



**P U T U S A N**  
**Nomor 35/Pid.Sus/2024/PN Yyk**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

1. Nama lengkap : Wihardi Bin Tabin (Alm);
2. Tempat lahir : Brebes;
3. Umur/Tanggal lahir : 36 tahun / 13 September 1986;
4. Jenis kelamin : Laki-laki;
5. Kebangsaan : Indonesia;
6. Tempat tinggal : Kembang DK III Ngebel RT.04 Kelurahan Tamantirto Kecamatan Kasihan Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta;
7. Agama : Islam;
8. Pekerjaan : Wiraswasta;

Terdakwa ditahan dalam perkara lain;

Terdakwa tidak didampingi oleh Penasehat Hukum;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca:

- Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 35/Pid.Sus/2024/PN Yyk tanggal 20 Februari 2024 tentang penunjukan Majelis Hakim;
- Penetapan Majelis Hakim Nomor 35/Pid.Sus/2024/PN Yyk tanggal 20 Februari 2024 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 WIHARDI bin TABIN (alm) bersalah melakukan tindak pidana *menjual satuan unit perumahan atau lisaba yang belum menyelesaikan status hak atas tanahnya sebagaimana dimaksud dalam pasal 137* sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 154 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dalam dakwaan alternatif Pertama Penuntut Umum;
2. Menjatuhkan pidana terhadap Terdakwa berupa pidana penjara selama 5

Halaman 1 Putusan Nomor 35/Pid.Sus/2024/PN Yyk



(lima) tahun;

3. Menyatakan barang bukti berupa :

- a. 1 (satu) lembar surat pemesanan Kavling & bangunan nomor : 07/SPKB/PRG/VI/2019, tanggal 25 Juni 2019;
- b. 1 (satu) bendel Perjanjian Perikatan Jual Beli Kavling D1 lokasi Paramarta Regency Giwangan nomor : 03/PPJB/PRG/D-1/VI/2019 tanggal 25 Juni 2019;
- c. 1 (satu) lembar Slip Permohonan Pengiriman Uang tanggal 17 Juli 2019 sebesar Rp31.387.500,00 ditransfer dari Rekening BCA a.n ARUM CAVORINNA ke Rekening Mandiri a.n WIHARDI : 1370035553888 a.n WIHARDI.
- d. 1 (satu) lembar slip Transfer dari BNI Syariah Jln. Kusumanegara Yka atas nama ARUM CAVORINNA uang sebesar Rp165.000.000,00 ke Rek Mandiri 1370035553888 a.n WIHARDI;
- e. 1 (satu) lembar slip Permohonan Pengiriman Uang, tanggal 25 Juli 2019 sebesar Rp31.387.500,- ditransfer dari Rekening BCA a.n ARUM CAVORINNA ke Rekening Mandiri a.n WIHARDI : 1370035553888, a.n WIHARDI;
- f. 1 (satu) lembar slip Permohonan Pengiriman Uang, tanggal 25 Juli 2019 sebesar Rp31.387.500,00 ditransfer dari Rekening BCA a.n ARUM CAVORINNA ke Rekening Mandiri a.n WIHARDI : 1370035553888, a.n WIHARDI;
- g. 1 (satu) lembar slip Permohonan Pengiriman Uang tanggal 27 Agustus 2019 sebesar Rp31.387.500,00 ditransfer dari Rekening BCA a.n ARUM CAVORINNA ke Rekening Mandiri a.n WIHARDI : 1370035553888, a.n WIHARDI;
- h. 1 (satu) lembar slip Permohonan Pengiriman Uang tanggal 30 September 2019 sebesar Rp31.387.500,00 ditransfer dari Rekening BCA a.n ARUM CAVORINNA ke Rekening Mandiri a.n WIHARDI : 1370035553888, a.n WIHARDI;
- i. 1 (satu) lembar slip Permohonan Pengiriman Uang tanggal 30 Oktober 2019 sebesar Rp31.387.500,00 ditransfer dari Rekening BCA a.n ARUM CAVORINNA ke Rekening Mandiri a.n WIHARDI : 1370035553888, a.n WIHARDI;
- j. 1 (satu) lembar slip Permohonan Pengiriman Uang tanggal 27 November 2019 sebesar Rp31.387.500,00 ditransfer dari Rekening BCA a.n ARUM CAVORINNA ke Rekening Mandiri a.n WIHARDI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1370035553888, a.n WIHARDI;

- k. 1 (satu) lembar slip Permohonan Pengiriman Uang tanggal 26 Desember 2019 sebesar Rp31.387.500,00 ditransfer dari Rekening BCA a.n ARUM CAVORINNA ke Rekening Mandiri a.n WIHARDI : 1370035553888, a.n WIHARDI;
- l. 1 (satu) lembar Kuitansi Pembayaran Nomor : 008/K.PRG/VI/2019 tanggal 24 Juni 2019 sebagai uang tanda jadi Perumahan Paramarta Regency Giwangan Kavling D-1 sebesar Rp5.000.000,00 dari atas nama MUHAMMAD ASDIANTO atau ARUM CAVORINNA diterima oleh atas nama WIHARDI;
- m. 1 (satu) lembar Kuitansi Pembayaran Nomor : 009/K.PRG/VI/2019, tanggal 25 Juni 2019, sebagai uang muka Perumahan Paramarta Regency Giwangan Kavling D-1 sebesar Rp165.000.000,00 dari atas nama MUHAMMAD ASDIANTO atau ARUM CAVORINNA diterima oleh atas nama WIHARDI;
- n. 1 (satu) lembar Kuitansi Pembayaran Nomor : 0041/K.PRG/VII/2019, tanggal 17 Juli 2019, sebagai angsuran ke-1 Perumahan Paramarta Regency Giwangan Kavling D-1, sebesar Rp31.387.500,00 dari atas nama ARUM CAVORINNA diterima oleh atas nama WIHARDI;
- o. 1 (satu) lembar Kuitansi Pembayaran Nomor : 017/K.PRG/VII/2019, tanggal 25 Juli 2019 sebagai angsuran ke-2 Perumahan Paramarta Regency Giwangan Kavling D-1, sebesar Rp31.387.500,00 dari atas nama ARUM CAVORINNA diterima oleh atas nama WIHARDI;
- p. 1 (satu) lembar Kuitansi Pembayaran Nomor : 0042/K.PRG/VII/2019, tanggal 25 Juli 2019, sebagai angsuran ke-3 Perumahan Paramarta Regency Giwangan Kavling D-1, sebesar Rp31.387.500,00 dari atas nama ARUM CAVORINNA diterima oleh atas nama WIHARDI;
- q. 1 (satu) lembar Kuitansi Pembayaran Nomor : 0023/K.PRG/VIII/2019, tanggal 27 Agustus 2019, sebagai angsuran ke-4 Perumahan Paramarta Regency Giwangan Kavling D-1, sebesar Rp31.387.500,00 dari atas nama ARUM CAVORINNA diterima oleh atas nama WIHARDI;
- r. 1 (satu) lembar Kuitansi Pembayaran Nomor : 0027/K.PRG/IX/2019, tanggal 30 September 2019, sebagai angsuran ke-5 Perumahan Paramarta Regency Giwangan Kavling D-1 sebesar Rp31.387.500,00 dari atas nama ARUM CAVORINNA diterima oleh atas nama WIHARDI;
- s. 1 (satu) lembar Kuitansi Pembayaran Nomor : 0034/K.PRG/X/2019, tanggal 30 Oktober 2019, sebagai angsuran ke-6 Perumahan

Halaman 3 Putusan Nomor 35/Pid.Sus/2024/PN Yyk



- Paramarta Regency Giwangan Kavling D-1, sebesar Rp31.387.500,00 dari atas nama ARUM CAVORINNA diterima oleh atas nama WIHARDI;
- t. 1 (satu) lembar Kuitansi Pembayaran Nomor : 0040/K.PRG/XI/2019, tanggal 27 November 2019, sebagai angsuran ke-7 Perumahan Paramarta Regency Giwangan Kavling D-1, sebesar Rp31.387.500,00 atas nama ARUM CAVORINNA diterima oleh atas nama WIHARDI;
- u. 1 (satu) lembar Kuitansi Pembayaran Nomor : 0067/K.PRG/XII/2020, tanggal 26 Desember 2019 sebagai angsuran ke-8 Perumahan Paramarta Regency Giwangan Kavling D-1, sebesar Rp31.387.500,00 dari atas nama ARUM CAVORINNA diterima oleh atas nama WIHARDI;
- Dikembalikan kepada saksi ARUM CAVORINNA;
4. Menetapkan agar Terdakwa membayar biaya perkara sebesar Rp2.000,00 (dua ribu rupiah);

Setelah mendengar pembelaan Terdakwa yang diajukan secara tertulis tertanggal 25 April 2024 yang pada pokoknya agar Majelis Hakim memberikan putusan yang ringan-ringannya dengan alasan Terdakwa mengakui perbuatannya serta berjanji tidak akan mengulangnya kembali;

Setelah mendengar tanggapan Penuntut Umum terhadap pembelaan Terdakwa melalui Penasehat Hukumnya yang pada pokoknya menyatakan tetap pada Tuntutannya;

Setelah mendengar Tanggapan Terdakwa terhadap tanggapan Penuntut Umum yang pada pokoknya menyatakan tetap pada pembelaannya semula;

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

**PERTAMA**

Bahwa ia Terdakwa WIHARDI bin TABIN (alm) pada hari Selasa tanggal 25 Juni 2019 dan pada hari Jumat tanggal 12 Juli 2019 atau setidaknya pada suatu waktu lain di tahun 2019 bertempat di kantor Core Consultan jalan Arjuna nomor 47 B Kecamatan Wirobarajan Kota Yogyakarta atau setidaknya pada suatu tempat lain yang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Yogyakarta, *menjual satuan lingkungan perumahan atau lisiba yang belum menyelesaikan status hak atas tanahnya sebagaimana dimaksud dalam pasal 137*, perbuatan Terdakwa dilakukan dengan cara sebagai berikut :

- Bahwa awalnya Saksi Yulianto dan Saksi Syarif Hidayat berniat untuk menjual tanah sawah kemudian Terdakwa berniat akan membeli tanah atas nama YULIANTO seluas 1.942 meter persegi dengan Sertifikat Hak Milik



(SHM) nomor : 1074/Wirokerten dengan kesepakatan harga sebesar Rp3.884.000.000,00 (tiga miliar delapan ratus delapan puluh empat juta rupiah) dan tanah milik Saksi Syarif Hidayat seluas 1.606 meter persegi dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor : 14/Wirokerten dengan kesepakatan harga sebesar Rp1.944.650.000,00 (satu miliar sembilan ratus empat puluh empat juta enam ratus lima puluh ribu rupiah) dengan sistem pembayaran tanah keduanya dilakukan dengan termin/tahapan pembayaran;

- Bahwa pada tanggal 04 Agustus 2020 Saksi Yulianto dan Terdakwa melakukan Pengikatan Jual Beli di hadapan Notaris Mardiyah dan Saksi Yulianto menerima pembayaran sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) dengan kesepakatan sisa kekurangan pembayaran akan diangsur sebanyak 5 (lima) kali dengan jangka waktu 6 (enam) bulan sekali sebagaimana tertuang dalam Akta Pengikatan Jual Beli nomor 04 tanggal 04 Agustus 2020. Sedangkan Saksi Syarif Hidayat melakukan Pengikatan Jual Beli di hadapan Notaris Mardiyah pada hari Kamis tanggal 26 Desember 2019 dan Saksi Syarif Hidayat menerima pembayaran sebesar Rp75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah) dengan sistem pembayaran dilakukan setiap 6 (enam) bulan sekali sebanyak 6 (enam) kali pembayaran sebagaimana tertuang dalam Akta Pengikatan Jual Beli nomor 04 tanggal 04 Agustus 2020.

