



PUTUSAN
Nomor 108/Pid.B/2022/PN Kpg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. Nama lengkap : Lisu Munak Son Masa Alias Lisu
2. Tempat lahir : Kupang
3. Umur/Tanggal lahir : 48/31 Maret 1974
4. Jenis kelamin : Laki-laki
5. Kebangsaan : Indonesia
6. Tempat tinggal : Sesuai KTP: Jln. Nusa Kenari 30 RT. 014 RW. 006 Kelurahan Oepura, Kecamatan Maulafa, Kota Kupang. Alamat tinggal sekarang: Jln. Timor Raya KM. 15 Desa Mata Air, Kecamatan Kupang Tengah, Kabupaten Kupang
7. Agama : Kristen Protestan
8. Pekerjaan : Karyawan swasta

Terdakwa Lisu Munak Son Masa Alias Lisu tidak ditahan dalam tidak ditahan oleh:

1. Penyidik sejak tanggal sampai dengan tanggal
2. Penuntut Umum sejak tanggal 31 Mei 2022 sampai dengan tanggal 19 Juni 2022
3. Hakim Pengadilan Negeri sejak tanggal 8 Juni 2022 sampai dengan tanggal 7 Juli 2022
4. Hakim Pengadilan Negeri Perpanjangan Pertama Oleh Ketua Pengadilan Negeri sejak tanggal 8 Juli 2022 sampai dengan tanggal 5 September 2022

Terdakwa menghadap sendiri;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca:

- Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kupang Nomor 108/Pid.B/2022/PN Kpg tanggal 8 Juni 2022 tentang penunjukan Majelis Hakim;

Halaman 1 dari 37 Putusan Nomor 108/Pid.B/2022/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Penetapan Majelis Hakim Nomor 108/Pid.B/2022/PN Kpg tanggal 8 Juni 2022 tentang penetapan hari sidang;
- Berkas perkara dan surat-surat lain yang bersangkutan;

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

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

1. Menyatakan terdakwa Lisu Munak Son Masa alias Lisu terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana "penipuan" sebagaimana dakwaan kesatu Penuntut Umum;
2. Menjatuhkan pidana terhadap terdakwa berupa pidana penjara selama 3 (tiga) tahun dikurangi selama terdakwa berada dalam tahanan sementara terhitung sejak terdakwa ditahan, dengan perintah terdakwa tetap ditahan;
3. Menetapkan barang bukti berupa:
 - 1 (satu) lembar kwitansi tertanggal 29 November 2019 yang ditandatangani oleh Sdr. Lisu Munak Son Masa, ST;
 - 3 (tiga) lembar surat perjanjian pendanaan pembelian tanah dan rumah Nomor: 02/SPPPTR/CHNTP/11/2019 tertanggal 29 November 2019;Dikembalikan kepada saksi korban Vebbi Engliana Seubelan
 - 1 (satu) lembar kwitansi tertanggal 25 Februari 2020 yang ditandatangani oleh Sdr. Lisu Munak Son Masa, ST;
 - 3 (tiga) lembar surat perjanjian pendanaan pembelian tanah dan rumah Nomor: 03/SPPPTR/CHNTP/11/2019 tertanggal 25 Februari 2020;
 - 1 (satu) map pendanaan property;Dikembalikan kepada saksi korban Imelda Merry Lami
 - 1 (satu) lembar rekapan data debitur Sdr. Lisu Munak Son Masa, ST;Dikembalikan kepada saksi Thobias Lay
4. Menetapkan agar terdakwa dibebani membayar biaya perkara sebesar Rp. 2.000,- (dua ribu rupiah).

Halaman 2 dari 37 Putusan Nomor 108/Pid.B/2022/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Setelah mendengar permohonan Terdakwa yang pada pokoknya menyatakan bahwa Terdakwa menyesali perbuatannya dan memohon keringanan hukuman ;

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

KESATU:

Bahwa ia terdakwa **LISU MUNAK SON MASA alias LISU**, pada tanggal 29 November 2019 dan 25 Februari 2020 atau setidaknya pada suatu waktu pada tahun 2019 sampai dengan tahun 2020 bertempat Perumahan Nusa Persada Jalan Nikolaus Lona, Kelurahan Naioni, Kecamatan Alak, Kota Kupang atau setidaknya pada suatu tempat lain yang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Kupang, *telah melakukan perbuatan dengan maksud menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum, dengan memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu muslihat ataupun rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya atau memberikan hutang maupun menghapus piutang yang dilakukan oleh terdakwa dengan cara-cara sebagai berikut :*

- Bahwa pada tanggal yang tidak dapat diingat lagi pada bulan November 2019 saksi korban Vebbi Engliana Seubelan dan saksi Tony A. Lubalu sedang melakukan survei nasabah, keduanya mendapat informasi dari warga sekitar Naioni mengenai rumah promo di Perumahan Nusa Persada yang berlokasi di Kelurahan Naioni. Mendengar informasi tersebut, saksi korban Vebbi Engliana Seubelan dan saksi Tony A. Lubalu merasa tertarik dan pada hari itu juga saksi korban Vebbi Engliana Seubelan dan saksi Tony A. Lubalu pergi ke lokasi Perumahan Nusa Persada dan melihat ada 2 (dua) unit rumah yang sedang dibangun kemudian saksi korban Vebbi Engliana Seubelan dan saksi Tony A. Lubalu tertarik untuk membeli unit pada perumahan tersebut namun saksi Tony A. Lubalu harus berdiskusi dan meminta persetujuan dulu kepada istrinya yakni saksi korban Imelda Merry Lami dan jika nanti saksi Tony A. Lubalu dan saksi korban Imelda Merry Lami sudah sepakat barulah ketiganya akan pergi bersama-sama untuk memastikan lokasi yang akan dibeli.
- Bahwa beberapa hari kemudian masih di bulan November 2019, saksi korban Vebbi Engliana Seubelan, saksi korban Imelda Merry Lami dan suaminya Tony A. Lubalu pergi ke lokasi Perumahan Nusa Persada dan

Halaman 3 dari 37 Putusan Nomor 108/Pid.B/2022/PN Kpg

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)



mencari Kantor Pemasaran perumahan tersebut dan kemudian ditunjukkan oleh warga kantor Civilhawk yang berada di Perumahan Nusa Persada yang diketahui warga sebagai kantor pemasaran perumahan murah. Saat masuk kedalam kantor Civilhawk, saksi korban Vebbi Engliana Seubelan, saksi korban Imelda Merry Lami dan suaminya Tony A. Lubalu bertemu dengan salah satu pegawainya yakni saksi Yane Nawi dan kemudian saksi korban Vebbi Engliana Seubelan, saksi korban Imelda Merry Lami dan suaminya Tony A. Lubalu menceritakan bahwa mereka hendak membeli unit rumah di Perumahan Nusa Persada dan kemudian meminta saksi Yane Nawi untuk mengantarkan saksi korban Vebbi Engliana Seubelan, saksi korban Imelda Merry Lami dan suaminya Tony A. Lubalu untuk melihat unit perumahan yang sudah jadi yang berada tepat dibelakang kantor pemasar Civilhawk dan selanjutnya saksi Yane Nawi menjelaskan unit perumahan tersebut harganya Rp. 158.000.000 (seratus lima puluh delapan juta rupiah), setelah itu saksi Yane Nawi mengajak saksi korban Vebbi Engliana Seubelan, saksi korban Imelda Merry Lami dan suaminya Tony A. Lubalu untuk melihat kapling perumahan lain dengan mengatakan “Ada lagi pembangunan di bagian belakang, dilokasi ini dapat dibangun rumah dengan interior sesuai dengan keinginan kita, dengan menambahkan biaya saja dan harganya lebih murah” selanjutnya saksi Yane Nawi mengajak saksi korban Vebbi Engliana Seubelan, saksi korban Imelda Merry Lami dan suaminya Tony A. Lubalu untuk melihat ke lokasi yang dijelaskan saksi Yane Nawi tersebut. Setelah melihat lokasi, saksi korban Vebbi Engliana Seubelan, saksi korban Imelda Merry Lami dan suaminya Tony A. Lubalu sangat tertarik karena pemandangannya menghadap ke laut dan harganya lebih murah. Selanjutnya saksi korban Vebbi Engliana Seubelan, saksi korban Imelda Merry Lami dan suaminya Tony A. Lubalu bersama saksi Yane Nawi kembali ke kantor Civilhawk dan bertemu dengan terdakwa Lisu Munak Son Masa kemudian saksi Yane Nawi memperkenalkan terdakwa sebagai boss/atasannya, kepada saksi korban Vebbi Engliana Seubelan, saksi korban Imelda Merry Lami dan suaminya Tony A. Lubalu lalu kemudian saksi Yane Nawi memberitahukan kepada terdakwa bahwa saksi korban Vebbi Engliana Seubelan, saksi korban Imelda Merry Lami dan suaminya Tony A. Lubalu berminat untuk membeli unit kapling perumahan pada bagian ketinggian/atas lalu selanjutnya terdakwa menjelaskan kepada saksi korban Vebbi Engliana Seubelan, saksi korban Imelda Merry Lami dan suaminya Tony A. Lubalu “**ini rumah, rumah subsidi harganya cuma Rp.**

Halaman 4 dari 37 Putusan Nomor 108/Pid.B/2022/PN Kpg



85.000.000 (delapan puluh lima juta rupiah) dan sisanya ditanggung pendana (civilhawk), ibu dengan pak mau kapling yang bagian mana nanti bisa dibangun interior sesuai dengan keinginan ibu dengan pak dengan menambahkan biaya saja, perumahan ini aman dan tidak ada masalah” sambil terdakwa menunjukkan denah/site plan lokasi daerah ketinggian sambil mengatakan **“ibu mau ambil yang bagian mana”** dan kemudian saksi korban Vebbi Engliana Seubelan menunjukkan unit yang dipilihnya yakni blok K4 dan K6 sedangkan saksi korban Imelda Merry Lami dan suaminya Tony A. Lubalu menunjukkan blok K8. Selanjutnya terdakwa mengatakan **“bagian bawah sudah sementara dikerjakan dan setelah selesai lanjut pada bagian ibu dan pak dan akan terima kunci/rumah siap huni selambat-lambatnya 13 bulan setelah pembayaran”** lalu saksi korban Vebbi Engliana Seubelan, saksi korban Imelda Merry Lami dan suaminya Tony A. Lubalu menyetujuinya dan kemudian pulang.

- Bahwa pada hari Jumat tanggal 29 November 2019 saksi korban Vebbi Engliana Seubelan dengan ditemani saksi Tony A. Lubalu bertemu kembali dengan terdakwa bertempat di kantor Civilhawk yang berada di Perumahan Nusa Persada dengan maksud untuk membayar unit perumahan yang telah dipesan oleh saksi korban Vebbi Engliana Seubelan. Saksi korban Vebbi Engliana Seubelan menyerahkan uang tunai sebesar Rp. 85.000.000 (delapan puluh lima juta rupiah) kepada saksi Yane Nawi untuk dihitung dan kemudian uang tersebut diserahkan kepada terdakwa untuk pembayaran 2 (unit) kapling Perumahan Nusa Persada blok K4 dan K6 yang masing-masing panjar Rp. 42.500.000 (empat puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) namun akhirnya saksi korban Vebbi Engliana Seubelan membatalkan pembelian unit perumahan blok K6 dan akhirnya langsung membayar lunas untuk blok K4 saja dan kemudian dibuatkan kwitansi pembayaran dan surat perjanjian yang dibuat dan ditandatangani oleh terdakwa.

- Bahwa spesifikasi perumahan yang dibeli oleh saksi korban Vebbi Engliana Seubelan adalah Blok K4, type 36 M2 / 90 M2 beralamat di Jalan Nikolas Lona, Kel Naioni, Kec. Alak, Kota Kupang.

