



**PUTUSAN**

Nomor 549 K/Pid/2019

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

memeriksa perkara pidana pada tingkat kasasi yang dimohonkan oleh Penuntut Umum pada Kejaksaan Negeri Sleman, telah memutus perkara Para Terdakwa:

I Nama : **ARIE LIYONO bin DIAPET LIYONO**

(alm);

Tempat lahir : Jakarta;  
Umur/Tanggal lahir : 41 tahun/21 Januari 1977;  
Jenis kelamin : Laki-laki;  
Kebangsaan : Indonesia;  
Tempat tinggal : Perum Griya Perwita Wisata, Jalan Kasuari 6 RT.02/RW.07, Sukoharjo, Ngaglik, Sleman - Perum Pesona Merapi B 35, Sardonoarjo, Ngaglik, Sleman;

Agama : Kristen;  
Pekerjaan : Wiraswasta;

II Nama : **WINARKO bin BUDI HARYANTO**

(alm);

Tempat lahir : Semarang;  
Umur/Tanggal lahir : 37 tahun/19 Februari 1981;  
Jenis kelamin : Laki-laki;  
Kebangsaan : Indonesia;  
Tempat tinggal : Jalan Petek 103 RT.004/RW.002, Dadapsari, Semarang Utara, Kota Semarang, Jawa Tengah;

Agama : Katholik;  
Pekerjaan : Karyawan swasta;

Para Terdakwa tersebut berada dalam tahanan Rumah Tahanan Negara (RUTAN) sejak tanggal 21 November 2018 sampai dengan tanggal 18 Februari 2019;

Hal. 1 dari 9 hal. Putusan Nomor 549 K/Pid/2019



Para Terdakwa diajukan di depan persidangan Pengadilan Negeri Sleman karena didakwa dengan dakwaan sebagai berikut:

Kesatu : Diatur dan diancam pidana dalam Pasal 378 KUHP *juncto* Pasal 55 Ayat (1) ke-1 KUHP;

Atau

Kedua : Diatur dan diancam pidana dalam Pasal 372 *juncto* Pasal 55 Ayat (1) ke-1 KUHP;

**Mahkamah Agung tersebut;**

Membaca Tuntutan Pidana Penuntut Umum pada Kejaksaan Negeri Sleman tanggal 7 Februari 2019 sebagai berikut:

1. Menyatakan Terdakwa I ARIE LIYONO dan Terdakwa II WINARKO bin BUDI HARYANTO telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan Tindak Pidana "Penipuan secara bersama-sama", sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam pasal 378 KUHP *juncto* pasal 55 Ayat (1) ke-1 KUHP sebagaimana dalam dakwaan Kesatu;
2. Menjatuhkan pidana terhadap mereka Terdakwa:
  - 2.1. Terdakwa I ARIE LIYONO dengan pidana penjara selama 1 (satu) tahun 6 (enam) bulan, dikurangi selama Terdakwa ditahan dengan perintah agar Terdakwa tetap ditahan;
  - 2.2. Terdakwa II WINARKO bin BUDI HARYANTO dengan pidana penjara selama 2 (dua) tahun 6 (enam) bulan, dikurangi selama Terdakwa ditahan dengan perintah agar Terdakwa tetap ditahan;
3. Menyatakan barang bukti:
  - 1) 2 (dua) lembar brosur Apartemen The GROOVE;
  - 2) 1 (satu) bundel fotokopi Akta Pemesanan Unit Apartemen (*waarmerking*) Nomor: 129/W/VII/2014 tanggal 21 Juli 2014 Notaris Kabupaten Sleman Hendry Samin, S.H., M.Kn.;
  - 3) 1 (satu) lembar fotokopi bukti transfer Bank OCBC NISP pengirim Giarto Prasadja penerima Arie Liyono sebesar Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) tanggal 22 Juli 2014;

*Hal. 2 dari 9 hal. Putusan Nomor 549 K/Pid/2019*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4) 1 (satu) lembar fotokopi bukti rekening koran Bank UOB atas nama Giarto Prasadja;

Tetap terlampir dalam berkas perkara;