- Bahwa Terdakwa belum menyelesaikan status hak atas tanahnya tidak melakukan pelunasan pembayaran atas tanah milik Saksi Yulianto dan Saksi Syarif Hidayat tersebut namun kemudian Terdakwa bekerja sama dengan marketing dari CORE CONSULTAN telah memasarkan tanah tersebut dengan cara dijual secara kavling menjadi 15 (lima belas) kavling dan sudah terjual sebanyak 2 (dua) kavling, sebagai berikut :

1. kepada Saksi Arum Cavorinna dengan melakukan Perjanjian Perikatan Jual Beli tidak dihadapan notaris namun dilakukan Terdakwa di kantor Core Consultan pada tanggal 25 Juni 2019 dengan harga per kavlingnya sebesar Rp413.100.000,00 (empat ratus tiga belas juta seratus ribu rupiah) kemudian Terdakwa menerima sendiri uang pembayaran tanah kavling tersebut sebagaimana termuat dalam surat Perjanjian Perikatan Jual beli nomor : 03/PPJB/PRG/D-1/VI/2019 tanggal 25 Juni 2019.
2. kepada Saksi Puji Utomo dengan melakukan Perjanjian Perikatan Jual Beli dihadapan Notaris Mardiyah pada hari Jumat tanggal 12 Juli 2019 dengan akta Pengikatan Jual Beli nomor 24 dengan harga per kavlingnya sebesar Rp413.100.000,00 (empat ratus tiga belas juta seratus ribu





rupiah) kemudian Terdakwa menerima sendiri uang pembayaran tanah kavling tersebut;

- Bahwa oleh karena Terdakwa belum menyelesaikan pembayaran/pelunasan pembelian tanah milik Saksi Yulianto dan Saksi Syarif Hidayat dan tidak ada itikad baik dari Terdakwa sebagaimana diatur dalam Perikatan Jual Beli Tanah maka Saksi Yulianto dan Saksi Syarif Hidayat melakukan pembatalan perjanjian jual beli tanah melalui Notaris Mardiyah;

Perbuatan Terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 154 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman;

**ATAU KEDUA**

Bahwa ia Terdakwa Wihardi Bin Tabin (Alm) pada hari Selasa tanggal 25 Juni 2019 sekitar pukul 10.00 Wib atau setidaknya pada suatu waktu lain di tahun 2019 bertempat di kantor Core Consultan jalan Arjuna nomor 47 B Kecamatan Wirobarajan Kota Yogyakarta atau setidaknya pada suatu tempat lain yang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Yogyakarta, *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 utang maupun menghapuskan piutang*, perbuatan Terdakwa dilakukan dengan cara sebagai berikut :

- Bahwa awalnya saksi korban Arum Cavorinna melihat Instagram iklan perumahan Paramarta Regency, kemudian saksi korban dan suaminya menghubungi bagian marketing terkait iklan perumahan tersebut selanjutnya pada tanggal 24 Juni 2019 melakukan cek lokasi di perumahan Paramarta Regency di jalan Pleret Bantul. Setelah itu saksi korban Arum Cavorinna dan suaminya tertarik dan pada sore harinya datang ke kantor Core Consultan bertemu dengan saksi BEN dimana waktu itu saksi BEN mengatakan apabila membeli perumahan tersebut secara cash bertahap maka akan mendapatkan potongan sebesar Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) sehingga harga perumahan dari Rp451.100.000,00 (sempat ratus lima puluh satu juta seratus ribu rupiah) menjadi sebesar Rp421.100.000,00 (empat ratus dua puluh satu juta seratus ribu rupiah). Setelah itu saksi korban Arum Cavorinna dan suaminya sepakat untuk membeli 1 (satu) unit rumah nomor kavling D1 dengan luas tanah 82 meter persegi dan tipe bangunan 38 lalu membayar uang tanda jadi pembelian sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rupiah) melalui Ebanking ke rekening 1370035553888 atas nama wihardi (Terdakwa);

- Bahwa selanjutnya pada tanggal 25 Juni 2019 saksi korban Arum Cavorinna dan suaminya melakukan Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) dengan Terdakwa di kantor Core Consultan yang mana saksi korban Arum Cavorinna sebelum melakukan PPJB diharuskan mentransfer uang angsuran pertama sebesar Rp165.000.000,00 (seratus enam puluh lima juta rupiah) ke rekening milik Terdakwa kemudian sisa pelunasan perumahan sebesar Rp251.100.000,00 (dua ratus lima puluh satu juta seratus ribu rupiah) diangsur selama 8 (delapan) kali ke rekening Bank Mandiri atas nama Wihardi (Terdakwa). Setelah melakukan PPJB dan dituangkan dalam surat PPJB nomor : 03/PPJB/PRG/D1/VI/2019 tertanggal 25 Juni 2019 kemudian saksi korban Arum Cavorina melakukan pembayaran angsuran yang pertama pada tanggal 11 Juli 2019 sebesar Rp31.387.500,00 (tigapuluh satu juta tiga ratus delapan puluh tujuh ribu lima ratus rupiah) ke rekening Terdakwa sampai pembayaran angsuran yang terakhir (8) pada tanggal 26 Desember 2019;
- Bahwa Terdakwa dengan maksud menguntungkan diri sendiri tidak melaksanakan apa yang sudah diperjanjikan dalam PPJB yang mana unit perumahan yang sudah dibayar lunas oleh saksi korban ARUM CAVORINNA tersebut akan diserahkan pada tanggal 25 Mei 2020 namun setelah lewat waktu tersebut Terdakwa tidak kunjung membuat rumah untuk diserahkan kepada saksi korban;
- Bahwa selanjutnya saksi korban Arum Cavorinna melaporkan peristiwa tersebut ke Lembaga Ombudsman D.I.Y yang kemudian ditindaklanjuti dengan mediasi pertama pada tanggal 26 Februari 2021 yang hasilnya Terdakwa berjanji akan membangun perumahan dalam waktu 3 (tiga) bulan dan akan serah terima bangunan paling lambat tanggal 16 Mei 2021 dan apabila tidak bisa maka Terdakwa harus mengembalikan uang pembelian perumahan dipotong 3,5 % untuk kantor Core Consultan. Setelah lewat waktu tersebut Terdakwa tetap tidak juga melaksanakan kewajibannya kemudian dilakukan mediasi yang kedua pada tanggal 19 Agustus 2021 dimana Terdakwa berjanji akan melunasi sisa kekurangan pembayaran dari pemilik lahan perumahan tersebut namun setelah lewat waktu yang ditetapkan Terdakwa tetap tidak bisa melaksanakan hasil mediasi tersebut dan beralasan Terdakwa masih sanggup melanjutkan pembangunan sambil menunggu investor datang, karena tidak adanya kepastian dari Terdakwa

Halaman 7 Putusan Nomor 35/Pid.Sus/2024/PN Yyk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maka saksi korban Arum Cavorinna melaporkan peristiwa tersebut ke kantor Polresta Yogyakarta;

Bahwa akibat perbuatan Terdakwa tersebut diatas saksi korban Arum Cavorinna menderita kerugian sebesar Rp421.100.000,00 (empat ratus dua puluh satu juta seratus ribu rupiah);

Perbuatan Terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam pasal 378 KUHP;

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

1. Saksi Arum Cavorinna di bawah sumpah di depan persidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
  - Bahwa Saksi pernah diperiksa oleh Penyidik dan keterangan yang Saksi berikan sudah benar dan tidak ada perubahan;
  - Bahwa awalnya Saksi melihat IG pada tanggal 23 Juni 2019 ada iklan perumahan dari perumahan Paramarta Regency;
  - Bahwa kemudian suami Saksi DM dan diarahkan untuk menghubungi mas BEN, setelah suami Saksi menghubungi mas BEN tersebut lalu pada tanggal 24 Juni 2019 suami saya di janjikan untuk cek lokasi perumahan Paramarta tersebut di jalan Pleret Bantul ;
  - Bahwa setelah melihat, Saksi dan suami tertarik untuk membeli ,kemudian pada sore hari saya dan suami Saksi yang bernama Muhammad Asdianto ke Core Consultan di Jalan Arjuna Wirobrajan Yogyakarta bertemu dengan sdr Ben (Benaya Ajie Pratama Adityamirza);
  - Bahwa Ben mengatakan kepada saya dan suami Saksi apabila kami membeli perumahan tersebut secara cash maka kami akan mendapatkan potongan sebesar Rp30.000.000,00 dari harga perumahan (dari Rp451.100.000,00 menjadi Rp421.100.000,00);
  - Bahwa setelah mendengar perkata dari sdr Ben, kami jadi tergiur dengan potongan harga tersebut;
  - Bahwa kami kemudian sepakat melakukan tanda jadi pembelian sebesar Rp5.000.000,00 melalui E Baking ke rekening : 1370035553888 atas nama Terdakwa WIHARDI;
  - Bahwa kemudian pada tanggal 25 Juni 2019 Saksi bersama suami melakukan PPJB ( Perjanjian Perikatan jual beli ) di Core Consultan di Jalan Arjuna dengan nomor : 03 / PPJB / PRG/ DINI / 2019 ;
  - Bahw pada tanggal 25 Juni 2019, dimana sebelum PPJB berlangsung saya bersama suami mentransfer uang sebesar Rp165.000.000,00 dari

Halaman 8 Putusan Nomor 35/Pid.Sus/2024/PN Yyk





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bank BNI Syariah Jalan Kusuma Negara ke rekening • 1370035553888 milik Terdakwa WIHARDI, lalu sisa pelunasan perumahan Paramarta tersebut masih sebesar Rp251.100.000,00, Saksi angsur sebanyak 8 (delapan) kali;

- Pertama pada tanggal 11 Juli 2019, Saksi tranfers dari Bank BCA sebanyak Rp31.387.500,00 ke rekeningnya 1370035553888 milik Terdakwa WIHARDI bank Mandiri;
- Kedua dan Ketiga pada tanggal 25 Juli 2019, Saksi tranfers dari Bank BCA sebanyak Rp31.387.500,00 ke rekeningnya 1370035553888 milik Terdakwa WIHARDI bank Mandiri;
- Keempat pada tanggal 27 Agustus 2019, Saksi tranfers dari Bank BCA sebanyak Rp31.387.500,00 ke rekeningnya 1370035553888 milik Terdakwa WIHARDI bank Mandiri;
- Kelima pada tanggal 30 September 2019 Saksi tranfers dari Bank BCA sebanyak Rp31.387.500,00 ke rekeningnya 1370035553888 milik Terdakwa WIHARDI bank Mandiri;
- Keenam pada tanggal 30 Oktober 2019, Saksi tranfers dari Bank BCA sebanyak Rp31.387.500,00 ke rekeningnya 1370035553888 milik Terdakwa WIHARDI bank Mandiri;
- Ketujuh pada tanggal 27 November 2019, Saksi tranfers dari Bank BCA sebanyak Rp. 31.387.500 ke rekeningnya 1370035553888 milik Terdakwa WIHARDI bank Mandiri;
- Kedelapan pada tanggal 26 Desember 2019, Saksi tranfers dari Bank BCA sebanyak Rp31.387.500,00 ke rekeningnya 1370035553888 milik Terdakwa WIHARDI bank Mandiri;
- Bahwa PPJB perumahan yang Saksi beli diserahkan ke kami pada tanggal 25 Mei 2020;
- Bahwa setelah kewajiban pembayaran perumahan sudah Saksi lunasi, unit rumah yang di janjikan tidak kunjung jadi;
- Bahwa karena Saksi merasa di rugikan, Saksi melaporkan hal tersebut ke Lembaga Ombudsman D.I.Y;
- Bahwa di Lembaga Ombudsman, Saksi dipertemukan dengan sdr Wihardi dimana hasil pertemuan tersebut Saksi mengetahui bahwa antara pihak Wihardi dengan pemilik lahan tersebut (ada 2 (dua) orang yaitu sdr YULIANTO dan sdr SYARIF) ada kerjasama dalam hal penjualan tanah ;
- Bahwa salah satu pemilik lahan merasa kecewa terhadap Terdakwa

