Saksi menerangkan terkait dengan sertifikat SHM nomor : 05401 pemiliknya saksi tidak tahu;
- Bahwa pada saat saksi bekerja hingga saksi keluar dari A Property Land proses pembangunan perumahan pesanan sdr. DEDI PRASETIO belum dilakukan pembangunan, akan tetapi sekarang ini saksi tidak mengetahui apakah sudah dilakukan pembangunan atau belum;

Atas keterangan saksi tersebut, Terdakwa membenarkan Sebagian;

Halaman 14 dari 31 Putusan Pidana Nomor 453/Pid.B/2022/PN Smg

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)



5. Saksi ANSHARULLAH HISMAWAN ALFARIZI bin HERMANTO,
dibawah sumpah menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa hubungan saksi dengan A PROPERTY LAND alamat Jl. Kp. Klipang Semarang adalah saksi merupakan mantan karyawan dari A PROPERTY LAND;
- Bahwa Saksi bekerja ditempat tersebut sejak bulan Juni 2018 dan saksi keluar dari bekerja di A Property Land pada bulan November 2020;
- Bahwa dalam bekerja mendapatkan gaji per bulan, dan gaji saksi perbulan dari A PROPERTY LAND adalah sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah);
- Bahwa tugas dan tanggung jawab saksi pada saat saksi bekerja di A PROPERTY LAND alamat Jl. Kp. Klipang Semarang adalah bagian pemasaran. Dan pemilik dari A PROPERTY LAND alamat Jl. Kp. Klipang Semarang yaitu sdr. ANDRE WIBOWO alamat tidak tahu;
- Bahwa ada satu orang yang melakukan pembelian perumahan terkait dengan perumahan D RESIDENCE yaitu DEDI PRASETYO alamat saksi lupa;
- Bahwa Saksi menerangkan sdr. DEDI PRASETYO dalam melakukan pembelian perumahan D RESIDENCE telah menyerahkan sejumlah uang sebagai uang tanda jadi pembelian sebesar Rp. 65.000.000,- (enam puluh lima juta rupiah) dengan rincian uang pengikatan sebesar Rp. 2.000.000, - dan uang tanda jadi sebesar Rp. 63.000.000,-
- Bahwa yang menerima penyerahan uang tanda jadi dalam pembelian perumahan D Residence dari sdr. DEDI PRASETYO adalah sdr. STEFIANI KHRISTI dan dibuatkan kwitansi tanda penerimaan uang tertanggal 5 Oktober 2020 dengan nilai Rp. 63.000.000, dan senilai Rp. 2.000.000,- akan tetapi tertanggal kwitansinya pada tanggal 28 September 2022;
- Bahwa setelah sdr. STEFIANI KHRISTI menerima uang dari sdr. DEDI PRASETYO sebagai tanda jadi pembelian perumahan D'ROWOSARI kemudian uang tersebut di serahkan langsung kepada sdr. ANDRE WIBOWO sebagai pimpinan atau owner dari A PROPERTYLAND;
- Bahwa yang mewakili pihak A PROPERTYLAND dalam perjanjian jual beli dengan sdr. DEDI PRASETYO adalah sdr. STEFIANI KHRISTI atas perintah secara lisan pemilik A PROPERTYLAND yaitu sdr. ANDRE WIBOWO;
- Bahwa Saksi menerangkan terkait dengan sertifikat SHM nomor : 05401 pemiliknya saksi tidak tahu apakah sudah dibeli oleh sdr. ANDRE WIBOWO atau belum;

Halaman 15 dari 31 Putusan Pidana Nomor 453/Pid.B/2022/PN Smg



- Bahwa Saksi menerangkan sdr. DEDI PRASETIO melakukan pemesanan unit rumah diperumahan D'RESIDENCE yang akan dikembangkan oleh A PROPERTY LAND dengan luas tanah 60 meter² dan luas bangunan 30 meter² pada posisi Blok A Kavling 1 dan kavling tersebut merupakan bagian dari sertifikat SHM nomor 05401;
- Bahwa cara saksi memasarkan perumahan yang akan dikembangkan dengan nama D'RESIDENCE adalah dengan memposting di aplikasi face book dan membuat brosur, jika ada calon konsumen yang menghubungi kemudian saksi jelaskan mengenai spek bangunan, harga, dan menunjukkan lokasi perumahan yang akan dibangun;
- Bahwa Saksi menerangkan yang menunjukkan lokasi perumahan D'RESIDENCE kepada sdr. DEDI PRASETIO adalah saksi atas perintah dari pimpinan saksi yaitu sdr. ANDRE WIBOWO dan alamat lokasi berada di Kp. Krasak Kel. Rowosari Kec. Tembalang Kota Semarang;

Atas keterangan saksi tersebut Terdakwa telah membenarkan sebagian.

6. Saksi ZAINUDIN bin (ALM) SYAHID, dibawah sumpah menerangkan menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi mengetahui jika tanah milik saksi telah diperjualbelikan oleh orang lain pada sekira bulan September 2021 ketika dirumah Dk. Rowokrasak Rt 01 Rw 03 Kel. Rowosari Kec. Tembalang Kota Semarang kemudian anak saksi menceritakan bahwa tanah milik saksi telah diperjualbelikan kepada orang lain;
- Bahwa lokasi tanah milik saksi yang telah diperjualbelikan oleh orang lain berada di Dk. Rowokrasak Rt 01 Rw 03 Kel. Rowosari Kec. Tembalang Kota Semarang;
- Bahwa tanah milik saksi yang berada di Dk. Rowokrasak Rt 01 Rw 03 Kel. Rowosari Kec. Tembalang Kota Semarang telah bersertifikat hak milik (SHM) dengan nomor : 05401 Kelurahan Rowosari atas nama saksi sendiri (ZAINUDIN) dengan luas tanah 8.149 (delapan ribu seratus empat puluh sembilan) meter;
- Bahwa orang yang memperjual belikan tanah milik saksi tersebut saksi tidak mengetahui identitasnya, akan tetapi informasi dari anak saya bahwa orang tersebut merupakan pengembang perumahan;
- Bahwa Saksi menerangkan asal usul tanah yang berada di Dk. Rowokrasak Rt 01 Rw 03 Kel. Rowosari Kec. Tembalang Kota Semarang dari hasil saksi



membeli pada tahun 1983 kepada sdr. (alm) PRAYITNO dan (alm) MATORI;

