



**PUTUSAN**  
**Nomor : 225/Pid.B/2018/PN.Kpg.**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

1. Nama lengkap : Sandro Han Jin Tulle;
2. Tempat lahir : Dili;
3. Umur/tanggal lahir : 32 Tahun/ 9 Mei 1986;
4. Jenis kelamin : Laki-laki;
5. Kebangsaan : Indonesia;
6. Tempat tinggal : Rt. 05, Rw. 03, Kel. Fontein, Kec. Kota Raja, Kota Kupang;
7. Agama : Kristen Protestan;
8. Pekerjaan : Swasta;

Terdakwa ditahan dalam tahanan Rumah Tahanan Negara oleh:

1. Penyidik sejak tanggal 23 Juni 2018 sampai dengan tanggal 12 Juli 2018;
2. Perpanjangan Penuntut Umum sejak tanggal 13 Juli 2018 sampai dengan tanggal 21 Agustus 2018;
3. Penuntut Umum sejak tanggal 21 Agustus 2018 sampai dengan tanggal 9 September 2018;
4. Majelis Hakim sejak tanggal 3 September 2018 sampai dengan tanggal 2 Oktober 2018;
5. Perpanjangan Ketua Pengadilan Negeri Kupang sejak tanggal 3 Oktober 2018 sampai dengan tanggal 1 Desember 2018;

Terdakwa didampingi Penasihat Hukum : Akhmad Bumi, S.H., Anna Rullia, S.H., Bisri Fansyuri LN, S.H. Advokat pada Law Firm AKHMAD BUMI & Rekan di Kupang beralamat di Jl. Bona Indah No. 15 C, BTN Kolhua, RT.17, RW.05, Kel. Kolhua, Kecamatan Maulafa, Kota Kupang. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 September 2018 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang pada tanggal 26 September 2018 di bawah Register Nomor : 154/LGS/SK/Pid.B/18/PN.Kpg;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 225/Pid.B/2018/PN.Kpg tanggal 03 September 2018 tentang penunjukan Majelis Hakim;
- Penetapan Majelis Hakim Nomor : 225/Pen.Pid.B/2018/PN.Kpg tanggal 3 September 2018 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 **SANDRO HAN JIN TULLE**, secara sah dan meyakinkan menurut hukum bersalah melakukan Tindak Pidana "Penipuan" sebagaimana diatur dalam Pasal 378 KUHP sebagaimana dalam dakwaan kesatu kami;
2. Menjatuhkan Pidana terhadap terdakwa **SANDRO HAN JIN TULLE** dengan pidana penjara selama **2 (dua) tahun dan 6 (enam) bulan** dikurangkan selama terdakwa menjalani tahanan sementara dengan perintah terdakwa tetap ditahan;
3. Menetapkan barang bukti berupa :
  - Selembar kuitansi untuk pembayaran DP Perumahan Penfui \_ Kupang Blok B3 Tipe 36/120, sebesar empat puluh lima juta rupiah dari ANDREAS B. LIDANG KEWUTA tertanda tangan SANDRO H. TULLE diatas kertas materai 6000 rupiah, tertanggal kupang 26 oktober 2016.
  - Perjanjian pengikatan jual – beli dengan nomor : 02 / PT – Nmp / IX / 2017 tertanggal kamis 19 – oktober – 2017 bertanda tangan atas nama CV NUSRA MEMBANGUN selanjutnya disebut sebagai pihak pertama dengan saudara ANDREAS B. LIDANG KEWUTA selanjutnya disebut sebagai pihak kedua untuk jual – beli rumah pada perumahan Tarus Permai I Kavling A17, tertanda tangan pihak kedua ANDREAS B. LIDANG KEWUTA di atas.
  - Selembar materai 6000 rupiah dan tertanda tangan ALFONSUS BETTY sebagai pihak pertama

## **Terlampir dalam berkas perkara.**

4. Menetapkan supaya terdakwa dibebani biaya perkara sebesar Rp.2000,- (dua Ribu rupiah);

Halaman 2 dari 21 Putusan Nomor 225/Pid.B/2018/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)



Setelah mendengar pembelaan Penasihat Hukum Terdakwa yang pada pokoknya :

1. Bahwa oleh karena perbuatan Terdakwa sebagaimana yang didakwakan dalam dakwaan Kesatu Pasal 378 KUHP dan dakwaan Kedua Pasal 372 KUHP bukan merupakan perbuatan pidana karena tidak ditemukan sifat melawan hukumnya, maka mohon melepaskan Terdakwa dari dakwaan dan tuntutan Jaksa Penuntut Umum;
2. Bahwa oleh karena dakwaan Kesatu Pasal 378 KUHP dan dakwaan Kedua Pasal 372 KUHP tidak terbukti maka mohon membebaskan Terdakwa dari segala dakwaan dan tuntutan Jaksa Penuntut Umum dan memulihkan harkat, martabat dan nama baik Terdakwa;

Setelah mendengar tanggapan Penuntut Umum terhadap permohonan Terdakwa yang pada pokoknya tetap pada tuntutananya;

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

**KESATU**

Bahwa ia, terdakwa **SANDRO HAN JIN TULLE** pada hari Kamis tanggal 26 Oktober 2016 dan 19 Oktober 2017 atau setidaknya – tidaknya dalam kurun waktu tahun 2016 sampai dengan tahun 2017, bertempat di rumah terdakwa di RT. 15 RW. 03 kel. Fontein, Kec. Kota Raja Kota Kupang atau setidaknya – tidaknya pada suatu tempat lain yang masih berada didalam daerah hukum Pengadilan Negeri Kupang dengan maksud hendak menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum, dengan memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu muslihat atau rangkaian kebohongan , menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu berupa uang sebesar Rp. 49.600.000.- (empat puluh sembilan juta enam ratus ribu rupiah) kepadanya atau supaya memberi hutang atau menghapuskan piutang perbuatan tersebut terdakwa lakukan dengan cara - cara sebagai berikut:

Bahwa pada waktu dan tempat sebagaimana tersebut diatas bermula terdakwa **SANDRO HAN JIN TULLE** menawarkan kepada saksi korban ANDREAS B. LIDANG KEWUTA 1 (satu) unit rumah tipe 36 yang sementara dilakukan pembangunan yang berlokasi di Jalan Claret Desa Penfui Timur, Kecamatan Kupang Tengah kabupaten Kupang dan setelah saksi korban bersama-sama terdakwa melihat langsung rumah yang sementara dalam pembangunan tersebut sehingga saksi korban menyetujui untuk membeli rumah tersebut sehingga kemudian saksi korban pada hari Kamis tanggal 26

*Halaman 3 dari 21 Putusan Nomor 225/Pid.B/2018/PN.Kpg.*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Oktober 2016 mentransfer uang sebesar Rp. 45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah) sebagai uang muka ke rekening BRI terdakwa dan selanjutnya saksi korban mendatangi terdakwa di rumahnya di Fontein untuk membuat kuitansi tanda terima uang.