Halaman 9 Putusan Nomor 35/Pid.Sus/2024/PN Yyk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

WIHARDI karena belum ada pembayaran dari Terdakwa WIHARDI;

- Bahwa saat itu Terdakwa WIHARDI mengakui bahwa keterlambatan pembangunan perumahan karena ada Pandemi covid 19;
- Bahwa kemudian Terdakwa WIHARDI berjanji akan membangun perumahan dalam waktu 3 bulan dan penyerahan unit rumah paling lambat tanggal 16 Mei 2021;
- Bahwa apabila Terdakwa WIHARDI tidak dapat menyerahkan unit rumah ke kami maka Terdakwa WIHARDI berjanji akan mengembalikan uang Saksi (meski ada potongan sebanyak 3,5 %);
- Bahwa sampai sekarang Terdakwa WIHARDI unit rumah yang dijanjikan tidak jadi dan uang Saksi juga belum di kembalikan;
- Bahwa lokasi unit rumah dalam Perumahan yang dijanjikan ke saya berada di jalan Pleret Km 2 Banguntapan Bantul Yogyakarta dengan luas tanah 82 meter (type 38) ;
- Bahwa Saksi melakukan PPJB perumahan type 38 dengan luas tanah 82 M dengan Terdakwa WIHARDI dan saya pun melakukan pembayaran melalui transfer perumahan tersebut melalui rekening bank Mandiri milik Terdakwa WIHARDI dengan nomor rekening : 137005553888 dimana setelah saya membuat nota kesepakatan saya sebagai pihak pertama dan PT, ASRI PUTRA PERSADA sebagai pihak kedua (antara lain Terdakwa WIHARDI);
- Bahwa Saksi menanyakan Status tanah tersebut saat melakukan pembayaran tanda jadi sebanyak Rp5.000.000,00 dan di jawab oleh marketingnya yang bernama BEN (BENAYA AJIE PRATAMA ADITYAMIRZA) aman tidak sengketa dari pihak manapun dan untuk sertifikatnya nanti sudah dipecah saat serah terima bangunan perumahan;
- Bahwa saat Saksi ditawari unit rumah yang ada di Perumahan Paramarta Regency Giwangan, Saksi tertarik karena pada saat itu Saksi memang sedang pengen sekali punya rumah;
- Bahwa PPJB dilakukan pada hari Selasa tanggal 25 Juni 2019 sekira pukul 10.00 Wib di Core Consultan dijalan Arjuna No.47 B Wirobrajan Yogyakarta;
- Mereka menerangkan bahwa pembangunan perumahan tersebut akan dimulai pada bulan November 2019 dan serah terima bangunan selambat lambatnya 25 Mei 2020;
- Bahwa Terdakwa melakukan pemasaran melalui media sosial Instagram

Halaman 10 Putusan Nomor 35/Pid.Sus/2024/PN Yyk

#### 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

dengan akun "Infoproperti\_DIY";

- Bahwa Brosur pemasaran tidak mencantumkan dengan jelas kepemilikan tanah dan perjanjian terkait dengan pendirian perumahan tersebut;
- Bahwa Saksi menderita kerugian materiil sebesar Rp421.100.000,00 (empat ratus dua puluh satu juta seratus ribu rupiah);
- Bahwa terhadap barang bukti berupa:
  1. 1 (satu) Lembar Surat Pemesanan Kavling & Bangunan Nomor : 07/spkb/prg/vi/2019, Tanggal 25 Juni 2019;
  2. 1 (satu) - Surat Pemesanan Kavling & Bangunan Nomor : 07/spkb/prg/vi/2019, Tanggal 25 Juni 2019;
  3. 1 (satu) Lembar Slip Permohonan Pengiriman Uang, Tanggal 17 Juli 2019 Sebesar Rp31.387.500,00 (tiga Puluh Satu Juta Tiga Ratus Delapan Puluh Tujuh Limaratus Rupiah) Di Transfer Dari Rekening Bca A.n Arum Cavorinna Ke Rekening Mandiri A.n Wihardi : 1370035553888, A.n Wihardi;
  4. 1 (satu) Lembar Slip Transfer Dari Bni Syariah Jln. Kusumanegara Yka Atas Nama Arum Cavorinna Uang Sebesar Rp. 165.000.000 ( Seratus Enam Puluh Lima Juta Rupiah) Ke Rek Mandiri 1370035553888 A.n Wihardi;
  5. 1 (satu) Lembar Slip Permohonan Pengiriman Uang, Tanggal 25 Juli 2019 Sebesar Rp31.387.500,00 (tiga Puluh Satu Juta Tiga Ratus Delapan Puluh Tujuh Limaratus Rupiah) Di Transfer Dari Rekening Bca A.n Arum Cavorinna Ke Rekening Mandiri A.n Wihardi : 1370035553888, A.n Wihardi;
  6. 1 (satu) Lembar Slip Permohonan Pengiriman Uang, Tanggal 25 Juli 2019 Sebesar Rp31.387.500,00 (tiga Puluh Satu Juta Tiga Ratus Delapan Puluh Tujuh Limaratus Rupiah) Di Transfer Dari Rekening Bca A.n Arum Cavorinna Ke Rekening Mandiri A.n Wihardi : 1370035553888, A.n Wihardi;
  7. 1 (satu) Lembar Slip Permohonan Pengiriman Uang, Tanggal 27 Agustus 2019 Sebesar Rp31.387.500,00 (tiga Puluh Satu Juta Tiga Ratus Delapan Puluh Tujuh Limaratus Rupiah) Di Transfer Dari Rekening Bca A.n Arum Cavorinna Ke Rekening Mandiri A.n Wihardi : 1370035553888, A.n Wihardi;
  8. 1 (satu) Lembar Slip Permohonan Pengiriman Uang Tanggal 30 September 2019 Sebesar Rp31.387.500,00 (tiga Puluh Satu Juta Tiga Ratus Delapan Puluh Tujuh Limaratus Rupiah) Di Transfer Dari

Halaman 11 Putusan Nomor 35/Pid.Sus/2024/PN Yyk

#### 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

- Rekening Bca A.n Arum Cavorinna Ke Rekening Mandiri A.n Wihardi : 1370035553888, A.n Wihardi;
9. 1 (satu) Lembar Slip Permohonan Pengiriman Uang Tanggal 30 Oktober 2019 Sebesar Rp31.387.500,00 (tiga Puluh Satu Juta Tiga Ratus Delapan Puluh Tujuh Limaratus Rupiah) Di Transfer Dari Rekening Bca A.n Arum Cavorinna Ke Rekening Mandiri A.n Wihardi : 1370035553888, A.n Wihardi;
- 10.1 (satu) Lembar Slip Permohonan Pengiriman Uang Tanggal 27 November 2019 Sebesar Rp31.387.500,00 (tiga Puluh Satu Juta Tiga Ratus Delapan Puluh Tujuh Limaratus Rupiah) Di Transfer Dari Rekening Bca A.n Arum Cavorinna Ke Rekening Mandiri A.n Wihardi : 1370035553888, A.n Wihardi;
- 11.1 (satu) Lembar Slip Permohonan Pengiriman Uang Tanggal 26 Desember 2019 Sebesar Rp31.387.500,00 (tiga Puluh Satu Juta Tiga Ratus Delapan Puluh Tujuh Limaratus Rupiah) Di Transfer Dari Rekening Bca A.n Arum Cavorinna Ke Rekening Mandiri A.n Wihardi : 1370035553888, A.n Wihardi;
- 12.1 (satu) Lembar Kwitansi Pembayaran Nomor : 008/k.prg/vi/2019, Tanggal 24 Juni 2019, Sebagai Uang Tanda Jadi Perumahan Paramarta Regency Giwangan Kavling D-1, Sebesar Rp. 5.000.000,- (lima Juta Rupiah) Dari Atas Nama Muhammad Asdianto Atau Arum Cavorinna Diterima Oleh Atas Nama Wihardi;
- 13.1 (satu) Lembar Kwitansi Pembayaran Nomor : 009/k.prg/vi/2019, Tanggal 25 Juni 2019, Sebagai Uang Muka Perumahan Paramarta Regency Giwangan Kavling D-1, Sebesar Rp. 165.000.000,- (seratus Enam Puluh Lima Juta Rupiah) Dari Atas Nama Muhammad Asdianto Atau Arum Cavorinna Diterima Oleh Atas Nama Wihardi;
- 14.1 (satu) Lembar Kwitansi Pembayaran Nomor : 0041/k.prg/vii/2019, Tanggal 17 Juli 2019, Sebagai Angsuran Ke-1 Perumahan Paramarta Regency Giwangan Kavling D-1, Sebesar Rp. 31.387.500 (tiga Puluh Satu Juta Tiga Ratus Delapan Puluh Tujuh Limaratus Rupiah). Dari Atas Nama Arum Cavorinna Diterima Oleh Atas Nama Wihardi;
- 15.1 (satu) Lembar Kwitansi Pembayaran Nomor : 017/k.prg/vii/2019, Tanggal 25 Juli 2019, Sebagai Angsuran Ke-2 Perumahan Paramarta Regency Giwangan Kavling D-1, Sebesar Rp.

Halaman 12 Putusan Nomor 35/Pid.Sus/2024/PN Yyk



- 31.387.500 (tiga Puluh Satu Juta Tiga Ratus Delapan Puluh Tujuh Limaratus Rupiah). Dari Atas Nama Arum Cavorinna Diterima Oleh Atas Nama Wihardi;
- 16.1 (satu) Lembar Kwitansi Pembayaran Nomor : 0042/k.prg/vii/2019, Tanggal 25 Juli 2019, Sebagai Angsuran Ke-3 Perumahan Paramarta Regency Giwangan Kavling D-1, Sebesar Rp. 31.387.500 (tiga Puluh Satu Juta Tiga Ratus Delapan Puluh Tujuh Limaratus Rupiah). Dari Atas Nama Arum Cavorinna Diterima Oleh Atas Nama Wihardi;
- 17.1 (satu) Lembar Kwitansi Pembayaran Nomor : 0023/k.prg/viii/2019, Tanggal 27 Agustus 2019, Sebagai Angsuran Ke-4 Perumahan Paramarta Regency Giwangan Kavling D-1, Sebesar Rp. 31.387.500 (tiga Puluh Satu Juta Tiga Ratus Delapan Puluh Tujuh Limaratus Rupiah). Dari Atas Nama Arum Cavorinna Diterima Oleh Atas Nama Wihardi;
- 18.1 (satu) Lembar Kwitansi Pembayaran Nomor : 0027/k.prg/ix/2019, Tanggal 30 September 2019, Sebagai Angsuran Ke-5 Perumahan Paramarta Regency Giwangan Kavling D-1, Sebesar Rp. 31.387.500 (tiga Puluh Satu Juta Tiga Ratus Delapan Puluh Tujuh Limaratus Rupiah). Dari Atas Nama Arum Cavorinna Diterima Oleh Atas Nama Wihardi;
- 19.1 (satu) Lembar Kwitansi Pembayaran Nomor : 0034/k.prg/x/2019, Tanggal 30 Oktober 2019, Sebagai Angsuran Ke-6 Perumahan Paramarta Regency Giwangan Kavling D-1, Sebesar Rp. 31.387.500 (tiga Puluh Satu Juta Tiga Ratus Delapan Puluh Tujuh Limaratus Rupiah). Dari Atas Nama Arum Cavorinna Diterima Oleh Atas Nama Wihardi;
- 20.1 (satu) Lembar Kwitansi Pembayaran Nomor : 0040/k.prg/xi/2019, Tanggal 27 November 2019, Sebagai Angsuran Ke-7 Perumahan Paramarta Regency Giwangan Kavling D-1, Sebesar Rp. 31.387.500 (tiga Puluh Satu Juta Tiga Ratus Delapan Puluh Tujuh Limaratus Rupiah). Dari Atas Nama Arum Cavorinna Diterima Oleh Atas Nama Wihardi;
- 21.1 (satu) Lembar Kwitansi Pembayaran Nomor : 0067/k.prg/xii/2020, Tanggal 26 Desember 2019, Sebagai Angsuran Ke-8 Perumahan Paramarta Regency Giwangan Kavling D-1, Sebesar Rp. 31.387.500 (tiga Puluh Satu Juta Tiga Ratus Delapan Puluh Tujuh