- Bahwa Saksi menerangkan saksi tidak pernah melakukan transaksi jual beli tanah yang berlokasi di Dk. Rowokrasak Rt 01 Rw 03 Kel. Rowosari Kec. Tembalang Kota Semarang dengan sdr. ANDRE WIBOWO;
- Bahwa Saksi menerangkan pernah memberikan kuasa secara lisan terhadap anak saksi yang bernama NASRULLAH JAMALUDIN untuk menjual tanah yang berada di Dk. Rowokrasak Rt 01 Rw 03 Kel. Rowosari Kec. Tembalang Kota Semarang dengan SHM 05401 akan tetapi hingga sekarang ini belum ada pembeli yang melakukan pembelian terhadap tanah milik saksi tersebut;

Atas keterangan saksi tersebut, Terdakwa telah membenarkan.

7. Saksi NASRULLAH JAMALUDIN bin ZAINUDIN, dibawah sumpah menerangkan menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa mengenal dengan ZAINUDIN dan hubungan saksi dengan ZAINUDIN adalah hubungan keluarga dikarenakan saksi merupakan anak kandung dari sdr. ZAINUDIN;
- Bahwa tanah milik ZAINUDIN yang telah diperjual belikan oleh pihak lain berada di DK. Rowokrasak Rt 01 Rw 03 Kel. Rowosari Kec. Tembalang Kota Semarang;
- Bahwa Saksi menerangkan asal usul tanah yang berlokasi di DK. Rowokrasak Rt 01 Rw 03 Kel. Rowosari Kec. Tembalang Kota Semarang menurut keterangan dari bapak saya adalah hasil dari membeli pada tahun 1983 dari (ALM) PRAYITNO dan (alm) MATORI;
- Bahwa Saksi menerangkan tanah yang berlokasi di DK. Rowokrasak Rt 01 Rw 03 Kel. Rowosari Kec. Tembalang Kota Semarang saat ini telah bersertifikat dengan SHM nomor 05401 Kel. Rowosari dengan luas tanah yaitu 8.149 (delapan ribu seratus empat puluh sembilan) meter;
- Bahwa Saksi menerangkan menurut informasi yang saksi dapatkan bahwa yang telah melakukan penjualan terhadap objek tanah milik sdr. ZAINUDIN adalah pengembang sdr. ANDRE WIBOWO alamat tidak tahu;
- Bahwa Saksi mengetahui jika tanah milik bapak saksi telah diperdagangkan oleh sdr. ANDRE WIBOWO dikarenakan datang seorang perempuan yang menanyakan tentang tanah milik sdr. ANDRE dengan menunjuk lokasi tanah milik bapak saksi yang kemudian saksi jawab bahwa tanah tersebut adalah milik bapak saksi dan belum terjual kepada siapapun yang selanjutnya saksi



mendapatkan informasi bahwa tanah milik bapak saksi telah diperjual belikan oleh pengembang sdr. ANDRE WIBOWO;

- Bahwa Saksi tidak mengenal dengan orang yang bernama ANDRE WIBOWO dan tidak ada hubungan apa apa antara saksi dengan orang tersebut;
- Bahwa Saksi pernah mendapatkan kuasa secara lisan / perintah dari bapak saksi (ZAINUDIN) untuk menjualkan tanah yang berlokasi DK. Rowokrasak Rt 01 Rw 03 Kel. Roiwosari Kec. Tembalang Kota Semarang;
- Bahwa Saksi menerangkan pernah memberikan informasi kepada orang lain untuk membantu saksi dalam menjualkan tanah milik bapak saksi akan tetapi dikarenakan sudah lama saksi lupa siapa orang yang saksi beri informasi tentang hal tersebut;
- Bahwa Saksi menerangkan sudah ada yang menawarkan akan membeli tanah dengan nomor HM : 05401. Dan untuk siapa saja yang menawarkan akan membeli tanah saksi agak lupa yang saksi ingat dari salah satu perantara (orang yang menghubungkan penjual dan calon pembeli) bahwa yang akan membeli tanah bernama ANDRE WIBOWO alamat tidak tahu;
- Bahwa Saksi menerangkan belum pernah bertemu dengan sdr. ANDRE WIBOWO. Dan saksi dengan sdr. ANDRE belum terjadi kesepakatan jual beli terkait dengan tanah HM : 05401 dan saksi juga belum pernah menerima uang tanda jadi dari sdr. ANDRE;
- Bahwa Saksi menerangkan sertifikat tanah dengan nomor. 05401 sekarang ini saksi simpan di rumah saksi di Dk. Rowokrasak Rt 01 Rw 03 Kel. Rowosari Kec. Tembalang Kota Semarang. Dan hingga sekarang ini objek tanah dengan HM : 05401 belum terjual dan masih sah menjadi milik bapak saksi (ZAINUDIN);
- Bahwa Saksi menerangkan pernah memberikan salinan berupa fotocopy sertifikat tanah dengan nomor HM : 05401 kepada perantara yang membantu untuk mencari pembeli;
- Bahwa saksi menerangkan, terdakwa pernah kerumah saksi, namun hanya sekedar menawarkan harga tanah, tapi belum ada akad jual beli tanah;
- Bahwa saksi menerangkan tidak pernah menerima uang dari terdakwa sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);



Atas keterangan saksi tersebut, Terdakwa telah membenarkan.