Bahwa dalam perjalanan waktu hingga rumah tersebut selesai dikerjakan, terdakwa juga tidak menyerahkan rumah tersebut kepada saksi korban bahkan terdakwa beralasan bahwa rumah berlokasi di Jalan Claret Desa Penfui Timur, Kecamatan Kupang Tengah kabupaten Kupang tidak jadi dijual sehingga terdakwa menawarkan lagi rumah yang juga sementara dikerjakan yang berlokasi di Tarus I, Kecamatan Kupang Tengah, Kabupaten Kupang dengan rumah luas bangunan 36M<sup>2</sup> dan luas tanah 110 M<sup>2</sup>.

Selanjutnya terdakwa membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan nomor 02/PT-NMP/IX/2017 tanggal 19 Oktober 2017 dengan memasukan nama ALFONS BETTY yang bertindak serta mewakili CV. NUSRA BANGUN selaku penjual dan saksi korban ANDREAS B. LIDANG KEWUTA selaku pembeli.

Selanjutnya terdakwa kemudian meminta uang lagi ke saksi korban sebesar Rp. 9.600.000,- (sembilan juta enam ratus ribu rupiah) untuk biaya pemasangan listrik, pemasangan air dan membayar angsuran tahap kedua sehingga total yang telah diserahkan kepada terdakwa adalah sebesar Rp. 49.600.000,- (empat puluh sembilan juta enam ratus ribu rupiah) namun hingga saat ini saksi korban belum sama sekali diserahkan rumah dan sertifikat yang beralamat di Tarus I, Kecamatan Kupang Tengah, Kabupaten Kupang.

Bahwa perumahan yang berlokasi Jalan Claret Desa Penfui Timur, Kecamatan Kupang Tengah kabupaten Kupang berdasarkan IMB nomor 648/28/DPT/2016 tanggal 03 November 2016, diberikan ijin membangun kepada CV. TIKJA JAYA ABADI dengan direktornya MANOTONA LAIA sedangkan untuk perumahan di Tarus I, Kecamatan Kupang Tengah, dibangun oleh PT. INNA BANGUN PERKASA dengan direktornya ABRAHAM ABA LAMAWATO.

Bahwa ALFHONSUS BETTY sebenarnya adalah karyawan PT. INNA BANGUN PERKASA bukan direktur atau karyawan dari CV. NUSRA BANGUN dan ALFHONSUS BETTY tidak pernah membuat dan menandatangani perjanjian jual beli dengan nomor 02/PT-NMP/IX/2017 tanggal 19 Oktober 2017 sebagaimana tersebut di atas. Bahwa saksi korban

Halaman 4 dari 21 Putusan Nomor 225/Pid.B/2018/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)



ANDREAS B. LIDANG KEWUTA tidak terdaftar sebagai pembeli rumah di perumahan Tarus I, Kecamatan Kupang Tengah, Kabupaten Kupang.

Perbuatan terdakwa diatur dan diancam dengan pidana dalam pasal 378 KUHP.

**ATAU**

**KEDUA**

Bahwa terdakwa **SANDRO HAN JIN TULLE** pada hari Kamis tanggal 26 Oktober 2016 dan 19 Oktober 2017 atau setidaknya – tidaknya dalam kurun waktu tahun 2016 sampai dengan tahun 2017, bertempat di rumah terdakwa di RT. 15 RW. 03 kel. Fontein, Kec. Kota Raja Kota Kupang atau setidaknya – tidaknya pada suatu tempat lain yang masih berada didalam daerah hukum pengadilan negeri kupang dengan sengaja dan melawan hukum memiliki barang sesuatu berupa berupa uang sebesar Rp. 49.600.000.- (empat puluh sembilan juta enam ratus ribu rupiah) yang seluruhnya atau sebagian kepunyaan orang lain yakni saksi korban ANDREAS B. LIDANG KEWUTA tetapi yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan, perbuatan tersebut terdakwa lakukan dengan cara - cara sebagai berikut :

Bahwa pada waktu dan tempat sebagaimana tersebut diatas bermula terdakwa **SANDRO HAN JIN TULLE** menawarkan kepada saksi korban ANDREAS B. LIDANG KEWUTA 1 (satu) unit rumah tipe 36 yang sementara dilakukan pembangunan yang berlokasi di Jalan Claret Desa Penfui Timur, Kecamatan Kupang Tengah kabupaten Kupang dan setelah saksi korban bersama-sama terdakwa melihat langsung rumah yang sementara dalam pembangunan tersebut sehingga saksi korban menyetujui untuk membeli rumah tersebut sehingga kemudian saksi korban pada hari Kamis tanggal 26 Oktober 2016 mentransfer uang sebesar Rp. 45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah) sebagai uang muka ke rekening BRI terdakwa dan selanjutnya saksi korban mendatangi terdakwa di rumahnya di Fontein untuk membuat kuitansi tanda terima uang.

Bahwa dalam perjalanan waktu hingga rumah tersebut selesai dikerjakan, terdakwa juga tidak menyerahkan rumah tersebut kepada saksi korban bahkan terdakwa beralasan bahwa rumah berlokasi di Jalan Claret Desa Penfui Timur, Kecamatan Kupang Tengah kabupaten Kupang tidak jadi dijual sehingga terdakwa menawarkan lagi rumah yang juga sementara dikerjakan yang berlokasi di Tarus I, Kecamatan Kupang Tengah,





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Kupang dengan rumah luas bangunan 36M<sup>2</sup> dan luas tanah 110 M<sup>2</sup>.

Selanjutnya terdakwa membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan nomor 02/PT-NMP/IX/2017 tanggal 19 Oktober 2017 dengan memasukan nama ALFONS BETTY yang bertindak serta mewakili CV. NUSRA BANGUN selaku penjual dan saksi korban ANDREAS B. LIDANG KEWUTA selaku pembeli.

