



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Untuk Dinas

## PUTUSAN

Nomor 250/Pid/ 2017 / PT SMG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Semarang yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara pidana dalam peradilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagaimana tersebut dibawah ini dalam perkara Terdakwa ;

Nama lengkap : Djoko Permono bin (Alm) Wah Moedi  
Tempat lahir : Sukoharjo ;  
Umur / tanggal lahir : 46 th/ 11 April 1969 ;  
Jenis kelamin : Laki-laki  
Kebangsaan : Indonesia  
Tempat tinggal :Jl. Jatisari II / 29 Rt. 02 Rw. 13 Kel.  
Gisikdrono Kec. Semarang Barat Kota  
Semarang.  
Jl. Prambanan Tengah I Kav. 204 No. 2 Kel.  
KalipancurKec. Ngaliyan KotaSemarang.  
A g a m a : Islam  
Pekerjaan : Swasta (Direktur CV. Bangun Citra Sentosa)  
Pendidikan : D.3

Terdakwa ditahan Oleh :

1. Perpanjangan Penuntut Umum, sejak tanggal 14 Maret 2017 sampai dengan tanggal 2 April 2017 ;
2. Hakim Pengadilan Negeri Semarang sejak tanggal 21 Maret 2017 sampai dengan tanggal 19 April 2017;
3. Perpanjangan Ketua Pengadilan Negeri Semarang sejak tanggal 20 April 2017 sampai dengan tanggal 18 Juni 2017;
4. Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah sejak tanggal 13 Juni 2017 sampai dengan tanggal 12 Juli 2017;
5. Perpanjangan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah tanggal 13 Juli 2017 sampai dengan tanggal 10 September 2017 ;

Halaman 1 dari 23 halaman Putusan Nomor : 250/Pid/2017/PT SMG



Terdakwa didampingi Penasihat Hukumnya Wishnu Rusydianto, SH dan Victor Umbu Hukaparti, SH keduanya Advokat, berlatam di Jl. Tlogotimun IV No. 6 Kota Semarang berdasarkan Surat Kiuasa Khusus tanggal 29 Maret 2017 ;

**Pengadilan Tinggi tersebut ;**

Membaca, berkas perkara dan berita acara pemeriksaan persidangan Pengadilan Negeri Semarang dan surat-surat yang bersangkutan serta turunan putusan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 13 Juni 2017 Nomor :210/Pid.B /2017/PN.Smg dalam perkara tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa Terdakwa diajukan kepersidangan telah didakwa oleh Jaksa Penuntut Umum tanggal 20 Maret 2017 N0.Reg.Perk: PDM-90/Semar/Euh.2/03/2017 dengan dakwaan sebagai berikut ;

**PERTAMA**

Bahwa Terdakwa DJOKO PERMONO BIN (ALM) WAH MOEDI pada hari, tanggal dan bulan yang tidak dapat diingat lagi namun masih pada tahun 2012 sekitar jam 11.00 Wib atau setidaknya-tidaknya pada suatu waktu yang masih dalam tahun 2012 bertempat di Perumahan Griya Grafika Citra Sentosa Jalan Tejosari Raya Rt. 07 Rw. 05 Kel. Gedawang Kec. Banyumanik Kota Semarang atau setidaknya-tidaknya pada suatu tempat yang termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Semarang, *yang menjual satuan lingkungan perumahan atau lisiba yang belum menyelesaikan status hak atas tanahnya sebagaimana dimaksud dalam pasal 137 UU RI No 1 tahun 2011*, perbuatan mana dilakukan terdakwa dengan cara sebagai berikut :

- Bahwa awalnya sekitar tahun 2008 saksi Sumardi, saksi Widiastomo, saksi Djoko Sutijono, saksi Agus, saksi Erna, saksi Hari dan saksi Andrias yang mengetahui dngan melihat pameran perumahan di Java Mall Semarang dan melihat dari brosur yang dibagikan kepada para saksi serta pengunjung Mall lainnya yang menawarkan ada pembangunan perumahan baru didaerah jalan Jalan Tejosari Raya Rt. 07 Rw. 05 Kel. Gedawang Kec. Banyumanik Kota Semarang dan nama perumahan tersebut adalah Perumahan Griya Grafika



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Citra Sentosa, dimana didalam brosur yang telah dibagikan terdapat alamat kantor pemasarannya.

- Bahwa setelah melihat alamat kantor pemasarannya tersebut saksi Sumardi, saksi Widiastomo, saksi Djoko Sutijono, saksi Agus, saksi Erna, saksi Hari dan saksi Andrias dalam waktu yang tidak bersamaan mendatangi kantor pemasaran tersebut selanjutnya disana menanyakan kepada orang yang ada dikantor tersebut dan kebetulan bertemu dengan terdakwa DJOKO PERMONO BIN (ALM) WAH MOEDI, saat itu saksi Sumardi, saksi Widiastomo, saksi Djoko Sutijono, saksi Agus, saksi Erna, saksi Hari dan saksi Andrias dalam waktu yang tidak bersamaan menanyakan mengenai pembangunan perumahan dan menanyakan siapa pengembang Perumahan Griya Grafika Citra Sentosa tersebut kepada terdakwa DJOKO PERMONO BIN (ALM) WAH MOEDI lalu dijawab oleh terdakwa DJOKO PERMONO BIN (ALM) WAH MOEDI kalau pengembang perumahan ini adalah terdakwa sendiri sekaligus sebagai Direktur CV. Bangun Citra Sentosa.
- Bahwa saat berada dikantor pemasaran tersebut terdakwa DJOKO PERMONO BIN (ALM) WAH MOEDI menawarkan dengan berbagai macam type rumah dengan harga yang murah atau cukup terjangkau serta menawarkan yang sesuai ada didalam brosur Perumahan Griya Grafika Citra Sentosa bersertifikat HM, keamanan 24 jam, bebas banjir, area landai didaerah perbukitan, akses mudah dan dekat fasilitas umum, jalan lingkungan paving dan lebar, serta fasilitas listrik 1300 dan air artesis. Selanjutnya menjelaskan tentang cara pembayarannya kemudian dijawab bahwa status tanah di Perumahan Griya Grafika Citra Sentosa tersebut adalah tidak dalam sengketa dan statusnya bersertifikat Hak Milik, ketika akan pembayaran pelunasan akan diberikan sertifikatnya sekalian balik nama serta pembeliannya dapat diangsur ke pihak pengembang/tidak melalui KPR.
- Bahwa setelah mendengar penjelasan dari terdakwa DJOKO PERMONO BIN (ALM) WAH MOEDI, saksi Sumardi, saksi Widiastomo, saksi Djoko Sutijono, saksi Agus, saksi Erna, saksi Hari dan saksi Andrias dalam waktu yang tidak bersamaan tertarik dengan penjelasan penawaran yang diberikan oleh terdakwa dan akhirnya melakukan pembelian rumah dengan berbeda-beda type rumah, luas tanah dan bangunan serta harga rumah tersebut.
- Bahwa saksi Sumardi, saksi Widiastomo, saksi Djoko Sutijono, saksi Agus, saksi Erna, saksi Hari dan saksi Andrias dalam waktu yang tidak bersamaan melakukan pembelian rumah sbb :