8. Saksi SRI SURYANTI, SST, M.Si. Binti (alm) YASIN SUPRAPTO, dibawah sumpah menerangkan sebagai berikut

- Bahwa Saksi bekerja sebagai Pegawai Negeri Sipil di Kantor Pertanahan Kota Semarang dan saat ini saksi menjabat sebagai Penata Pertanahan Ahli Pertama Koordinator Kelompok Substansi Pengendalian Pertanahan di Kantor Pertanahan Kota Semarang;
- Bahwa Saksi menjabat sebagai Penata Pertanahan Pertama Koordinator Kelompok Substansi Pengendalian Pertanahan di Kantor Pertanahan Kota Semarang sejak Juli 2020 dan tugas dan tanggung jawab saya adalah melaksanakan perintah dari pimpinan diantaranya;
- Melakukan penanganan perkara dan sengketa;
- Melaksanakan tugas - tugas pengendalian hak atas tanah terkait dengan penetapan indikasi tanah terlantar;
- Bahwa Saksi dalam melaksanakan tugas dan tanggung jawab saksi bertanggung jawab kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang yang saat ini dijabat oleh Bapak IR. SIGIT RAHMAWAN ADI, ST, MM dan kepada Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa yang saat ini dijabat oleh Bapak RADIYANTO, SH, MH.;
- Bahwa Saksi menerangkan berdasarkan pasal 32 PP No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah menyatakan bahwa sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yg berlaku sbg alat pembuktian yg kuat mengenai data fisik dan data yuridis yg termuat didalamnya sepanjang data fisik dan data yuridis tsb sesuai dg data yg ada dalam surat ukur dan buku tanah yg bersangkutan. Tanda bukti kepemilikan tanah yang sah adalah sertipikat, yaitu berupa : Sertipikat Hak Milik, sertipikat hak guna bangunan, sertipikat hak pakai, sertipikat hak guna usaha, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan (UUPA PSL 16). Namun sebelum diterbitkannya suatu sertipikat hak atas tanah, perlu diperhatikan alas haknya, yaitu :
- Jika tanah negara alas hak nya berupa surat keterangan penguasaan fisik dan surat keterangan tidak sengketa dari kelurahan;
- Jika yasan alas haknya berupa : leter C, leter D, petuk, girik, VI (verponding indonesia).

Bahwa Saksi menerangkan Syarat-syarat terbitnya sertifikat yaitu :

Warga negara indonesia, sehat jasamani rohani



Memenuhi persyaratan subyek dan obyek.

Ada alas hak atau riwayat perolehan tanahnya.

Bahwa saksi menerangkan Mekanisme pengajuannya yaitu :

Pemohon mengajukan permohonan ke Kantor Pertanahan dengan melengkapi / melampirkan alas hak, berupa : jika tanah yasan dilampiri leter c, jika tanah negara dilampiri surat keterangan tidak sengketa dan surat keterangan penguasaan fisik, tanah negara bekas hak / Ex HGB dilampiri sertifikat HGB yang lama, dan syarat lain seperti identitas (KTP, KK, PBB) jika sudah dilengkapi syarat tersebut diajukan permohonan ukur terlebih dahulu, Hasil dari pengukuran dituangkan dalam gambar ukur, setelah itu diplot dalam peta pendaftaran;

- Jika dalam peta pendaftaran tersebut bersih (tidak tumpang tindih), maka terbit NIB (Nomor Identifikasi Bidang), sehinggadapat diterbitkan peta bidang tanah.Lalu peta bidang tanah tersebut disertai dengan alas hak dan data badan hukum, diajukan ke panitia "A". Selanjutnya panitia "A" membentuk tim untuk ke lapangan untuk melakukan sidang panitia "A" dengan diikutsertakan dari perangkat kelurahan, untuk mencocokkan data yuridis dan data fisik, dengan kesesuaian yang ada di lapangan, Lalu hasil dari sidang panitia "A" dituangkan dalam risalah panitia "A", jika hasil dari risalah panitia "A" tersebut disetujui untuk dapat diberikan SHM maka risalah panitia "A" disertai peta bidang dan juga data-data yuridis diteruskan kepada kasubsi penetapan hak untuk kemudian kasubsi penetapan hak menunjuk pengolah data untuk membuat risalah pengolah data dan konsep SK Pemberian Hak;
- Jika konsep disetujui maka SK Pemberian Hak tersebut diajukan ke Kepala Kantor Pertanahan untuk ditanda tangani, setelah ditanda tangani dan diberi nomor, maka SK tersebut dan pembayaran BPHTB diberikan kepada pemohon untuk didaftarkan pada loket pendaftaran untuk diterbitkan sertipikat, jika pemohon sudah membayarBPHTB dibuktikan dengan bukti lunas maka dapat diterbitkan sertipikat SHM;
- Bahwa Saksi menerangkan dari Kantor Pertanahan Kota Semarang pernah menerbitkan sertifikat tanah SHM No. 05401 Kel. Rowosari, luas \pm 8.149 m2 atas nama ZAINUDIN pada tanggal 14 Maret 2018;
- Bahwa Saksi menerangkan dasar dalam penerbitan sertifikat SHM No. 05401 Kel. Rowosari, luas \pm 8.149 m2 atas nama ZAINUDIN adalah sertifikat HM nomor 523 Kel. Rowosari atas nama Zainuddin seluas 14570 m2 yang dimohonkan pemecahan sesuai surat permohonan tertanggal 00-08-2017;