- Bahwa setelah pembayaran perumahan terdakwa memberikan 2 (dua) buah bukti surat kepada saksi korban Vebbi Engliana Seubelan yakni kwitansi bukti pembayaran kapling Perumahan Nusa Persada, tertanggal 29 November 2019 dan ditandatangani oleh terdakwa Lisu Munak Son Masa, S.T. dan dicap stempel Civilhawk dan surat perjanjian pendanaan pembelian tanah dan rumah Nomor : 02 / SPPPTR / CH / NTP / 11 / 2019,

Halaman 5 dari 37 Putusan Nomor 108/Pid.B/2022/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 29 November 2019 yang ditandatangani saksi korban VEBBI Engliana Seubelan dan terdakwa Lisu Munak Son Masa dan sudah di waarmeking pada kantor Notaris Christophurus Banunaek, S.H., M.Kn., M.H. Nomor : 92/ W/ 2019, tanggal 06 Desember 2019.

- Bahwa selanjutnya pada hari Selasa tanggal 25 Februari 2019 saksi korban Imelda Merry Lami dan suaminya Tony A. Lubalu bertemu kembali dengan terdakwa bertempat di kantor Civilhawk yang berada di Perumahan Nusa Persada dengan maksud untuk membayar unit perumahan yang telah dipesan oleh saksi korban Imelda Merry Lami dan suaminya Tony A. Lubalu. Saksi korban Imelda Merry Lami menyerahkan uang tunai sebesar Rp. 85.000.000 (delapan puluh lima juta rupiah) kepada saksi Yane Nawi untuk dihitung dan kemudian uang tersebut diserahkan kepada terdakwa sebagai pembayaran 1 (unit) rumah di Perumahan Nusa Persada blok K8 dan kemudian dibuatkan kwitansi pembayaran dan surat perjanjian yang ditandatangani oleh terdakwa.

- Bahwa spesifikasi perumahan yang dibeli oleh saksi korban Vebbi Engliana Seubelan adalah blok K8, type 36 M2 / 90 M2 beralamat di Jalan Nikolas Lona, Kel Naioni, Kec. Alak, Kota Kupang.

- Bahwa setelah pembayaran perumahan terdakwa memberikan 2 (dua) buah bukti surat kepada saksi korban Imelda Merry Lami yakni kwitansi bukti pembayaran kapling Perumahan Nusa Persada, tertanggal 25 Februari 2020 dan ditandatangani oleh terdakwa LISU MUNAK SON MASA, S.T. dan dicap stempel CIVILHAWK dan Surat Perjanjian Pendanaan pembelian tanah dan rumah Nomor : 03 / SPPPTR / CH / NTP / 2 / 2020, tanggal 25 Februari 2020 yang ditandatangani saksi korban IMELDA MERRY LAMI dan terdakwa Lisu Munak Son Masa dan sudah di waarmeking pada kantor Notaris Christophurus Banunaek, S.H., M.Kn., M.H. Nomor : 07/ W/ 2020, tanggal 27 Februari 2020.

- Bahwa setelah saksi korban Vebbi Engliana Seubelan dan saksi korban Imelda Merry Lami menunggu selama 13 (tiga belas) bulan setelah pembayaran unit rumah yang sudah disepakati, ternyata belum ada pembangunan apa-apa oleh terdakwa dan terdakwa tidak mempunyai itikad baik dengan hanya memberikan janji-janji dan sering menghindari dan sulit dihubungi karena nomor terdakwa tidak aktif lagi sehingga saksi korban Vebbi Engliana Seubelan melaporkan terdakwa kepihak berwajib.

- Bahwa Perumahan Nusa Persada adalah perumahan yang dibangun oleh PT. NUSA TIMOR PERKASA. Bahwa terdakwa tidak bekerja pada PT.

Halaman 6 dari 37 Putusan Nomor 108/Pid.B/2022/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

NUSA TIMOR PERKASA tersebut sehingga terdakwa tidak dapat melakukan penjualan unit pada Perumahan Nusa Persada.

- Bahwa sesuai dengan surat dari Dirjen Administrasi Hukum Umum pada Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor: AHU.2.UM.01.01-4548 tanggal 22 Desember 2021 yang ditandatangani oleh SANTUN M. SIREGAR selaku Direktur Perdata yang pada pokoknya menjelaskan bahwa CIVILHAWK sampai saat ini tidak terdaftar sebagai badan hukum dalam pangkalan data SABH.
- Bahwa akibat perbuatan terdakwa tersebut saksi korban VEBBI ENGLIANA SEUBELAN dan saksi korban IMELDA MERRY LAMI masing-masing menderita kerugian sebesar Rp. 85.000.000 (delapan puluh lima juta rupiah) sehingga total kerugian sebesar Rp. 170.000.000 (seratus tujuh puluh juta rupiah).

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

ATAU

KEDUA :

Bahwa ia terdakwa **LISU MUNAK SON MASA alias LISU**, pada waktu dan tempat sebagaimana tersebut dalam dakwaan kesatu diatas Pengadilan Negeri Kupang yang berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini, *telah 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*, yang dilakukan oleh terdakwa dengan cara-cara sebagai berikut :

- Bahwa pada tanggal yang tidak dapat diingat lagi pada bulan November 2019 saksi korban Vebbi Engliana Seubelan dan saksi Tony A. Lubalu sedang melakukan survei nasabah, keduanya mendapat informasi dari warga sekitar Naioni mengenai rumah promo di Perumahan Nusa Persada yang berlokasi di Kelurahan Naioni. Mendengar informasi tersebut, saksi korban Vebbi Engliana Seubelan dan saksi Tony A. Lubalu merasa tertarik dan pada hari itu juga saksi korban Vebbi Engliana Seubelan dan saksi Tony A. Lubalu pergi ke lokasi Perumahan Nusa Persada dan melihat ada 2 (dua) unit rumah yang sedang dibangun kemudian saksi korban Vebbi Engliana Seubelan dan saksi Tony A. Lubalu tertarik untuk membeli unit pada perumahan tersebut namun saksi Tony A. Lubalu harus berdiskusi dan meminta persetujuan dulu kepada istrinya yakni saksi korban Imelda Merry

Halaman 7 dari 37 Putusan Nomor 108/Pid.B/2022/PN Kpg

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

Lami dan jika nanti saksi Tony A. Lubalu dan saksi korban Imelda Merry Lami sudah sepakat barulah ketiganya akan pergi bersama-sama untuk memastikan lokasi yang akan dibeli.

- Bahwa beberapa hari kemudian masih di bulan November 2019, saksi korban Vebbi Engliana Seubelan, saksi korban Imelda Merry Lami dan suaminya Tony A. Lubalu pergi ke lokasi Perumahan Nusa Persada dan mencari Kantor Pemasaran perumahan tersebut dan kemudian ditunjukkan oleh warga kantor Civilhawk yang berada di Perumahan Nusa Persada yang diketahui warga sebagai kantor pemasaran perumahan murah. Saat masuk kedalam kantor Civilhawk, saksi korban Vebbi Engliana Seubelan, saksi korban Imelda Merry Lami dan suaminya Tony A. Lubalu bertemu dengan salah satu pegawainya yakni saksi Yane Nawi dan kemudian saksi korban Vebbi Engliana Seubelan, saksi korban Imelda Merry Lami dan suaminya Tony A. Lubalu menceritakan bahwa mereka hendak membeli unit rumah di Perumahan Nusa Persada dan kemudian meminta saksi Yane Nawi untuk mengantar saksi korban Vebbi Engliana Seubelan, saksi korban Imelda Merry Lami dan suaminya Tony A. Lubalu untuk melihat unit perumahan yang sudah jadi yang berada tepat dibelakang kantor pemasar Civilhawk dan selanjutnya saksi Yane Nawi menjelaskan unit perumahan tersebut harganya Rp. 158.000.000 (seratus lima puluh delapan juta rupiah), setelah itu saksi Yane Nawi mengajak saksi korban Vebbi Engliana Seubelan, saksi korban Imelda Merry Lami dan suaminya Tony A. Lubalu untuk melihat kapling perumahan lain dengan mengatakan “Ada lagi pembangunan di bagian belakang, dilokasi ini dapat dibangun rumah dengan interior sesuai dengan keinginan kita, dengan menambahkan biaya saja dan harganya lebih murah” selanjutnya saksi Yane Nawi mengajak saksi korban Vebbi Engliana Seubelan, saksi korban Imelda Merry Lami dan suaminya Tony A. Lubalu untuk melihat ke lokasi yang dijelaskan saksi Yane Nawi tersebut. Setelah melihat lokasi, saksi korban Vebbi Engliana Seubelan, saksi korban Imelda Merry Lami dan suaminya Tony A. Lubalu sangat tertarik karena pemandangannya menghadap ke laut dan harganya lebih murah. Selanjutnya saksi korban Vebbi Engliana Seubelan, saksi korban Imelda Merry Lami dan suaminya Tony A. Lubalu bersama saksi Yane Nawi kembali ke kantor Civilhawk dan bertemu dengan terdakwa Lisu Munak Son Masa kemudian saksi Yane Nawi memperkenalkan terdakwa sebagai boss/atasannya, kepada saksi korban Vebbi Engliana Seubelan, saksi korban Imelda Merry Lami dan suaminya Tony A. Lubalu lalu

Halaman 8 dari 37 Putusan Nomor 108/Pid.B/2022/PN Kpg

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)



kemudian saksi Yane Nawi memberitahukan kepada terdakwa bahwa saksi korban Vebbi Engliana Seubelan, saksi korban Imelda Merry Lami dan suaminya Tony A. Lubalu berminat untuk membeli unit kapling perumahan pada bagian ketinggian/atas lalu selanjutnya terdakwa menjelaskan kepada saksi korban Vebbi Engliana Seubelan, saksi korban Imelda Merry Lami dan suaminya Tony A. Lubalu ***"ini rumah, rumah subsidi harganya cuma Rp. 85.000.000 (delapan puluh lima juta rupiah) dan sisanya ditanggung pendana (civilhawk), ibu dengan pak mau kapling yang bagian mana nanti bisa dibangun interior sesuai dengan keinginan ibu dengan pak dengan menambahkan biaya saja, perumahan ini aman dan tidak ada masalah"*** sambil terdakwa menunjukan denah/site plan lokasi daerah ketinggian sambil mengatakan ***"ibu mau ambil yang bagian mana"*** dan kemudian saksi korban Vebbi Engliana Seubelan menunjukkan unit yang dipilihnya yakni blok K4 dan K6 sedangkan saksi korban Imelda Merry Lami dan suaminya Tony A. Lubalu menunjukkan blok K8. Selanjutnya terdakwa mengatakan ***"bagian bawah sudah sementara dikerjakan dan setelah selesai lanjut pada bagian ibu dan pak dan akan terima kunci/rumah siap huni selambat-lambatnya 13 bulan setelah pembayaran"*** lalu saksi korban Vebbi Engliana Seubelan, saksi korban Imelda Merry Lami dan suaminya Tony A. Lubalu menyetujuinya dan kemudian pulang.

- Bahwa pada hari Jumat tanggal 29 November 2019 saksi korban Vebbi Engliana Seubelan dengan ditemani saksi Tony A. Lubalu bertemu kembali dengan terdakwa bertempat di kantor Civilhawk yang berada di Perumahan Nusa Persada dengan maksud untuk membayar unit perumahan yang telah dipesan oleh saksi korban Vebbi Engliana Seubelan. Saksi korban Vebbi Engliana Seubelan menyerahkan uang tunai sebesar Rp. 85.000.000 (delapan puluh lima juta rupiah) kepada saksi Yane Nawi untuk dihitung dan kemudian uang tersebut diserahkan kepada terdakwa untuk pembayaran 2 (unit) kapling Perumahan Nusa Persada blok K4 dan K6 yang masing-masing panjar Rp. 42.500.000 (empat puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) namun akhirnya saksi korban Vebbi Engliana Seubelan membatalkan pembelian unit perumahan blok K6 dan akhirnya langsung membayar lunas untuk blok K4 saja dan kemudian dibuatkan kwitansi pembayaran dan surat perjanjian yang dibuat dan ditandatangani oleh terdakwa.

- Bahwa spesifikasi perumahan yang dibeli oleh saksi korban Vebbi Engliana Seubelan adalah Blok K4, type 36 M2 / 90 M2 beralamat di Jalan Nikolas Lona, Kel Naioni, Kec. Alak, Kota Kupang.