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Limaratus Rupiah). Dari Atas Nama Arum Cavorinna Diterima Oleh Atas Nama Wihardi;

Adalah benar barang bukti yang berkaitan dengan perbuatan Terdakwa;

- Bahwa Perumahan Paramarta Regency Giwangan;
- Bahwa unit yang ditawarkan adalah sekitar 15 unit;
- Bahwa bangunannya terdiri dari hanya 1 lantai;
- Bahwa kantor pemasaran Paramarta Regency Giwangan, Saksi tidak tahu, saat Saksi buka di web, hanya ada tulisan kantor tutup sementara;
- Bahwa unit rumah yang saya beli baru berupa fondasi, belum ada atapnya dan belum ada akses jalan (kanan kiri masih berupa sawah);
- Bahwa Saksi melakukan PPJB dengan Mas Ben;
- Bahwa yang menanyakan IMB ke Terdakwa adalah suami Saksi;
- Bahwa di perumahan itu ada bannernya yang bertuliskan Paramarta Regency Giwangan;
- Bahwa sampai sekarang baik Terdakwa maupun keluarga Terdakwa tidak ada niat baik untuk mengganti uang Saksi;
- Bahwa Terdakwa pernah menjanjikan akan mengganti kerugian Saksi dengan memberikan tanah miliknya yang ada di daerah Gunung Kidul;
- Bahwa sesampainya di lokasi yang Terdakwa tunjukkan kepada Saksi, ternyata tanah tersebut bukan tanah terdakwa, tetapi tanah milik orang lain;
- Bahwa Terdakwa juga pernah mengatakan kepada Saksi bahwa ia akan mengganti kerugian Saksi dengan menyerahkan tanah miliknya yang berada di dekat Kampus UMY tetapi pada saat Saksi menghubungi HP istri Terdakwa, HP istri Terdakwa langsung tidak aktif;

Menimbang, bahwa atas keterangan Saksi tersebut, Terdakwa menyatakan ada yang keberatan yaitu eandainya saksi tidak marah marah saat di Poltabes DI Yogyakarta, Terdakwa sudah akan mengembalikan kerugian yang dialami Terdakwa;

Menimbang, bahwa atas keberatan dari Terdakwa tersebut, Saksi menyatakan tetap pada keterangannya semula;

2. Saksi Yulianto di bawah sumpah di depan persidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa Saksi pernah diperiksa oleh Penyidik dan keterangan yang Saksi berikan sudah benar dan tidak ada perubahan;
- Bahwa awalnya Saksi dan Saksi Syarif Hidayat berniat untuk menjual tanah sawah kemudian terdakwa Wihardi berniat akan membeli tanah

Halaman 14 Putusan Nomor 35/Pid.Sus/2024/PN Yyk

#### 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

atas nama saya seluas 1.942 meter persegi dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor : 1074/Wirokerten dengan kesepakatan harga sebesar Rp3.884.000.000,00 (tiga miliar delapan ratus delapan puluh empat juta rupiah) dan tanah milik Saksi Syarif Hidayat seluas 1.606 meter persegi dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor : 14/Wirokerten dengan kesepakatan harga sebesar Rp1.944.650.000,00 (satu miliar sembilan ratus empat puluh empat juta enam ratus lima puluh ribu rupiah) dengan sistem pembayaran tanah keduanya dilakukan dengan termin/tahapan pembayaran;

- Bahwa pada tanggal 04 Agustus 2020 Saksi dan Terdakwa Wihardi melakukan Pengikatan Jual Beli di hadapan notaris Mardiyah dan saya menerima pembayaran sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) dengan kesepakatan sisa kekurangan pembayaran akan diangsur sebanyak 5 (lima) kali dengan jangka waktu 6 (enam) bulan sekali sebagaimana tertuang dalam Akta Pengikatan Jual Beli nomor 04 tanggal 04 Agustus 2020;
- Bahwa Saksi Syarif Hidayat melakukan Pengikatan Jual Beli di hadapan Notaris Mardiyah pada hari Kamis tanggal 26 Desember 2019 dan saksi Syarif Hidayat menerima pembayaran sebesar Rp75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah) dengan sistem pembayaran dilakukan setiap 6 (enam) bulan sekali sebanyak 6 (enam) kali pembayaran sebagaimana tertuang dalam Akta Pengikatan Jual Beli nomor 04 tanggal 04 Agustus 2020;
- Bahwa terkait dengan tanah sawah milik Syarif Hidayat, Saksi pernah mendapat Surat Kuasa Jual No 04 Tertanggal 5 Juli 2019 yang isinya Mewakili Pemberi Kuasa Untuk Menjual sebidang tanah sawah SHM Nomor 14 / Wirokerten seluas 1.691 M2 yang terletak di Desa Wirokerten Kecamatan Banguntapan Kabupaten Bantul DI Yogyakarta;
- Bahwa oleh karena Syarif Hidayat sudah pulang dari ibadah Haji di Mekah Arab Saudi maka sebelum terjadi proses jual beli dengan Terdakwa Wihardi, surat kuasa tersebut telah dibatalkan Syarif Hidayat dengan Akta Pembatalan Nomor 58 tanggal 26 Desember 2019 di Notaris Mardiah, SH;
- Bahwa Terdakwa bekerja sama dengan marketing dari CORE CONSULTAN telah memasarkan tanah tersebut dengan cara dijual secara kavling menjadi 15 (lima belas) kavling dan sudah terjual sebanyak 2 (dua) kavling;

Halaman 15 Putusan Nomor 35/Pid.Sus/2024/PN Yyk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Terdakwa belum menyelesaikan pembayaran/pelunasan pembelian tanah milik Saksi dan Saksi Syarif Hidayat dan tidak ada itikad baik dari terdakwa sebagaimana diatur dalam Perikatan Jual Beli Tanah, untuk itu saya dan Saksi Syarif Hidayat melakukan pembatalan perjanjian jual beli tanah melalui Notaris Mardiyah.
- Bahwa pada tanggal 04 Agustus 2020 saya bersama Terdakwa WIHARDI datang ke Notaris Mardiah, S.H Jalan Imogiri Barat KM. 12 Telan Trimulyo Jetis Bantul untuk melakukan Pengikatan Jual Beli dalam perjanjian tersebut Saksi menjual tanah sebagaimana Sertifikat Hak Milik atas nama Saksi sendiri dengan Nomor Sertifikat 1074 dengan Luas 1 942 M2 dengan harga sebesar Rp3.884.000.000,00 (Tiga Milyar Delapan Ratus Delapan puluh Empat Juta Rupiah);
- Bahwa dalam perjanjian tersebut Sdr Wihardi telah membayar kepada Saksi uang sebesar Rp. 300.000.000,00 (Tiga Ratus Juta Rupiah), dengan sisa pembayaran akan diangsur sebanyak 5 kali pembayaran dengan waktu 6 bulan sekali. Terkait dengan perikatan tersebut tertuang dalam Akta Pengikatan Jual Beli No. 04 Tgl 04 Agustus 2020 di Notaris Mardiah;
- Bahwa Saksi tidak memiliki dokumen bukti pembayaran tanah, karena saat itu pembayaran dilakukan secara spontan saat bertemu dengan Terdakwa Wihardi dan setelah dilakukan pembayaran Saksi tidak meminta kwitansi atau bukti pembayaran;
- Bahwa satu satunya dokumen pembayaran yang Saksi miliki adalah yang tertulis dalam Akta Pengikatan Jual Beli No. 61 Tanggal 27 Desember 2019 yang isinya telah dilakukan pembayaran sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);
- Bahwa seingat Saksi sebelum ada Akta Perikatan Jual Beli No. 61 Tanggal 27 Desember 2019, tidak ada perjanjian tertulis yang Saksi buat bersama dengan Terdakwa Wihardi baik bawah tangan atau di buat di Notaris, namun setelah dilakukan pengambilan Sertifikat dari orang yang pernah melakukan transaksi dengan Saksi sebelumnya, Saksi diminta Terdakwa Wihardi untuk membantu kepengurusan tanah tersebut;
- Bahwa kemudian pada tanggal 05-07-2019 Saksi mendapat kuasa untuk melakukan penjualan tanah milik Sdr. Syarif Hidayat SHM (Sertifikat Hak Milik) Nomor 14/Wirokerten Seluas 1.691 M2 (Seribu Enam Ratus Sembilan Puluh Satu Meter Persegi), yang terletak di desa Wirokerten Kec. Banguntapan Kab. Bantul. DI. Yogyakarta sebagaimana Surat

Halaman 16 Putusan Nomor 35/Pid.Sus/2024/PN Yyk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kuasa Jual No. 04 Tertanggal — 05-07-2019, Saksi juga membantu menandatangani Perjanjian Jual beli No 24 tanggal 12 Juli 2019 di Notaris MARDIYAH antara saya dengan Sdr. Puji Utomo;

- Bahwa tanah sawah kami berlokasi di Dusun Grojokan, Kelurahan Wirokerten, Kecamatan Banguntapan Kabupaten Bantul Daerah Istimewa Yogyakarta;
- Bahwa Saksi melakukan perikatan Jual Beli dengan Puji Utomo, tetapi yang menerima uang pembayaran dari Puji Utomo adalah Terdakwa Wihardi;
- Bahwa Saksi pada tanggal 27 Desember 2019 telah menerima pembayaran sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) dari Terdakwa Wihardi, dengan kesepakatan sisa kekurangan pembayaran akan diangsur sebanyak 5 (lima) kali dengan jangka waktu 6 (enam) bulan sekali sebagaimana tertuang dalam Akta Pengikatan Jual Beli nomor 04 tanggal 04 Agustus 2020;
- Bahwa pada saat proses jual beli dengan saksi, Terdakwa mengatasnamakan secara pribadi;
- Bahwa pembayaran yang dilakukan oleh Terdakwa Wihardi kepada Saksi adalah sebagai berikut :
  - Pada Bulan April 2019 Sdr. WIHARDI berniat akan membeli tanah atas nama Saksi sebagaimana SHM (Sertifikat Hak Milik) Nomor 1074/Wirokerten Seluas 1.942 M2 (seribu Sembilan ratus empat puluh dua — meter persegi) dan tanah Milik Sdr. Syarif Hidayat Sebagaimana SHM — (Sertifikat Hak Milik) Nomor 14/Wirokerten Seluas 1.691 M2 (Seribu Enam Ratus Sembilan Puluh Satu Meter Persegi), yang terietak di desa Wirokerten Kec. Banguntapan Kab. Bantul. DI. Yogyakarta, saat itu Sdr. Wihardi membayar kepada saya sebesar Rp10.000.000,00 (Sepuluh Juta — Rupiah);
  - Bahwa kemudian karena tanah Saksi dan milik Sdr. Syarif Hidayat pernah kami transaksikan kepada orang lain kemudian kedua sertifikat tersebut diurus dan dibayarkan penggantian Uang muka yang telah dibayarkan kepada saya dan Sdr Syarif Hidayat sebesar Total Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) dengan rincian saya sebesar Rp125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta rupiah) dan Sdr. Syarif Hidayat sebesar Rp75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah) yang pada kesepakatnya uang tersebut masuk dalam uang pembayaran kedua tanah tersebut,