Selanjutnya terdakwa kemudian meminta uang lagi ke saksi korban sebesar Rp. 9.600.000,- (sembilan juta enam ratus ribu rupiah) untuk biaya pemasangan listrik, pemasangan air dan membayar angsuran tahap kedua sehingga total yang telah diserahkan kepada terdakwa adalah sebesar Rp. 49.600.000,- (empat puluh sembilan juta enam ratus ribu rupiah) namun hingga saat ini saksi korban belum sama sekali diserahkan rumah dan sertifikat yang beralamat di Tarus I, Kecamatan Kupang Tengah, Kabupaten Kupang.

Bahwa perumahan yang berlokasi Jalan Claret Desa Penfui Timur, Kecamatan Kupang Tengah kabupaten Kupang berdasarkan IMB nomor 648/28/DPT/2016 tanggal 03 November 2016, diberikan ijin membangun kepada CV. TIKA JAYA ABADI dengan direktornya MANOTONA LAIA sedangkan untuk perumahan di Tarus I, Kecamatan Kupang Tengah, dibangun oleh PT. INNA BANGUN PERKASA dengan direktornya ABRAHAM ABA LAMAWATO.

Bahwa ALFHONSUS BETTY sebenarnya adalah karyawan PT. INNA BANGUN PERKASA bukan direktur atau karyawan dari CV. NUSRA BANGUN dan ALFHONSUS BETTY tidak pernah membuat dan menandatangani perjanjian jual beli dengan nomor 02/PT-NMP/IX/2017 tanggal 19 Oktober 2017 sebagaimana tersebut di atas. Bahwa saksi korban ANDREAS B. LIDANG KEWUTA tidak terdaftar sebagai pembeli rumah di perumahan Tarus I, Kecamatan Kupang Tengah, Kabupaten Kupang.

Perbuatan terdakwa diatur dan diancam dengan pidana dalam pasal 372 KUHP.

Menimbang, bahwa terhadap dakwaan Penuntut Umum, Penasihat Hukum Terdakwa tidak mengajukan keberatan;

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

1. Saksi **Andreas B. Lidang Kewuta**, di bawah jani pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

Halaman 6 dari 21 Putusan Nomor 225/Pid.B/2018/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 saksi menerangkan kejadian peniupuan yang dilakukan terdakwa SANDRO HAN JIN TULLE sedangkan yang menjadi korbannya adalah saksi sendiri;
- Bahwa berawal ketika terdakwa menjual rumah kepada saksi sehingga saksi telah membayar sejumlah uang sejak tahun 2016 namun hingga saat ini terdakwa tidak juga memberikan rumah tersebut kepada saksi;
- Bahwa jumlah keseluruhan uang yang telah saksi berikan kepada terdakwa adalah berjumlah sebesar Rp. 49.600.000,- (empat puluh sembilan juta enam ratus ribu rupiah);
- Bahwa rumah yang terdakwa janjikan kepada saksi awalnya adalah perumahan yang berlokasi di Jalan Claret Desa Penfui Timur, Kecamatan Kupang Tengah kabupaten Kupang namun dalam perjalanan waktu terdakwa mengganti lagi yakni perumahan yang berlokasi di Tarus I, Kecamatan Kupang Tengah Kabupaten Kupang;
- Bahwa rumah yang terdakwa jual kepada saksi dengan tipe 36 seharga Rp. 126.000.000,- (seratus dua puluh enam juta rupiah);
- Bahwa awalnya saksi melihat iklan di Facebook yang mana ada menawarkan perumahan yang berlokasi di Jalan Claret Desa Penfui Timur, Kecamatan Kupang Tengah kabupaten Kupang sehingga saksi menghubungi nomor telpon pada iklan tersebut yaitu terdakwa dan kemudian saksi berbicara dengan terdakwa berminat dengan perumahan tersebut sehingga pada tanggal 25 Oktober 2016 saksi dan terdakwa bertemu di lokasi perumahan di Jalan Claret Desa Penfui Timur, Kecamatan Kupang Tengah kabupaten Kupang dan pada pertemuan tersebut terdakwa mengakui bahwa perumahan tersebut adalah milik dari PT. Gapura Mitra Karya dan terdakwa adalah pimpinan dari PT tersebut lalu terdakwa menunjukan rumah-rumah yang sementara pengerjaan dan setelah pembicaraan menyangkut harga rumah dan system pembayaran secara kredit sehingga saksi setuju untuk membeli salah satu rumah dan saksi mengatakan akan membayar rumah tersebut secara kredit dengan uang muka sebesar Rp. 45.000.000,- (empat puluh lima juta) ;
- Bahwa pada tanggal 26 Oktober 2016 saksi mentransfer uang sebesar Rp. 45.000.000,- (empat puluh lima juta) ke rekening BRI terdakwa kemudian saksi menemui terdakwa di rumahnya di RT. 15 RW. 03 kel. Fontein, Kec. Kota Raja Kota Kupang dan di rumah terdakwa tersebut saksi dan terdakwa membuat kuitansi tanda terima uang sebesar Rp. 45.000.000,- (empat puluh lima juta) untuk pembayaran uang muka atas

Halaman 7 dari 21 Putusan Nomor 225/Pid.B/2018/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

pembelian perumahan yang berlokasi di di Jalan Claret Desa Penfui Timur, Kecamatan Kupang Tengah kabupaten Kupang;

- Bahwa dalam perjalanan waktu, saksi selalu bertanya kepada terdakwa kapan selesai pekerjaan rumah tersebut namun terdakwa mengatakan perumahan yang berlokasi di Jalan Claret Desa Penfui Timur, Kecamatan Kupang Tengah kabupaten Kupang bermasalah;
- Bahwa kemudian di Oktober tahun 2017, terdakwa kembali menawarkan kepada saksi perumahan Tarus Permai yang berlokasi di Tarus I, Kecamatan Kupang Tengah Kabupaten Kupang dan mengatakan ada penambahan uang muka untuk perumahan yang berlokasi di tarus I, sehingga saksipun membayarkan uang sebesar Rp. 1.000.000 (satu juta rupiah) dengan cara mentransfer lewat via bank BRI milik saudara SANDRO H. TULLE dan setelah itu 1 (satu) minggu kemudian saudara SANDRO H. TULLE meminta biaya pemasangan instalasi air sebesar Rp. 2.000.000 (dua juta rupiah) dan uang angsuran pertama untuk perumahan di Tarus I sebesar Rp. 800.000 (delapan ratus ribu rupiah), 1 (satu) bulan kemudian saksi membayar angsuran ke II untuk perumahan itu sebesar Rp. 800.000 (delapan ratus ribu rupiah) sehingga total yang saksi sudah transfer untuk perumahan di lokasi Tarus I tersebut sebesar Rp. 4.600.000,- sehingga total uang yang telah saksi bayarkan kepada terdakwa adalah sebesar Rp. 49.600.000,- (empat puluh sembilan juta enam ratus ribu rupiah);
- Bahwa untuk pembelian rumah di perumahan Tarus Permai I ada dibuatkan Surat Perjanjian jual beli dengan nomor 02/PT-NMP/IX/2017 tanggal 19 Oktober 2017 yang mana dalam perjanjian jual beli rumah tersebut pihak penjual adalah ALFHONSUS BETTY sebagai direktur CV. NUSRA BANGUN dan pihak pembeli adalah saksi sendiri;
- Bahwa sejak pembayaran tersebut terdakwa tidak juga memberikan rumah tersebut kepada saksi hingga kemudian saksi ketahui bahwa perumahan Tarus Permai I tersebut bukan milik terdakwa melainkan milik dari PT. INNA BANGUN PERKASA dengan direkturnya ABRAHAM ABA LAMAWATO dan saksi juga kemudian mengetahui jika perumahan yang berlokasi Jalan Claret Desa Penfui Timur, Kecamatan Kupang Tengah kabupaten Kupang yang awalnya terdakwa jual kepada saksi juga bukan milik terdakwa melainkan milik dari CV. TIKI JAYA ABADI dengan direkturnya MANOTONA LAIA;