- Bahwa Saksi menerangkan terhadap sertifikat tanah SHM No. 05401 Kel. Rowosari, luas \pm 8.149 m² atas nama ZAINUDIN berdasarkan Buku Tanah yg ada di Kantor Pertanahan Kota Semarang sampai saat ini belum pernah terjadi pergantian hak dan kepemilikan;
- Bahwa Saksi menerangkan penerbitan SHM 05401 Rowosari atas nama Zainuddin atas permohonan Sdr. Zainuddin, sesuai permohonan tertanggal 00-08-2017;
- Bahwa Saksi menerangkan sesuai buku tanah yang ada di Kantor Pertanahan Kota Semarang sampai saat ini terhadap sertifikat SHM No. 05401 Kel. Rowosari, luas \pm 8.149 m² atas nama ZAINUDIN belum ada pergantian ataupun peralihan haknya menjadi atas nama ANDRE WIBOWO;
- Bahwa Saksi menerangkan sesuai buku tanah yang ada di Kantor Pertanahan Kota Semarang sampai saat ini terhadap sertifikat SHM No. 05401 Kel. Rowosari, luas \pm 8.149 m² atas nama ZAINUDIN belum ada pergantian ataupun peralihan haknya menjadi atas nama A PROPERTY LAND. Selain itu terhadap tanah dengan SHM 05401 tidak ada sengketa.

Atas keterangan saksi Terdakwa telah membenarkan.

Menimbang, bahwa Terdakwa **ANDRE WIBOWO bin UNTUNG ARIS WIBOWO** di persidangan telah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Terdakwa saat ini sedang menjalani hukuman dalam perkara lain;
- Bahwa maksud dengan usaha/bisnis property adalah terdakwa membeli sebidang tanah kemudian tanah tersebut terdakwa mendirikan bangunan rumah dan kemudian tanah dan bangunan rumah tersebut terdakwa jual kepada konsumen;
- Bahwa nama dari usaha/bisnis property yang terdakwa lakukan adalah A PROPERTY LAND;
- Bahwa alamat dari kantor A PROPERTY LAND berada di Jl. Kampung Klipang Rt 04 Rw 01 Kel. Sendangmulyo Kec. Tembalang Kota Semarang dan saat ini telah berhenti beroperasi dan terdakwa belum membuka kantor ditempat lain;
- Bahwa Terdakwa melakukan bisnis mendirikan bangunan rumah kemudian terdakwa jual ke konsumen antara lain berlokasi di Jl. Sendangguwo Selatan Raya, Jl. Plamongan Indah Semarang, di



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Klipang terdakwa beri nama GRIYA ALAM ASRI, KAMPUNG ALAM ASRI, di Rowosari Tembalang terdakwa beri nama perumahan ROWOSARI RESIDENCE dan perumahan D Residence;

- Bahwa lokasi yang rencananya akan terdakwa bangun perumahan D'Residence berada di Dukuh Rowo Krasak Rt 01 Rw 03 Kel. Rowosari Kec. Tembalang Kota Semarang;

- Bahwa pemilik tanah yang rencananya akan terdakwa bangun perumahan D'Residence adalah sdr. ZAINUDIN alamat dukuh rowo Krasak Rt 01 Rw 03 Kel. Rowosari Kec. Tembalang Kota Semarang dengan nomor SHM : SHM nomor 05401 kelurahan Rowosari;

- Bahwa awalnya antara terdakwa dengan sdr. ZAINUDIN akan melakukan transaksi jual beli tanah dengan SHM nomor 05401 akan tetapi kemudian batal dikarenakan anak dari sdr. ZAINUDIN menginginkan jumlah uang muka yang besar dalam pembelian tanah tersebut sehingga terdakwa merasa tidak mampu dan tidak melanjutkan proses jual beli;

- Bahwa Terdakwa belum melakukan penyerahan uang sama sekali kepada sdr. ZAINUDIN terkait dengan objek tanah SHM nomor 05401, dan tanah tidak jadi terdakwa beli;

- Bahwa Terdakwa menerangkan selaku pemilik dari A Property Land menyampaikan kepada karyawan jika ada calon konsumen agar diberikan brosur perumahan D'Residence dan agar menyampaikan kepada calon konsumen bahwa perumahan D'Residence dijual dengan harga murah dan promo untuk menarik minat calon konsumen dalam melakukan pembelian perumahan D'Residence;

- Bahwa yang telah melakukan pembelian perumahan D'Residence adalah sdr. DEDY PRASETIO alamat Jl. Timoho Barat 1 no. 07 Rt 01 Rw 03 Kel. Bulusan Kec. Tembalang Kota Semarang. Dan sdr. DEDY PRASETYO telah menyerahkan sejumlah uang terkait dengan pembelian satu unit rumah di perumahan D Residence alamat Rowosari Tembalang Kota Semarang sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) sebagai uang tanda jadi dalam pembelian unit rumah dan pada tanggal 28 September 2020 dan sebesar Rp. 63.000.000,- (enam puluh tiga rupiah) pada tanggal 05 Oktober 2020 sebagai uang muka;

- Bahwa Terdakwa menerangkan sdr. DEDY PRASETYO menyerahkan sejumlah uang pembelian unit perumahan D Residence di kantor A Property Land alamat Jl. Kampung Klipang Semarang sedangkan penyerahan uang dengan rincian sebagai berikut :

- Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah)

Halaman 22 dari 31 Putusan Pidana Nomor 453/Pid.B/2022/PN Smg



pada tanggal 28 September 2020.