Halaman 3 dari 23 halaman Putusan Nomor : 250/Pid/2017/PT SMG



1. Saksi Sumardi membeli rumah dengan type 49, Lt.  $\pm$  100 m2 dengan harga 142.700.000,- (seratus empat puluh dua juta tujuh ratus ribu rupiah), dan pembayarannya diangsur langsung ke pengembang dengan rincian sbb
  - a. Pembayaran I sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) dibayar tanggal 29 Januari 2007 sebagai uang tanda jadi.
  - b. Pembayaran II sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) sebagai uang muka I dibayar tanggal 05 Februari 2007.
  - c. Pembayaran III sebesar Rp. 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) sebagai uang muka II dibayar tanggal 07 Mei 2007.sehingga total uang yang sudah dikeluarkan oleh saksi Sumardi untuk pembayaran secara bertahap yaitu Rp. 122.000.000,- (seratus dua puluh dua juta rupiah).
2. Saksi Widiastomo membeli rumah dengan type 54, Lt.  $\pm$  120 m2 dengan harga 188.000.000,- (seratus delapan puluh delapan juta rupiah), dan pembayarannya diangsur langsung ke pengembang dengan rincian sbb :
  - a. Pada tanggal 19 Juli 2008 saksi melakukan pembayaran uang muka senilai Rp. 90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah).
  - b. Kekurangannya senilai Rp. 98.000.000,- (Sembilan puluh delapan juta rupiah) dibayar dengan cara mengangsur selama 5 tahun / 60 bulan dan telah saksi angsur sebanyak 13 (tiga belas) kali dengan jumlah bervariasi yaitu totalnya Rp. 25.320.000,- (dua puluh lima juta tiga ratus dua puluh juta rupiah).sehingga total uang yang telah saksi Widiastomo keluarkan untuk melakukan pembayaran pembelian rumah adalah senilai Rp. 115.320.000,- (seratus lima belas juta tiga ratus dua puluh ribu rupiah).
3. Saksi Djoko Sutijono membeli rumah dengan type 38, Lt.  $\pm$  80 m2 dengan harga 145.742.000,- (seratus empat puluh lima tujuh ratus empat puluh dua ribu rupiah), dan pembayarannya diangsur langsung ke pengembang dengan rincian sbb :
  - a. Pembayaran I sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) dibayar tanggal 30 Desember 2007 sebagai uang tanda jadi.
  - b. Pembayaran II sebesar Rp. 53.000.000,- (lima puluh tiga juta rupiah) sebagai uang muka I dibayar tanggal 26 Januari 2008.
  - c. Pembayaran III sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) sebagai uang muka II dibayar tanggal 03 Maret 2008. Pembayaran IV sebesar Rp. Rp.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8.773.600,- (delapan ratus tujuh puluh tujuh tiga ribu enam ratus rupiah)

angsuran bulan Agustus 2008.

- d. Pembayaran V sebesar Rp. 1.600.000,- (satu juta enam ratus ribu rupiah) sebagai tambahan pembayaran uang muka.

Sehingga total uang yang telah saksi keluarkan sebesar Rp. 69.373.600,- (enam puluh sembilan juta tiga ratus tujuh puluh tiga juta enam ratus rupiah).

4. Saksi Agus Nugroho membeli rumah dengan type 49, Lt.  $\pm$  112 m2 dengan harga 188.000.000,- (seratus delapan puluh delapan juta rupiah), dan pembayarannya diangsur langsung ke pengembang dengan rincian sbb :

- a. Tahap 1 pada tanggal 16 Mei 2008 sampai dengan 23 September 2008 saksi melakukan pembayaran uang muka secara bertahap dengan total senilai Rp. 90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah).

- b. Dan tahap berikutnya senilai Rp. 98.000.000,- (sembilan puluh delapan juta rupiah) saksi bayar dengan cara mengangsur selama 54 bulan dan angsuran yang telah masuk totalnya Rp. 37.155.000,- (tujuh puluh tiga juta lima ratus ribu rupiah) terakhir saksi angsur tanggal 02 Maret 2015.

Sehingga total uang yang telah saksi keluarkan sebesar Rp. 127.155.000,- (seratus dua puluh tujuh seratus lima puluh lima ribu rupiah).

5. Saksi Erna Yulianti membeli rumah dengan type 54, Lt.  $\pm$  110 m2 dengan harga 180.000.000,- (seratus delapan puluh juta rupiah), dan pembayarannya diangsur langsung ke pengembang dengan rincian sbb :

- a. Uang muka telah saksi bayar senilai Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) sesuai yang tertuang dalam surat perjanjian pendahuluan jual beli tertanggal 08 Desember 2007.

- b. Kekurangannya senilai Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dibayar dengan cara mengangsur selama 3 tahun / 36 bulan dan telah saksi angsur sebanyak 16 (enam belas) kali dengan jumlah bervariasi yaitu totalnya Rp. 47.000.000,- (empat puluh tujuh juta rupiah).

Sehingga total uang yang telah saksi keluarkan sebesar Rp. 127.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah).

6. Saksi Hari Sungkowo membeli rumah dengan type 54, Lt.  $\pm$  120 m2 dengan harga 226.000.000,- (dua ratus dua puluh enam juta rupiah), dan pembayarannya diangsur langsung ke pengembang dengan rincian sbb :

- a. Uang muka telah saksi bayar senilai Rp. 80.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah) sesuai kwitansi tertanggal 07 Januari 2009.

- b. Kekurangannya senilai Rp. 146.000.000,- (seratus empat puluh enam juta

Halaman 5 dari 23 halaman Putusan Nomor : 250/Pid/2017/PT SMG





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rupiah) dibayar dengan cara mengangsur selama 5 tahun / 60 bulan dan

angsuran yang telah masuk totalnya Rp. 74.500.000,- (tujuh puluh tiga juta lima ratus ribu rupiah) terakhir saksi angsur tanggal 25 Maret 2015 sebagai tambahan uang muka pembelian tanah.

Sehingga total uang yang telah saksi keluarkan sebesar Rp. 154.500.000,- (seratus lima puluh empat juta lima ratus ribu rupiah).

7. Saksi Andrias Bayu Wibowo membeli rumah dengan type 36, Lt.  $\pm$  110 m2 dengan harga Rp. 156.371.500,- (seratus lima puluh enam juta tiga ratus tujuh puluh satu ribu lima ratus rupiah), dan pembayarannya diangsur langsung ke pengembang dengan rincian sbb :

- a. Pada tanggal 30 Mei 2008 saksi melakukan pembayaran uang muka senilai Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) pada tanggal 30 Mei 2008.
- b. Melakukan pembayaran angsuran senilai Rp. 16.400.000,- (enam belas juta empat ratus ribu rupiah).

Sehingga total uang yang telah saksi keluarkan sebesar Rp. 56.400.000,- (lima puluh enam juta empat ratus ribu rupiah). Dan sisanya senilai Rp. 99.600.000,- (sembilan puluh sembilan juta enam ratus ribu rupiah) dibayar dengan cara mengangsur selama 54 bulan.