Halaman 8 dari 21 Putusan Nomor 225/Pid.B/2018/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 saat penandatanganan perjanjian jual beli saksi hanya disodorkan surat perjanjian yang mana pada pihak penjual atas nama ALFHONSUS BETTY, saat itu terdakwa mengatakan bahwa ALFHONSUS BETTY sedang keluar daerah sehingga tidak bisa hadir saat penandatanganan surat perjanjian tersebut;
- Terhadap keterangan saksi, Terdakwa menyatakan tidak benar karena rumah yang terdakwa janjikan kepada saksi tersebut masih ada dan belum diserahkan kepada saksi karena masih ada persoalan perdata antara terdakwa dengan saksi ABRAHAM LAMAWATO;

**2. Saksi Manotona Laia** di bawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi menerangkan kejadian penipuan yang dilakukan terdakwa SANDRO HAN JIN TULLE sedangkan yang menjadi korbannya adalah saksi ANDREAS KEWUTA ;
- Bahwa saksi pernah dimintai keterangan oleh Penyidik Polres Kupang Kota mengenai kejadian terdakwa menjual rumah kepada saksi ANDREAS KEWUTA dan rumah yang terdakwa jual adalah salah satu rumah yang saksi bangun sendiri berdasarkan IMB nomor 648/28/DPT/2016 tanggal 03 November 2016 yang berlokasi di Jalan Claret Desa Penfui Timur, Kecamatan Kupang Tengah kabupaten Kupang berdasarkan IMB nomor 648/28/DPT/2016 tanggal 03 November 2016 yang memberikan ijin membangun kepada CV. TIKA JAYA ABADI dengan direktornya adalah saksi sendiri;
- Bahwa pada tahun 2015 saksi bertemu dengan terdakwa di rumahnya JOHN REA dan dalam pertemuan tersebut terdakwa menjanjikan akan menginvestasikan kepada saksi untuk pembangunan perumahan namun hingga tahun 2016 tidak ada realisasi dari terdakwa sehingga saksi kemudian membangun sendiri perumahan tersebut;
- Bahwa saksi menerangkan tidak ada nama pemohon pembeli atas nama ANDREAS KEWUTA pada perumahan di Jalan Claret Desa Penfui Timur;
- Bahwa saksi menerangkan tidak tahu dan tidak pernah mendengar tentang PT. GAPURA MITRA KARYA dan tidak tahu jika terdakwa adalah pemilik PT. GAPURA MITRA KARYA;
- Bahwa saksi tidak pernah membuat perjanjian kerjasama dengan PT. GAPURA MITRA KARYA terkait pembangunan perumahan di Jalan Claret Desa Penfui Timur;

Halaman 9 dari 21 Putusan Nomor 225/Pid.B/2018/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Terhadap keterangan saksi, Terdakwa menyatakan tidak benar;
- 3. Saksi **Abraham Lamawato**, di bawah janji yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
  - Bahwa saksi menerangkan kejadian penipuan yang dilakukan terdakwa SANDRO HAN JIN TULLE sedangkan yang menjadi korbannya adalah saksi ANDREAS KEWUTA;
  - Bahwa saksi pernah dimintai keterangan oleh Penyidik Polres Kupang Kota sehubungan terdakwa menjual rumah di perumahan Tarus Permai I kepada saksi ANDREAS KEWUTA dan rumah yang terdakwa jual adalah salah satu rumah yang dibangun oleh PT. INNA BANGUN PERKASA dengan direkturnya adalah saksi sendiri;
  - Bahwa lahan untuk pembangunan perumahan Tarus Permai I saksi yang beli namun belum sertifikatnya belum balik nama dan sementara berada di Notaris dan saksi yang membangun perumahan TARUS PERMAI I;
  - Bahwa saksi menerangkan tidak ada nama pemohon pembelian salah satu unit rumah atas nama ANDREAS B. LIDANG KEWUTA;
  - Bahwa saksi menerangkan ALFHONSUS BETTI adalah pengawas yang saksi tunjuk untuk mengawasi pembangunan perumahan;
  - Bahwa Terdakwa tidak termasuk dalam kepengurusan PT. INNA BANGUN PERKASA melainkan istri terdakwa yang adalah komisaris PT. INNA BANGUN PERKASA;
  - Bahwa PT. INNA BANGUN PERKASA tidak pernah menunjuk terdakwa sebagai bagian dari pemasaran PT. INNA BANGUN PERKASA;
  - Bahwa PT. INNA BANGUN PERKASA tidak pernah menerima dana dari terdakwa untuk pembelian salah satu rumah di Tarus Permai I;
  - Bahwa terhadap Surat Perjanjian jual beli dengan nomor 02/PT-NMP/IX/2017 tanggal 19 Oktober 2017 yang mana dalam perjanjian jual beli rumah tersebut pihak penjual adalah ALFHONSUS BETTY sebagai direktur CV. NUSRA BANGUN dan pihak pembeli adalah saksi ANDREAS B. LIDANG KEWUTA, saksi tidak tahu terkait surat perjanjian jual beli tersebut, dan yang saksi ketahui bahwa ALFHONSUS BETTY bukan direktur dari CV. NUSRA BANGUN;
  - Terhadap keterangan saksi, Terdakwa menyatakan tidak benar;
- 4. Saksi **Alfhonsus Betty**, di bawah janji yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