- Rp. 63.000.000,- (enam puluh tiga rupiah) pada tanggal 05 oktober 2020.

- Bahwa Terdakwa menerangkan dalam pembelian unit rumah diperumahan D Residen antara sdr. DEDY PRASETYO dengan A PROPERTY LAND dibuatkan perjanjian jual beli. Dalam perjanjian jual beli antara sdr. DEDY PRASETYO dengan A PROPERTY LAND disebutkan bahwa unit rumah yang dipesan oleh sdr. DEDY PRASETYO diberi nama Blok A KAV 1 yang merupakan bagian dari SHM nomor 05401;
- Bahwa Terdakwa menerangkan dasar pihak A Property Land kemudian mencantumkan sertifikat Hak milik nomor 05401 dikarenakan awalnya terdakwa yakin bisa melakukan pembelian terhadap tanah dengan SHM nomor 05401 atas nama ZAINUDIN sehingga atas inisiatif terdakwa nomor SHM 05401 terdakwa cantumkan dalam perjanjian jual beli;
- Bahwa Terdakwa menerangkan dalam pembuatan perjanjian jual beli antara sdr. DEDI PRASETIO dengan A PROPERTY LAND keberadaan sertifikat tidak dalam kekuasaan A Property Land;
- Bahwa Terdakwa menerangkan dana yang diserahkan oleh sdr. DEDY PRASETIO senilai Rp. 65.000.000,- (enam puluh lima juta rupiah) yang menerima uang adalah sdr. STEFIANI KHRISTI yang selanjutnya uang tersebut diserahkan kepada terdakwa dan kemudian uang dari DEDY PRASETIO terdakwa pergunakan untuk proses pembangunan perumahan di GRIYA ALAM ASRI alamat Klipang Semarang;
- Bahwa Terdakwa menerangkan posisi terdakwa di A Property Land adalah terdakwa sebagai pemilik;
- Bahwa terdakwa tidak pernah melakukan proses pembangunan terhadap perumahan D'Residence dikarenakan tanah tidak terbeli. Dan hingga sekarang ini proses pembangunan tidak terdakwa laksanakan, dikarenakan pada saat terdakwa akan membeli tanah dengan SHM nomor : 05401 anak dari pemilik tanah menginginkan uang DP yang besar akan tetapi untuk dibuatkan perjanjian dinotaris tidak mau sehingga timbul kekhawatiran terdakwa sehingga kemudian terdakwa tidak jadi untuk membeli tanah dengan SHM nomor 05401;
- Bahwa Terdakwa menerangkan sdr. DEDY PRASETIO beberapa kali pernah meminta pengembalian uang melalui karyawan terdakwa akan tetapi dikarenakan uang dari sdr. DEDI PRASETIO telah terdakwa pakai untuk proses pembangunan



perumahan GRIYA ALAM ASRI sehingga kemudian terdakwa tidak bisa mengembalikan uang tersebut kepada sdr. DEDY PRASETIO.

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

1. JULFARIZAH DYAH NUGRAHANI (istri terdakwa) tidak disumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi adalah istri dari Terdakwa;

- Bahwa sepengetahuan saksi gaji mantan pegawai Terdakwa yang bernama STEFIANI KHRISTI yaitu 1,6 juta perbulan dan ada 6 juta /bulan karena ada perpindahan;

- Bahwa sepengetahuan saksi gaji dari mantan pegawai Terdakwa yang bernama ANSARULLAH HIMAWAN AL FARIZI yaitu 2 juta/bulan

2. ALVINO DARMANSYAH dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut;

- Bahwa saksi menerangkan Pada saat Pak DEDY PRASETYO menyerahkan uang bertemu, saksi sedang dikantor dan ada sdr STEFIANI KHRISTI tetapi mengenai penyerahan DP saksi tidak berada dikantor dan saya tidak tahu uang 2 juta rupiah kemana;

- Bahwa saksi tidak mengetahui uang 2 juta rupiah tersebut diserahkan ke Terdakwa;

- Bahwa saksi menerangkan tidak mengetahui mengenai staf pemasaran;

- Bahwa sepengetahuan saksi kerugian yang dialami sdr. DEDY PRASETYO yaitu 65 JUTA RUPIAH

Menimbang, bahwa Penuntut Umum mengajukan barang bukti sebagai berikut:

- 1 (satu) lembar kwitansi tertanggal 28 September 2020;
- 1 (satu) lembar kwitansi tertanggal 05 Oktober 2020;
- 4 (empat) lembar surat perjanjian jual beli;
- 1 (satu) lembar brosur perumahan D'Residence

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

- Bahwa yang telah melakukan pembelian perumahan D'Residence adalah sdr. DEDY PRASETIO alamat Jl. Timoho Barat 1 no.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

07 Rt 01 Rw 03 Kel. Bulusan Kec. Tembalang Kota Semarang. Dan sdr. DEDY PRASETYO telah menyerahkan sejumlah uang terkait dengan pembelian satu unit rumah di perumahan D Residence alamat Rowosari Tembalang Kota Semarang sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) sebagai uang tanda jadi dalam pembelian unit rumah dan pada tanggal 28 September 2020 dan sebesar Rp. 63.000.000,- (enam puluh tiga rupiah) pada tanggal 05 Oktober 2020 sebagai uang muka;

- Bahwa Terdakwa menerangkan sdr. DEDY PRASETYO menyerahkan sejumlah uang pembelian unit perumahan D Residence di kantor A Property Land alamat Jl. Kampung Klipang Semarang sedangkan penyerahan uang dengan rincian sebagai berikut :

- Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) pada tanggal 28 September 2020.
- Rp. 63.000.000,- (enam puluh tiga rupiah) pada tanggal 05 oktober 2020.