- Bahwa semua proses pembayaran angsuran dilakukan di kantor pemasaran Perum Griya Grafika Citra Sentosa Jl. Tejosari Raya Rt. 07 Rw. 05 Gedawang Banyumanik Semarang dan tidak dihadapan notaries.
- Bahwa setelah melakukan pembayaran angsuran perumahan tersebut sekitar tahun 2012 saksi Sumardi, saksi Widiastomo, saksi Djoko Sutijono, saksi Agus, saksi Erna, saksi Hari dan saksi Andrias dalam waktu yang tidak bersamaan ketika akan melakukan pembayaran pelunasan pembelian rumah baru mengetahui kalau terjadi permasalahan mengenai status hak atas tanah tersebut, mendengar kabar seperti itu saksi Sumardi, saksi Widiastomo, saksi Djoko Sutijono, saksi Agus, saksi Erna, saksi Hari dan saksi Andrias langsung menanyakan kebenarannya ke kantor pemasaran tersebut dan memang benar kalau rumah yang di beli di perumahan tersebut status hak atas tanahnya belum jelas dan ada permasalahan internal antara pengembang yaitu terdakwa dengan pemilik tanah yaitu PT. CATUR YASA.
- Bahwa selanjutnya karena terjadi permasalahan internal tersebut saksi Sumardi, saksi Widiastomo, saksi Djoko Sutijono, saksi Agus, saksi Erna, saksi Hari dan saksi Andrias bersama dengan warga lainnya yang telah membeli

Halaman 6 dari 23 halaman Putusan Nomor : 250/Pid/2017/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rumah di perumahan tersebut merasa dirugikan dan ditipu oleh terdakwa selaku

pengembang karena terdakwa menjual satuan lingkungan perumahan atau lisiba yang belum menyelesaikan status hak atas tanahnya sehingga saksi Sumardi, saksi Widiastomo, saksi Djoko Sutijono, saksi Agus, saksi Erna, saksi Hari dan saksi Andrias tidak dapat melunasi pembayaran dan tidak dapat memiliki sertifikat atas kepemilikan rumah tersebut.

- Bahwa akibat perbuatan yang dilakukan terdakwa selaku pengembang, saksi Sumardi mengalami kerugian ± Rp. 122.000.000,- (seratus dua puluh dua juta rupiah), saksi Widiastomo mengalami kerugian ± Rp. 115.320.000,- (seratus lima belas juta tiga ratus dua puluh ribu rupiah), saksi Djoko Sutijono mengalami kerugian ± Rp. 69.373.600,- (enam puluh sembilan juta tiga ratus tujuh puluh tiga juta enam ratus rupiah), saksi Agus mengalami kerugian ± Rp. 127.155.000,- (seratus dua puluh tujuh seratus lima puluh lima ribu rupiah), saksi Erna mengalami kerugian ± Rp. 127.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah), saksi Hari mengalami kerugian ± Rp. 154.500.000,- (seratus lima puluh empat juta lima ratus ribu rupiah) dan saksi Andrias mengalami kerugian ± Rp. 56.400.000,- (lima puluh enam juta empat ratus ribu rupiah).
- Bahwa kerugian yang dialami saksi Sumardi, saksi Widiastomo, saksi Djoko Sutijono, saksi Agus, saksi Erna, saksi Hari dan saksi Andrias dari segi nominalnya berbeda-beda karena disesuaikan dengan pembelian type rumahnya yang juga berbeda.

Perbuatan Terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 154 Jo pasal 137 UU RI No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

ATAU

## KEDUA

Bahwa Terdakwa DJOKO PERMONO BIN (ALM) WAH MOEDI pada hari, tanggal dan bulan yang tidak dapat diingat lagi namun masih pada tahun 2012 sekitar jam 11.00 Wib atau setidak-tidaknya pada suatu waktu yang masih dalam tahun 2012 bertempat di Perumahan Griya Grafika Citra Sentosa Jalan Tejosari Raya Rt. 07 Rw. 05 Kel. Gedawang Kec. Banyumanik Kota Semarang atau setidak-tidaknya pada suatu tempat yang termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Semarang, 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

Halaman 7 dari 23 halaman Putusan Nomor : 250/Pid/2017/PT SMG

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

maupun menghapuskan piutang, perbuatan mana dilakukan terdakwa dengan cara

sebagai berikut :

- Bahwa awalnya sekitar tahun 2008 saksi Sumardi, saksi Widiastomo, saksi Djoko Sutijono, saksi Agus, saksi Erna, saksi Hari dan saksi Andrias yang mengetahui dengan melihat pameran perumahan di Java Mall Semarang dan melihat dari brosur yang dibagikan kepada para saksi serta pengunjung Mall lainnya yang menawarkan ada pembangunan perumahan baru di daerah jalan Jalan Tejosari Raya Rt. 07 Rw. 05 Kel. Gedawang Kec. Banyumanik Kota Semarang dan nama perumahan tersebut adalah Perumahan Griya Grafika Citra Sentosa, dimana didalam brosur yang telah dibagikan terdapat alamat kantor pemasarannya.
- Bahwa setelah melihat alamat kantor pemasarannya tersebut saksi Sumardi, saksi Widiastomo, saksi Djoko Sutijono, saksi Agus, saksi Erna, saksi Hari dan saksi Andrias dalam waktu yang tidak bersamaan mendatangi kantor pemasaran tersebut selanjutnya disana menanyakan kepada orang yang ada di kantor tersebut dan kebetulan bertemu dengan terdakwa DJOKO PERMONO BIN (ALM) WAH MOEDI, saat itu saksi Sumardi, saksi Widiastomo, saksi Djoko Sutijono, saksi Agus, saksi Erna, saksi Hari dan saksi Andrias dalam waktu yang tidak bersamaan menanyakan mengenai pembangunan perumahan dan menanyakan siapa pengembang Perumahan Griya Grafika Citra Sentosa tersebut kepada terdakwa DJOKO PERMONO BIN (ALM) WAH MOEDI lalu dijawab oleh terdakwa DJOKO PERMONO BIN (ALM) WAH MOEDI kalau pengembang perumahan ini adalah terdakwa sendiri sekaligus sebagai Direktur CV. Bangun Citra Sentosa.
- Bahwa saat berada di kantor pemasaran tersebut terdakwa DJOKO PERMONO BIN (ALM) WAH MOEDI menawarkan dengan berbagai macam type rumah dengan harga yang murah atau cukup terjangkau serta menawarkan yang sesuai ada didalam brosur Perumahan Griya Grafika Citra Sentosa bersertifikat HM, keamanan 24 jam, bebas banjir, area landai di daerah perbukitan, akses mudah dan dekat fasilitas umum, jalan lingkungan paving dan lebar, serta fasilitas listrik 1300 dan air artesis. Selanjutnya menjelaskan tentang cara pembayarannya kemudian dijawab bahwa status tanah di Perumahan Griya Grafika Citra Sentosa tersebut adalah tidak dalam sengketa dan statusnya bersertifikat Hak Milik, ketika akan pembayaran pelunasan akan diberikan sertifikatnya sekalian balik nama serta pembeliannya dapat diangsur ke pihak pengembang/tidak melalui KPR.

Halaman 8 dari 23 halaman Putusan Nomor : 250/Pid/2017/PT SMG

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setelah mendengar penjelasan dan rangkaian kebohongannya dari

terdakwa DJOKO PERMONO BIN (ALM) WAH MOEDI, kemudian saksi Sumardi, saksi Widiastomo, saksi Djoko Sutijono, saksi Agus, saksi Erna, saksi Hari dan saksi Andrias dalam waktu yang tidak bersamaan tergerak dan tertarik dengan penjelasan penawaran yang diberikan oleh terdakwa dan akhirnya melakukan pembelian rumah dengan berbeda-beda type rumah, luas tanah dan bangunan serta harga rumah tersebut.