Halaman 10 dari 21 Putusan Nomor 225/Pid.B/2018/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi pernah dimintai keterangan oleh Penyidik Polres Kupang Kota sehubungan terdakwa ada menjual rumah di perumahan Tarus Permai I kepada saksi ANDREAS KEWUTA dan rumah yang terdakwa jual adalah salah satu rumah yang dibangun oleh PT. INNA BANGUN PERKASA dengan direkturnya ABRAHAM LAMAWATO;
- Bahwa saksi adalah pengawas dari PT. INNA BANGUN PERKASA yang bertugas mengawasi pekerjaan pembangunan perumahan;
- Bahwa terdakwa bukan pimpinan maupun karyawan dari PT. INNA BANGUN PERKASA;
- Bahwa istri terdakwa adalah komisaris PT. INNA BANGUN PERKASA;
- Bahwa setahu saksi terdakwa bukan bagian dari pemasaran dari PT. INNA BANGUN PERKASA;
- Bahwa terhadap Surat Perjanjian jual beli dengan nomor 02/PT-NMP/IX/2017 tanggal 19 Oktober 2017 yang mana dalam perjanjian jual beli rumah tersebut pihak penjual adalah saksi sebagai direktur CV. NUSRA BANGUN dan pihak pembeli adalah saksi ANDREAW B. LIDANG KEWUTA, terhadap tandatangan yang mengatasnamakan saksi adalah bukan tandatangan saksi dan saksi bukan direktur CV. NUSRA BANGUN;
- Bahwa saksi menerangkan pekerjaan pembangunan perumahan di Tarus I terhenti karena ada persoalan antara ABRAHAM LAMAWATO dengan terdakwa;
- Bahwa setahu saksi tidak ada nama dari ANDREAW B. LIDANG KEWUTA sebagai pemohon pembelian salah satu unit rumah di perumahan Tarus Permai I;
- Terhadap keterangan saksi, Terdakwa menyatakan tidak benar;  
Menimbang, bahwa Terdakwa di persidangan telah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:
  - Bahwa terdakwa kenal dengan korban ANDREAS B. LIDANG KEWUTA saat ingin membeli rumah di kota kupang dengan bantuan terdakwa;
  - Bahwa awalnya korban membeli perumahan yang berlokasi di perumahan jalan claret penfui – timur kecamatan kupang tengah dengan harga 1 (satu) unit rumah tersebut sebesar Rp.126.000.000 (serratus dua puluh enam juta rupiah) namun saat itu korban membayar uang muka sebesar Rp.45.000.000 (empat puluh lima juta rupiah);

Halaman 11 dari 21 Putusan Nomor 225/Pid.B/2018/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)

Halaman 11



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saat itu yang menyerahkan uang muka sebesar Rp.45.000.000 (empat puluh lima juta rupiah) tersebut adalah korban dan yang menerimanya adalah terdakwa sendiri;
- Bahwa korban ANDREAS B. LIDANG KEWUTA belum tinggal sampai dengan saat ini karena ada permasalahan antara terdakwa dengan pihak Bank NTT;
- Bahwa total uang yang terdakwa terima dari korban sekitar Rp.51.000.000 (lima puluh satu juta rupiah), dengan rincian uang muka untuk perumahan di jalan Claret Penfui – Timur sebesar Rp. 45.000.000 (empat puluh lima juta rupiah), dan untuk perumahan di Tarus I sekitar Rp.7.000.000 (tujuh juta rupiah);
- Bahwa uang tersebut telah terdakwa pergunakan untuk kelanjutan pembangunan rumah tipe 36 nomor 17 di perumahan tarus I;
- Bahwa korban ANDREAS B. LIDANG KEWUTA tersebut tercatat sebagai pembeli dan pemilik salah 1 (satu) rumah di perumahan yang berlokasi di Tarus I Osiloa;
- Bahwa saksi ABRAHAM ABA LAMAWATO, adalah sebagai rekan bisnis terdakwa, yang mana terdakwa pernah bekerja di perusahaan miliknya yakni PT INDAH BANGUN PERKASA yang berlokasi di jalan Ade Irma Kelurahan Kelapa Lima Kecamatan Kelapa Lima Kota Kupang;
- Bahwa rumah yang terdakwa jual kepada korban di perumahan di jalan Claret Penfui batal karena ada persoalan dengan saksi MANOTONA;
- Bahwa surat perjanjian jual beli yang mengatasnamakan ALFONSUS BETTI sebagai pihak penjual dan saksi ANDREAS KEWUTA sebagai pembeli; terdakwa yang membuat;

Menimbang, bahwa Terdakwa tidak mengajukan saksi yang meringankan  
(a de charge);

Menimbang, bahwa Penuntut Umum mengajukan barang bukti sebagai berikut :

- Selembar kuitansi untuk pembayaran DP Perumahan Penfui \_ Kupang Blok B3 Tipe 36/120, sebesar empat puluh lima juta rupiah dari ANDREAS B. LIDANG KEWUTA tertanda tangan SANDRO H. TULLE diatas kertas materai 6000 rupiah, tertanggal kupang 26 oktober 2016.
- Perjanjian pengikatan jual – beli dengan nomor : 02 / PT – Nmp / IX / 2017 tertanggal kamis 19 – oktober – 2017 bertanda tangan atas nama CV NUSRA MEMBANGUN selanjutnya disebut sebagai pihak pertama dengan saudara ANDREAS B. LIDANG KEWUTA selanjutnya disebut

Halaman 12 dari 21 Putusan Nomor 225/Pid.B/2018/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

sebagai pihak kedua untuk jual – beli rumah pada perumahan Tarus Permai I Kavling A17, tertanda tangan pihak kedua ANDREAS B. LIDANG KEWUTA di atas.