- Bahwa Terdakwa menerangkan dalam pembelian unit rumah diperumahan D Residen antara sdr. DEDY PRASETYO dengan A PROPERTY LAND dibuatkan perjanjian jual beli. Dalam perjanjian jual beli antara sdr. DEDY PRASETYO dengan A PROPERTY LAND disebutkan bahwa unit rumah yang dipesan oleh sdr. DEDY PRASETYO diberi nama Blok A KAV 1 yang merupakan bagian dari SHM nomor 05401;

- Bahwa terdakwa menerangkan sampai saat ini terdakwa melum membangun rumah tersebut;

- Istri terdakwa sudah mengembalikan uang kepada korban sebesar Rp. 15.000.000,- dan sisanya belum dikembalikan;

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

Menimbang, bahwa oleh karena dakwaan yang diajukan berbentuk alternative maka Majelis Hakim langsung akan membuktikan dakwaan alternative ke satu Pasal 378 KUHP, yang unsur – unsur nya sebagai berikut :

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

Ad. 1. Barang siapa :

Halaman 25 dari 31 Putusan Pidana Nomor 453/Pid.B/2022/PN Smg



Yang dimaksud dengan “Barangsiapa” adalah orang sebagai subyek hukum yang dapat dipertanggung jawabkan atas perbuatan pidana yang dilakukan.

- Berdasarkan keterangan para saksi yang dihubungkan dengan keterangan dan pengakuan terdakwa, yang didukung dengan barang bukti dan telah dibenarkan di persidangan, diperoleh fakta hukum bahwa orang yang sedang menjalani pemeriksaan sebagai terdakwa bernama sdr. ANDRE WIBOWO BIN UNTUNG ARIS WIBOWO adalah orang yang telah didakwa oleh Penuntut Umum melakukan perbuatan yang dapat dipidana;
- Bahwa Terdakwa ANDRE WIBOWO BIN UNTUNG ARIS WIBOWO merupakan orang yang telah melakukan Tindak Pidana Penipuan tersebut, dan tiada ditemukan adanya pengecualian hukum yang berlaku atas dirinya dan tidak pula ditemukan adanya alasan-alasan yang dapat meniadakan pidana baik alasan pema'af maupun alasan pembenar, karenanya perbuatan tersebut dapat dipertanggungjawabkan kepadanya;

Dengan demikian unsur “Barang Siapa” ini telah terbukti;

Ad. 2. Dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain, Dengan secara melawan hukum :

Bahwa yang dimaksud dengan secara melawan hukum adalah perbuatan terdakwa tersebut bertentangan dengan kehendak orang lain.

Berdasarkan fakta-fakta, keterangan saksi-saksi, dan keterangan terdakwa serta barang bukti yang telah disita dan telah diperlihatkan dipersidangan :

- Bahwa Terdakwa melakukan penjualan unit perumahan D'Residence dengan cara melakukan pemasangan spanduk dijalan yang mana mencantumkan nama perumahan D'Residence beserta gambar rumah dan nomor kontak kantor pemasaran, kemudian membuat brosur untuk menjaring calon konsumen, untuk brosur disediakan dikantor pemasaran ketika ada calon konsumen lalu diberikan brosur terkait dengan perumahan D'Residence yang akan terdakwa kembangkan;
- Bahwa Terdakwa mempunyai karyawan yang bernama sdr. STEFANI KRISTI dan sdr. ANSHARULLAH HISMAWAN AL FARIZI, dimana terdakwa menyampaikan kepada kedua karyawan tersebut jika ada calon konsumen agar diberikan brosur perumahan D'Residence dan agar menyampaikan kepada calon konsumen bahwa perumahan D'Residence dijual dengan harga murah dan tujuan promonya adalah untuk menarik minat calon konsumen dalam melakukan pembelian perumahan D'Residence;
- Bahwa sekitar pertengahan bulan September 2020 saksi DEDY PRASETIO bin (alm) BUDIYONO (korban) melihat spanduk pemasaran perumahan D' Residence, didalam spanduk tersebut tertera promosi penjualan perumahan dengan nama D' Residence Cluster yang berlokasi di Dukuh Rowo Krasak Rt 01 Rw 03 Kel. Rowosari Kec. Tembalang Kota Semarang, selanjutnya saksi DEDY



PRASETIO bin (alm) BUDIYONO mendatangi alamat kantor pemasaran tersebut di jalan Kampung Klipang Rt. 04 Rw. 01 Kelurahan Sendangmulyo Kecamatan Tembalang Kota Semarang, sesampainya dilokasi kantor pemasaran saksi DEDY PRASETIO bin (alm) BUDIYONO bertemu dengan saksi STEFANI KRISTI yang merupakan karyawan dari kantor Pemasaran A Property Land lalu saksi STEFANI KRISTI memberikan brosur perumahan kepada saksi DEDY PRASETIO bin (alm) BUDIYONO dan menyampaikan kepada saksi DEDY PRASETIO bin (alm) BUDIYONO bahwa perumahan D'Residence dijual dengan harga murah dan sedang ada promo;