- Bahwa saksi Sumardi, saksi Widiastomo, saksi Djoko Sutijono, saksi Agus, saksi Erna, saksi Hari dan saksi Andrias dalam waktu yang tidak bersamaan melakukan pembelian rumah sbb :

1. Saksi Sumardi membeli rumah dengan type 49, Lt.  $\pm$  100 m2 dengan harga 142.700.000,- (seratus empat puluh dua juta tujuh ratus ribu rupiah), dan pembayarannya diangsur langsung ke pengembang dengan rincian sbb :

- a. Pembayaran I sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) dibayar tanggal 29 Januari 2007 sebagai uang tanda jadi.
- b. Pembayaran II sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) sebagai uang muka I dibayar tanggal 05 Februari 2007.
- c. Pembayaran III sebesar Rp. 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) sebagai uang muka II dibayar tanggal 07 Mei 2007.

sehingga total uang yang sudah dikeluarkan oleh saksi Sumardi untuk pembayaran secara bertahap yaitu Rp. 122.000.000,- (seratus dua puluh dua juta rupiah).

2. Saksi Widiastomo membeli rumah dengan type 54, Lt.  $\pm$  120 m2 dengan harga 188.000.000,- (seratus delapan puluh delapan juta rupiah), dan pembayarannya diangsur langsung ke pengembang dengan rincian sbb :

- a. Pada tanggal 19 Juli 2008 saksi melakukan pembayaran uang muka senilai Rp. 90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah).
- b. Kekurangannya senilai Rp. 98.000.000,- (Sembilan puluh delapan juta rupiah) dibayar dengan cara mengangsur selama 5 tahun / 60 bulan dan telah saksi angsur sebanyak 13 (tiga belas) kali dengan jumlah bervariasi yaitu totalnya Rp. 25.320.000,- (dua puluh lima juta tiga ratus dua puluh juta rupiah).

sehingga total uang yang telah saksi Widiastomo keluarkan untuk melakukan pembayaran pembelian rumah adalah senilai Rp. 115.320.000,- (seratus lima belas juta tiga ratus dua puluh ribu rupiah).

3. Saksi Djoko Sutijono membeli rumah dengan type 38, Lt.  $\pm$  80 m2 dengan

Halaman 9 dari 23 halaman Putusan Nomor : 250/Pid/2017/PT SMG

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

harga 145.742.000,- (seratus empat puluh lima tujuh ratus empat puluh dua

ribu rupiah), dan pembayarannya diangsur langsung ke pengembang dengan rincian sbb :

- a. Pembayaran I sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) dibayar tanggal 30 Desember 2007 sebagai uang tanda jadi.
- b. Pembayaran II sebesar Rp. 53.000.000,- (lima puluh tiga juta rupiah) sebagai uang muka I dibayar tanggal 26 Januari 2008.
- c. Pembayaran III sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) sebagai uang muka II dibayar tanggal 03 Maret 2008.
- d. Pembayaran IV sebesar Rp. Rp. 8.773.600,- (delapan ratus tujuh puluh tujuh tiga ribu enam ratus rupiah) angsuran bulan Agustus 2008.
- e. Pembayaran V sebesar Rp. 1.600.000,- (satu juta enam ratus ribu rupiah) sebagai tambahan pembayaran uang muka.

Sehingga total uang yang telah saksi keluarkan sebesar Rp. 69.373.600,- (enam puluh sembilan juta tiga ratus tujuh puluh tiga juta enam ratus rupiah).

4. Saksi Agus Nugroho membeli rumah dengan type 49, Lt.  $\pm$  112 m2 dengan harga 188.000.000,- (seratus delapan puluh delapan juta rupiah), dan pembayarannya diangsur langsung ke pengembang dengan rincian sbb :

- a. Tahap 1 pada tanggal 16 Mei 2008 sampai dengan 23 September 2008 saksi melakukan pembayaran uang muka secara bertahap dengan total senilai Rp. 90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah).
- b. Dan tahap berikutnya senilai Rp. 98.000.000,- (sembilan puluh delapan juta rupiah) saksi bayar dengan cara mengangsur selama 54 bulan dan angsuran yang telah masuk totalnya Rp. 37.155.000,- (tujuh puluh tiga juta lima ratus ribu rupiah) terakhir saksi angsur tanggal 02 Maret 2015.

Sehingga total uang yang telah saksi keluarkan sebesar Rp. 127.155.000,- (seratus dua puluh tujuh seratus lima puluh lima ribu rupiah).

5. Saksi Erna Yulianti membeli rumah dengan type 54, Lt.  $\pm$  110 m2 dengan harga 180.000.000,- (seratus delapan puluh juta rupiah), dan pembayarannya diangsur langsung ke pengembang dengan rincian sbb :

- a. Uang muka telah saksi bayar senilai Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) sesuai yang tertuang dalam surat perjanjian pendahuluan jual beli tertanggal 08 Desember 2007.
- b. Kekurangannya senilai Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dibayar dengan cara mengangsur selama 3 tahun / 36 bulan dan telah saksi angsur sebanyak 16 (enam belas) kali dengan jumlah bervariasi yaitu

Halaman 10 dari 23 halaman Putusan Nomor : 250/Pid/2017/PT SMG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

totalnya Rp. 47.000.000,- (empat puluh tujuh juta rupiah).

Sehingga total uang yang telah saksi keluarkan sebesar Rp. 127.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah).

- f. Saksi Hari Sungkowo membeli rumah dengan type 54, Lt.  $\pm$  120 m<sup>2</sup> dengan harga 226.000.000,- (dua ratus dua puluh enam juta rupiah), dan pembayarannya diangsur langsung ke pengembang dengan rincian sbb :

- a. Uang muka telah saksi bayar senilai Rp. 80.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah) sesuai kwitansi tertanggal 07 Januari 2009.
- b. Kekurangannya senilai Rp. 146.000.000,- (seratus empat puluh enam juta rupiah) dibayar dengan cara mengangsur selama 5 tahun / 60 bulan dan angsuran yang telah masuk totalnya Rp. 74.500.000,- (tujuh puluh tiga juta lima ratus ribu rupiah) terakhir saksi angsur tanggal 25 Maret 2015 sebagai tambahan uang muka pembelian tanah.

Sehingga total uang yang telah saksi keluarkan sebesar Rp. 154.500.000,- (seratus lima puluh empat juta lima ratus ribu rupiah).

6. Saksi Andrias Bayu Wibowo membeli rumah dengan type 36, Lt.  $\pm$  110 m<sup>2</sup> dengan harga Rp. 156.371.500,- (seratus lima puluh enam juta tiga ratus tujuh puluh satu ribu lima ratus rupiah), dan pembayarannya diangsur langsung ke pengembang dengan rincian sbb :

- a. Pada tanggal 30 Mei 2008 saksi melakukan pembayaran uang muka senilai Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) pada tanggal 30 Mei 2008.
- b. Melakukan pembayaran angsuran senilai Rp. 16.400.000,- (enam belas juta empat ratus ribu rupiah).

Sehingga total uang yang telah saksi keluarkan sebesar Rp. 56.400.000,- (lima puluh enam juta empat ratus ribu rupiah). Dan sisanya senilai Rp. 99.600.000,- (sembilan puluh sembilan juta enam ratus ribu rupiah) dibayar dengan cara mengangsur selama 54 bulan.