- Selembar materai 6000 rupiah dan tertanda tangan ALFONSUS BETTY sebagai pihak pertama

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

- Bahwa benar kejadian pada tanggal 26 Oktober 2016 dan 19 Oktober 2017 bertempat di rumah terdakwa di RT. 15 RW. 03 kel. Fontein, Kec. Kota Raja Kota Kupang;
- Bahwa benar terdakwa SANDRO HAN JIN TULLE menawarkan kepada saksi korban ANDREAS B. LIDANG KEWUTA 1 (satu) unit rumah tipe 36 yang berlokasi di Jalan Claret Desa Penfui Timur, Kecamatan Kupang Tengah kabupaten Kupang;
- Bahwa benar saksi korban menyetujui untuk membeli rumah tersebut sehingga kemudian saksi korban pada hari Kamis tanggal 26 Oktober 2016 mentransfer uang sebesar Rp. 45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah) sebagai uang muka ke rekening BRI terdakwa dan dibuatkan kuitansi tanda terima uang tertanggal 26 Oktober 2016;
- Bahwa benar kemudian terdakwa beralasan bahwa rumah berlokasi di Jalan Claret Desa Penfui Timur, Kecamatan Kupang Tengah kabupaten Kupang tidak jadi dijual sehingga terdakwa menawarkan lagi rumah yang juga sementara dikerjakan yang berlokasi di Tarus I, Kecamatan Kupang Tengah, Kabupaten Kupang;
- Bahwa benar terdakwa membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan nomor 02/PT-NMP/IX/2017 tanggal 19 Oktober 2017 dengan memasukan nama ALFONS BETTY yang bertindak serta mewakili CV. NUSRA BANGUN selaku penjual dan saksi korban ANDREAS B. LIDANG KEWUTA selaku pembeli, dan saksi korban menambah lagi pembayaran sebesar Rp. 9.600.000,- (sembilan juta enam ratus ribu rupiah) untuk biaya pemasangan listrik, pemasangan air dan membayar angsuran tahap kedua sehingga total uang yang telah diserahkan kepada terdakwa adalah sebesar Rp. 49.600.000,- (empat puluh sembilan juta enam ratus ribu rupiah);
- Bahwa benar hingga saat ini saksi korban belum menerima rumah dan sertifikat yang beralamat di Tarus I, Kecamatan Kupang Tengah, Kabupaten Kupang;

Halaman 13 dari 21 Putusan Nomor 225/Pid.B/2018/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 benar perumahan yang berlokasi Jalan Claret Desa Penfui Timur, Kecamatan Kupang Tengah kabupaten Kupang berdasarkan IMB nomor 648/28/DPT/2016 tanggal 03 November 2016, diberikan ijin membangun kepada CV. TIKA JAYA ABADI dengan direktornya MANOTONA LAIA sedangkan untuk perumahan di Tarus I, Kecamatan Kupang Tengah, dibangun oleh PT. INNA BANGUN PERKASA dengan direktornya ABRAHAM ABA LAMAWATO;
- Bahwa benar ALFHONSUS BETTY bukan direktur atau karyawan dari CV. NUSRA BANGUN dan ALFHONSUS BETTY tidak pernah membuat dan menandatangani perjanjian jual beli dengan nomor 02/PT-NMP/IX/2017 tanggal 19 Oktober 2017;
- Bahwa benar saksi korban ANDREAS B. LIDANG KEWUTA tidak terdaftar sebagai pembeli rumah di perumahan Tarus I, Kecamatan Kupang Tengah, Kabupaten Kupang;

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 kesatu sebagaimana diatur dalam Pasal 378 KUHP, yang unsur-unsurnya adalah sebagai berikut:

1. Barang siapa;
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 Barang siapa adalah siapa saja subyek hukum dan mampu melakukan perbuatan hukum dan kepadanya dapat dipertanggung jawabkan terhadap apa yang diperbuatnya.

Menimbang, bahwa dari fakta yang terungkap dipersidangan bahwa terdakwa sehat jasmani dan rohani sehingga mampu melakukan perbuatan

Halaman 14 dari 21 Putusan Nomor 225/Pid.B/2018/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)



hukum dan kepadanya dapat dipertanggung jawabkan terhadap apa yang diperbuatnya dan terdakwa SANDRO HAN JIN TULLE mengakui pula indentitasnya dalam surat dakwaan Penuntut Umum. Dengan demikian " Unsur barang siapa" telah terbukti menurut hukum.

**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, membujuk orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya atau supaya memberi hutang maupun menghapuskan piutang;**

Menimbang, bahwa bahwa pengertian **membujuk** adalah melakukan pengaruh terhadap orang, sehingga orang itu menurutinya berbuat sesuatu yang apabila ia mengetahui duduk perkara yang sebenarnya ia tidak akan berbuat demikian itu;

Menimbang , bahwa berdasarkan fakta – fakta hukum diatas :

- Bahwa berawal ketika terdakwa SANDRO HAN JIN TULLE menawarkan kepada saksi korban ANDREAS B. LIDANG KEWUTA 1 (satu) unit rumah tipe 36 yang berlokasi di Jalan Claret Desa Penfui Timur, Kecamatan Kupang Tengah kabupaten Kupang sehingga saksi korban menyetujui untuk membeli rumah tersebut sehingga kemudian saksi korban pada hari Kamis tanggal 26 Oktober 2016 mentransfer uang sebesar Rp. 45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah) sebagai uang muka ke rekening BRI terdakwa dan dibuatkan kuitansi tanda terima uang tertanggal 26 Oktober 2016;
- Bahwa oleh karena terdakwa beralasan bahwa rumah berlokasi di Jalan Claret Desa Penfui Timur, Kecamatan Kupang Tengah kabupaten Kupang tidak jadi dijual sehingga terdakwa menawarkan lagi rumah yang juga sementara dikerjakan yang berlokasi di Tarus I, Kecamatan Kupang Tengah, Kabupaten Kupang sehingga dibuatkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 19 Oktober 2017 dengan memasukan nama ALFONS BETTY yang bertindak serta mewakili CV. NUSRA BANGUN selaku penjual dan saksi korban ANDREAS B. LIDANG KEWUTA selaku pembeli, dan saksi korban menambah lagi pembayaran sebesar Rp. 9.600.000,- (sembilan juta enam ratus ribu rupiah) sehingga total uang yang telah diserahkan kepada terdakwa adalah sebesar Rp. 49.600.000,- (empat puluh sembilan juta enam ratus ribu rupiah);
- Bahwa benar saksi korban belum menerima rumah yang dijanjikan terdakwa di Tarus I, Kecamatan Kupang Tengah, Kabupaten Kupang;