Halaman 9 dari 37 Putusan Nomor 108/Pid.B/2022/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setelah pembayaran perumahan terdakwa memberikan 2 (dua) buah bukti surat kepada saksi korban Vebbi Engliana Seubelan yakni kwitansi bukti pembayaran kapling Perumahan Nusa Persada, tertanggal 29 November 2019 dan ditandatangani oleh terdakwa Lisu Munak Son Masa, S.T. dan dicap stempel Civilhawk dan surat perjanjian pendanaan pembelian tanah dan rumah Nomor : 02 / SPPPTR / CH / NTP / 11 / 2019, tanggal 29 November 2019 yang ditandatangani saksi korban Vebbi Engliana Seubelan dan terdakwa Lisu Munak Son Masa dan sudah di waarmeking pada kantor Notaris Christhopurus Banunaek, S.H., M.Kn., M.H. Nomor : 92/ W/ 2019, tanggal 06 Desember 2019.
- Bahwa selanjutnya pada hari Selasa tanggal 25 Februari 2019 saksi korban Imelda Merry Lami dan suaminya Tony A. Lubalu bertemu kembali dengan terdakwa bertempat di kantor Civilhawk yang berada di Perumahan Nusa Persada dengan maksud untuk membayar unit perumahan yang telah dipesan oleh saksi korban Imelda Merry Lami dan suaminya Tony A. Lubalu. Saksi korban Imelda Merry Lami menyerahkan uang tunai sebesar Rp. 85.000.000 (delapan puluh lima juta rupiah) kepada saksi Yane Nawi untuk dihitung dan kemudian uang tersebut diserahkan kepada terdakwa sebagai pembayaran 1 (unit) rumah di Perumahan Nusa Persada blok K8 dan kemudian dibuatkan kwitansi pembayaran dan surat perjanjian yang ditandatangani oleh terdakwa.
- Bahwa spesifikasi perumahan yang dibeli oleh saksi korban Vebbi Engliana Seubelan adalah blok K8, type 36 M2 / 90 M2 beralamat di Jalan Nikolas Lona, Kel Naioni, Kec. Alak, Kota Kupang.
- Bahwa setelah pembayaran perumahan terdakwa memberikan 2 (dua) buah bukti surat kepada saksi korban Imelda Merry Lami yakni kwitansi bukti pembayaran kapling Perumahan Nusa Persada, tertanggal 25 Februari 2020 dan ditandatangani oleh terdakwa Lisu Munak Son Masa, S.T. dan dicap stempel Civilhawk dan Surat Perjanjian Pendanaan pembelian tanah dan rumah Nomor : 03 / SPPPTR / CH / NTP / 2 / 2020, tanggal 25 Februari 2020 yang ditandatangani saksi korban Imelda Merry Lami dan terdakwa Lisu Munak Son Masa dan sudah di waarmeking pada kantor Notaris Christhopurus Banunaek, S.H., M.Kn., M.H. Nomor : 07/ W/ 2020, tanggal 27 Februari 2020.
- Bahwa setelah saksi korban Vebbi Engliana Seubelan dan saksi korban Imelda Merry Lami menunggu selama 13 (tiga belas) bulan setelah pembayaran unit rumah yang sudah disepakati, ternyata belum ada

Halaman 10 dari 37 Putusan Nomor 108/Pid.B/2022/PN Kpg



pembangunan apa-apa oleh terdakwa dan terdakwa tidak mempunyai itikad baik dengan hanya memberikan janji-janji dan sering menghindar dan sulit dihubungi karena nomor terdakwa tidak aktif lagi sehingga saksi korban Vebbi Engliana Seubelan melaporkan terdakwa kepihak berwajib.

- Bahwa Perumahan Nusa Persada adalah perumahan yang dibangun oleh PT. NUSA TIMOR PERKASA. Bahwa terdakwa tidak bekerja pada PT. NUSA TIMOR PERKASA tersebut sehingga terdakwa tidak dapat melakukan penjualan unit pada Perumahan Nusa Persada.
- Bahwa sesuai dengan surat dari Dirjen Administrasi Hukum Umum pada Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor: AHU.2.UM.01.01-4548 tanggal 22 Desember 2021 yang ditandatangani oleh Santun M. Siregar selaku Direktur Perdata yang pada pokoknya menjelaskan bahwa Civilhawk sampai saat ini tidak terdaftar sebagai badan hukum dalam pangkalan data SABH.
- Bahwa akibat perbuatan terdakwa tersebut saksi korban Vebbi Engliana Seubelan dan saksi korban Imelda Merry Lami masing-masing menderita kerugian sebesar Rp. 85.000.000 (delapan puluh lima juta rupiah) sehingga total kerugian sebesar Rp. 170.000.000 (seratus tujuh puluh 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. Imelda Merry Lami, S.Sos dibawah sumpah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa saksi adalah korban dari perbuatan terdakwa dan pada tanggal 29 November 2019 dan 25 Februari 2020 bertempat Perumahan Nusa Persada Jalan Nikolaus Lona, Kelurahan Naioni, Kecamatan Alak, Kota Kupang ;
 - Bahwa perbuatan terdakwa dilakukan dengan cara menawarkan perumahan promo dengan harga murah di Perumahan Nusa Persada di Naioni kepada saksi, suami saksi Tony Lubalu, saksi korban Veby Seubelan.
 - Bahwa harga rumah di Perumahan Nusa Persada Naioni adalah Rp. 158.000.000 (seratus lima puluh delapan juta rupiah) namun konsumen dalam hal ini saksi korban hanya perlu membayar Rp. 85.000.000 (delapan puluh lima juta rupiah) saja dan selisih Rp. 73.000.000 (tujuh puluh tiga juta



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rupiah) akan ditanggung oleh pendana yakni CIVILHAWK dimana terdakwa bertindak selaku direktur.

- Bahwa pada bulan November 2019 suami saksi yakni saksi Tony A. Lubalu dan saksi Vebbi Engliana Seubelan sedang melakukan survei nasabah, lalu mendapat informasi dari warga sekitar Naioni mengenai rumah promo di Perumahan Nusa Persada yang berlokasi di Kelurahan Naioni. Mendengar informasi tersebut, saksi Tony A. Lubalu dan saksi Vebbi Engliana Seubelan merasa tertarik dan pada hari itu juga saksi Tony A. Lubalu dan saksi Vebbi Engliana Seubelan pergi ke lokasi Perumahan Nusa Persada dan melihat ada 2 (dua) unit rumah yang sedang dibangun kemudian saksi Tony A. Lubalu dan saksi Vebbi Engliana Seubelan tertarik untuk membeli unit pada perumahan tersebut namun saksi Tony A. Lubalu harus berdiskusi dan meminta persetujuan dulu kepada saksi sebagai istrinya dan jika nanti saksi bersama suami yakni saksi Tony A. Lubalu sudah sepakat barulah ketiganya (saksi, suami saksi Tony Lubalu dan saksi Vebbi Engliana Seubelan) akan pergi bersama-sama untuk memastikan lokasi yang akan dibeli.

- Bahwa saksi, suaminya saksi Tony A. Lubalu dan saksi korban Vebbi Engliana Seubelan pergi ke lokasi Perumahan Nusa Persada dan mencari Kantor Pemasaran perumahan tersebut dan kemudian ditunjukkan oleh warga kantor Civilhawk yang berada di Perumahan Nusa Persada yang diketahui warga sebagai kantor pemasaran perumahan murah.

- bahwa saat perhgi kekantgor pemasaran tersebut saksi Bersama saksi Imelda dan saksi Toni bertemu dengan salah satu pegawainya yakni saksi Yane Nawi dan akhirnya diketahui bahwa perumahan tersebut dijual dengan harga Rp. 158.000.000 (seratus lima puluh delapan juta rupiah), dan ditunjukan kapling perumahan lain dengan mengatakan "Ada lagi pembangunan di bagian belakang, di lokasi ini dapat dibangun rumah dengan interior sesuai dengan keinginan kita, dengan menambahkan biaya saja dan harganya lebih murah" selanjutnya saksi Yane Nawi mengajak saksi korban Imelda Merry Lami, suaminya Tony A. Lubalu dan saksi korban Vebbi Engliana Seubelan untuk melihat ke lokasi yang dijelaskan saksi Yane Nawi tersebut.

- Bahwa setelah melihat perumahan dengan harga semurah itu saksi dan saksi yang lainnya tertarik dan juga karena penadangannya menghadap laut ;

Halaman 12 dari 37 Putusan Nomor 108/Pid.B/2022/PN Kpg

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 itu saksi Bersama saksi Tomi dan Saksi Vebbi diantar oleh saksi Yane Nawi untuk bertemu dengan terdakwa dan memperkenalkan terdakwa sebagai boss/atasannya,
- Bahwa setelah bertemu dengan terdakwa saksi Bersama saksi Tony, Saksi Vebbi mengutarakan keinginannya untuk membeli rumah tersebut ;
- Bahwa selanjutnya terdakwa menjelaskan kepada saksi korban, suaminya Tony A. Lubalu dan Saksi Korban Vebbi Engliana Seubelan "ini rumah, rumah subsidi harganya cuma Rp. 85.000.000 (delapan puluh lima juta rupiah) dan sisanya ditanggung pendana (civilhawk), ibu dengan pak mau kapling yang bagian mana nanti bisa dibangun interior sesuai dengan keinginan ibu dengan pak dengan menambahkan biaya saja, perumahan ini aman dan tidak ada masalah" sambil terdakwa menunjukkan denah/site plan lokasi daerah ketinggian sambil mengatakan "ibu mau ambil yang bagian mana" dan kemudian saksi Vebbi Engliana Seubelan menunjukkan unit yang dipilihnya yakni blok K4 dan K6 sedangkan saksi korban dan suaminya Tony A. Lubalu menunjukkan blok K8. Selanjutnya terdakwa mengatakan "bagian bawah sudah sementara dikerjakan dan setelah selesai lanjut pada bagian ibu dan pak dan akan terima kunci/rumah siap huni selambat-lambatnya 13 bulan setelah pembayaran" lalu saksi korban, suaminya Tony A. Lubalu dan saksi korban Vebbi Engliana Seubelan menyetujuinya dan kemudian pulang.
- Bahwa saksi pada hari Jumat tanggal 29 November 2019 saksi korban Vebbi Engliana Seubelan dengan ditemani saksi Tony A. Lubalu bertemu kembali dengan terdakwa bertempat di kantor Civilhawk yang berada di Perumahan Nusa Persada dengan maksud untuk membayar unit perumahan yang telah dipesan oleh saksi korban Vebbi Engliana Seubelan. Saksi korban VEBBI Engliana Seubelan menyerahkan uang tunai sebesar Rp. 85.000.000 (delapan puluh lima juta rupiah) kepada terdakwa melalui saksi Yeni untuk pembayaran 2 (unit) kapling Perumahan Nusa Persada blok K4 dan K6 yang masing-masing panjar Rp. 42.500.000 (empat puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) ;
- Bahwa selanjutnya saksi korban Vebbi Engliana Seubelan membatalkan pembelian unit perumahan blok K6 dan akhirnya langsung membayar lunas untuk blok K4 saja dan kemudian dibuatkan kwitansi pembayaran dan surat perjanjian yang dibuat dan ditandatangani oleh terdakwa.
- Bahwa saksi Vebbi membeli perumahan di Blok K4, type 36 M2 / 90 M2 beralamat di Jalan Nikolas Lona, Kel Naioni, Kec. Alak, Kota Kupang.