- Bahwa semua proses pembayaran angsuran dilakukan di kantor pemasaran Perum Griya Grafika Citra Sentosa Jl. Tejosari Raya Rt. 07 Rw. 05 Gedawang Banyumanik Semarang dan tidak dihadapan notaries.
- Bahwa setelah melakukan pembayaran perumahan tersebut sekitar tahun 2012 saksi Sumardi, saksi Widiastomo, saksi Djoko Sutijono, saksi Agus, saksi Erna, saksi Hari dan saksi Andrias dalam waktu yang tidak bersamaan ketika akan melakukan pembayaran pelunasan pembelian rumah baru

Halaman 11 dari 23 halaman Putusan Nomor : 250/Pid/2017/PT SMG

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

mengetahui kalau terjadi permasalahan mengenai status hak atas tanah

tersebut, mendengar kabar seperti itu saksi Sumardi, saksi Widiastomo, saksi Djoko Sutijono, saksi Agus, saksi Erna, saksi Hari dan saksi Andrias langsung menanyakan kebenarannya ke kantor pemasaran tersebut dan memang benar kalau rumah yang di beli di perumahan tersebut status hak atas tanahnya belum jelas dan ada permasalahan internal antara pengembang yaitu terdakwa dengan pemilik tanah yaitu PT. CATUR YASA.

- Bahwa selanjutnya karena terjadi permasalahan internal tersebut saksi Sumardi, saksi Widiastomo, saksi Djoko Sutijono, saksi Agus, saksi Erna, saksi Hari dan saksi Andrias bersama dengan warga lainnya yang telah membeli rumah di perumahan tersebut merasa dirugikan dan ditipu oleh terdakwa selaku pengembang karena menjual satuan lingkungan perumahan atau lisiba yang belum menyelesaikan status hak atas tanahnya sehingga saksi Sumardi, saksi Widiastomo, saksi Djoko Sutijono, saksi Agus, saksi Erna, saksi Hari dan saksi Andrias tidak dapat melunasi pembayaran dan tidak dapat memiliki sertifikat atas kepemilikan rumah tersebut.
- Bahwa akibat perbuatan yang dilakukan terdakwa selaku pengembang, saksi Sumardi mengalami kerugian ± Rp. 122.000.000,- (seratus dua puluh dua juta rupiah), saksi Widiastomo mengalami kerugian ± Rp. 115.320.000,- (seratus lima belas juta tiga ratus dua puluh ribu rupiah), saksi Djoko Sutijono mengalami kerugian ± Rp. 69.373.600,- (enam puluh sembilan juta tiga ratus tujuh puluh tiga juta enam ratus rupiah), saksi Agus mengalami kerugian ± Rp. 127.155.000,- (seratus dua puluh tujuh seratus lima puluh lima ribu rupiah), saksi Erna mengalami kerugian ± Rp. 127.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah), saksi Hari mengalami kerugian ± Rp. 154.500.000,- (seratus lima puluh empat juta lima ratus ribu rupiah) dan saksi Andrias mengalami kerugian ± Rp. 56.400.000,- (lima puluh enam juta empat ratus ribu rupiah).
- Bahwa kerugian yang dialami saksi Sumardi, saksi Widiastomo, saksi Djoko Sutijono, saksi Agus, saksi Erna, saksi Hari dan saksi Andrias dari segi nominalnya berbeda-beda karena disesuaikan dengan pembelian type rumahnya yang juga berbeda

Perbuatan Terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 378

KUHP.



Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Tuntutan Jaksa Penuntut Umum tanggal 8 Juni 2017 No.Reg.Perk: PDM-90/Semar/Euh.2/2017 Terdakwa telah dituntut sebagai berikut;

1. Menyatakan terdakwa DJOKO PERMONO BIN (ALM) WAH MOEDI telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana "Penipuan" sebagaimana diatur dalam dakwaan Kedua Pasal 378 KUHP.
  2. Menjatuhkan pidana terhadap terdakwa DJOKO PERMONO BIN (ALM) WAH MOEDI, dengan pidana penjara selama 3 (tiga) tahun dan 6 (enam) bulan dikurangi masa penahanan yang telah dijalani Terdakwa, dengan perintah Terdakwa tetap ditahan.
  3. Menyatakan barang bukti berupa :
    1. Kwitansi berlabel CV. BANGUN CITRA SENTOSA nomor : 04 / BCS / PNS-M / 01 / 2007 tanggal 29 Januari 2007 senilai Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) sebagai uang tanda jadi pembelian rumah.
    2. Kwitansi berlabel CV. BANGUN CITRA SENTOSA nomor : 031 / BCS / ADM / II / 2007 tanggal 05 Februari 2007 senilai Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) sebagai pembayaran uang muka I.
    3. Kwitansi berlabel CV. BANGUN CITRA SENTOSA nomor : 095 / BCS / ADM / V / 2007 tanggal 07 Mei 2007 senilai Rp. 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) sebagai pembayaran uang muka II.
    4. Surat perjanjian pendahuluan jual beli tertanggal 19 September 2008 antara sdr. DJOKO PERMONO selaku Direktur CV. BANGUN CITRA SENTOSA sebagai pengembang dengan sdr. SUMARDI selaku pihak pembeli.
    5. Brosur pemasaran perumahan Griya Grafika Citra Sentosa Semarang berikut lampiran daftar harga perumahan.
- DIKEMBALIKAN KEPADA SAKSI SUMARDI Bin (alm) KARTOWIJATNO.
6. Surat perjanjian pendahuluan jual beli tertanggal 19 Juli 2008 antara sdr. DJOKO PERMONO selaku Direktur CV. BANGUN CITRA SENTOSA sebagai pengembang dengan sdr. WIDIASTOWO RAKRYAN PUTRA selaku pihak pembeli.
  7. 11 (sebelas) buah bukti slip setoran pembayaran angsuran ke CV. BANGUN CITRA SENTOSA selaku pihak pengembang perumahan.
  8. Kwitansi berlabel CV. BANGUN CITRA SENTOSA tanggal 30 Desember 2007 senilai Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) sebagai uang tanda jadi pembelian

Halaman 13 dari 23 halaman Putusan Nomor : 250/Pid/2017/PT SMG





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rumah.

Kwitansi berlabel CV. BANGUN CITRA SENTOSA tanggal 26 Januari 2008 senilai Rp. 53.000.000,- (lima puluh tiga juta rupiah) sebagai pembayaran uang muka I.

9. Kwitansi berlabel CV. BANGUN CITRA SENTOSA tanggal 03 Maret 2008 senilai Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) sebagai pembayaran uang muka II.

DIKEMBALIKAN KEPADA SAKSI WIDIASTOWO RAKRYAN PUTRA Bin (alm)  
DONI ROMADHON ABDULLAH.

10. Surat perjanjian pendahuluan jual beli tertanggal 23 Februari 2008 antara sdr. DJOKO PERMONO selaku Direktur CV. BANGUN CITRA SENTOSA sebagai pengembang dengan sdr. DJOKO SUTIJONO BASUKI, BE selaku pihak pembeli.

- 11.6 (enam) lembar slip angsuran dari bulan Maret 2008 sampai dengan Agustus 2008 senilai @ Rp. 1.462.000,- (satu juta empat ratus enam puluh dua ribu rupiah) jadi totalnya Rp. 8.773.600,- (delapan juta tujuh ratus tujuh puluh tujuh tiga ribu enam ratus rupiah).

- 12.1 (satu) lembar kwitansi tanggal 03 Juni 2009 senilai Rp. 600.000,- (enam ratus ribu rupiah) untuk pembelian pompa yang diperhitungkan sebagai pembayaran angsuran.

- 13.1 (satu) lembar kwitansi tanggal 02 Maret 2015 senilai Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk uang tambahan uang muka pembelian rumah.