Halaman 17 Putusan Nomor 35/Pid.Sus/2024/PN Yyk



sehingga uang yang di bayarkan ke Saksi untuk pembelian tanah sebesar Rp135.000.000,00 (seratus tiga puluh lima juta rupiah) dan untuk pembayaran tanah Sdr. Syarif Hidayat sebesar Rp75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah);

- Bahwa selanjutnya pada tanggal 27 Desember 2019 Saksi dengan Sdr. Wihardi melakukan Pengikatan Untuk Jual Beli di Notaris Mardiyah dengan obyek tanah yang di jual adalah Sebidang tanah sawah untuk pertanian dengan SHM (Sertifikat Hak Milik) Nomor 1074/Wirokerten Seluas 1.942 M2 (seribu Sembilan ratus empat puluh dua meter persegi) atas nama Yulianto Saksi sendiri, dan benar Saksi telah menerima sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);
- Bahwa selanjutnya sebelum Saksi dipanggil untuk bersaksi di Ombudsmen, Saksi meminta pembayaran kembali dan dibayar oleh Sdr. Wihardi Sebesar Rp135.000.000,00 (seratus tiga puluh lima juta rupiah);
- Sehingga total pembayaran sebesar Rp435.000.000,00 (Empat Ratus tiga puluh lima juta rupiah) ini pembayaran tanah atas nama sertifikat Saksi sendiri, bukan pembayaran dari tanah Sdr. Syarif Hidayat;
- Bahwa Saksi hanya mempunyai bukti pembayaran yang dilakukan Terdakwa Wihardi kepada Saksi sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) sebagaimana tercantum dalam Akta Pengikatan Jual Beli No 61 Tanggal 27 Desember 2019;
- Bahwa Saksi tahu Terdakwa Wihardi akan menjual kembali tanah milik saksi ke orang lain dalam bentuk kavlingan, saat itu Saksi diminta tanda tangan oleh Terdakwa Wihardi untuk mempermudah pemecahannya;
- Bahwa Saksi kenal dengan Syarif Hidayat sejak kecil karena Saksi memiliki hubungan Family yaitu Syarif Hidayat adalah sepupu Saksi.
- Bahwa secara kebetulan Saksi juga memiliki lahan sawah bersebelahan dengan milik SYARIF HIDAYAT yang terletak di Dusun Grojokan Kel. Wirokerten Kec. Banguntapan Bantul Yogyakarta;
- Bahwa diatas tanah sawah milik Saksi dan milik saksi Syarif Hidayat telah terpampang tulisan Perumahan Paramarta Regency Giwangan;
- Bahwa Sertifikat tanah sawah milik Saksi tersebut masih di Notaris Mardiah;
- Bahwa yang Saksi lihat, sudah ada 2 bangunan rumah di atas tanah





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sawah tersebut, dan sudah bisa ditempati, karena pada saat di Notaris Terdakwa mengatakan kepada Saksi bahwa tanah yang ia beli dari Saksi mau dibuat perumahan;

- Bahwa setahu Saksi belum ada IMB;
- Bahwa saksi tahu, tanah kavling yang sudah dibeli saksi korban Arum berada diatas tanah saksi Syarif;
- Bahwa Saksi pernah diminta tanda tangan untuk proses pecah tanah dan pengurusan sertifikat di BPN;
- Bahwa Saksi mengenal dan membenarkan Surat Kuasa Jual No. 04 tertanggal 05 Juli 2019, Apakah benar suarat kuasa jual ini yang yang diberikan ke saksi untuk mengalihkan tanah milik Sdr. SYARIF HIDAYAT;
- Bahwa Saksi membenarkan Perikatan Jual beli No. 24 tertanggal 12 Juli 2019 antara Saksi dengan PUJI UTOMO ?

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, Terdakwa menyatakan benar dan tidak keberatan;

3. Saksi Puji Utomo di bawah sumpah di depan persidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa Saksi pernah diperiksa oleh Penyidik dan keterangan yang Saksi berikan sudah benar dan tidak ada perubahan;
- Bahwa Saksi telah membeli Perumahan Paramartha Regency yang terletak di Desa Grojokan Kei. Wirokerten Banguntapan Bantul Yogyakarta, pada sekira bulan Mei — 2019 melalui Core Marketing;
- Bahwa Saksi mengetahui informasi adanya pembangunan rumah dari brosur yang dibuat Core Marketing;
- Bahwa saat kami menghubungi pihak Core Marketing, yang membantu Saksi dalam proses pembeliannya adalah RINA dan RUDI;
- Bahwa Saksi sudah melakukan pembayaran sebesar 80% dari keseluruhan harga rumah;
- Bahwa pihak marketing menjelaskan bahwa pengembangnya adalah Terdakwa WIHARDI dan pembayaran untuk melakukan transaksi jual beli langsung kepada Terdakwa WIHARDI;
- Bahwa saat itu Saksi diminta membayar uang tanda jadi Sebesar Rp5 000.000,00 (lima juta rupiah);
- Bahwa karena Saksi minta jual beli dilakukan di Notaris kemudian Saksi diminta membayar lagi sebesar Rp5.000.000,00 (lima Juta Rupiah) sehingga total pembayaran yang Saksi lakukan adalah Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);

Halaman 19 Putusan Nomor 35/Pid.Sus/2024/PN Yyk

## 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 19



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sekitar tanggal 12 Juli 2019 pagi, Saksi datang bersama istri untuk melakukan Perikatan Perjanjian Jual Beli atau PPJB di Notaris Mardiah daerah — Bantul Yogyakarta;
- Bahwa Saksi melakukan PPJB langsung dengan pemilik lahan yang saat itu dikuasakan kepada Sdr. YULI karena pemilik lahannya sedang berhaji;
- Bahwa Saksi diminta oleh pihak Core marketing langsung membayar ke Terdakwa WIHARDI sebagai pengembang (Saksi kirim melalui Bank — BNI Cabang Jin. Parangtritis, saya Transfer kepada Terdakwa WIHARDI melalui Bank — Mandiri atas nama WIHARDI sebesar Rp320.480.000,00
- Bahwa Saksi juga sudah menyerahkan uang muka saat di Core Marketing sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta);
- Bahwa total pembayaran yang telah saya lakukan sebesar Rp330.480.000,00 (tiga ratus tiga puluh juta empat ratus delapan puluh ribu rupiah);
- Bahwa total harga rumah yang Saksi beli adalah Rp413.100.000,00 (empat ratus tiga belas juta rupiah seratus ribu rupiah) dan Saksi sudah membayar sebesar Rp330.480.000,00 (tiga ratus tiga puluh juta empat ratus delapan puluh ribu rupiah), sehingga apabila rumah jadi Saksi tinggal membayar sebesar Rp82.620.000,00 (delapan puluh dua juta enam ratus dua puluh ribu rupiah);
- Bahwa sampai saat ini rumah yang dijanjikan sudah dibangun namun belum selesai;
- Bahwa saat ini pihak pengembang yaitu Terdakwa Wihardi memiliki permasalahan dengan — pemilik lahan;
- Bahwa Saksi mengetahui dari pemilik lahan bahwa terjadi pembatalan penjualan dari pemilik lahan;
- Bahwa Saksi bertemu dengan Terdakwa Wihardi pada saat penandatanganan Perjanjian Jual beli pada tanggal 12 Juli 2019 di Notaris Mardiyah Di daerah Jetis Bantul Yogyakarta;
- Bahwa Terdakwa Wihardi kata-katanya meyakinkan saya, apalagi ada perjanjian Perikatan Jual Beli di Core antara saya dan Terdakwa WIHARDI sebagaimana Nomor : 05/PPJB/prg/c-2/VI1/2019 tanggal 13 Juli 2019 yang menerangkan bahwa pasal 1 ke dua yaitu unit yang saya beli yaitu C2 di Paramarta Regency Giwangan yang terletak di Kampung Grojokan Wirokerten Banguntapan Bantul Yogyakarta;
- Bahwa kerugian yang Saksi derita sebesar Rp330.480.000,00;

Halaman 20 Putusan Nomor 35/Pid.Sus/2024/PN Yyk



Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, Terdakwa menyatakan benar dan tidak keberatan;

4. Saksi Benaya Ajie Pratama Adityamirza di bawah sumpah di depan persidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa Saksi pernah diperiksa oleh Penyidik dan keterangan yang Saksi berikan sudah benar dan tidak ada perubahan;
- Bahwa Saksi bekerja di Core Property Consultan Jalan Arjuna No.47 B Wirobrajan Yogyakarta
- Bahwa pemilik Core Property Consultan adalah Stanley Jahuri yang tinggal di daerah Jalan Kaliurang Sleman dan Direktur Operasional adalah Bapak Rudi Sumardiyanto;
- Bahwa Saksi bekerja di Core Property Consultan tersebut sejak tahun 2018 dimana Core Property Consultan bergerak di bidang Agen Pemasaran Perumahan atau agen Property Perumahan dimana posisi saya di tempat Core Property Consultan sebagai Marketing Free lance;
- Bahwa Saksi tidak begitu paham dengan SOP di Core Property Consultan karena posisi Saksi di Core Property Consultan tersebut hanya sebagai agen free lance;
- Bahwa Ibu Arum merupakan konsumen saya terkait pembelian perumahan Paramarta Agency Giwangan;
- Bahwa Ibu Arum menyetujui harga pembelian rumah tersebut sebesar Rp421.100.000,00;
- Bahwa pada awal pembelian, Ibu ARUM memberi tanda jadi/uang muka sebesar Rp5.000.000,00 dan di transfer ke rekening bank Mandiri dengan nomor rekening : 1370035553888 atas nama Terdakwa WIHARDI sebagai pengikat Kavling perumahan Paramarta Agency Giwangan pada hari Senin tanggal 24 Juni 2019;
- Bahwa pada tanggal 25 Juni 2019 sekira pukul : 10.00 Wib, ARUM melakukan PPJB dengan Terdakwa WIHARDI (sebagai developer atau Pengembang Perumahan di kantor Agen Core Property Consultan di jalan Arjuna No. 47 B Wirobrajan Yogyakarta;
- Bahwa pada hari Selasa tanggal 25 Juni 2019 ARUM melakukan pembayaran dengan cara Tranter ke rekening Terdakwa WIHARDI sebesar Rp165.000.000,00 sebagai uang muka atau DP perumahan tersebut, sisa dibayar cash tempo 8 ( delapan ) kali;
- Bahwa sebagai agen Free lance di tempat Property Consultan, Saksi hanya menerima produk perumahan yang akan di pasarkan, kemudian



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

saya iklan di media social di MARKETPLACE , IG ( BEN PROPERTY ), FACE BOOK ( BEN PROPERTY ) dan menjelaskan tentang legalitas perumahan yang akan di pasarkan kepada pembeli;

- Bahwa pertama Saksi mendapat DM dari Ibu ARUM menanyakan tentang iklan perumahan Paramarta Agency Giwangan;
- Bahwa kemudian Saksi memberikan nomor Whatsap : 087734717473 dan menawarkan Perumahan Agency Giwangan dan terjadi komunikasi antara Saksi dengan Ibu ARUM;
- Bahwa Ibu ARUM lalu tertarik dan datang ke CORE PROPERTY CONSULTAN bersama suami Ibu ARUM dan sepakat untuk membeli perumahan tersebut;
- Bahwa Saksi menawarkan perumahan sesuai dengan permintaan Ibu ARUM yang pengen dekat dengan rumah orang tua, kemudian Saksi menawarkan Perumahan Paramarta yan terletak di Jalan Monumen perjuangan, Jalan Imogiri km 6 Bantul, dimana Ibu ARUM termasuk pembeli pertama dari 3 ( tiga ) orang pembeli perumahan untuk itu Saksi memberikan Diskon sebanyak Rp30.000.000,00 dari harga perumahan yang di beli ibu Arum, dari harga Rp451.100.000,00 menjadi Rp421.100.000,00;
- Bahwa Saksi juga menjelaskan mengenai luas tanah serta spek bangunan rumah;
- Bahwa Saksi memberi tahu kepada Ibu ARUM bahwa tanah perumahan tersebut masih proses pecah Kavling dan tidak ada permasalahan tanah yang akan di bangun perumahan tersebut dan Saksi juga sudah menunjukan lokasi perumahan Paramarta yang akan di beli Ibu ARUM
- Ibu ARUM melihat lokasi perumahan sampai 2 ( dua ) kali;
- Bahwa Ibu ARUM melakukan PPJB ( Perjanjian Perikatan jual beli ) dengan WIHARDI dengan nomor : 03/ PPJB / PRG/ D- 1/ VI/2019, tanggal 25 Juni 2019 tidak di hadapan Notaris akan tetapi di Core Property Consultan di jalan Arjuna No. 47 B Wirobrajan Yogyakarta;
- Bahwa Ibu ARUM membayar perumahan tersebut dengan cash tempo 8 (delapan) kali dengan cara pembayaran transfer ke rekening milik WIHARDI sebagai berikut :
  - Cicilan pertama setelah DP 17 JULI 2019 di transfer sebesar Rp31.387.500,00 ke rekening Bank Mandiri milik WIHARDI dengan nomor rekening 1370035553888;
  - Cicilan kedua pada tanggal 25 Juli 2019 sebesar