Halaman 13 dari 37 Putusan Nomor 108/Pid.B/2022/PN Kpg

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 setelah pembayaran perumahan terdakwa memberikan 2 (dua) buah bukti surat kepada saksi korban Vebbi Engliana Seubelan yakni kwitansi bukti pembayaran kapling Perumahan Nusa Persada, tertanggal 29 November 2019 dan ditandatangani oleh terdakwa Lisu Munak Son Masa, S.T. dan dicap stempel Civilhawk dan surat perjanjian pendanaan pembelian tanah dan rumah Nomor : 02 / SPPPTR / CH / NTP / 11 / 2019, tanggal 29 November 2019 yang ditandatangani saksi korban Vebbi Engliana Seubelan dan terdakwa Lisu Munak Son Masa dan sudah di waarmeking pada kantor Notaris Christhopurus Banunaek, S.H., M.Kn., M.H. Nomor : 92/ W/ 2019, tanggal 06 Desember 2019.
- Bahwa pada hari Selasa tanggal 25 Februari 2019 saksi korban dan suaminya Tony A. Lubalu bertemu kembali dengan terdakwa bertempat di kantor Civilhawk yang berada di Perumahan Nusa Persada dengan maksud untuk membayar unit perumahan yang telah dipesan oleh saksi korban dan suaminya Tony A. Lubalu. Saksi korban menyerahkan uang tunai sebesar Rp. 85.000.000 (delapan puluh lima juta rupiah) kepada saksi Yane Nawi untuk dihitung dan kemudian uang tersebut diserahkan kepada terdakwa sebagai pembayaran 1 (unit) rumah di Perumahan Nusa Persada blok K8 dan kemudian dibuatkan kwitansi pembayaran dan surat perjanjian yang ditandatangani oleh terdakwa.
- Bahwa spesifikasi perumahan yang dibeli oleh saksi korban Vebbi Engliana Seubelan adalah blok K8, type 36 M2 / 90 M2 beralamat di Jalan Nikolas Lona, Kel Naioni, Kec. Alak, Kota Kupang.
- Bahwa setelah pembayaran perumahan terdakwa memberikan 2 (dua) buah bukti surat kepada saksi korban yakni kwitansi bukti pembayaran kapling Perumahan Nusa Persada, tertanggal 25 Februari 2020 dan ditandatangani oleh terdakwa Lisu Munak Son Masa, S.T. dan dicap stempel Civilhawk dan Surat Perjanjian Pendanaan pembelian tanah dan rumah Nomor : 03 / SPPPTR / CH / NTP / 2 / 2020, tanggal 25 Februari 2020 yang ditandatangani saksi korban dan terdakwa Lisu Munak Son Masa dan sudah di waarmeking pada kantor Notaris Christhopurus Banunaek, S.H., M.Kn., M.H. Nomor : 07/ W/ 2020, tanggal 27 Februari 2020.
- Bahwa pada pertengahan tahun 2020 setelah pengecekan lokasi tidak ada pembangunan sama sekali sehingga saksi mulai mencari tahu dan mencari terdakwa namun menghindar dan susah dihubungi.
- Bahwa terdakwa saat ditagih terdakwa selalu memberikan alasan karena covid-19 sehingga pembangunan semua dihentikan, dan saat saksi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

meminta kembali uang saksi akan tetapi terdakwa beralasan bahwa uang tersebut sudah dikirim ke Jakarta dan tidak memberikan penjelasan dikirim untuk siapa dan dipergunakan untuk apa ;

- Bahwa oleh karena tidak ada kejelasan akhirnya saksi Bersama saksi Tony dan saksi Vebbi melaporkan terdakwa kepada pihak yang berwajib ;
- Bahwa saksi harus menunggu selama 13 bulan setelah pembayaran unit rumah yang sudah disepakati, ternyata belum ada pembangunan apa-apa oleh terdakwa dan terdakwa tidak mempunyai itikad baik dengan hanya memberikan janji-janji dengan mengatakan "sabar, sabar e papa sedikit lai, ini bantuan su mau turun, bantuan dari pusat su mau turun" dan sering menghindar dan sulit dihubungi karena nomor terdakwa tidak aktif lagi sehingga saksi korban melaporkan terdakwa ke pihak berwajib.
- Terhadap keterangan tersebut Terdakwa membenarkan ;

2. Tony A. Lubalu, S.E, dibawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi adalah korban dari perbuatan terdakwa yang kejadiannya pada tanggal 29 November 2019 dan 25 Februari 2020 bertempat Perumahan Nusa Persada Jalan Nikolaus Lona, Kelurahan Naioni, Kecamatan Alak, Kota Kupang ;
- Bahwa perbuatan terdakwa dilakukan dengan cara menawarkan perumahan promo dengan harga murah di Perumahan Nusa Persada di Naioni kepada saksi, suami saksi Tony Lubalu, saksi korban Vebby Seubelan.
- Bahwa harga rumah di Perumahan Nusa Persada Naioni adalah Rp. 158.000.000 (seratus lima puluh delapan juta rupiah) namun konsumen dalam hal ini saksi korban hanya perlu membayar Rp. 85.000.000 (delapan puluh lima juta rupiah) saja dan selisih Rp. 73.000.000 (tujuh puluh tiga juta rupiah) akan ditanggung oleh pendana yakni Civilhawk dimana terdakwa bertindak selaku direktur.
- Bahwa pada bulan November 2019 saksi dan saksi Vebbi Engliana Seubelan sedang melakukan survei nasabah, lalu mendapat informasi dari warga sekitar Naioni mengenai rumah promo di Perumahan Nusa Persada yang berlokasi di Kelurahan Naioni. Mendengar informasi tersebut, saksi dan saksi Vebbi Engliana Seubelan merasa tertarik dan pada hari itu juga saksi dan saksi Vebbi Engliana Seubelan pergi ke lokasi Perumahan Nusa Persada dan melihat ada 2 (dua) unit rumah yang sedang dibangun kemudian saksi

Halaman 15 dari 37 Putusan Nomor 108/Pid.B/2022/PN Kpg

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

dan saksi Vebbi Engliana Seubelan tertarik untuk membeli unit pada perumahan tersebut namun saksi harus berdiskusi dan meminta persetujuan dulu kepada istrinya yakni saksi Imelda dan jika sudah sepakat barulah ketiganya (saksi, suami saksi Tony Lubalu dan saksi Vebbi Engliana Seubelan) akan pergi bersama-sama untuk memastikan lokasi yang akan dibeli.

- Bahwa saksi, istrinya Imelda dan saksi korban Vebbi Engliana Seubelan pergi ke lokasi Perumahan Nusa Persada dan mencari Kantor Pemasaran perumahan tersebut dan kemudian ditunjukkan oleh warga kantor Civilhawk yang berada di Perumahan Nusa Persada yang diketahui warga sebagai kantor pemasaran perumahan murah.

- Bahwa saat pergi ke kantor pemasaran tersebut saksi Bersama istri saksi Imelda bertemu dengan salah satu pegawainya yakni saksi Yane Nawi dan akhirnya diketahui bahwa perumahan tersebut dijual dengan harga Rp. 158.000.000 (seratus lima puluh delapan juta rupiah), dan ditunjukkan kapling perumahan lain dengan mengatakan "Ada lagi pembangunan di bagian belakang, di lokasi ini dapat dibangun rumah dengan interior sesuai dengan keinginan kita, dengan menambahkan biaya saja dan harganya lebih murah" selanjutnya saksi Yane Nawi mengajak saksi korban Imelda Merry Lami, saksi dan saksi korban Vebbi Engliana Seubelan untuk melihat ke lokasi yang dijelaskan saksi Yane Nawi tersebut.

- Bahwa setelah melihat perumahan dengan harga semurah itu saksi dan saksi yang lainnya tertarik dan juga karena penadangannya menghadap laut ;

- Bahwa setelah itu saksi Bersama saksi Tomi dan Saksi Vebbi diantar oleh saksi Yane Nawi untuk bertemu dengan terdakwa dan memperkenalkan terdakwa sebagai boss/atasannya,

- Bahwa setelah bertemu dengan terdakwa saksi Bersama saksi Tony, Saksi Vebbi mengutarakan keinginan untuk membeli rumah tersebut ;

- Bahwa selanjutnya terdakwa menjelaskan kepada saksi korban, istri saksi dan Saksi Korban Vebbi Engliana Seubelan "ini rumah, rumah subsidi harganya cuma Rp. 85.000.000 (delapan puluh lima juta rupiah) dan sisanya ditanggung pendana (civilhawk), ibu dengan pak mau kapling yang bagian mana nanti bisa dibangun interior sesuai dengan keinginan ibu dengan pak dengan menambahkan biaya saja, perumahan ini aman dan tidak ada masalah" sambil terdakwa menunjukan denah/site plan lokasi daerah ketinggian sambil mengatakan "ibu mau ambil yang bagian mana" dan

Halaman 16 dari 37 Putusan Nomor 108/Pid.B/2022/PN Kpg

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

kemudian saksi Vebbi Engliana Seubelan menunjukkan unit yang dipilihnya yakni blok K4 dan K6 sedangkan saksi korban dan suaminya Tony A. Lubalu menunjukkan blok K8. Selanjutnya terdakwa mengatakan “bagian bawah sudah sementara dikerjakan dan setelah selesai lanjut pada bagian ibu dan pak dan akan terima kunci/rumah siap huni selambat-lambatnya 13 bulan setelah pembayaran” lalu saksi korban, suaminya Tony A. Lubalu dan saksi korban Vebbi Engliana Seubelan menyetujuinya dan kemudian pulang.

- Bahwa saksi pada hari Jumat tanggal 29 November 2019 saksi korban Vebbi Engliana Seubelan dengan ditemani istri saksi bertemu kembali dengan terdakwa bertempat di kantor Civilhawk yang berada di Perumahan Nusa Persada dengan maksud untuk membayar unit perumahan yang telah dipesan oleh saksi korban Vebbi Engliana Seubelan. Saksi korban VEBBI Engliana Seubelan menyerahkan uang tunai sebesar Rp. 85.000.000 (delapan puluh lima juta rupiah) kepada terdakwa melalui saksi Yeni untuk pembayaran 2 (unit) kapling Perumahan Nusa Persada blok K4 dan K6 yang masing-masing panjar Rp. 42.500.000 (empat puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) ;

- Bahwa selanjutnya saksi korban Vebbi Engliana Seubelan membatalkan pembelian unit perumahan blok K6 dan akhirnya langsung membayar lunas untuk blok K4 saja dan kemudian dibuatkan kwitansi pembayaran dan surat perjanjian yang dibuat dan ditandatangani oleh terdakwa.

- Bahwa saksi Vebbi membeli perumahan di Blok K4, type 36 M2 / 90 M2 beralamat di Jalan Nikolas Lona, Kel Naioni, Kec. Alak, Kota Kupang.

- Bahwa setelah pembayaran perumahan terdakwa memberikan 2 (dua) buah bukti surat kepada saksi korban Vebbi Engliana Seubelan yakni kwitansi bukti pembayaran kapling Perumahan Nusa Persada, tertanggal 29 November 2019 dan ditandatangani oleh terdakwa Lisu Munak Son Masa, S.T. dan dicap stempel Civilhawk dan surat perjanjian pendanaan pembelian tanah dan rumah Nomor : 02 / SPPPTR / CH / NTP / 11 / 2019, tanggal 29 November 2019 yang ditandatangani saksi korban Vebbi Engliana Seubelan dan terdakwa Lisu Munak Son Masa dan sudah di waarmeking pada kantor Notaris Christhopurus Banunaek, S.H., M.Kn., M.H. Nomor : 92/ W/ 2019, tanggal 06 Desember 2019.

- Bahwa pada hari Selasa tanggal 25 Februari 2019 saksi korban dan istri bertemu kembali dengan terdakwa bertempat di kantor Civilhawk yang berada di Perumahan Nusa Persada dengan maksud untuk membayar unit

Halaman 17 dari 37 Putusan Nomor 108/Pid.B/2022/PN Kpg

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

perumahan yang telah dipesan oleh saksi korban dan istri. Saksi korban menyerahkan uang tunai sebesar Rp. 85.000.000 (delapan puluh lima juta rupiah) kepada saksi Yane Nawi untuk dihitung dan kemudian uang tersebut diserahkan kepada terdakwa sebagai pembayaran 1 (unit) rumah di Perumahan Nusa Persada blok K8 dan kemudian dibuatkan kwitansi pembayaran dan surat perjanjian yang ditandatangani oleh terdakwa.

- Bahwa spesifikasi perumahan yang dibeli oleh saksi korban Vebbi Engliana Seubelan adalah blok K8, type 36 M2 / 90 M2 beralamat di Jalan Nikolas Lona, Kel Naioni, Kec. Alak, Kota Kupang.