DIKEMBALIKAN KEPADA SAKSI DJOKO SUTIJONO BASUKI.

14. Fotocopy legalisir Akta pengikatan jual beli dan kuasa nomor : 1 tanggal 11 Agustus 2006 yang dibuat di hadapan Notaris KURNIAWAN BUDISANTOSO, SH, Sp.N antara sdr. WARMO MUHRI selaku Direktur PT. Catur Yasa sebagai pemilik 6 (enam) bidang tanah yang semuanya terletak di Kel. Gedawang Kec. Banyumanik Kota Semarang dengan luas + 29.773 M2 dengan sdr. DJOKO PERMONO selaku Direktur CV. BANGUN CITRA SENTOSA.

15. Fotocopy legalisir Akta Pernyataan nomor : 1 tanggal 04 Desember 2009 yang dibuat di hadapan Notaris KURNIAWAN BUDISANTOSO, SH, Sp.N oleh sdr. DJOKO PERMONO selaku Direktur CV. BANGUN CITRA SENTOSA.

16. Fotocopy legalisir Akta Pembatalan nomor : 2 tanggal 04 Desember 2009 yang dibuat di hadapan Notaris KURNIAWAN BUDISANTOSO, SH, Sp.N antara sdr. WARMO MUHRI selaku Direktur PT. CATUR YASA dengan sdr. DJOKO PERMONO selaku Direktur CV. BANGUN CITRA SENTOSA.

Halaman 14 dari 23 halaman Putusan Nomor : 250/Pid/2017/PT SMG

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. Fotocopy legalisir Akta Perjanjian dan Pernyataan nomor : 3 tanggal 04 Desember 2009 yang dibuat di hadapan Notaris KURNIAWAN BUDISANTOSO, SH, Sp.N antara sdr. WARMO MUHRI selaku Direktur PT. CATUR YASA dengan sdr. DJOKO PERMONO selaku Direktur CV. BANGUN CITRA SENTOSA.

DIKEMBALIKAN KEPADA SAKSI KURNIAWAN BUDISANTOSO, S.H., Sp.N.,  
M.H. Bin SOERACHMAN.

18. Surat perjanjian pendahuluan jual beli tertanggal 24 Mei 2008 antara sdr. DJOKO PERMONO selaku Direktur CV. BANGUN CITRA SENTOSA sebagai pengembang dengan sdr. AGUS NUGROHO selaku pihak pembeli.

19.6 (enam) lembar kwitansi bukti pembayaran uang muka dengan total Rp. 90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah).

20.2 (dua) lembar kwitansi pembayaran pengurusan sertifikat dan tambahan uang muka pembelian tanah dan bangunan.

21.16 (enam belas) slip bukti pembayaran angsuran ke CV. Bangun Citra Sentosa.

22.3 (tiga) lembar bukti transfer Bank Mandiri ke rekening nomor : 135.000558846.0 atas nama DJOKO PERMONO sebagai bukti pembayaran angsuran.

DIKEMBALIKAN KEPADA SAKSI AGUS NUGROHO Bin (alm) ZAKI MUBAROK.

23. Surat perjanjian pendahuluan jual beli tertanggal 08 Desember 2007 antara sdr. DJOKO PERMONO selaku Direktur CV. BANGUN CITRA SENTOSA sebagai pengembang dengan sdr. ERNA YULIATI selaku pihak pembeli.

24.4 (empat) lembar bukti kwitansi pembayaran uang muka ke CV. BANGUN CITRA SENTOSA selaku pihak pengembang perumahan total senilai Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah).

25.16 (enam belas) lembar slip pembayaran angsuran dengan total Rp. 47.000.000,- (empat puluh tujuh juta rupiah).

DIKEMBALIKAN KEPADA SAKSI ERNA YULIATI binti JAYADI.

26. Surat perjanjian pendahuluan jual beli tertanggal 31 Januari 2009 antara sdr. DJOKO PERMONO selaku Direktur CV. BANGUN CITRA SENTOSA sebagai pengembang dengan sdr. SURIP SUSANTO selaku pihak pembeli.

27. Kwitansi pembayaran CV. BANGUN CITRA SENTOSA nomor : 01 / BCS / MRKT / SPT / I / 2009 tanggal 07 Januari 2009 senilai Rp. 80.000.000,-

Halaman 15 dari 23 halaman Putusan Nomor : 250/Pid/2017/PT SMG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(delapan puluh juta rupiah) sebagai uang muka pembelian rumah Kavling B.2 No. 10-11 Griya Grafika Citra Sentosa.

28.33 (tiga puluh tiga) lembar bukti slip setoran pembayaran angsuran ke CV. BANGUN CITRA SENTOSA selaku pihak pengembang perumahan.

29.1 (satu) lembar kwitansi CV. BANGUN CITRA SENTOSA untuk pembayaran angsuran rumah bulan Juli 2012 senilai Rp. 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah), tertanggal 20 Juli 2012.

30.1 (satu) lembar kwitansi pembayaran tambahan uang muka pembelian tanah Perumahan Griya Grafika Citra Sentosa sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) tanggal 25 Maret 2015.

DIKEMBALIKAN KEPADA SAKSI HARI SUNKOWO Bin SOEDJAK SASTRO PRAWIRO.

31. Surat perjanjian pendahuluan jual beli tertanggal 08 Maret 2008 antara sdr. DJOKO PERMONO selaku Direktur CV. BANGUN CITRA SENTOSA sebagai pengembang dengan sdr. DACHRIYANI ISKANDAR selaku pihak pembeli.

32.1 (satu) bendel dokumen berita acara penyerahan rumah nomor : 013 / BCS / BAPR / I / 2009 tanggal 04 Februari 2009.

33.1 (satu) bendel dokumen berita acara penyelesaian pekerjaan rumah nomor : 004 / BCS / BAPPR / I / 2009 tanggal 21 Januari 2009.

34.5 (lima) lembar slip angsuran ke CV. BANGUN CITRA SENTOSA.

35.1 (satu) lembar bukti transfer Bank BTN tanggal 27 Maret 2012 senilai Rp. 2.150.000,- ke rekening nomor 00202-01-50-000741-3 atas nama DJOKO PERMONO.

36.1 (satu) lembar kwitansi nomor : 3 / BCS / ADM / V / 2008 tanggal 3 Mei 2008 senilai Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah) sebagai uang muka III.

DIKEMBALIKAN KEPADA SAKSI ANDRIAS BAYU WIBOWO bin MARGO.