4. Menetapkan agar Terdakwa dibebani membayar biaya perkara masing-masing sebesar Rp2.000,00 (dua ribu rupiah);

Membaca Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 603/Pid.B/2018/PN Smn tanggal 18 Februari 2019 yang amar lengkapnya sebagai berikut:

1. Menyatakan Terdakwa I ARIE LIYONO bin DIAPET LIYONO (alm) dan Terdakwa II WINARKO bin BUDI HARYANTO telah terbukti melakukan perbuatan yang didakwakan kepadanya dalam dakwaan Kesatu, akan tetapi perbuatan itu bukanlah merupakan suatu tindak pidana (*onslaag van alle rechtsvervolging*);

2. Melepaskan Terdakwa I ARIE LIYONO bin DIAPET LIYONO (alm) dan Terdakwa II WINARKO bin BUDI HARYANTO oleh karena itu dari segala tuntutan hukum;

3. Memulihkan hak-hak Para Terdakwa dalam kemampuan, kedudukan dan harkat serta martabatnya dalam keadaan seperti semula;

4. Memerintahkan agar Para Terdakwa segera dikeluarkan dari tahanan;

5. Menetapkan barang bukti berupa:

1) 2 (dua) lembar brosur Apartemen The GROOVE;

2) 1 (satu) bundel fotokopi Akta Pemesanan Unit Apartemen (*waarmerking*) Nomor: 129/W/VII/2014 tanggal 21 Juli 2014 Notaris Kabupaten Sleman Hendry Samin, S.H., M.Kn.;

3) 1 (satu) lembar fotokopi bukti transfer Bank OCBC NISP pengirim Giarto Prasadja penerima Arie Liyono sebesar Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) tanggal 22 Juli 2014;

4) 1 (satu) lembar fotokopi bukti rekening koran Bank UOB atas nama Giarto Prasadja;

Tetap terlampir dalam berkas perkara;

Hal. 3 dari 9 hal. Putusan Nomor 549 K/Pid/2019



6. Membebaskan biaya perkara kepada Negara;

Membaca Akta Permohonan Kasasi Nomor 5/Akta Pid/2019/PN Smn *juncto* Nomor 603/Pid.B/2018/PN Smn yang dibuat oleh Panitera Muda Pidana pada Pengadilan Negeri Sleman yang menerangkan bahwa pada tanggal 1 Maret 2019 Penuntut Umum pada Kejaksaan Negeri Sleman mengajukan permohonan kasasi terhadap Putusan Pengadilan Negeri Sleman tersebut;

Membaca Memori Kasasi tanggal 13 Maret 2019 dari Penuntut Umum pada Kejaksaan Negeri Sleman sebagai Pemohon Kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman pada tanggal 14 Maret 2019;

**Membaca pula surat-surat lain yang bersangkutan;**

Menimbang bahwa Putusan Pengadilan Negeri Sleman tersebut telah diucapkan dengan hadirnya Penuntut Umum pada Kejaksaan Negeri Sleman pada tanggal 18 Februari 2019 kemudian Penuntut Umum tersebut mengajukan permohonan kasasi pada tanggal 1 Maret 2019 serta memori kasasinya telah diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman pada tanggal 14 Maret 2019. Dengan demikian permohonan kasasi beserta dengan alasan-alasannya telah diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara menurut undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi dari Penuntut Umum tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa sesuai ketentuan Pasal 67 *juncto* Pasal 244 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana (KUHAP) terhadap putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 603/Pid.B/2018/PN Smn tanggal 18 Februari 2019 tersebut dapat diajukan permohonan untuk diperiksa pada tingkat kasasi;

Menimbang bahwa alasan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Penuntut Umum dalam memori kasasi selengkapnyanya termuat dalam berkas perkara;

Menimbang bahwa terhadap alasan kasasi yang diajukan Pemohon Kasasi/Penuntut Umum tersebut Mahkamah Agung berpendapat bahwa