- Bahwa setelah pembayaran perumahan terdakwa memberikan 2 (dua) buah bukti surat kepada saksi korban yakni kwitansi bukti pembayaran kapling Perumahan Nusa Persada, tertanggal 25 Februari 2020 dan ditandatangani oleh terdakwa Lisu Munak Son Masa, S.T. dan dicap stempel Civilhawk dan Surat Perjanjian Pendanaan pembelian tanah dan rumah Nomor : 03 / SPPPTR / CH / NTP / 2 / 2020, tanggal 25 Februari 2020 yang ditandatangani saksi korban dan terdakwa Lisu Munak Son Masa dan sudah di waarmeking pada kantor Notaris Christophurus Banunaek, S.H., M.Kn., M.H. Nomor : 07/ W/ 2020, tanggal 27 Februari 2020.

- Bahwa pada pertengahan tahun 2020 setelah pengecekan lokasi tidak ada pembangunan sama sekali sehingga saksi mulai mencari tahu dan mencari terdakwa namun menghindar dan susah dihubungi.

- Bahwa terdakwa saat ditagih terdakwa selalu memberikan alasan karena covid-19 sehingga pembangunan semua dihentikan, dan saat saksi meminta kembali uang saksi akan tetapi terdakwa beralasan bahwa uang tersebut sudah dikirim ke Jakarta dan tidak memberikan penjelasan dikirim untuk siapa dan dipergunakan untuk apa, ;

- Bahwa oleh karena tidak ada kejelasan akhirnya saksi Bersama saksi Tony dan saksi Vebbi melaporkan terdakwa kepada pihak yang berwajib ;

- Bahwa saksi harus menunggu selama 13 bulan setelah pembayaran unit rumah yang sudah disepakati, ternyata belum ada pembangunan apa-apa oleh terdakwa dan terdakwa tidak mempunyai itikad baik dengan hanya memberikan janji-janji dengan mengatakan "sabar, sabar e papa sedikit lai, ini bantuan su mau turun, bantuan dari pusat su mau turun" dan sering menghindar dan sulit dihubungi karena nomor terdakwa tidak aktif lagi sehingga saksi korban melaporkan terdakwa kepada pihak berwajib.

- Terhadap keterangan tersebut Terdakwa membenarkan ;

Halaman 18 dari 37 Putusan Nomor 108/Pid.B/2022/PN Kpg

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)



3. Yane Ratnawati Nawi dibawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa yang menjadi korban penipuan terdakwa adalah sebanyak 2 orang yakni saksi Tony Bersama istrinya dan saksi Vebby
- Bahwa saksi mengenal terdakwa sebagai Direktur Civilhawk pendana rumah murah namun saksi tidak memiliki hubungan keluarga dengan terdakwa.
- Bahwa penipuan yang dilakukan terdakwa tersebut terjadi pada tanggal 29 November 2019 dan 25 Februari 2020 bertempat Perumahan Nusa Persada Jalan Nikolaus Lona, Kelurahan Naioni, Kecamatan Alak, Kota Kupang.
- Bahwa terdakwa menipu saksi Imelda Merry Lami dan saksi Vebby Seubelan dengan cara menawarkan perumahan promo dengan harga murah di Perumahan Nusa Persada di Naioni kepada para saksi,
- Bahwa saksi Imelda Merry Lami dan saksi Vebby Seubelan. Bahwa harga rumah di Perumahan Nusa Persada Naioni adalah Rp. 158.000.000 (seratus lima puluh delapan juta rupiah) namun konsumen dalam hal ini saksi korban hanya perlu membayar Rp. 85.000.000 (delapan puluh lima juta rupiah) saja dan selisih Rp. 73.000.000 (tujuh puluh tiga juta rupiah) akan ditanggung oleh pendana yakni Civilhawk dimana terdakwa bertindak selaku direktur.
- Bahwa saksi pernah bekerja pada perusahaan perumahan atau property, yaitu pertama pada tahun 2017, selama kurang lebih 2 bulan saksi bekerja pada PT. Nusa Timor Persada sebagai Staf Administrasi, setelah itu saksi keluar dan melanjutkan bisnis travel dan yang kedua pada bulan Agustus 2019-Maret 2020, kurang lebih 8 bulan saksi pernah bekerja pada kantor milik terdakwa yang bernama Civilhawk Kupang sebagai staf administrasi, setelah itu saksi dirumahkan.
- Bahwa terdakwa adalah direktur Civilhawk, perusahaan yang bergerak dibidang pendanaan rumah murah dan saksi bekerja di Civilhawk sebagai staf Administrasi pada Civilhawk, dengan tugas seperti mengarsipkan dokumen, menunjukkan gambar denah lokasi rumah saat terdakwa tidak berada ditempat, memberitahukan persyaratan pembelian unit kapling rumah, menerima kelengkapan administrasi, dan menulis kwitansi sesuai dengan yang diperintahkan terdakwa kepada saksi.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak mengetahui tentang ijin pendirian dan struktur organisasi pada CIVILHAWK dan saksi sering bertanya tentang apa itu pendanaan dan darimana sumbernya namun terdakwa selalu mengatakan bahwa hal tersebut bukanlah ranah saksi.
- Bahwa saksi bekerja atas perintah lisan dari terdakwa dan sistem pengajian langsung ditranfer oleh terdakwa, gaji saksi Rp. 5.000.000 (lima juta rupiah) / bulan dan saksi tidak tahu sudah berapa lama civilhawk melakukan kegiatan dan bergerak dibidang pendanaan pembelian rumah pada Perumahan Nusa Persada Naioni karena saat saksi mulai bekerja pada terdakwa, Civilhawk sudah beroperasi (berjalan).
- Bahwa yang saksi ketahui adalah:
 - Terdakwa membuat (mencetak) map yang bertuliskan promo rumah murah dan persyaratan pendanaan pembelian tanah dan rumah Perumahan Nusa Persada Naioni.
 - Terdakwa selalu menyakinkan konsumen atau calon debitur dengan mengatakan "ini rumah bersubsidi bantuan dari Luar negeri, harga murah, ada perjanjian dengan Pihak Notaris dan 13 (tiga belas) bulan sudah menerima kunci, dan semua sudah bersertifikat nanti balik namanya secara global".
 - Setelah ada transaksi pembayaran terdakwa, memerintahkan saksi menulis kwitansi yang kemudian ditandatangani dan dicap oleh terdakwa dan kemudian dibuatkan perjanjian pendanaan yang kemudian di waarmeking di kantor Notaris.
- Bahwa saksi tahu kalau terdakwa meyakinkan saksi korban Vebbi Seubelan dan Imelda Merri Lami, berserta suaminya Tony A. Lubalu dengan mengatakan "ini rumah, rumah subsidi harga Rp. 85.000.000 (delapan puluh lima juta rupiah) dan sisanya nanti ditanggung pendana atau Civilhawk, ibu dengan pak mau kapling yang bagian mana nanti bisa dibangun interior sesuai dengan keinginan ibu dan pak, dengan menambahkan biaya saja, perumahan ini aman dan tidak ada masalah" sehingga saksi korban Vebbi E.P Seubelan dan Imelda Merri Lami berserta suaminya Tony A. Lubalu percaya dan membeli kapling Perumahan Nusa Persada Naioni melalui terdakwa dan membayar lunas seharga Rp. 85.000.000.- (delapan puluh lima juta rupiah).
- Bahwa pada bulan November 2019 saksi korban Vebbi E.P Seubelan dan saksi korban Imelda Merri Lami bersama suaminya Tony A. Lubalu mendatangi kantor Civilhawk yang berlokasi di Perumahan Nusa

Halaman 20 dari 37 Putusan Nomor 108/Pid.B/2022/PN Kpg

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

Persada Naioni dan bertemu dengan saksi dan menceritakan akan membeli unit Perumahan Nusa Persada Naioni kemudian meminta saksi untuk menemani ke lokasi, saat saksi korban Vebbi E.P Seubelan dan saksi korban Imelda Merri Lami bersama suaminya Tony A. Lubalu melihat ke unit rumah yang sudah dibangun saksi mengatakan “Ada lagi pembangunan di bagian belakang,

- Bahwa pak Bobi juga mengambil di lokasi baru, lokasinya lebih bagus dan hasilnya rapi dan juga bisa dibuat sesuai permintaan misalnya penggantian keramik biasa dengan granit dengan menambah biaya, tapi nanti baru dibangun rumahnya 13 (tiga belas) bulan baru terima kunci” sesuai dengan arahan terdakwa kepada saksi.
- Bahwa setelah diberi penjelasan oleh terdakwa akhirnya para saksi korban tergiur dan akhirnya berminat untuk membeli rumah tersebut dengan masing-masing membayar uang sejumlah 85 juta untuk masing-masing rumah ;
- Bahwa terdakwa memberikan penjelasan dengan mengatakan “ini rumah, rumah subsidi harga Rp. 85.000.000 (delapan puluh lima juta rupiah) dan sisanya nanti ditanggung Civilhawk sebagai pendana ;
- Bahwa saksi korban Vebi Seubelan menunjuk blok K4 dan K6 sedangkan saksi korban Imelda Lami dan suaminya Tony Lubalu menunjuk Blok K8 ;
- Bahwa pada saat kedua korban melakukan transaksi pembayaran, saksi sendiri yang membantu pengurusan administrasi karena saksi bekerja sebagai karyawan pada kantor Civilhawk milik terdakwa.
- Bahwa saksi korban Vebbi E.P. Seubelan membeli 2 (unit) pada Blok K4 dan K6 dengan Type 36 m2/ 90 m2, dengan harga masing-masing Rp. 85.000.000 dan melakukan pembayaran bertahap pada jumat tanggal 29 November 2019 masing-masing sebesar Rp. 42.500.000 (empat puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) dan atas perintah terdakwa saksi menulis kwitansi dan kemudian ditandatangani langsung oleh terdakwa, namun akhirnya saksi Vebbi Seubelan membatalkan pembelian blok K6, dan uang yang sudah disetor sebesar Rp. 85.000.000 dipergunakan sepenuhnya untuk pelunasan Blok K4.
- Bahwa saksi korban Imelda Merri Lami dan suaminya Tony A. Lubalu membeli satu unit Blok K8 dengan Type 36 m2/ 90 m2, dengan harga Rp. 85.000.000.- (delapan puluh lima juta rupiah) dan membayar lunas pada

Halaman 21 dari 37 Putusan Nomor 108/Pid.B/2022/PN Kpg

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

Selasa tanggal 25 Februari 2020 dan atas perintah terdakwa saksi menulis kwitansi dan ditandatangani langsung oleh terdakwa.

- Bahwa surat perjanjian tersebut yang dibuat oleh terdakwa dan diserahkan kepada saksi korban Vebbi Engliana Seubelan setelah pembayaran lunas atas kapling Perumahan Nusa Persada Naioni yang dibelinya dan sudah disahkan oleh Notaris Dr. Christophorus Banunaek, S.H.,M.Kn., M.H. pada tanggal 06 Desember 2019 Waarmeking Nomor: 92/ W / 2019, tanggal 06 Desember 2019.
 - Bahwa perjanjian yang dibuat oleh terdakwa dan diserahkan kepada saksi korban Imelda Merry Lami setelah pembayaran lunas atas kapling Perumahan Nusa Persada Naioni yang dibelinya dan sudah disahkan oleh Notaris Dr. Christophorus Banunaek, S.H.,M.Kn., M.H. pada tanggal 25 Februari 2020 Waarmeking Nomor: 7/ W / 2020.
 - Bahwa semua keuangan CIVILHAWK diatur sendiri oleh terdakwa.
 - Bahwa sampai saat ini para saksi korban belum menerima rumah yang sudah dibayar tersebut ;
 - Bahwa saat para saksi korban menagih kepada terdakwa, terdakwa selalu beralasan bahwa pembangunan rumah dihentikan karena COVID 19.
 - Terhadap keterangan saksi, terdakwa membenarkan ;
4. Thobias Lay, dibawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
- Bahwa saksi tidak tahu pastinya kapan penipuan tersebut terjadi namun disekitar tahun 2019 dan tahun 2020 bertempat di kompleks Perumahan Nusa Persada jalan Nikolas Lona Rt. 004 Rw.002 Kelurahan Naioni Kec. Alak Kota Kupang.
 - Bahwa Perumahan Nusa Persada adalah milik saksi sesuai dengan Akte pendirian Perusahaan Notaris Wilem Lobo,SH.M.Kn dan sesuai Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia RI Nomor : AHU-00339.AH.02.01, tahun 2016 tanggal 03 Juni 2016. Tentang Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan Terbatas PT. Nusa Timor Perkasa. Yang bergerak dibidang usaha :
 - Bahwa salah satunya pembangunan umum/kontraktor, perdagangan umum/lerevansir dan jasa sesuai SIUP-B Nomor : 1251-1/DPM-PTSP.510/PB/007/XI/2017, tanggal 7 November 2017 yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Penanaman Modal dan PTSP Kota Kupang.
 - Bahwa perumahan tersebut diberi nama Perumahan Nusa Persada yang berlokasi di Kelurahan Naioni.