- Bahwa selanjutnya saksi DEDY PRASETIO bin (alm) BUDIYONO tertarik dan melakukan pembelian 1 (satu) unit rumah di perumahan D'Residence Cluster, kemudian pada tanggal 28 September 2022 saksi DEDY PRASETIO bin (alm) BUDIYONO menyerahkan sejumlah uang sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) sebagai uang tanda jadi dan pada tanggal 05 Oktober 2020 sebesar Rp. 63.000.000,- (enam puluh tiga juta rupiah) sebagai uang muka pembelian unit rumah di perumahan D'Residence Cluster dengan tipe 30/ 60, posisi unit rumah yang dipesan berada di Blok A Kav.1 dengan luas tanah 60 (enam puluh) meter² dan luas bangunan 30 (tiga puluh) meter² seharga Rp. 130.000.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah). Dan lokasi perumahan D'Residence Cluster merupakan bagian dari tanah dengan SHM nomor : 05401;
- Bahwa yang menjadi saksi DEDY PRASETIO bin (alm) BUDIYONO yakin untuk membeli unit di perumahan D'Residence Cluster tersebut karena tertera di spanduk dan dibrosur dijual dengan harga promo dan murah, dan ditambah lagi jika tanah yang akan dibangun perumahan D'Residence Cluster tersebut tidak bermasalah dan telah terbeli, lalu dijanjikan secara lisan bahwa proses pembangunan akan terlaksana dan terselesaikan pada bulan April tahun 2021;
- Bahwa setelah saksi DEDY PRASETIO bin (alm) BUDIYONO menyerahkan uang tanda jadi dan uang muka kepada saksi STEFANI KRISTI dan oleh saksi STEFANI KRISTI diberikan kwitansi bukti pembayaran dan juga dibuatkan surat perjanjian jual beli rumah, selanjutnya saksi STEFANI KRISTI dan saksi ANSHARULLAH HISMAWAN AL FARIZI menjelaskan kepada saksi DEDY PRASETIO bin (alm) BUDIYONO jika pembangunan akan dimulai pada bulan Desember 2020 dengan proses pengurukan tanah terlebih dahulu kemudian tahapan pembangunan unit rumah lalu proses pembangunan akan selesai pada bulan April tahun 2021. Kemudian oleh saksi ANSHARULLAH HISMAWAN AL FARIZI, saksi DEDY PRASETIO bin (alm) BUDIYONO ditunjukkan lokasi yang akan dibangun perumahan D'Residence Cluster saat masih berbentuk tanah pekarangan dan belum ada tanda batas kavling sama sekali;



- Bahwa Terdakwa sebagai pemilik dari A Property Land dalam menjalankan bisnis A Property Land tidak berbadan hukum. Dan dalam menjalankan bisnis properti belum mempunyai perijinan dari pemerintah;
- Bahwa perbuatan yang telah dilakukan terdakwa sdr. ANDRE WIBOWO bin UNTUNG ARIS WIBOWO, terhadap korban sdr. DEDI PRASETIO sehingga korban mengalami kerugian berupa nominal uang senilai Rp. 65.000.000,- (enam puluh lima juta rupiah) dan telah dikembalikan sebesar Rp. 15.000.000,- Dengan demikian unsur ini telah terpenuhi;

Ad. 3 Dengan memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu muslihat, ataupun rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya, atau supaya memberi hutang maupun menghapuskan piutang :

Berdasarkan keterangan dari para saksi, barang bukti yang diajukan dipersidangan dan keterangan dari terdakwa sendiri :

- Bahwa terdakwa sdr. ANDRE WIBOWO bin UNTUNG ARIS WIBOWO (developer A PROPERTY LAND) dalam memasarkan perumahan D'RESIDENCE CLUSTER telah melakukan serangkaian kebohongan dengan meyakinkan kepada korban DEDI PRASETIO bahwa proses pembangunan perumahan D'RESIDENCE CLUSTER akan terlaksana, rumah dijual dengan harga murah/ promo dan menerangkan bahwa status tanah SHM : 05401 Kel. Rowosari An. ZAINUDIN telah terbeli oleh A Property Land dan saat itu sdr. DEDI PRASETIO juga diberikan sebuah brosur pembangunan perumahan D'Residence sehingga kemudian menambah keyakinan sdr. DEDI PRASETIO akan adanya pembangunan perumahan D'Residence Cluster dan akhirnya sdr. DEDI PRASETIO berminat untuk memesan dan melakukan pembelian 1 (satu) unit perumahan D'Residence dan selanjutnya menyerahkan sejumlah uang kepada A Property Land sebanyak dua kali penyerahan uang yang pertama yaitu pada tanggal 28 September 2020 sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) sebagai uang tanda jadi pemesanan unit rumah D'Residence Cluster dan penyerahan uang kedua pada tanggal 05 Oktober 2020 sebesar Rp. 63.000.000,- (enam puluh tiga juta rupiah) sebagai uang muka dalam pembelian unit rumah D'Residence Cluster sehingga total uang yang sudah dibayarkan kepada pihak developer A Properti Land senilai Rp. 65.000.000,- (enam puluh lima juta rupiah);
- Bahwa pihak developer A Property Land menyampaikan kepada sdr. DEDI PRASETIO setelah sdr. DEDI PRASETIO menyerahkan uang tanda jadi dan uang muka selanjutnya proses pembangunan akan dimulai pada bulan Desember 2020 dengan proses pengurusan tanah terlebih dahulu lalu tahapan pembangunan unit



rumah dan diterangkan pula kepada sdr. DEDI PRASETIO jika proses pembangunan akan selesai pada bulan April tahun 2021. Namun ternyata setelah sdr. DEDI PRASETIO melakukan pengecekan kelapangan, ternyata di lahan nomor SHM : 05401 hanya ada tanah yang berbentuk tanah pekarangan yang ditumbuhi tanaman pohon pisang dan belum ada bangunan apapun;