Halaman 15 dari 21 Putusan Nomor 225/Pid.B/2018/PN.Kpg.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa ternyata perumahan yang berlokasi Jalan Claret Desa Penfui Timur, Kecamatan Kupang Tengah kabupaten Kupang berdasarkan IMB nomor 648/28/DPT/2016 tanggal 03 November 2016, diberikan ijin membangun kepada CV. TIKA JAYA ABADI dengan direktornya MANOTONA LAIA sedangkan untuk perumahan di Tarus I, Kecamatan Kupang Tengah, dibangun oleh PT. INNA BANGUN PERKASA dengan direktornya ABRAHAM ABA LAMAWATO dan ALFHONSUS BETTY bukan direktur atau karyawan dari CV. NUSRA BANGUN dan ALFHONSUS BETTY tidak pernah membuat dan menandatangani perjanjian jual beli dengan nomor 02/PT-NMP/IX/2017 tanggal 19 Oktober 2017;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi korban dipersidangan bahwa awalnya saksi melihat iklan di Facebook yang mana terdakwa ada menawarkan perumahan yang berlokasi di Jalan Claret Desa Penfui Timur, Kecamatan Kupang Tengah kabupaten Kupang sehingga pada tanggal 25 Oktober 2016 saksi dan terdakwa bertemu di lokasi perumahan di Jalan Claret Desa Penfui Timur, Kecamatan Kupang Tengah kabupaten Kupang dan pada pertemuan tersebut terdakwa mengakui bahwa perumahan tersebut adalah milik dari PT. Gapura Mitra Karya dan terdakwa adalah pimpinan dari PT tersebut lalu terdakwa menunjukan rumah-rumah yang sementara pengerjaan dan setelah pembicaraan menyangkut harga rumah dan system pembayaran secara kredit sehingga saksi setuju untuk membeli salah satu rumah. Bahwa pengakuan terdakwa sebagai pemilik dari PT. Gapura Mitra Karya adalah tidak benar, karena berdasarkan keterangan saksi Manotona Laia dan saksi Abraham Lamawato bahwa ternyata perumahan yang berlokasi Jalan Claret Desa Penfui Timur, Kecamatan Kupang Tengah kabupaten Kupang yang ditawarkan terdakwa kepada saksi korban berdasarkan IMB nomor 648/28/DPT/2016 tanggal 03 November 2016, pemilik yang diberikan ijin membangun adalah CV. TIKA JAYA ABADI dengan direktornya MANOTONA LAIA dan bukan PT. Gapura Mitra Karya sedangkan untuk perumahan pengganti yang ditawarkan terdakwa kepada saksi korban di Tarus I, Kecamatan Kupang Tengah ternyata dibangun oleh PT. INNA BANGUN PERKASA dengan direktornya ABRAHAM ABA LAMAWATO dan berdasarkan keterangan saksi ALFHONSUS BETTY bahwa saksi bukan direktur atau karyawan dari CV. NUSRA BANGUN dan ALFHONSUS BETTY tidak pernah menandatangani perjanjian jual beli dengan nomor 02/PT-NMP/IX/2017 tanggal 19 Oktober 2017 yang dibuat oleh terdakwa. Bahwa dari rangkaian perbuatan terdakwa tersebut membuat saksi korban yakin dan menuruti kehendak terdakwa sehingga pada tanggal 26 Oktober 2016 saksi

Halaman 16 dari 21 Putusan Nomor 225/Pid.B/2018/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)



korban mentransfer uang sebesar Rp. 45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah) sebagai uang muka ke rekening BRI terdakwa dan dibuatkan kuitansi tanda terima uang tertanggal 26 Oktober 2016 dan pada tanggal 19 Oktober 2017 saksi korban menambah lagi pembayaran sebesar Rp. 9.600.000,- (sembilan juta enam ratus ribu rupiah) sehingga total uang yang telah diserahkan kepada terdakwa adalah sebesar Rp. 49.600.000,- (empat puluh sembilan juta enam ratus ribu rupiah) dan apabila saksi korban mengetahui terlebih dahulu keadaan yang sebenarnya mustahil saksi korban mau menyerahkan uangnya tersebut kepada Terdakwa, dan ternyata saksi korban tidak terdaftar sebagai pembeli rumah di perumahan Tarus I, Kecamatan Kupang Tengah, Kabupaten Kupang, dengan demikian sudah ada niat terdakwa membujuk saksi korban untuk menyerahkan uang miliknya kepada terdakwa;

Menimbang, bahwa selanjutnya yang dimaksud dengan karangan perkataan-perkataan bohong adalah suatu karangan bohong (sedikitnya dua perkataan bohong) yang tersusun sedemikian rupa, sehingga kebohongan yang satu dapat tertutup dengan kebohongan yang lain, sehingga keseluruhannya merupakan cerita tentang suatu yang seakan-akan benar;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum diatas telah terungkap secara jelas rangkaian perbuatan Terdakwa yang telah mempengaruhi saksi korban yang seolah-olah Terdakwa adalah pemilik perumahan di yang berlokasi di Jalan Claret Desa Penfui Timur, Kecamatan Kupang Tengah kabupaten Kupang dan perumahan Tarus I, Kecamatan Kupang Tengah, Kabupaten Kupang sebagai upaya untuk meyakinkan saksi korban keadaan sebenarnya Terdakwa bukanlah sebagai pemilik atau yang berhak untuk melakukan kegiatan pembangunan perumahan yang ditawarkan kepada saksi korban, sehingga hal-hal tersebut telah ternyata sebagai suatu rangkaian kebohongan yang dirancang oleh Terdakwa sendiri sebagai cara Terdakwa untuk mengelabui saksi korban, agar ia Terdakwa mendapatkan uang dari saksi korban;

Menimbang, bahwa keterangan terdakwa dipersidangan yang menerangkan bahwa saksi korban telah tercatat sebagai pembeli dan pemilik salah 1 (satu) rumah di perumahan yang berlokasi di Tarus I Osilola ternyata tidak sesuai dengan kenyataan yang sebenarnya dan terdakwa membuat surat perjanjian yang mengatasnamakan ALFONSUS BETTI sebagai pihak penjual dan saksi ANDREAS KEWUTA sebagai pembeli telah disangkal oleh saksi ALFONSUS BETTI dipersidangan, sehingga dengan demikian telah terungkap



maksud dan tujuan terdakwa untuk menguntungkan diri sendiri dan jelas perbuatan tersebut bertentangan dengan hukum atau hak orang lain;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa perbuatan terdakwa telah memenuhi rumusan unsur **"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, membujuk orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya atau supaya memberi hutang maupun menghapuskan piutang"** dengan demikian telah terbukti menurut hukum;

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

Menimbang, bahwa Majelis Hakim tidak sependapat dengan pembelaan Penasihat Hukum Terdakwa dengan pertimbangan :