Halaman 22 dari 37 Putusan Nomor 108/Pid.B/2022/PN Kpg

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 terdakwa tidak mempunyai peranan dalam Perumahan Nusa Persada yang berlokasi di Kelurahan Naioni dan Perumahan Nusa Persada tidak pernah bekerjasama dengan terdakwa dalam hal penjualan unit rumah.
- Bahwa akhir tahun 2018 terdakwa pernah bekerja sebagai tenaga engineering pada Perumahan Nusa Persada selama dua atau tiga bulan, setelah itu terdakwa keluar dari Perumahan. Sekitar bulan April 2019 terdakwa menawarkan kepada saksi tentang program bantuan bagi masyarakat umum yang belum memiliki rumah melalui perusahaannya yang bernama CIVILHAWK akan tetapi karena terdakwa menawarkan program tersebut tanpa ada dokumen yang jelas sehingga saksi tidak menyetujui rencana untuk melakukan kerja sama (MOU) dengan terdakwa.
- Bahwa saksi tidak tahu bagaimana cara terdakwa melakukan perbuatannya terhadap para korban, akan tetapi pada tahun 2019 terdakwa pernah membeli sebanyak 20 unit rumah yang sudah jadi dengan pembayaran uang muka (DP) sekitar Rp.600.000.000 (enam ratus juta rupiah) langsung kepada saksi, sebagian secara tunai dan sebagian melalui transfer ke rekening pribadi saksi.
- Bahwa terdakwa pernah meminta ijin salah satu perumahan di lokasi perumahan untuk dijadikan kantor untuk mengawasi perumahan yang sedang dibangun yang dipesan oleh yang terdakwa sekaligus membuat laporan kepada pembeli (pemesan melalui terdakwa) sesuai dengan progres pelunasan yang akan dilaksanakan bulan September 2019 ketika pimpinan terdakwa akan datang ke lokasi namun saksi menunggu hingga saat ini dan tidak ada realisasi sampai saat saksi diperiksa.
- Bahwa pembelian rumah oleh saksi Vebby Seubelan dan saksi Imelda Meri Lami melalui terdakwa tidak termasuk dalam daftar nama 20 (dua puluh) unit rumah yang akan telah dibeli oleh terdakwa.
- Bahwa2 (dua) surat perjanjian pendanaan pembelian tanah dan rumah Nomor : 02/SPPPTR/CH/NTP/11/2019, tanggal 29 November 2019 antara terdakwa Lisu Munak Son Masa, ST sebagai pendana/kreditur dengan Vebbi Engelina Seubelan sebagai pihak kedua/debitur yang telah didaftarkan di kantor Notaris Dr. Crhistophorus Banunaek,SH.,M.Kn.,MH dan 1 (satu) lembar kuitansi pembayaran tanggal 29 November 2019 dari saksi Vebbi Engelina Seubelan uang sebesar Rp. 85.000.000 (delapan puluh Lima juta rupiah) untuk pembayaran cash ditambah biaya pra realisasi perumahan Nusa Persada Blok K4 Naioni diatas materai cukup diterima dan

Halaman 23 dari 37 Putusan Nomor 108/Pid.B/2022/PN Kpg

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

ditandatangani oleh terdakwa dan surat Perjanjian Pendanaan Pembelian tanah dan rumah nomor : 03/SPPPTR/CH/NTP/2/20120,

- Bahwa tanggal 25 Februari 2020 antara terdakwa sebagai pendana/kreditur dengan saksi Imelda Merry Lami,S.Sos sebagai pihak kedua sebagai debitur yang telah didaftarkan di Motaris Dr. Christophorus Banunaek,SH.,M.Kn.,MH dan 1 (satu) lembar Kuitansi /bukti pembayaran tanggal 25 Februari 2020 dari saksi Imelda Merry Lami,S.Sos sejumlah uang Rp.85.000.000 (delapan puluh lima juta rupiah) untuk pembelian 1 unit rumah/kavling pada perumahan Nusa Persada Blok K 8 yang diterima dan ditandatangani diatas materai oleh terdakwa ;

- Bahwa saksi sempat perhatikan dengan membaca isi kedua surat Perjanjian pendanaan pembelian tanah dan rumah tersebut merupakan perikatan antara terdakwa dengan pihak pembeli yakni saksi Vebbi Engelina Seubelan dan saksi Imelda Merry Lami kemudian kedua pembeli tersebut sesuai kuitansinya masing-masing bahwa yang bersangkutan telah membayar lunas masing-masing 1 unit rumah dan tanah di lokasi Perumahan Nusa Persada di Naioni milik saksi. Namun faktanya bahwa lokasi rumah yang disebutkan dalam perjanjian tersebut yaitu Blok K 4 dengan blok K 8 sampai saat ini belum saksi bangun karena belum ada pembelinya.

- Bahwa atas perbuatan terdakwa mengakibatkan para mengalami kerugian sebesar masing-masing Rp85.000.000,-

- Bahwa harga per-unit di Perumahan Nusa Persada di Naioni milik saksi adalah sebesar Rp. 158.000.000 (seratus lima Puluh delapan juta rupiah).

- Bahwa terdakwa pernah memesan rumah sebanyak 20 unit, dengan harga per unit Rp.158.000.000 (seratus lima puluh delapan juta rupiah) akan tetapi dengan adanya permasalahan yang dilaporkan oleh saksi Vebbi Seubelan maka sekitar akhir bulan Oktober 2021, 3 dari 20 orang pembeli rumah Perumahan Nusa Persada melalui terdakwa melanjutkan kreditnya langsung ke Perumahan Nusa Persada dengan harga yang resmi.

- Bahwa akhirnya rumah yang dibeli oleh terdakwa sebanyak 17 unit dan dari 17 unit yang dibeli telah dilunasi sebanyak 5 unit dengan harga Rp.158.000.000 x 5 unit = Rp.790.000.000 (tujuh ratus sembilan puluh juta rupiah) sedangkan sebesar Rp.146.882.500 (seratus empat puluh enam juta delapan ratus delapan puluh dua ribu lima ratus rupiah) terdakwa meminta dijadikan uang muka terhadap 12 unit rumah dan sampai saat ini belum dilunasi oleh terdakwa.

Halaman 24 dari 37 Putusan Nomor 108/Pid.B/2022/PN Kpg

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 para saksi korban tidak pernah datang melaporkan ke kantor Perumahan Nusa Persada dan Blok K4 dan K8 yang dijual terdakwa kepada saksi Vebbi dan saksi Imelda adalah termasuk dalam Perumahan Nusa Persada.
 - Bahwa pernyataan terdakwa bahwa ia adalah seorang debitur aktif adalah hanya anggapan dari terdakwa sendiri dan menurut saksi seorang debitur tidak dapat melakukan penjualan.
 - Bahwa PT. Nusa Timor Perkasa sebagai pembangun Perumahan Nusa Persada tidak pernah bekerja sama dengan Civilhawk melalui terdakwa dalam melakukan penjualan unit Perumahan Nusa Persada.
 - Terhadap keterangan saksi, terdakwa membenarkan ;
5. Daud Sau, dibawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
- Bahwa yang menjadi korban dalam perkara ini sebanyak 2 orang yakni istri saksi Imelda Merry Lami dan saksi Vebby Seubelan sedangkan pelakunya adalah terdakwa.
 - Bahwa saksi kenal dengan terdakwa setelah saksi bekerja membangun Perumahan Nusa Persada yang berlokasi di Kel. Naioni Kec. Alak. Kota Kupang.
 - Bahwa saksi bekerja sebagai pemborong di bidang perumahan, saksi tidak memiliki jabatan apapun, namun saksi pernah bekerjasama dengan PT Nusa Timor Perkasa (Sub Kontrak) dalam pembangunan Perumahan Nusa Persada yang berlokasi di Kelurahan Naioni, Kec. Alak, Kota Kupang milik Bapak Thobias Lay ;
 - Bahwa berdasarkan Surat Perjanjian Pemborongan nomor: 017/NTP.07-019/06.KPG, tanggal 15 januari 2019 saksi dan pak bapak Thobias Lay selaku Direktur PT Nusa Timor Perkasa melakukan perikatan/perjanjian untuk membangun perumahan type 36 sebanyak 2 unit yang berlokasi di blok G.1 dan G2, yang berlokasi di Kelurahan Naioni, Kec. Alak, Kota Kupang.
 - Bahwa sekitar pertengahan tahun 2019 (tanggal dan bulannya saksi sudah lupa), saksi bertemu dengan terdakwa di lokasi Perumahan Nusa Persada tempat saksi bekerja, saat itu terdakwa datang untuk melihat lihat pekerjaan saksi, saat itu saksi dan terdakwa ngobrol-ngobrol tentang pekerjaan saksi, setelah itu hampir setiap hari saksi melihat terdakwa berada di lokasi perumahan dan sekitar seminggu kemudian, saksi melihat terdakwa sudah berkantor di lokasi perumahan dan menurut informasi yang saksi dengar dari masyarakat bahwa kantor tersebut adalah kantor untuk

Halaman 25 dari 37 Putusan Nomor 108/Pid.B/2022/PN Kpg

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)



pemasaran rumah murah, namun saksi tidak mengetahui apa nama program rumah murah tersebut.

- Bahwa saksi sama sekali tidak ada hubungan kerja atau kontrak kerja dengan terdakwa hanya saja sejak akhir tahun 2019 terdakwa sering minta tolong saksi untuk membeli material bangunan untuk dirinya berupa Pasir, Batako, Kusen, Besi dan juga Sertu urugan, material tersebut saksi beli di langganan saksi, kemudian setelah saksi mendapatkan barang yang di pesan oleh terdakwa, material tersebut saksi bawa ke lokasi / tempat yang di tentukan oleh terdakwa di lokasi Perumahan Nusa Persada.
- Bahwa saat saksi bekerja di lokasi perumahan, ada beberapa orang yang datang ke lokasi perumahan dan menanyakan kepada saksi di mana kantor Civilhawk yang bisa memberikan subsidi rumah murah, dan saksi mengarahkan ke lokasi rumah yang di jadikan kantor oleh terdakwa, karena menurut informasi yang saksi dengar, terdakwa berkantor di sana.
- Bahwa saksi tidak mengetahui tentang program pendanaan rumah mewah yang di buat oleh terdakwa bernama Civilhawk, saksi tidak mengetahui apa jabatan terdakwa di perusahaan tersebut.
- Terhadap keterangan saksi tersebut, terdakwa membenarkan ;

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

- Bahwa penipuan yang dilakukan terdakwa tersebut terjadi pada tanggal 29 November 2019 dan 25 Februari 2020 bertempat Perumahan Nusa Persada Jalan Nikolaus Lona, Kelurahan Naioni, Kecamatan Alak, Kota Kupang.
- Bahwa terdakwa melakukan penipuan dengan cara menawarkan perumahan promo dengan harga murah di Perumahan Nusa Persada di dengan cara Naioni kepada saksi, suami saksi Tony Lubalu, saksi korban Veby Seubelan. Bahwa harga rumah di Perumahan Nusa Persada Naioni adalah Rp. 158.000.000 (seratus lima puluh delapan juta rupiah) namun konsumen dalam hal ini saksi korban hanya perlu membayar Rp. 85.000.000 (delapan puluh lima juta rupiah) saja dan selisih Rp. 73.000.000 (tujuh puluh tiga juta rupiah) akan ditanggung oleh pendana yakni Civilhawk dimana terdakwa bertindak selaku direktur.
- Bahwa pada bulan November 2019, saksi korban Vebbi Engliana Seubelan, saksi korban Imelda Merry Lami dan suaminya Tony A. Lubalu pergi ke lokasi Perumahan Nusa Persada dan mencari Kantor Pemasaran



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perumahan tersebut dan kemudian ditunjukkan oleh warga kantor Civilhawk yang berada di Perumahan Nusa Persada yang diketahui warga sebagai kantor pemasaran perumahan murah.