4. Membebani terdakwa untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 2.000,- (dua ribu rupiah).

Menimbang, bahwa berdasarkan tuntutan tersebut Pengadilan Negeri Semarang telah menjatuhkan putusan tanggal 13 Juni 2017 nomor 210/Pid.B/2017/PN.Smg ;

1. Menyatakan Terdakwa DJOKO PERMONO BIN (ALM) WAH MOEDI tersebut di atas, terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana Penipuan sebagaimana dalam dakwaan ke-Dua ;

Halaman 16 dari 23 halaman Putusan Nomor : 250/Pid/2017/PT SMG

#### Disclaimer

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



2. Menjatuhkan pidana kepada Terdakwa oleh karena itu dengan pidana penjara selama 2 (dua) tahun ;
3. Menetapkan masa penangkapan dan penahanan yang telah dijalani Terdakwa dikurangkan seluruhnya dari pidana yang dikatuhkan ;
4. Menetapkan Terdakwa tetap dtahan ;
5. Menetapkan barang bukti berupa :
  1. Kwitansi berlabel CV. BANGUN CITRA SENTOSA nomor : 04 / BCS / PNS-M / 01 / 2007 tanggal 29 Januari 2007 senilai Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) sebagai uang tanda jadi pembelian rumah.
  2. Kwitansi berlabel CV. BANGUN CITRA SENTOSA nomor : 031 / BCS / ADM / II / 2007 tanggal 05 Februari 2007 senilai Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) sebagai pembayaran uang muka I.
  3. Kwitansi berlabel CV. BANGUN CITRA SENTOSA nomor : 095 / BCS / ADM / V / 2007 tanggal 07 Mei 2007 senilai Rp. 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) sebagai pembayaran uang muka II.
  4. Surat perjanjian pendahuluan jual beli tertanggal 19 September 2008 antara sdr. DJOKO PERMONO selaku Direktur CV. BANGUN CITRA SENTOSA sebagai pengembang dengan sdr. SUMARDI selaku pihak pembeli.
  5. Brosur pemasaran perumahan Griya Grafika Citra Sentosa Semarang berikut lampiran daftar harga perumahan.

**DIKEMBALIKAN KEPADA SAKSI SUMARDI Bin (alm) KARTOWIJATNO.**

6. Surat perjanjian pendahuluan jual beli tertanggal 19 Juli 2008 antara sdr. DJOKO PERMONO selaku Direktur CV. BANGUN CITRA SENTOSA sebagai pengembang dengan sdr. WIDIASTOWO RAKRYAN PUTRA selaku pihak pembeli.
7. 11 (sebelas) buah bukti slip setoran pembayaran angsuran ke CV. BANGUN CITRA SENTOSA selaku pihak pengembang perumahan.
8. Kwitansi berlabel CV. BANGUN CITRA SENTOSA tanggal 30 Desember 2007 senilai Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) sebagai uang tanda jadi pembelian rumah.
9. Kwitansi berlabel CV. BANGUN CITRA SENTOSA tanggal 26 Januari 2008 senilai Rp. 53.000.000,- (lima puluh tiga juta rupiah) sebagai pembayaran uang muka I.



10. Kwitansi berlabel CV. BANGUN CITRA SENTOSA tanggal 03 Maret 2008 senilai Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) sebagai pembayaran uang muka II.

DIKEMBALIKAN KEPADA SAKSI WIDIASTOWO RAKRYAN PUTRA Bin (alm) DONI ROMADHON ABDULLAH.

11. Surat perjanjian pendahuluan jual beli tertanggal 23 Februari 2008 antara sdr. DJOKO PERMONO selaku Direktur CV. BANGUN CITRA SENTOSA sebagai pengembang dengan sdr. DJOKO SUTIJONO BASUKI, BE selaku pihak pembeli.
12. 6 (enam) lembar slip angsuran dari bulan Maret 2008 sampai dengan Agustus 2008 senilai @ Rp. 1.462.000,- (satu juta empat ratus enam puluh dua ribu rupiah) jadi totalnya Rp. 8.773.600,- (delapan juta tujuh ratus tujuh puluh tujuh tiga ribu enam ratus rupiah).
13. 1 (satu) lembar kwitansi tanggal 03 Juni 2009 senilai Rp. 600.000,- (enam ratus ribu rupiah) untuk pembelian pompa yang diperhitungkan sebagai pembayaran angsuran.
14. 1 (satu) lembar kwitansi tanggal 02 Maret 2015 senilai Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk uang tambahan uang muka pembelian rumah.

DIKEMBALIKAN KEPADA SAKSI DJOKO SUTIJONO BASUKI.

15. Fotocopy legalisir Akta pengikatan jual beli dan kuasa nomor : 1 tanggal 11 Agustus 2006 yang dibuat di hadapan Notaris KURNIAWAN BUDISANTOSO, SH, Sp.N antara sdr. WARMO MUHRI selaku Direktur PT. Catur Yasa sebagai pemilik 6 (enam) bidang tanah yang semuanya terletak di Kel. Gedawang Kec. Banyumanik Kota Semarang dengan luas + 29.773 M2 dengan sdr. DJOKO PERMONO selaku Direktur CV. BANGUN CITRA SENTOSA.
16. Fotocopy legalisir Akta Pernyataan nomor : 1 tanggal 04 Desember 2009 yang dibuat di hadapan Notaris KURNIAWAN BUDISANTOSO, SH, Sp.N oleh sdr. DJOKO PERMONO selaku Direktur CV. BANGUN CITRA SENTOSA.
17. Fotocopy legalisir Akta Pembatalan nomor : 2 tanggal 04 Desember 2009 yang dibuat di hadapan Notaris KURNIAWAN BUDISANTOSO, SH, Sp.N antara sdr. WARMO MUHRI selaku Direktur PT. CATUR YASA dengan sdr. DJOKO PERMONO selaku Direktur CV. BANGUN





CITRA SENTOSA.

18. Fotocopy legalisir Akta Perjanjian dan Pernyataan nomor : 3 tanggal 04 Desember 2009 yang dibuat di hadapan Notaris KURNIAWAN BUDISANTOSO, SH, Sp.N antara sdr. WARMO MUHRI selaku Direktur PT. CATUR YASA dengan sdr. DJOKO PERMONO selaku Direktur CV. BANGUN CITRA SENTOSA.

DIKEMBALIKAN KEPADA SAKSI KURNIAWAN BUDISANTOSO, S.H.,  
Sp.N., M.H. Bin SOERACHMAN.

19. Surat perjanjian pendahuluan jual beli tertanggal 24 Mei 2008 antara sdr. DJOKO PERMONO selaku Direktur CV. BANGUN CITRA SENTOSA sebagai pengembang dengan sdr. AGUS NUGROHO selaku pihak pembeli.
20. 6 (enam) lembar kwitansi bukti pembayaran uang muka dengan total Rp. 90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah).
21. 2 (dua) lembar kwitansi pembayaran pengurusan sertifikat dan tambahan uang muka pembelian tanah dan bangunan.
22. 16 (enam belas) slip bukti pembayaran angsuran ke CV. Bangun Citra Sentosa.
23. 3 (tiga) lembar bukti transfer Bank Mandiri ke rekening nomor : 135.000558846.0 atas nama DJOKO PERMONO sebagai bukti pembayaran angsuran.

DIKEMBALIKAN KEPADA SAKSI AGUS NUGROHO Bin (alm) ZAKI  
MUBAROK.

24. Surat perjanjian pendahuluan jual beli tertanggal 08 Desember 2007 antara sdr. DJOKO PERMONO selaku Direktur CV. BANGUN CITRA SENTOSA sebagai pengembang dengan sdri. ERNA YULIATI selaku pihak pembeli.
25. 4 (empat) lembar bukti kwitansi pembayaran uang muka ke CV. BANGUN CITRA SENTOSA selaku pihak pengembang perumahan total senilai Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah).
26. 16 (enam belas) lembar slip pembayaran angsuran dengan total Rp. 47.000.000,- (empat puluh tujuh juta rupiah).

DIKEMBALIKAN KEPADA SAKSI ERNA YULIATI binti JAYADI.

27. Surat perjanjian pendahuluan jual beli tertanggal 31 Januari 2009



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

antara sdr. DJOKO PERMONO selaku Direktur CV. BANGUN CITRA

SENTOSA sebagai pengembang dengan sdr. SURIP SUSANTO selaku pihak pembeli.