Halaman 22 Putusan Nomor 35/Pid.Sus/2024/PN Yyk

#### 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

Rp31.387.500,00, ( dua kali transfer);

- Cicilan ke 4 27 Agustus 2019 sebesar Rp31.387.500,00;
- Cicilan ke. 5 ( lima) pada tanggal 30 September 2019 sebesar Rp31.387.500,00;
- Cicilan ke 6 pada tanggal 30 Oktober 2019 sebesar Rp31.387.500,00 Cicilan yang ke 7 pada tanggal 27 November 2019 sebesar Rp31.387.500,00;
- Cicilan yang ke 8 pada tanggal 26 Desember 2019 sebesar Rp31.387.500,00 semua di tranfer kerekening Bank MANDIRI milik WIHARDI dengan nomor rekening : 1370035553888 dan sudah dibayar lunas oleh Ibu ARUM;
- Letak tanah perumahan tersebut di desa Grojokan Wirokerten Banguntapan , unitnya berada di kavling D- 1 type 36 dengan luas tanah 82 meter Perum Paramarta Agency Giwangan jalan Monumen perjuangan, jalan Imogiri km 6 Bantul;
- Bahwa rumah yang di beli oleh IBu ARUM baru di bangun 30 persen dan belum diserahkan terimakan;
- Bahwa Isi PPJB tersebut adalah pembayaran bertahap sebanyak 8 ( delapan ) kali dan bangunan atau unit rumah diserahkan paling lambat 25 mei 2020 untuk lebih lengkapnya di lampiran PPJB dengan nomor : 03/ PPJB / PRG/ D- 1/ VI/2019, tanggal 25 Juni 2019;
- Bahwa Saksi tidak tahu apa penyebab perumahan yang di beli oleh Ibu ARUM belum jadi dan belum diserahkan sesuai dengan perjanjian di PPJB tersebut;
- Bahwa Terdakwa WIHARDI sebagai pengembang perumahan, bekerja sama dengan Core Property Consultan sedangkan Saksi hanya sebagai marketing Freee lance saja;
- Bahwa komisi yang Saksi terima dari penjualan kavling D - 1 tepy 38 luas tanah 82 meter di Perumahan Paramarta Agency Giwangan tersebut dari Core Property Consultan, sebesar 2 ( dua ) persen dari harga perumahan sebesar Rp421.100.000,00, jadi yang Saksi terima kurang lebih Rp8.000.000,00;
- Bahwa setiap ada pembeli / konsumen Perumahan langsung bertransaksi dengan Terdakwa WIHARDI dan uang pembelian perumahan langsung masuk ke dalam rekening Bank Mandiri milik WIHARDI dengan nomor rekening 1370035553888;
- Bahwa rumah di perumahan Paramarta Regency Giwangan yang di

Halaman 23 Putusan Nomor 35/Pid.Sus/2024/PN Yyk





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pesan oleh Ibu ARUM sampai sekarang belum jadi;

- Bahwa Ibu ARUM menjadi korban penipuan pembelian Perumahan Paramarta Agency

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, Terdakwa menyatakan benar dan tidak keberatan;

5. Saksi Syarif Hidayat di bawah sumpah di depan persidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa Saksi pernah diperiksa oleh Penyidik dan keterangan yang Saksi berikan sudah benar dan tidak ada perubahan;
- Bahwa Saksi kenal dengan ARUM CAVORINA pada saat ada permasalahan terkait dengan jual beli kavling yang kebetulan yang menjadi obyek jual beli kavling adalah tanah milik saya. (SYARIF HIDAYAT) dengan Nomor Sertifikat 14 dengan Surat Ukur No. 03 — Tahun 1984 yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kabupaten Bantul yang terletak di Dusun Grojokan Kei. Wirokerten Kec. Banguntapan Bantul Yogyakarta;
- Bahwa awalnya Saksi menjual tanah tersebut bersama tanah milik saksi YULIANTO, karena posisi tanah tersebut bersebelahan yang terletak di Dusun Grojokan Kei. Wirokerten Kec. Banguntapan Bantul Yogyakarta;
- Bahwa saat itu Saksi dengan Sdr. YULIANTO bersama-sama menjual tanah tersebut kepada Terdakwa WIHARDI;
- Bahwa awalnya Saksi menjual tanah tersebut kepada Terdakwa WIHARDI ternyata setelah Saksi melakukan Perjanjian jual-beli dengan Terdakwa WIHARDI ternyata Terdakwa WIHARDI menjualnya dengan cara di Kavling-Kavling dan dijual kepada banyak orang;
- Bahwa setahu Saksi ada 15 ( Lima Belas) Unit kavling yang sudah laku;
- Bahwa penjualan atau pemasaran kavling, setahu Saksi menggunakan pihak Core Property;
- Bahwa proses jual beli terhadap obyek tanah Nomor Sertifikat 14 dengan Surat Ukur No. 03 Tahun 1984 yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kabupaten Bantul, awalnya Saksi melakukan proses jual beli dengan Terdakwa WIHARDI Pada Bulan Juli 2019;
- Bahwa Terdakwa WIHARDI saat mau membeli tanah Saksi menyampaikan bahwa pembayaran dilakukan dengan termin atau tahapan pembayaran, karena pembayaran belum bisa dilaksanakan sekaligus sehingga dari pihak notaris membuat perjanjian Jual Beli;
- Bahwa awalnya Saksi sendiri yang akan melakukan proses jual beli,

Halaman 24 Putusan Nomor 35/Pid.Sus/2024/PN Yyk



namun karena saat itu Saksi sedang melaksanakan ibadah haji Di Mekkah Arab Saudi maka Saksi menguasai kepada Sdr. YULIANTO, karena Sdr. YULIANTO sebagaimana Surat Kuasa Jual No. 04 tanggal 05 Juli 2019 dibuat di kantor Notaris MARDIAH;

- Bahwa kemudian pada 12 Juli 2019 Surat Kuasa tersebut telah di gunakan untuk melakukan jual beli tanah antara Sdr. YULIANTO kepada Sdr. PUJI UTOMO sebagaimana Perikatan Jual Beli Nomor 24 tanggal 12 Juli 2019 di Kantor Notaris MARDIAH;
- Bahwa kemudian karena Saksi telah pulang dari ibadah haji maka Saksi kemudian melakukan pembatalan terhadap Akta Surat Kuasa Jual No. 04 tanggal 05 Juli 2019 yang dibuat di kantor Notaris MARDIAH, sebagaimana yang tercantum dalam Akta Pembatalan Nomor 58 tgl 26 Desember 2019 di Notaris Mardiah SH.
- Bahwa selanjutnya pada tanggal 26 Desember 2019 Saksi melakukan perikatan Jual Beli langsung kepada Terdakwa WIHARDI sebagaimana Pengikatan untuk Jual Beli Nomor 59 Tgl 26-12-2019 di Kantor Notaris MARDIAH dalam pasal 3 dalam akta tersebut menerangkan tentang bagaimana cara — pembayarannya yaitu dilakukan 6 (enam) bulan dan 6 (enam) Kali tahapan pembayaran;
- Bahwa karena pembayaran tidak kunjung dilakukan oleh Terdakwa WIHARDI kemudian Saksi meminta ada perubahan terkait dengan Pengikatan untuk Jual Beli Nomor : 59 Tgl 26-12-2019 di Kantor Notaris MARDIAH, seingat Saksi dengan memperpendek waktu perjanjian menjadi 6 (enam) Bulan saja kalau tidak dibatalkan sebagaimana Akta Perubahan No. 20 tgl 24- 08-2020 di Kantor Notaris Mardiah;
- Bahwa karena tidak ada iktikad baik dari Terdakwa WIHARDI untuk membayar tanah yang menjadi obyek jual beli maka Saksi melakukan pembatalan sebagaimana Akta Pembatalan Nomor : 04 Tgl 05-11-2020 di Kantor Notaris MARDIAH yang isinya terkait dengan pembatalan akta Pengikatan untuk Jual Beli Nomor 59 Tgl 26-12-2019 di Kantor Notaris MARDIAH;
- Bahwa kemudian dilakukan pembatalan terkait dengan Akta Perubahan No. 20 tgl 24-08-2020 di Kantor Notaris Mardiah Sebagaimana Akte Pembatalan Nomor : 05 tanggal 05-11-2020;
- Bahwa pada tanggal 05 November 2020 diangkat jual beli baru lagi antara Saksi dengan Terdakwa WIHARDI dengan Obyek yang sama yaitu Sertifikat Hak Milik atas nama Saksi sendiri\_(SYARIF HIDAYAT)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Nomor Sertifikat 14 dengan Surat Ukur No. 03 Tahun 1984 yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kabupaten Bantul yang tertetak di Dusun Grojokan Kei. Wirokerten Kec. Banguntapan Bantul Yogyakarta, sebagaimana AKTA JUAL BELI No 06 tanggal 05-11-2020 dikantor Notaris Mardiah;

- Bahwa dalam perjanjian tersebut sebagaimana pasal 3 apabila pada tanggal 05-05-2021 tidak membayarkan kewajibannya maka perjanjian tersebut batal dengan sendirinya;
- Bahwa sampai saat ini Saksi baru menerima pembayaran sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah)
- Bahwa seingat Saksi pembayaran tersebut dilakukan melalui Transfer dan digunakan untuk pembayaran Perjanjian Jual beli yang pertama sebagaimana perjanjian jual beli Pengikatan — untuk Jual Beli Nomor 59 Tgl 26-12-2019 di Kantor Notaris MARDIAH namun perjanjian ini telah di batalkan sebagaimana yang telah Saksi terangkan diatas;
- Bahwa Sertifikat saat ini ada di tempat Saksi dan terkait dengan perjanjian telah batal dengan sendirinya karena tidak ada pembayaran.
- Bahwa bangunan yang ada ditanah tersebut setahu Saksi sudah banyak yang ambruk dan pihak pengembang sudah menghentikan pembangunan rumah;
- Bahwa sekarang yang menguasai adalah Saksi sendiri sebagai pemilik sah Sertifikat Hak Milik atas nama Saksi sendiri (SYARIF HIDAYAT) dengan Nomor Sertifikat 14 dengan Surat Ukur No. 03 Tahun 1984 yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kabupaten Bantul yang terletak di Dusun Grojokan Kei. Wirokerten Kec. Banguntapan Bantul Yogyakarta

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, Terdakwa menyatakan ada yang salah yaitu:

1. Saksi Syarif Hidayat sudah menerima uang dari Terdakwa sebesar Rp135.000.000,00 bukan Rp50.000.000,00;
2. Yang menghentikan Pembangunan di dalam perumahan adalah istri Syarif Hidayat, saat itu Terdakwa menerima intimidasi untuk menghentikan pembangunan rumah, padahal Terdakwa baru membangun 4 rumah, tetapi yang 2 sudah rusak oleh seseorang yang Terdakwa tidak tahu atas suruhan siapa;