- bahwa Saat masuk kedalam kantor Civilhawk, para saksi korban bertemu dengan salah satu pegawainya yakni saksi Yane Nawi dan kemudian para saksi korban menceritakan bahwa mereka hendak membeli unit rumah di Perumahan Nusa Persada dan kemudian meminta saksi Yane Nawi untuk mengantar para saksi korban untuk melihat unit perumahan yang sudah jadi yang berada tepat dibelakang kantor pemasar Civilhawk ;

- bahwa saksi Yane Nawi menjelaskan unit perumahan tersebut harganya Rp. 158.000.000 (seratus lima puluh delapan juta rupiah), setelah itu saksi Yane Nawi mengajak para saksi korban untuk melihat kapling perumahan lain dengan mengatakan "Ada lagi pembangunan di bagian belakang, dilokasi ini dapat dibangun rumah dengan interior sesuai dengan keinginan kita, dengan menambahkan biaya saja dan harganya lebih murah" ;

- Bahwa selanjutnya saksi Yane Nawi mengajak para saksi korban untuk melihat ke lokasi yang dijelaskan saksi Yane Nawi tersebut.

- Bahwa Setelah melihat lokasi, para saksi korban sangat tertarik karena pemandangannya menghadap ke laut dan harganya lebih murah.

- Bahwa para saksi korban dikenalkan oleh Saksi Yane dan setelah ketemu dengan para saksi korban tersebut, lalu para saksi memberitahukan bahwa para saksi berminat untuk membeli unit kapling perumahan pada bagian ketinggian/atas lalu ;

- Bahwa selanjutnya terdakwa menjelaskan kepada para saksi korban bahwa rumah subsidi harganya cuma Rp. 85.000.000 (delapan puluh lima juta rupiah) dan sisanya ditanggung pendana (civilhawk),

- Bahwa hari Jumat tanggal 29 November 2019 para saksi korban bertemu kembali dengan terdakwa bertempat di kantor Civilhawk yang berada di Perumahan Nusa Persada dengan maksud untuk membayar unit perumahan yang telah dipesan oleh saksi korban Vebbi Engliana Seubelan. Saksi korban Vebbi Engliana Seubelan menyerahkan uang tunai sebesar Rp. 85.000.000 (delapan puluh lima juta rupiah) kepada saksi Yane Nawi ;

- Bahwa uang tersebut setelah diserahkan kepada saksi Yane lalu diserahkan kepada terdakwa dan uang tersebut untuk pembayaran 2 (unit) kapling Perumahan Nusa Persada blok K4 dan K6 yang masing-masing panjar Rp. 42.500.000 (empat puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) namun

Halaman 27 dari 37 Putusan Nomor 108/Pid.B/2022/PN Kpg

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

akhirnya saksi korban Vebbi Engliana Seubelan membatalkan pembelian unit perumahan blok K6 dan akhirnya langsung membayar lunas untuk blok K4 saja dan kemudian dibuatkan kwitansi pembayaran dan surat perjanjian yang dibuat dan ditandatangani oleh terdakwa.

- Bahwa spesifikasi perumahan yang dibeli oleh saksi korban Vebbi Engliana Seubelan adalah Blok K4, type 36 M2 / 90 M2 beralamat di Jalan Nikolas Lona, Kel Naioni, Kec. Alak, Kota Kupang.
- Bahwa setelah pembayaran perumahan terdakwa memberikan 2 (dua) buah bukti surat kepada saksi korban Vebbi Engliana Seubelan yakni kwitansi bukti pembayaran kapling Perumahan Nusa Persada, tertanggal 29 November 2019 dan ditandatangani oleh terdakwa dan dicap stempel Civilhawk dan surat perjanjian pendanaan pembelian tanah dan rumah Nomor : 02 / SPPPTR / CH / NTP / 11 / 2019, tanggal 29 November 2019 yang ditandatangani saksi korban Vebbi Engliana Seubelan dan terdakwa dan sudah di waarmeking pada kantor Notaris Christhopurus Banunaek, S.H., M.Kn., M.H. Nomor : 92/ W/ 2019, tanggal 06 Desember 2019.
- Bahwa pada hari Selasa tanggal 25 Februari 2019 saksi korban Imelda Merry Lami dan suaminya Tony A. membayar unit perumahan yang telah dipesan oleh para saksi korban menyerahkan uang tunai sebesar Rp. 85.000.000 (delapan puluh lima juta rupiah) kepada saksi Yane Nawi untuk dihitung dan kemudian uang tersebut diserahkan kepada terdakwa sebagai pembayaran 1 (unit) rumah di Perumahan Nusa Persada blok K8 dan kemudian dibuatkan kwitansi pembayaran dan surat perjanjian yang ditandatangani oleh terdakwa.
- Bahwa setelah pembayaran perumahan terdakwa memberikan 2 (dua) buah bukti surat kepada saksi korban Imelda Merry Lami yakni kwitansi bukti pembayaran kapling Perumahan Nusa Persada, tertanggal 25 Februari 2020 ;
- Bahwa setelah pembayaran tersebut para saksi korban menunggu selama 13 (tiga belas) bulan, dan terdakwa tidak pernah membangun perumahan tersebut ;
- Bahwa Perumahan Nusa Persada adalah perumahan yang dibangun oleh PT. Nusa Timor Perkasa. Bahwa terdakwa tidak bekerja pada PT. Nusa Timor Perkasa tersebut sehingga terdakwa tidak dapat melakukan penjualan unit pada Perumahan Nusa Persada.
- Bahwa Civilhawk sampai saat ini tidak terdaftar sebagai badan hukum dalam pangkalan data SABH. ;

Halaman 28 dari 37 Putusan Nomor 108/Pid.B/2022/PN Kpg

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 terdakwa tidak pernah bekerja sama dengan Perumahan Nusa Persada dalam penjualan. Penjualan unit rumah di Perumahan Nusa Persada adalah murni inisiatif terdakwa sendiri karena ingin mendapatkan keuntungan.
- Bahwa terdakwa berinisiatif sendiri untuk membuat dan cetak MAP yang bertuliskan "pendanaan property...dst" di percetakan Sylvia sebanyak 50 exemplar yang kemudian terdakwa bagikan kepada konsumen untuk penjualan unit rumah di Perumahan Nusa Persada dengan harga murah yakni Rp. 85.000.000 (delapan puluh lima juta rupiah) dari harga normal Rp. 158.000.000 (seratus lima puluh delapan juta rupiah) dan selisihnya akan ditanggung oleh pendana dalam hal ini Civilhawk.
- Bahwa terdakwa menjelaskan kepada para korban bahwa program pendanaan oleh Civilhawk dengan bekerja sama dengan investor dari Singapura dalam bentuk program CSR, namun pendanaan tersebut hanyalah tipudaya terdakwa belum pernah bekerjasama dengan investor dari Singapura.
- Bahwa perusahaan Civilhawk hanyalah perusahaan fiktif yang terdakwa bentuk untuk menarik perhatian konsumen (korban) karena Civilhawk sendiri tidak berbadan hukum dan tidak terdaftar.
- Bahwa uang yang sudah terdakwa terima dari kedua saksi korban telah terdakwa gunakan untuk kebutuhan pribadi dan kebutuhan sehari-hari terdakwa.
- Bahwa sebahagian uang dari para korban, terdakwa gunakan untuk membeli material bangunan berupa Pasir, semen, air, besi, beton, kawat ikat, sirtu, batu karang, batu pecah, dan kusen yang terdakwa pesan melalui saksi Daud Sau yang kemudian material tersebut terdakwa minta untuk diturunkan di Perumahan Nusa Persada dan digunakan untuk pematangan lahan dengan maksud untuk meyakinkan konsumen yang membeli perumahan melalui terdakwa.
- Bahwa pembelian material bangunan tersebut merupakan inisiatif terdakwa sendiri tanpa memberitahunya ke Perumahan Nusa Persada karena terdakwa sendiri tidak ada hubungan kerjasama dengan pihak Perumahan Nusa Persada.

Menimbang, bahwa Penuntut Umum mengajukan barang bukti sebagai berikut:

Halaman 29 dari 37 Putusan Nomor 108/Pid.B/2022/PN Kpg

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)



1. 1 (satu) lembar kwitansi tertanggal 29 November 2019 yang di tandatangani oleh terdakwa ;
2. 3 (tiga) lembar surat perjanjian pendanaan pembelian tanah dan rumah Nomor 02/SPPPTR/CHNTP/11/2019 tertanggal 29 November 2019 ;
3. 1 (satu) lembar kwitansi tertanggal 25 Februari 2020 yang ditandatangani oleh terdakwa ;
4. 3 (tiga) lembar surat perjanjian pendanaan pembelian tanah dan rumah Nomor: 03/SPPPTR/CHNTP/11/2019 tertanggal 25 Februari 2020 ;
5. 1 (satu) map pendanaan property;
6. 1 (satu) lembar rekapan data debitur Sdr. LISU MUNAK SON MASA, ST;

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

- Bahwa benar pada tanggal 29 November 2019 dan 25 Februari 2020 bertempat Perumahan Nusa Persada Jalan Nikolaus Lona, Kelurahan Naioni, Kecamatan Alak, Kota Kupang terdakwa telah melakukan penipuan terhadap saksi korban Vebbi Engliana Seubelan, saksi korban Imelda Merry Lami dan suaminya Tony A. Lubalu ;
- Bahwa benar cara terdakwa melakukan penipuan adalah dengan menawarkan perumahan promo dengan harga murah di Perumahan Nusa Persada Naoioni ;
- Bahwa benar harga yang tiwarkan kepada para saksikorban adalah Rp. 158.000.000,- (seratus lima puluh delapan juta rupiah) dan konsumen hanya membayar Rp. 85.000.000 (delapan puluh lima juta rupiah) saja dan selisih Rp. 73.000.000 (tujuh puluh tiga juta rupiah) akan ditanggung oleh pendana yakni Civilhawk dimana terdakwa bertindak selaku direktur.
- Bahwa benar setelah para Korban menyerahkan uang masing-masing sebesar Rp.85.000.000,- (delapan puluh lima juta) terdakwa tidakpernah membangun rumah yang sudah diperjanjikan tersebut sehingga para korban mengalami kerugian hingga sampai saat ini ;
- Bahwa benar terdakwa sendiri yang membuat dan mencetak MAP yang bertuliskan "pendanaan property...dst" di percetakan Sylvia sebanyak 50 exemplar yang kemudian terdakwa bagikan kepada konsumen untuk penjualan unit rumah di Perumahan Nusa Persada dengan harga murah yakni Rp. 85.000.000 (delapan puluh lima juta rupiah) dari harga normal Rp. 158.000.000

Halaman 30 dari 37 Putusan Nomor 108/Pid.B/2022/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(seratus lima puluh delapan juta rupiah) dan selisihnya akan ditanggung oleh pendana dalam hal ini Civilhawk ;

- Bahwa benar terdakwa menjelaskan dengan tipu muslihat kepada para korban bahwa program pendanaan oleh Civilhawk dengan bekerja sama dengan investor dari Singapura dalam bentuk program CSR, namun pendanaan tersebut hanyalah tipudaya terdakwa belum pernah bekerjasama dengan investor dari Singapura.
- Bahwa benar perusahaan Civilhawk hanyalah perusahaan fiktif yang terdakwa bentuk untuk menarik perhatian konsumen (korban) karena Civilhawk sendiri tidak berbadan hukum dan tidak terdaftar.
- Bahwa benar uang yang sudah terdakwa terima dari kedua saksi korban telah terdakwa gunakan untuk kebutuhan pribadi dan kebutuhan sehari-hari terdakwa.
- Bahwa benar sebahagian uang dari para korban, terdakwa gunakan untuk membeli material bangunan berupa Pasir, semen, air, besi, beton, kawat ikat, sirtu, batu karang, batu pecah, dan kusen yang terdakwa pesan melalui saksi Daud Sau yang kemudian material tersebut terdakwa minta untuk diturunkan di Perumahan Nusa Persada dan digunakan untuk pematangan lahan dengan maksud untuk meyakinkan konsumen yang membeli perumahan melalui terdakwa.
- Bahwa benar pembelian material bangunan tersebut merupakan inisiatif terdakwa sendiri tanpa memberitahukannya ke Perumahan Nusa Persada karena terdakwa sendiri tidak ada hubungan kerjasama dengan pihak Perumahan Nusa Persada.