- Bahwa perbuatan terdakwa tersebut bukanlah perbuatan ingkar janji yang timbul dari kesepakatan yang tertuang dalam perjanjian, karena unsur melawan hukum perbuatan tindak pidananya telah ada saat awal terdakwa mengaku bahwa perumahan yang ditawarkan kepada korban tersebut adalah milik dari PT. Gapura Mitra Karya dan terdakwa adalah pimpinan dari PT tersebut, padahal kenyataan sebenarnya perumahan yang berlokasi Jalan Claret Desa Penfui Timur, Kecamatan Kupang Tengah kabupaten Kupang yang diberikan ijin membangun adalah CV. TIKAJAYA ABADI dengan direktornya MANOTONA LAIA dan untuk perumahan pengganti yang ditawarkan terdakwa kepada saksi korban di Tarus I, Kecamatan Kupang Tengah ternyata dibangun oleh PT. INNABANGUN PERKASA dengan direktornya ABRAHAM ABA LAMAWATO dan bukan oleh CV. NUSRA BANGUN;
- Bahwa mengenai sengketa legalitas kegiatan pembangunan perumahan sebagaimana yang dikemukakan Penasihat Hukum Terdakwa, menurut Majelis Hakim hal tersebut tidak ada kaitannya dengan perbuatan terdakwa terhadap saksi korban yang telah memenuhi rumusan unsur dari Pasal 378 KUHP;

Menimbang, bahwa dalam persidangan, Majelis Hakim tidak menemukan hal-hal yang dapat menghapuskan pertanggungjawaban pidana,





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

baik sebagai alasan pembenar dan atau alasan pemaaf, maka Terdakwa harus mempertanggungjawabkan perbuatannya;

Menimbang, bahwa oleh karena Terdakwa mampu bertanggung jawab, maka harus dinyatakan bersalah dan dijatuhi pidana;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini terhadap Terdakwa telah dikenakan penangkapan dan penahanan yang sah, maka masa penangkapan dan penahanan tersebut harus dikurangkan seluruhnya dari pidana yang dijatuhkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Terdakwa ditahan dan penahanan terhadap Terdakwa dilandasi alasan yang cukup, maka perlu ditetapkan agar Terdakwa tetap berada dalam tahanan;

Menimbang, bahwa terhadap barang bukti yang diajukan di persidangan untuk selanjutnya dipertimbangkan sebagai berikut:

- Selebar kuitansi untuk pembayaran DP Perumahan Penfui \_ Kupang Blok B3 Tipe 36/120, sebesar empat puluh lima juta rupiah dari ANDREAS B. LIDANG KEWUTA tertanda tangan SANDRO H. TULLE diatas kertas materai 6000 rupiah, tertanggal kupang 26 oktober 2016.
- Perjanjian pengikatan jual – beli dengan nomor : 02 / PT – Nmp / IX / 2017 tertanggal kamis 19 – oktober – 2017 bertanda tangan atas nama CV NUSRA MEMBANGUN selanjutnya disebut sebagai pihak pertama dengan saudara ANDREAS B. LIDANG KEWUTA selanjutnya disebut sebagai pihak kedua untuk jual – beli rumah pada perumahan Tarus Permai I Kavling A17, tertanda tangan pihak kedua ANDREAS B. LIDANG KEWUTA di atas.
- Selebar materai 6000 rupiah dan tertanda tangan ALFONSUS BETTY sebagai pihak pertama

Terhadap barang bukti tersebut masih diperlukan sebagai pembuktian maka beralasan tetap terlampir dalam berkas perkara;

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

Keadaan yang memberatkan:

- Terdakwa tidak mengakui terus terang perbuatannya;
- Terdakwa tidak mempunyai niat baik untuk mengembalikan kerugian korban;

Keadaan yang meringankan:

- Terdakwa bersikap sopan dipersidangan;

Halaman 19 dari 21 Putusan Nomor 225/Pid.B/2018/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

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

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

## MENGADILI:

1. Menyatakan Terdakwa Sandro Han Jin Tulle telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana "Penipuan";
2. Menjatuhkan pidana kepada Terdakwa oleh karena itu dengan pidana penjara selama 1 ( satu ) tahun 6 ( enam ) bulan;
3. Menetapkan masa penangkapan dan penahanan yang telah dijalani Terdakwa dikurangkan seluruhnya dari pidana yang dijatuhkan;
4. Menetapkan Terdakwa tetap berada di dalam tahanan
5. Menetapkan barang bukti berupa :
  - Selembar kuitansi untuk pembayaran DP Perumahan Penfui \_ Kupang Blok B3 Tipe 36/120, sebesar empat puluh lima juta rupiah dari ANDREAS B. LIDANG KEWUTA tertanda tangan SANDRO H. TULLE diatas kertas materai 6000 rupiah, tertanggal kupang 26 oktober 2016.
  - Perjanjian pengikatan jual – beli dengan nomor : 02 / PT – Nmp / IX / 2017 tertanggal Kamis 19 – oktober – 2017 bertanda tangan atas nama CV NUSRA MEMBANGUN selanjutnya disebut sebagai pihak pertama dengan saudara ANDREAS B. LIDANG KEWUTA selanjutnya disebut sebagai pihak kedua untuk jual – beli rumah pada perumahan Tarus Permai I Kavling A17, tertanda tangan pihak kedua ANDREAS B. LIDANG KEWUTA di atas.
  - Selembar materai 6000 rupiah dan tertanda tangan ALFONSUS BETTY sebagai pihak pertama
6. Membebaskan kepada Terdakwa membayar biaya perkara sejumlah Rp.2.000,- (dua ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang, pada hari Selasa, tanggal 27 November 2018, oleh Budi Aryono, S.H.,M.H. sebagai Hakim Ketua, Reza Tyrama, S.H. dan Prasetyo Utomo, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 28 November 2018 diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi para Hakim Anggota tersebut,

Halaman 20 dari 21 Putusan Nomor 225/Pid.B/2018/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

dibantu oleh Hanna M. Fenat, S.H., sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Kupang serta dihadiri oleh Vera Triyanti Ritonga, S.H., M.Kn. Penuntut Umum pada Kejaksaan Negeri Kota Kupang serta dihadapan Terdakwa yang didampingi Penasihat Hukumnya.

Hakim-hakim Anggota,

ttd./

Reza Tyrama, S.H.

ttd./

Prasetio Utomo, S.H.

Hakim Ketua,

ttd./

Budi Aryono, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd./

Hanna M. Fenat, S.H.

### TURUNAN RESMI PUTUSAN

### PANITERA PENGADILAN NEGERI KUPANG

Drs. H.L.M. SUDISMAN, S.H., M.H.

NIP. 19641007.198503.1003

Halaman 21 dari 21 Putusan Nomor 225/Pid.B/2018/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)