Menimbang, bahwa atas keberatan dari Terdakwa tersebut, Saksi menyatakan tetap pada keterangannya semula;

6. Saksi Leny Yuliani di bawah sumpah di depan persidangan pada pokoknya

Halaman 26 Putusan Nomor 35/Pid.Sus/2024/PN Yyk



menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa Saksi pernah diperiksa oleh Penyidik dan keterangan yang Saksi berikan sudah benar dan tidak ada perubahan;
- Bahwa Saksi pernah diminta penyidik untuk memberikan keterangan yang berkaitan dengan tugas saya di Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu satu Pintu ;
- Bahwa posisi Saksi di Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu satu Pintu Kab. Bantul sebagai Pejabat Fungsional Penata Perizinan Ahli Muda;
- Bahwa tugas dan tanggung jawab Saksi memberi pelayanan informasi dan menangani pengaduan terkait — dengan Perizinan di Wilayah Bantul;
- Bahwa tahapan dalam perizinan pembangunan Perumahan dan Kawasan Pemukiman di Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu satu Pintu Kab. Bantul adalah sebagai berikut :

1. Pemohon/Pengembang Harus memiliki NIB (Nomor Induk Berusaha) dengan cara mendaftar secara On Line dengan Login disitus [oss.go.id](https://oss.go.id), setelah melakukan — Entry data, terbit NIB ( Nomor Induk Berusaha);
2. Kemudian melakukan Ijin Pembangunan atau yang dulu disebut Ijin Lokasi dengan cara Masuk lagi di Situs [oss.go.id](https://oss.go.id) dalam perijinannya akan di proses oleh 3 (tiga) Instansi Yaitu Dinas Pertanahan dan Tata Ruang Kab. Bantul, BPN dan — Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terepadu satu Pintu, Perumahan dan Kawasan Pemukiman), setelah di proses kemudian terbit PKKPR (Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang) namun sebelum penerbitan — PKKPR harus ada PTP (pertimbangan Tekhnis Pertanahan) yang diterbitkan oleh BPN dan mendapat Rekomendasi dari Forum Penataan Ruang daerah (FPRD);
3. Setelah terkait itu pemohon mengajukan Site Plannya untuk direkomendasi oleh DPUPKP (Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Kawasan Pemukiman), setelah Site Plannya di rekomendasi kemudian keluar PBG ( Persetujuan Bangunan Gedung);
4. Setelah terbit Site Plan pengembang mengajukan PBG melalui [simbg.pu.go.id](https://simbg.pu.go.id) yang diverifikasi oleh DPU PKP dan diterbitkan oleh DPMPTSP;
5. Kemudian pengembang baru bisa melakukan pembangunan terhadap Perumahan yang akan di bangun setelah terbit PBG;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Setelah pembangunan perumahan dilakukan kemudian dari kami Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu satu Pintu Kab. Bantul melakukan Cek terkait dengan Spek Bangunan apakah sesuai dengan PBG ( Persetujuan Bangunan Gedung) atau tidak, apabila sudah sesuai kemudian di terbitkan SLF (Sertifikat Layak Fungsi);
- Bahwa sebagaimana perumahan bersubsidi, subsidi dapat dicairkan apabila telah ada SLF (Sertifikat Layak Fungsinya) sehingga berkaitan dengan penjualan Perumahan seharusnya setelah SLF nya ada;
  - Bahwa kami dari Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu satu Pintu Kab. Bantul setelah melakukan Tracing dan hasilnya ternyata penjualan perumahan Paramarta Regency Glwangan yang terletak di Dusun Grojokan Kei. Wirokerten Kec. Banguntapar — Kab. Bantul Prov. D.I. Yogyakarta, tidak ada ijinnya;
  - Bahwa sampai saat ini tldak pernah ada pengajuan izin dari pihak pengembang perumahan Paramarta Regency Glwangan ke Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan — Terpadu satu Pintu Kab. Bantul. 10;
  - Bahwa kami juga menemukan bahwa pengembang Paramarta Regency Giwangan yang terletak di Dusun Grojokan Kei. Wirokerten Kec. Banguntapan Kab. Bantul Prov. D.I. Yogyakarta telah memakai nama PT. ASRI PUTRA PERSADA sebagai pengembang;
  - Bahwa PT. ASRI PUTRA PERSADA pernah mengajukan perizinan berkaitan dengan IMB yang saat bernama PBG Perum Citra Taman Asri di Sitimulyo, Piyungan Bantul pada tahun 2013 dan yang kedua PT. ASRI PUTRA PERSADA juga pernah mengajukan perizinan perumahan Perum Janti Buana Asri Wonocatur, Banguntapan Bantul Yogyakarta tahun 2011;
  - Bahwa PT. ASRI PUTRA PERSADA sampai saat ini tidak pernah mengajukan perizinan atas perumahan yang Bernama “Paramarta Regency Giwangan” yang terletak di Dusun Grojokan Kei. Wirokerten Kec. Banguntapan Kab. Bantul Prov D.I. Yogyakarta;
  - Bahwa dari Tracing atau pencarian yang kami lakukan atas nama WIHARDI belum pernah melakukan proses perizinan terkait dengan PBG dari Perumahan — Paramarta Regency Giwangan yang terletak di Dusun Grojokan Kei. Wirokerten Kec. — Banguntapan Kab. Bantul Prov. D.I. Yogyakarta;

Halaman 28 Putusan Nomor 35/Pid.Sus/2024/PN Yyk

### 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 berkaitan dengan pelaku usaha uang bergerak di bidang pemasaran Property apakah harus mendaftar di Situs oss.go.id dan pendaftarannya bisa dilakukan dari luar wilayah Bantul;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, Terdakwa menyatakan benar dan tidak keberatan;

Menimbang, bahwa di persidangan Terdakwa mengajukan 1 (satu) orang saksi yang meringankan bernama Siti Rohmantani, yang menerangkan di depan persidangan di bawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi diminta suami Saksi (Terdakwa) untuk menyampaikan niat kami untuk mengembalikan uang yang telah digunakan oleh suami Saksi kepada pihak pihak yang terkait dalam perkara ini;
- Bahwa benar keluarga Terdakwa mempunyai sawah yang ada di daerah Wonosari;
- Bahwa Saksi tidak tahu mengenai hal itu, yang Saksi tahu Terdakwa mempunyai masalah di daerah Giwangan Yogyakarta;
- Bahwa pada saat Terdakwa diperiksa di Polresta Yogyakarta, pengacara Terdakwa telah menawarkan kepada saksi Arum untuk mengganti kerugian yang telah ia alami dengan tanah sawah milik Saksi dan adik Saksi yang berada di belakang kampus UMY Yogyakarta, tetapi Arum tidak mau;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, Terdakwa menyatakan benar dan tidak keberatan;

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

- Bahwa Terdakwa pernah diperiksa pada tingkat penyidikan dan keterangan yang Terdakwa berikan sudah benar dan pada saat memberikan keterangan tidak dalam keadaan tertekan;
- Bahwa Terdakwa pernah melakukan Perjanjian Perikatan Jual-Beli Perumahan Paramarta Regency Giwangan Nomor : 03 / PPJB / PRG / D-1 / VI /2019 tanggal 25 Juni 2019 di Kantor Core Property Consultan Jin. Arjuna No. 47 B, Wirobrajan Yogyakarta, sebagai Penjual bertindak atas nama Developer Paramarta Regency Giwangan;
- Bahwa yang melakukan perjanjian Perikatan Jual-Beli Perumahan Paramarta Regency Giwangan Nomor : 031 PPJB / PRG I D-1 / VI /2019 tanggal 25 Juni 2019 adalah Terdakwa pihak pertama Sebagai Penjual atas nama Developer Paramarta Regency Giwangan dengan Saksi ARUM CAVORINA sebagai Pembeli;

Halaman 29 Putusan Nomor 35/Pid.Sus/2024/PN Yyk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa obyek yang diperjual belikan adalah Perumahan Paramarta Regency, Giwangan Blok D-1 Luas Tanah 82 M2 yang terletak di Jin. Raya Pleret Km. 02 Banguntapan Bantul D.I. Yogyakarta (di Dusun Grojokan Kei. Wirokerten, Kec. Banguntapan Bantul Yogyakarta);
- Bahwa Terdakwa menjadi pengembang perseorangan dari perumahan Paramartha Regency Giwangan dan tidak mewakili dari Kegiatan usaha lain;
- Bahwa sebagai Developer Terdakwa menyiapkan lahan untuk perumahan dan melakukan pembangunan terhadap unit rumah sebagaimana perjanjian yang Terdakwa lakukan dengan konsumen perumahan Paramartha Regency Giwangan;
- Bahwa perumahan yang dibangun adalah Rumah Komersial yaitu rumah yang diselenggarakan dengan tujuan mendapatkan keuntungan dan Bentuk rumah yang akan dibangun adalah bentuk rumah tunggal;
- Bahwa untuk ijin Persetujuan Bangunan Gedung Terdakwa telah menyerahkan kepengurusan tersebut kepada Sdr. DUL (Terdakwa dikenalkan oleh Core Cosultan dengan Dul);
- Bahwa setelah Terdakwa melakukan pengecekan di Dinas Tata Ruang Kab. Bantul saat itu lahan yang Terdakwa beli tersebut sudah jalur kuning dan bisa dikeringkan untuk dilakukan pembangunan rumah;
- Bahwa pemilik lahannya ada 2 (dua) orang yaitu : — 1. SYARIF HIDAYAT, Alamat : Warungboto UH 4/797 Rt. 029 Rw.-, Kel. Desa Warungboto Umbulharjo Yogyakarta. Pemilik Tanah dengan dengan Nomor Sertifikat 14 dengan Surat Ukur No. 03 Tahun 1984. — 2. YULIANTO, Alamat : Kranon UH 6/604 Rt. 045 Rw. 011 Kel. Sorosutan Umbulharjo Yogyakarta. — Pemilik Tanah dengan Sertifikat Hak Milik dengan Nomor Sertifikat 1074 dengan Surat Ukur No. 6.646 Tahun 1993;
- Bahwa sampai saat ini terkait dengan peralihan masih dalam proses karena pembayaran yang Terdakwa lakukan sebagaimana yang disepakati dalam PPJB yang Terdakwa buat kepada kedua pemilik lahan belum Terdakwa lakukan sampai selesai;
- Bahwa Terdakwa melakukan PPJB dengan Pemilik lahan yaitu SYARIF HIDAYAT dengan Obyek PPJB Sertifikat Hak Milik Sertifikat 14 dengan Surat Ukur No. 03 Tahun 1984, pada tanggal 26 Desember 2019 (sebagaimana Pengikatan untuk Jual Beli Nomor 59 Tgl 26-12-2019 di Kantor Notaris MARDIAH);
- Bahwa Terdakwa 3 kali melakukan perjanjian jual beli di Notrais MARDIAH,

Halaman 30 Putusan Nomor 35/Pid.Sus/2024/PN Yyk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan pemilik lahan SYARIF HIDAYAT, yaitu :