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

Menimbang, bahwa Terdakwa telah didakwa oleh Penuntut Umum dengan dakwaan yang berbentuk alternatif, sehingga Majelis Hakim dengan memperhatikan fakta-fakta hukum tersebut diatas memilih langsung dakwaan alternatif ke satu sebagaimana diatur dalam Pasal 378 KUHP, yang unsur-unsurnya adalah sebagai berikut

1. Barang siapa

Halaman 31 dari 37 Putusan Nomor 108/Pid.B/2022/PN Kpg

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)



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

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

Ad.1. Barang siapa

Menimbang bahwa yang dimaksud dengan "Barangsiapa" adalah setiap orang tanpa kecuali yang merupakan subyek hukum, yaitu menunjuk kepada Pelaku Tindak Pidana yang diajukan di persidangan yang saat ini sedang didakwa, dan untuk menghindari adanya kesalahan terhadap orang (*Error In Persona*) maka identitasnya diuraikan secara cermat, jelas dan lengkap dalam surat Dakwaan;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti secara seksama identitas Terdakwa di persidangan, berdasarkan keterangan Saksi-Saksi yang juga dibenarkan oleh Terdakwa bahwa Terdakwa yang diajukan dan dihadapkan ke muka persidangan tersebut adalah benar seseorang yang bernama Lisu Munak Son Masa Alias Lisu sebagaimana identitas Terdakwa yang tercantum dalam surat dakwaan yang diajukan oleh Penuntut Umum, sehingga tidak terjadi kekeliruan atau kesalahan terhadap orang yang diajukan di persidangan ini, dengan demikian unsur ini telah terpenuhi;

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

Menimbang bahwa Unsur yang dimaksud adalah bersifat alternatif artinya tidak harus semua unsur pasal harus dibuktikan namun apabila salah satu unsur telah terpenuhi telah dianggap cukup;

Menimbang bahwa berdasarkan fakta hukum yang terungkap dipersidangan yakni dimana pada tanggal 29 November 2019 dan 25 Februari 2020 bertempat Perumahan Nusa Persada Jalan Nikolaus Lona, Kelurahan Naioni, Kecamatan Alak, Kota Kupang terdakwa telah melakukan penipuan terhadap saksi korban Vebbi Engliana Seubelan, saksi korban Imelda Merry Lami dan suaminya Tony A. Lubalu dan cara terdakwa melakukan penipuan adalah dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menawarkan perumahan promo dengan harga murah di Perumahan Nusa Persada Naoioni dengan harga Rp. 158.000.000,- (seratus lima puluh delapan juta rupiah) dan konsumen hanya membayar Rp. 85.000.000 (delapan puluh lima juta rupiah) dengan selisih Rp. 73.000.000 (tujuh puluh tiga juta rupiah) akan ditanggung oleh pendana yakni Civilhawk dimana terdakwa bertindak selaku direktur.

Menimbang bahwa setelah para Korban menyerahkan uang masing-masing sebesar Rp.85.000.000,- (delapan puluh lima juta) terdakwa tidak pernah membangun rumah yang sudah diperjanjikan tersebut sehingga para korban mengalami kerugian uang sejumlah masing-masing Rp.85.000.000,- (delapan puluh lima juta rupiah) dan ternyata terdakwa sendiri yang membuat dan mencetak MAP yang bertuliskan "pendanaan property...dst" di percetakan Sylvia sebanyak 50 exemplar yang kemudian terdakwa bagikan kepada konsumen untuk penjualan unit rumah di Perumahan Nusa Persada dengan harga murah yakni Rp. 85.000.000 (delapan puluh lima juta rupiah) dari harga normal Rp. 158.000.000 (seratus lima puluh delapan juta rupiah) dan selisihnya akan ditanggung oleh pendana dalam hal ini Civilhawk ;

Menimbang bahwa terdakwa saat bertemu dengan para saksi korban menjelaskan dengan tipu muslihat kepada para korban bahwa program pendanaan oleh Civilhawk dengan bekerja sama dengan investor dari Singapura dalam bentuk program CSR, namun pendanaan tersebut hanyalah tipudaya terdakwa belum pernah bekerjasama dengan investor dari Singapura bahkan perusahaan Civilhawk hanyalah perusahaan fiktif yang terdakwa bentuk untuk menarik perhatian konsumen (korban) karena Civilhawk sendiri tidak berbadan hukum dan tidak terdaftar.

Menimbang bahwa setelah menerima uang dari para saksi korban ternyata uang ternyata digunakan untuk kebutuhan pribadi dan kebutuhan sehari-hari terdakwa dan sebahagian uang dari para korban, terdakwa gunakan untuk membeli material bangunan berupa Pasir, semen, air, besi, beton, kawat ikat, sirtu, batu karang, batu pecah, dan kusen yang terdakwa pesan melalui saksi Daud Sau yang kemudian material tersebut terdakwa minta untuk diturunkan di Perumahan Nusa Persada dan digunakan untuk pematangan lahan dengan maksud untuk meyakinkan konsumen yang membeli perumahan melalui terdakwa dan pembelian material bangunan tersebut merupakan inisiatif terdakwa sendiri tanpa memberitahunya ke Perumahan Nusa Persada karena terdakwa sendiri tidak ada hubungan kerjasama dengan pihak Perumahan Nusa Persada.

Menimbang bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas dengan demikian unsur "Dengan maksud menguntungkan diri sendiri atau orang lain

Halaman 33 dari 37 Putusan Nomor 108/Pid.B/2022/PN Kpg

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

secara melawan hukum dengan memakai nama palsu atau martabat palsu, tipu muslihat, ataupun rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya atau supaya memberi utang maupun menghapus piutang” telah terpenuhi secara sah menurut hukum ;

Menimbang, bahwa oleh karena semua unsur dari Pasal 378 KUHP telah terpenuhi, maka haruslah dinyatakan telah terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan tindak pidana sebagaimana didakwakan dalam dakwaan alternatif kesatu ;

Menimbang bahwa oleh karena semua unsur dari dakwaan kesatu Penuntut Umum telah terbukti maka terhadap pembelaan dari Penasehat Hukum terdakwa Majelis Hakim tidak sependapat sehingga oleh karena itu pembelaan Penasehat Hukum tersebut dikesampingkan ;

Menimbang, bahwa selama pemeriksaan dipersidangan ternyata tidak ditemukan adanya alasan pemaaf maupun alasan pembenar yang dapat menghapuskan sifat melawan hukumnya perbuatan Terdakwa dan Terdakwa mampu dipertanggungjawabkan atas perbuatannya;

Menimbang, bahwa masa penahanan yang telah dijalani Terdakwa harus dikurangkan seluruhnya dari pidana penjara yang dijatuhkan kepadanya;

Menimbang bahwa selama menjalani proses pemeriksaan dipersidangan Terdakwa berada dalam status tahanan maka beralasan pula untuk menetapkan Terdakwa agar tetap berada dalam tahanan;

Menimbang bahwa terhadap barang bukti yang diajukan dipersidangan dengan mempertimbangkan fakta hukum yang ditemukan dipersidangan ditetapkan statusnya sebagai berikut:

Menimbang bahwa 1 (satu) lembar kwitansi tertanggal 29 November 2019 yang di tandatangani oleh terdakwa dan 3 (tiga) lembar surat perjanjian pendanaan pembelian tanah dan rumah Nomor 02/SPPPTR/CHNTP/11/2019 tertanggal 29 November 2019 karena milik dari saksi korban Vebbi Engliana Seubelan maka dikembalikan kepada saksi korban Vebbi Engliana Seubelan, sedangkan barang bukti berupa 1 (satu) lembar kwitansi tertanggal 25 Februari 2020 yang ditandatangani oleh terdakwa dan 3 (tiga) lembar surat perjanjian

Halaman 34 dari 37 Putusan Nomor 108/Pid.B/2022/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pendanaan pembelian tanah dan rumah Nomor: 03/SPPPTR/CHNTP/11/2019 tertanggal 25 Februari 2020 oleh dan 1 (satu) map pendanaan property karena milik dari saksi korban Imelda Merry Lami dan suaminya Tony A. Lubalu maka dikembalikan kepada saksi korban Imelda Merry Lami dan suaminya Tony A. Lubalu ;

Menimbang bahwa barang bukti berupa 1 (satu) lembar rekapan data debitur milik terdakwa dikembalikan Thonias Lay ;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis menjatuhkan pidana kepada Terdakwa perlu dipertimbangkan keadaan yang memberatkan dan keadaan yang meringankan bagi Terdakwa sebagai berikut :

Keadaan yang memberatkan:

- Perbuatan Terdakwa meresahkan masyarakat;
- Perbuatan Terdakwa merugikan orang lain;
- Terdakwa belum mengembalikan seluruh kerugian Para saksi Korban
- Terdakwa sudah menikmati hasil kejahatannya;

Keadaan yang meringankan:

- Terdakwa mengakui terus terang perbuatannya;

Menimbang, bahwa oleh karena Terdakwa dinyatakan bersalah dan dijatuhi pidana, maka Terdakwa harus dibebankan pula untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan dibawah ini;

Mengingat ketentuan pasal 378 KUHP, Undang-Undang No: 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana dan peraturan perundang-undangan lainnya yang berkenaan ;

M E N G A D I L I

1. Menyatakan Terdakwa Lisu Munak Son Masa Alias Lisu terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana "Penipuan";
2. Menjatuhkan pidana oleh karena itu kepada Terdakwa dengan pidana penjara selama 3 (tiga) tahun ;
3. Menetapkan lamanya masa penahanan yang telah dijalani Terdakwa dikurangkan seluruhnya dari pembedaan yang dijatuhkan;
4. Menetapkan supaya Terdakwa tetap berada dalam tahanan;
5. Menetapkan barang bukti berupa:

Halaman 35 dari 37 Putusan Nomor 108/Pid.B/2022/PN Kpg

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

- 1 (satu) lembar kwitansi tertanggal 29 November 2019 yang ditandatangani oleh Sdr. Lisu Munak Son Masa, ST;
- 3 (tiga) lembar surat perjanjian pendanaan pembelian tanah dan rumah Nomor: 02/SPPPTR/CHNTP/11/2019 tertanggal 29 November 2019;

Dikembalikan kepada saksi korban Vebbi Engliana Seubelan

- 1 (satu) lembar kwitansi tertanggal 25 Februari 2020 yang ditandatangani oleh Sdr. Lisu Munak Son Masa, ST;
- 3 (tiga) lembar surat perjanjian pendanaan pembelian tanah dan rumah Nomor: 03/SPPPTR/CHNTP/11/2019 tertanggal 25 Februari 2020;
- 1 (satu) map pendanaan property;

Dikembalikan kepada saksi korban Imelda Merry Lami

- 1 (satu) lembar rekapan data debitur Sdr. Lisu Munak Son Masa, ST;

Dikembalikan kepada saksi Thobias Lay ;

6. Membebaskan pada Terdakwa untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 5.000,-(lima ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang, pada hari Senin, tanggal 25 Juli 2022, oleh kami, Derman Parlungguan Nababan, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua , Florence Katerina, S.H., M.H. , Consilia Ina L. Palang Ama, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 28 Juli 2022 oleh Hakim Ketua dengan didampingi para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Dian Ekawati Septory, S.H., M.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Kupang, serta dihadiri oleh Sisca Gitta Rumondang, S.H., Penuntut Umum dan Terdakwa menghadap sendiri ;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Florence Katerina, S.H., M.H. Derman Parlungguan Nababan, S.H., M.H.

Consilia Ina L. Palang Ama, S.H.

Halaman 36 dari 37 Putusan Nomor 108/Pid.B/2022/PN Kpg



Panitera Pengganti,

Dian Ekawati Septory, S.H., M.H.