- Bahwa karena belum ada pembangunan apapun, sehingga sdr. DEDI melakukan upaya yaitu berusaha untuk menghubungi sdr. ANDRE WIBOWO bin UNTUNG ARIS WIBOWO (developer A PROPERTY LAND) akan tetapi tidak mendapatkan jawaban yang pasti mengenai realisasi pembangunan unit rumah yang sdr. DEDI PRASETIO pesan dan sdr. DEDI PRASETIO juga pernah mengutarakan untuk meminta uang yang telah diserahkan kepada pihak sdr. ANDRE WIBOWO bin UNTUNG ARIS WIBOWO (developer A PROPERTY LAND) akan tetapi juga tidak ada respon pengembalian uang selanjutnya mendatangi lokasi tanah yang akan dibangun perumahan D'Residence Cluster di Dukuh Rowo Krasak Kel. Sendangmulyo Kec. Tembalang Kota Semarang untuk mencari tahu tentang asal usul tanah tersebut dan saat itu saksi mendapatkan informasi bahwa pemilik tanah adalah sdr. ZAINUDIN dan ketika sdr. DEDI PRASETIO menemui sdr. ZAINUDIN menerangkan kepada sdr. DEDI PRASETIO bahwa tidak pernah menjual tanah tersebut kepada sdr. ANDRE WIBOWO bin UNTUNG ARIS WIBOWO (developer A PROPERTY LAND);

- Bahwa yang menjadi saksi DEDY PRASETIO bin (alm) BUDIYONO yakin untuk membeli unit di perumahan D'Residence Cluster tersebut karena tertera di spanduk dan dibrosur dijual dengan harga promo dan murah, dan ditambah lagi jika tanah yang akan dibangun perumahan D'Residence Cluster tersebut tidak bermasalah dan telah terbeli, lalu dijanjikan secara lisan bahwa proses pembangunan akan terlaksana dan terselesaikan pada bulan April tahun 2021;

- Bahwa saksi SRI SURYANTI, SST, M.Si menerangkan sesuai buku tanah yang ada di Kantor Pertanahan Kota Semarang sampai saat ini terhadap sertifikat SHM No. 05401 Kel. Rowosari, luas ± 8.149 m2 adalah atas nama milik ZAINUDIN dan belum ada pergantian ataupun peralihan haknya menjadi atas nama A Property Land/ ANDRE WIBOWO;

- Bahwa uang dengan total sejumlah Rp. 65.000.000,- (enam puluh lima juta rupiah) oleh saksi STEFIANI KHRISTI selanjutnya diserahkan kepada terdakwa ANDRE WIBOWO dan kemudian uang tersebut dipergunakan untuk proses pembangunan perumahan di GRIYA ALAM ASRI alamat Klipang Semarang dan dipergunakan untuk kepentingan pribadi terdakwa;

- Bahwa Terdakwa sebagai pemilik dari A Property Land dalam menjalankan bisnis A Property Land tidak berbadan hukum. Dan dalam menjalankan bisnis



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

properti belum mempunyai perijinan dari pemerintah;

- Bahwa atas perbuatan terdakwa, saksi DEDY PRASETIO bin (alm) BUDIYONO mengalami kerugian sebesar Rp. 65.000.000,- (enam puluh lima juta rupiah).

Dengan demikian unsur unsur ini telah terpenuhi;

Menimbang, bahwa oleh karena terdakwa telah terbukti secara sah dan meyakinkan menurut hukum dalam dakwaan alternative ke satu pasal 378 KUHP, maka dakwaan alternative kedua tidak perlu dipertimbangkan lagi;

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

Menimbang, bahwa terdakwa sedang menjalani hukuman dalam perkara lain;

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

Keadaan yang memberatkan :

- Terdakwa sedang menjalani hukuman dalam perkara lain (perkara yang sama penipuan);
- Terdakwa membeli-beli dipersidangan;
- Terdakwa telah membuat kerugian terhadap saksi Dedy Prasetyo Bin (Alm) Budiyo;

Keadaan yang meringankan :

- Terdakwa melalui istri nya (Zulfariza Dyah Nugrahani) telah mengembalikan uang kerugian kepada saksi Dedy Prasetyo Bin (Alm) Budiyo sejumlah Rp. 15.000.000,- (Lima belas juta rupiah) pada tanggal 27 Agustus 2022 dan Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) pada tanggal 30 september 22;
- Terdakwa bersikap sopan di persidangan;

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

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

MENGADILI:

1. Menyatakan terdakwa **ANDRE WIBOWO Bin UNTUNG ARIS WIBOWO**, telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana *Penipuan*;

Halaman 30 dari 31 Putusan Pidana Nomor 453/Pid.B/2022/PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menjatuhkan pidana terhadap terdakwa ANDRE WIBOWO BIN UNTUNG ARIS WIBOWO, dengan pidana penjara selama 1 (satu) tahun;;

3. Menyatakan barang bukti berupa :

- 1 (satu) lembar kwitansi tertanggal 28 September 2020.
- 1 (satu) lembar kwitansi tertanggal 05 Oktober 2020.
- 4 (empat) lembar surat perjanjian jual beli.
- 1 (satu) lembar brosur perumahan D'Residence.

Dikembalikan kepada saksi dedy prasetyo bin (alm) budiyono;

1. Menetapkan agar Terdakwa membayar biaya perkara sebesar Rp. 2000,- (Dua ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang, pada hari Selasa, tanggal 11 Oktober 2022, oleh kami, Sutiyono, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Muarif, S.H., Siti Insirah, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Rabu tanggal 12 Oktober 2022 oleh Hakim Ketua dengan didampingi para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Erma Sari Suwarno Putri SH., MH., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Semarang, serta dihadiri oleh Liliani Diah Kalvikawati, S.H., Penuntut Umum dan Terdakwa;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Muarif, S.H

Sutiyono, S.H., M.H.

Siti Insirah, S.H.

Panitera Pengganti,

Erma Sari Suwarno Putri SH., MH.

Halaman 31 dari 31 Putusan Pidana Nomor 453/Pid.B/2022/PN Smg