*Hal. 4 dari 9 hal. Putusan Nomor 549 K/Pid/2019*



alasan kasasi pemohon kasasi/Penuntut Umum dapat dibenarkan karena *Judex Facti* telah salah dalam menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa putusan *Judex Facti* (*in casu* Pengadilan Negeri Sleman) yang menyatakan keterbuktian dakwaan Penuntut Umum Pasal 378 KUHP *juncto* Pasal 55 Ayat (1) ke-1 KUHP dan melepaskan Terdakwa dari tuntutan hukum Penuntut Umum tersebut harus dibatalkan, karena *Judex Facti* telah salah dalam menerapkan hukum, yaitu *Judex Facti* tidak cermat mempertimbangkan seluruh fakta-fakta hukum di persidangan, dengan alasan *in casu Judex Facti* tidak menerapkan ketentuan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun secara cermat, dengan alasan sebagai berikut:
  - Bahwa Para Terdakwa selaku pengembang dari PT Serambi International Properti sudah seharusnya mengetahui bahwa dalam membangun dan menjual unit apartemen The GROOVE berdasarkan ketentuan Pasal 42 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun yang dalam Ayat (2)-nya mengatur bahwa dalam hal pemasaran dilakukan sebelum pembangunan rumah susun, pelaku pembangunan sekurang-kurangnya harus memiliki: kepastian ruang, kepastian hak atas tanah, kepastian status penguasaan rumah susun, perizinan pembangunan rumah susun, dan jaminan atas pembangunan rumah susun;
  - Bahwa dalam Pasal 43 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun diatur bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagaimana pada Ayat (1) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas: status kepemilikan tanah; kepemilikan IMB; ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum; keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen); dan hal yang diperjanjikan;
  - Bahwa *in casu* Para Terdakwa dalam memasarkan dan menjual apartemen The GROOVE *in casu* ternyata bahwa tanah yang akan digunakan untuk membangun apartemen The GROOVE *in casu* belum

Hal. 5 dari 9 hal. Putusan Nomor 549 K/Pid/2019



dibayar lunas oleh Para Terdakwa yang statusnya masih Sertipikat Hak Milik (SHM) yang tercatat atas nama SUKIMAN. Demikian pula izin pemanfaatan tanah pun belum ada. Oleh karenanya perbuatan Para Terdakwa memasarkan dan menjual apartemen The GROOVE *in casu* telah melanggar ketentuan Pasal 98 huruf b Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun yang menyatakan bahwa pelaku pembangunan dilarang membuat PPJB sebelum memenuhi persyaratan kepastian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun;

- Bahwa *in casu* perbuatan Para Terdakwa memasarkan dan menjual apartemen The GROOVE melalui perjanjian pemesanan merupakan sarana untuk menggerakkan Korban yaitu Saksi Korban Giarta Prasadja sehingga korban (Saksi Giarta Prasadja) tertarik untuk membeli dan membayar lunas 1 (satu) unit apartemen the GROOVE *in casu* seharga Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) namun dalam kenyataannya apartemen tersebut tidak ada, sehingga menimbulkan kerugian bagi korban;
- Bahwa dengan demikian terang dan jelas perbuatan Para Terdakwa *in casu* telah melanggar dakwaan Penuntut Umum Pasal 378 KUHP *juncto* Pasal 55 Ayat (1) ke-1 KUHP;
- Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, putusan *Judex Facti incasu* tidak dapat dipertahankan lagi oleh karenanya beralasan menurut hukum untuk membatalkan putusan *Judex Facti incasu*, dan selanjutnya Mahkamah Agung akan mengadili sendiri perkara Para Terdakwa berdasarkan fakta-fakta hukum di persidangan, yang dalam putusannya menyatakan bahwa Para Terdakwa terbukti bersalah melakukan tindak pidana sebagaimana didakwakan Penuntut Umum melanggar Pasal 378 KUHP *juncto* Pasal 55 Ayat (1) ke-1 KUHP sebagaimana didakwakan dalam Dakwaan Alternatif Kesatu Penuntut Umum, oleh karena itu Para Terdakwa tersebut telah terbukti bersalah dan dijatuhi pidana;

Hal. 6 dari 9 hal. Putusan Nomor 549 K/Pid/2019



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa berdasarkan keadaan-keadaan tersebut, alasan kasasi pemohon kasasi/Penuntut Umum *in casu* harus dinyatakan beralasan menurut hukum, sebaliknya kontra memori kasasi Para Terdakwa tidak dapat dipertimbangkan, oleh karenanya terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi/Penuntut Umum tersebut dan membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 603/Pid.B/2018/PN Smn tanggal 18 Februari 2019 untuk kemudian Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang bahwa sebelum menjatuhkan pidana Mahkamah Agung akan mempertimbangkan keadaan yang memberatkan dan meringankan bagi Para Terdakwa:

Keadaan yang memberatkan:

- Perbuatan Para Terdakwa mengakibatkan kerugian bagi Saksi Giarta Prasadja;

Keadaan yang meringankan:

- Para Terdakwa sebagai tulang punggung keluarga;

Menimbang bahwa karena Para Terdakwa dipidana, maka dibebani untuk membayar biaya perkara pada tingkat kasasi;

Mengingat Pasal 378 KUHP *juncto* Pasal 55 Ayat (1) ke-1 KUHP, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan Perubahan Kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

**MENGADILI:**

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi/**PENUNTUT UMUM PADA KEJAKSAAN NEGERI SLEMAN** tersebut;

Hal. 7 dari 9 hal. Putusan Nomor 549 K/Pid/2019



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 603/Pid.B/2018/PN Smn tanggal 18 Februari 2019 tersebut;

## MENGADILI SENDIRI:

1. Menyatakan **Terdakwa I ARIE LIYONO bin DIAPET LIYONO (alm)** dan **Terdakwa II WINARKO bin BUDI HARYANTO (alm)** terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan tindak pidana "Penipuan secara bersama-sama";
  2. Menjatuhkan pidana kepada **Terdakwa I ARIE LIYONO bin DIAPET LIYONO (alm)** oleh karena itu dengan pidana penjara selama 1 (satu) tahun dan kepada **Terdakwa II WINARKO bin BUDI HARYANTO (alm)** oleh karena itu dengan pidana penjara selama 1 (satu) tahun 5 (lima) bulan;
  3. Menetapkan masa penahanan yang telah dijalani oleh Para Terdakwa, dikurangkan seluruhnya dari pidana yang dijatuhkan tersebut;
  4. Menetapkan agar barang bukti berupa:
    - a. 2 (dua) lembar brosur Apartemen The GROOVE;
    - b. 1 (satu) bundel fotokopi Akta Pemesanan Unit Apartemen (*waarmerking*) Nomor : 129/W/VII/2014 tanggal 21 Juli 2014 Notaris Kabupaten Sleman Hendry Samin, S.H., M.Kn.;
    - c. 1 (satu) lembar fotokopi bukti transfer Bank OCBC NISP pengirim Giarto Prasadja penerima Arie Liyono sebesar Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) tanggal 22 Juli 2014;
    - d. 1 (satu) lembar fotokopi bukti rekening koran Bank UOB atas nama Giarto Prasadja;Tetap terlampir dalam berkas perkara;
  5. Membebaskan kepada Para Terdakwa untuk membayar biaya perkara pada tingkat kasasi masing-masing sebesar Rp2.500,00 (dua ribu lima ratus rupiah);
- Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari **Rabu**, tanggal **31 Juli 2019** oleh **Dr. Burhan Dahlan, S.H., M.H.**, Hakim

Hal. 8 dari 9 hal. Putusan Nomor 549 K/Pid/2019

#### 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

Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Dr. Drs. H. Dudu Duswara Machmudin, S.H., M.Hum.**, dan **Hidayat Manao, S.H., M.H.**, Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim-Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum **pada hari dan tanggal itu juga**, oleh Ketua Majelis yang dihadiri Hakim-Hakim Anggota serta **Agustinus Yudi Setiawan, S.H., M.H.**, Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh Penuntut Umum dan Terdakwa.

Hakim-Hakim Anggota,  
ttd

**Dr. Drs. H. Dudu Duswara M., S.H., M.Hum.**  
ttd

**Hidayat Manao, S.H., M.H.**

Panitera Pengganti,  
ttd

**Agustinus Yudi Setiawan, S.H., M.H.**

Ketua Majelis  
ttd

**Dr. Burhan Dahlan, S.H., M.H.**

Untuk salinan  
MAHKAMAH AGUNG R.I  
a.n. Panitera,  
Panitera Muda Pidana Umum

**Dr. SUDHARMAWATININGSIH, S.H., M.Hum.**  
**NIP. 196110101986122001**

Hal. 9 dari 9 hal. Putusan Nomor 549 K/Pid/2019

#### 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)