28. Kwitansi pembayaran CV. BANGUN CITRA SENTOSA nomor : 01 / BCS / MRKT / SPT / I / 2009 tanggal 07 Januari 2009 senilai Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) sebagai uang muka pembelian rumah Kavling B.2 No. 10-11 Griya Grafika Citra Sentosa.
29. 33 (tiga puluh tiga) lembar bukti slip setoran pembayaran angsuran ke CV. BANGUN CITRA SENTOSA selaku pihak pengembang perumahan.
30. 1 (satu) lembar kwitansi CV. BANGUN CITRA SENTOSA untuk pembayaran angsuran rumah bulan Juli 2012 senilai Rp. 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah), tertanggal 20 Juli 2012.
31. 1 (satu) lembar kwitansi pembayaran tambahan uang muka pembelian tanah Perumahan Griya Grafika Citra Sentosa sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) tanggal 25 Maret 2015.

DIKEMBALIKAN KEPADA SAKSI HARI SUNKOWO Bin SOEDJAK SASTRO PRAWIRO.

32. Surat perjanjian pendahuluan jual beli tertanggal 08 Maret 2008 antara sdr. DJOKO PERMONO selaku Direktur CV. BANGUN CITRA SENTOSA sebagai pengembang dengan sdri. DACHRIYANI ISKANDAR selaku pihak pembeli.
33. 1 (satu) bendel dokumen berita acara penyerahan rumah nomor : 013 / BCS / BAPR / I / 2009 tanggal 04 Februari 2009.
34. 1 (satu) bendel dokumen berita acara penyelesaian pekerjaan rumah nomor : 004 / BCS / BAPPR / I / 2009 tanggal 21 Januari 2009.
35. 5 (lima) lembar slip angsuran ke CV. BANGUN CITRA SENTOSA.
36. 1 (satu) lembar bukti transfer Bank BTN tanggal 27 Maret 2012 senilai Rp. 2.150.000,- ke rekening nomor 00202-01-50-000741-3 atas nama DJOKO PERMONO.
37. 1 (satu) lembar kwitansi nomor : 3 / BCS / ADM / V / 2008 tanggal 3 Mei 2008 senilai Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah) sebagai uang muka III.

DIKEMBALIKAN KEPADA SAKSI ANDRIAS BAYU WIBOWO bin MARGO.

Halaman 20 dari 23 halaman Putusan Nomor : 250/Pid/2017/PT SMG



6. Membebankan kepada Terdakwa membayar biaya perkara sejumlah Rp.2.000,- (dua ribu rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap putusan tersebut Jaksa Penuntut Umum telah mengajukan banding dihadapan Panitera Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 13 Juni 2017 sebagaimana tertera didalam Akta permintaan banding Nomor: 210/Pid.B/2017/PN.Smg dan permintaan banding mana telah diberitahukan dengan seksama kepada Terdakwa pada tanggal 4 Juli 2017;

Menimbang, bahwa Jaksa Penuntut Umum mengajukan Memori banding tertanggal 21 Juni 2017 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 21 Juni 2017, Memori Banding tersebut telah diberitahukan secara seksama kepada Terdakwa pada tanggal 4 Juli 2017;

Menimbang, bahwa surat pemberitahuan untuk mempelajari berkas perkara masing-masing tertanggal 31 Juli 2017 yang menerangkan bahwa Jaksa Penuntut Umum dan Terdakwa telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara yang bersangkutan sebelum dikirim ke pengadilan Tinggi Semarang ;

Menimbang, bahwa permintaan akan pemeriksaan dalam tingkat banding oleh Jaksa Penuntut Umum dan Terdakwa telah diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara serta telah memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh Undang-Undang, oleh karena itu permintaan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa pada pokoknya memori banding Jaksa Penuntut Umum pada pokoknya sebagai berikut : Bahwa Pidana yang dijatuhkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang terhadap diri Terdakwa yaitu pidana penjara selama 2 (dua) tahun tidak sebanding dengan perbuatan san akibat dari kejahatan yang telah dilakukan oleh Terdakwa, selain itu perbuatan yang dilakukan oleh Terdakwa kurang mencerminkan rasa keadilan di masyarakat dan tidak memberikan efek jera kepada Terdakwa ;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi mempelajari dengan seksama berkas perkara , turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Semarang no. 210/Pid.B/2017/PN.Smg tanggal 13 Juni 2017 dan

Halaman 21 dari 23 halaman Putusan Nomor : 250/Pid/2017/PT SMG



memori banding dari Jaksa Penuntut Umum, Pengadilan Tinggi sependapat dengan pertimbangan Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya bahwa Terdakwa terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana sebagaimana didakwakan kepadanya dan pertimbangan Hakim Tingkat Pertama tersebut telah tepat dan benar, sehingga diambil alih dan dijadikan sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi sendiri dalam memutus perkara ini dalam tingkat banding ;

Menimbang, bahwa dengan mengambil alih pertimbangan Hakim Tingkat Pertama , maka Pengadilan Tinggi menjatuhkan putusan dengan menguatkan putusan Pengadilan Negeri Semarang nomor 210/Pid.B/2017/PN.Smg tanggal 13 Juni 2017;

Menimbang, bahwa meskipun Hakim Tingkat Pertama mempertimbangkan sebagaimana tersebut diatas, Pengadilan Tinggi mempertimbangkan bahwa pertimbangan Hakim Tingkat Pertama tetap benar sehingga Pengadilan Tinggi menguatkan putusan Hakim Tingkat Pertama dan putusan Hakim Tingkat Pertama pula harus dipertahankan

Menimbang, bahwa oleh karena Terdakwa tetap dinyatakan bersalah melakukan tindak pidana sebagaimana dakwaan Penuntut Umum dan dijatuhi pidana , maka Terdakwa dibebani membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

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

#### **M E N G A D I L I :**

1. Menerima permintaan banding yang diajukan Jaksa penuntut Umum ;
2. Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Semarang no. 210/Pid.B//2017/PN.Smg tanggal 13 Juni 2017 yang dimintakan banding tersebut ;
3. Memerintahkan Terdakwa tetap ditahan;
4. Membebani Terdakwa membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan , yang dalam tingkat banding sebesar Rp. 2.000,- (dua ribu rupiah);

Halaman 22 dari 23 halaman Putusan Nomor : 250/Pid/2017/PT SMG



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim pada hari **Selasa** tanggal **5 September 2017** oleh Kami **DR.Ali Makki, S.H,M.H.**Hakim Tinggi sebagai Ketua Majelis dengan **Tulus Basuki,S.H.** dan **Rosidin S.H.** sebagai Hakim-Hakim Anggota berdasarkan Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah tanggal 24 Agustus 2017 Nomor : 250 / PEN.PID/ 2017 / PT SMG untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding dan putusan tersebut pada hari itu juga diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota serta dibantu oleh **SRI MULYANI, S.H** .Panitera Pengganti tersebut tetapi tanpa dihadiri oleh Jaksa Penuntut Umum dan Terdakwa maupun Penasehat Hukumnya ;

Hakim Ketua ;

**Ttd**

**DR.Ali Makki,SH.MH.**

Hakim Anggota ;

**Ttd**

**Tulus Basuki S.H.**

Hakim Anggota ;

**Ttd**

**Rosidin S.H.**

Panitera Pengganti

**TTd**

**Sri Mulyani, S.H.**

Halaman 23 dari 23 halaman Putusan Nomor : 250/Pid/2017/PT SMG