- a. Pengikatan untuk Jual Beli Nomor 59 Tgl 26-12-2019 di Kantor Notaris MARDIAH;
  - b. Akta Pembatalan Nomor : 04 Tgl 05-11-2020 di Kantor Notaris MARDIAH;
  - c. Akta Perubahan No. 20 tgl 24-08-2020 di Kantor Notaris Mardiah
  - d. AKTA JUAL BELI No 06 tanggal 05-11-2020 dikantor Notaris Mardiah;
- Bahwa Terdakwa pernah melakukan proses Jual Beli Proses Jual-beli tanah dengan Sertifikat Hak Milik Sertifikat 14 dengan Surat Ukur No. 03 Tahun 1984 yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kabupaten Bantul yang terletak di Wirokerten Kec. Banguntapan Bantul Yogyakarta dengan Sdr. YULIANTO sebagaimana Surat Kuasa yang telah diberikan oleh Sdr. SYARIF HIDAYAT kepada Sdr. YULIANTO namun Terdakwa tidak memiliki buktinya;
  - Bahwa sampai saat ini proses peralihannya masih Perjanjian Perikatan Jual Beli karena pembayaran yang Terdakwa lakukan belum lunas, sehingga belum bisa ditingkatkan ke Proses Akta Jual Beli, dan saat ini untuk lahan belum ada peralihan hak kepemilikan dari Pemilik lahan SYARIF HIDAYAT kepada Terdakwa sebagai pengembang;
  - Bahwa Terdakwa pernah melakukan pembayaran untuk pemilik SYARIF HIDAYAT sebesar Rp125.000.000,00 (sertus dua puluh lima juta rupiah) dan untuk YULIANTO telah membayar sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah), namun untuk bukti buktinya Terdakwa tidak ada;
  - Bahwa sampai saat ini belum ada proses balik nama karena memang untuk pembayaran terkait dengan tanah tersebut belum selesai dan sampai saat ini kepemilikan tanah masih atas nama Sdr. SYARIF HIDAYAT;
  - Bahwa dalam pemasaran Terdakwa bekerjasama dengan pihak Core Consultan sebagaimana Perjanjian kerjasama Pemasaran Bapak WIHARDI dan PT. UTAMA JAYA PROPERTY, No : PKS/001/V/2019 Tgl 29 Mei 2019. Hubungan antara Core dan PT. UTAMA JAYA PROPERTY setahu Terdakwa adalah badan hukum yang menaungi dari Core Property Consultan. / 27;
  - Bahwa setahu Terdakwa dari pihak Core Total sebanyak 11 (sebelas) konsumen Untuk 3 (tiga) konsumen telah membatalkan dan uang muka telah Terdakwa kembalikan pembayarannya karena pada saat itu pengambilan perumahan melalui KPR;
  - Bahwa kemudian ada 4 (empat) konsumen lagi yang membatalkan lewat

Halaman 31 Putusan Nomor 35/Pid.Sus/2024/PN Yyk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

LOD yang salah satunya adalah Sdri. ARUM CAVORINA. Sehingga total konsumen yang masih melanjutkan pembangunannya ada 4 (empat) konsumen;

- Bahwa sebagaimana perjanjian, pihak Core mendapat biaya admin 2.000.000,- (dua juta rupiah) dan 3,5 % setiap transaksi penjualan kemudian terkait dengan bonus dan biaya iklan sebagaimana perjanjian total dalam perkara ini Core Property Consultan
- Bahwa uang yang Terdakwa terima dari penjualan property kepada ARUM CAVORINA dan pembayaran tersebut dilakukan dilakukan sebanyak 8 kali dengan cara Transfer yaitu

1. tanggal 17 Juli 2019 sebesar Rp31.387.500,00 (Tiga puluh satu Juta Tiga — ratus delapan puluh tujuh ribu limaratus rupiah) ditransfer dari Rekening BCA a.n ARUM CAVORINNA ke Rek Mandiri a.n. WIHARDI : 1370035553888 Atas nama WIHARDI;
2. tanggal 25 Juli 2019 sebesar Rp31.387.500,00 (Tiga puluh satu Juta Tiga ratus delapan puluh tujuh ribu limaratus rupiah) ditransfer dari Rekening BCA a.n ARUM CAVORINNA ke Rek Mandiri a.n. WIHARDI : 1370035553888 Atas nama WIHARDI;
3. tanggal 25 Juli 2019 sebesar Rp31.387.500,00 (Tiga puluh satu Juta Tiga ratus delapan puluh tujuh ribu limaratus rupiah) ditransfer dari Rekening BCA a.n ARUM CAVORINNA ke Rek Mandiri a.n. WIHARDI : 1370035553888 Atas nama WIHARDI;
4. tanggal 27 Agustus 2019 sebesar Rp31.387.500,00 (Tigapuluh satu Juta Tiga ratus delapan puluh tujuh ribu limaratus rupiah) ditransfer dari Rekening BCA a n ARUM CAVORINNA ke Rek Mandiri a.n. WIHARDI : 1370035553888 Atas nama WIHARDI;
5. tanggal 30 September 2019 sebesar Rp 31.387.500 (Tiga puluh satu Juta Tiga ratus delapan puluh tujuh ribu limaratus rupiah) ditransfer dari Rekening BCA a n ARUM CAVORINNA ke Rek Mandiri a.n. WIHARDI : 1370035553888 Atas nama WIHARDI;
6. tanggal 30 Oktober 2019 sebesar Rp31.387.500,00 (Tiga puluh satu Juta Tiga ratus delapan puluh tujuh ribu limaratus rupiah) ditransfer dari Rekening BCA a.n ARUM CAVORINNA ke Rek Mandiri a.n. WIHARDI : 1370035553888 Atas nama WIHARDI;
7. tanggal 27 November 2019 sebesar Rp 31.387.500 (Tiga puluh satu Juta Tiga ratus delapan puluh tujuh ribu limaratus rupiah) ditransfer dari Rekening BCA a.n ARUM CAVORINNA ke Rek

Halaman 32 Putusan Nomor 35/Pid.Sus/2024/PN Yyk

#### 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)



Mandiri a.n. WIHARDI : 1370035553888 Atas nama WIHARDI;

8. tanggal 26 Desember 2019 sebesar Rp31.387.500,00 (Tiga puluh satu Juta Tiga ratus delapan puluh tujuh ribu limaratus rupiah) ditransfer dari Rekening BCA a.n ARUM CAVORINNA ke Rek Mandiri a.n. WIHARDI : 1370035553888 Atas nama WIHARDI; dan uang tanda jadi Sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) dengan Total pembayaran sebesar Rp421.100.000,00 (empat ratus dua puluh satu juta seratus ribu).

- Bahwa setahu Terdakwa, Saksi ARUM CAVORINA membayar 80% dari harga jual namun setelah di LOD baru Terdakwa mengetahui bahwa pembayaran telah mencapai 100 % dari harga penjualan;
- Bahwa progres pembangunan selambat-lambatnya sesuai dengan Perikatan Perjanjian Jual Bell Nomor : 03/PPJB/PRG/D-1/VI/2019 tanggal 25 juni 2019, yaitu tanggal 25 Mei 2020 namun terkait dengan serah terima belum bisa dilakukan karena ada kendala COVID 19;
- Bahwa terkait dengan permasalahan penyelesaian pembangunan Perumahan Paramartha Regency Giwangan yang tidak sesuai jadwal, permasalahan tersebut belum di selesaikan di Lembaga Ombudsman DIY dan khusus untuk ARUM CAVORINA telah ada Nota Kesepakatan dengan Nomor Adnan : 04/1-2021;
- Bahwa Terdakwa belum pernah mengurus ijin Pembangunan Perumahan Paramartha Regency Giwangan ke Dinas Terkait;
- Bahwa Terdakwa sekarang sedang menjalani hukuman karena telah melakukan tindak pidana penipuan;
- Bahwa Terdakwa telah menerima pembayaran dari Puji Utomo dan setelah itu Terdakwa memberi uang untuk menyicil pembelian tanah, namun Terdakwa lupa besarannya;
- Bahwa uang yang telah Terdakwa terima dari Arum telah Terdakwa gunakan untuk :
  1. Pembangunan rumah namun belum jadi sebesar Rp53.000.000,00;
  2. Untuk mengurug tanah Rp35.000.000,00;
  3. Untuk sewa Jalan Rp12.500.000,00;
  4. Operasional gaji Rp10.000.000,00;
  5. Untuk beli TV dan lemari.
  6. Perijinan Rp15.000.000,00
  7. Fee Makelar Rp25.000.000,00;
  8. Bayar Lahan Rp50.000.000,00;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Yang lain saya lupa saya gunakan untuk apa;

- Bahwa Terdakwa tidak memiliki bukti terkait dengan penggunaan uang milik Sdr. ARUM CAVORINNA tersebut;
- Bahwa Terdakwa tidak memiliki Buku Keuangan yang mencatat berbagai kebutuhan berkaitan dengan kegiatan usaha;
- Bahwa tidak ada bukti bahwa obyek tanah yang Terdakwa perjual belikan, adalah milik Terdakwa;
- Bahwa Terdakwa pura pura memiliki tanah saat dilakukan Perjanjian Perikatan Jual Beli, hanya untuk meyakinkan konsumen yang akan membeli perumahan yang Terdakwa tawarkan;
- Bahwa Pemilik tanah yang sebenarnya adalah Sdr. SYARIF HIDAYAT berdasarkan Sertifikat Hak Milik Sertifikat 14 dengan Surat Ukur No. 03 Tahun 1984 yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kabupaten Bantul yang terletak di Wirokerten Kec. Banguntapan Bantul Yogyakarta tanggal 26 Desember 2019;
- Bahwa Tanda tangan yang ada di Perjanjian Perikatan Jual-Beli Perumahan Paramarta Regency Giwangan Nomor : 03 / PPJB I PRG I D-1 1 VI /2019 tanggal 25 Juni 2019 di Kantor Core Property Consultan Jin. Arjuna No. 47 B, Wirobrajan Yogyakarta adalah benar tandatangan Terdakwa;
- Bahwa Terdakwa telah melakukan perjanjian dan telah menandatangani a. Pengikatan untuk Jual Beli Nomor 59 Tgl 26-12-2019 di Kantor Notaris MARDIAH.- b. Akta Pembatalan Nomor : 04 Tgl 05-11-2020 di Kantor Notaris MARDIAH. c. Akta Perubahan No. 20 tgl 24-08-2020 di Kantor Notaris Mardiah, d. AKTA JUAL BELI No 06 tanggal 05-11-2020 dikantor Notaris Mardiah;
- Bahwa Terdakwa merasa bersalah dan akan bertanggung jawab terkait dengan perkara dan Terdakwa berjanji tidak akan mengulangi lagi;

Menimbang, bahwa Penuntut Umum mengajukan barang bukti sebagai berikut:

1. 1 (satu) Lembar Surat Pemesanan Kavling & Bangunan Nomor : 07/spkb/prg/vi/2019, Tanggal 25 Juni 2019;
2. 1 (satu) - Surat Pemesanan Kavling & Bangunan Nomor : 07/spkb/prg/vi/2019, Tanggal 25 Juni 2019;
3. 1 (satu) Lembar Slip Permohonan Pengiriman Uang, Tanggal 17 Juli 2019 Sebesar Rp. 31.387.500 (tiga Puluh Satu Juta Tiga Ratus Delapan Puluh Tujuh Limaratus Rupiah) Di Transfer Dari Rekening Bca A.n Arum Cavorinna Ke Rekening Mandiri A.n Wihardi : 1370035553888, A.n

Halaman 34 Putusan Nomor 35/Pid.Sus/2024/PN Yyk



Wihardi;

4. 1 (satu) Lembar Slip Transfer Dari Bni Syariah Jln. Kusumanegara Yka Atas Nama Arum Cavorinna Uang Sebesar Rp165.000.000,00 ( Seratus Enam Puluh Luma Juta Rupiah) Ke Rek Mandiri 1370035553888 A.n Wihardi;
5. 1 (satu) Lembar Slip Permohonan Pengiriman Uang, Tanggal 25 Juli 2019 Sebesar Rp31.387.500,00 (tiga Puluh Satu Juta Tiga Ratus Delapan Puluh Tujuh Limaratus Rupiah) Di Transfer Dari Rekening Bca A.n Arum Cavorinna Ke Rekening Mandiri A.n Wihardi : 1370035553888, A.n Wihardi;
6. 1 (satu) Lembar Slip Permohonan Pengiriman Uang, Tanggal 25 Juli 2019 Sebesar Rp31.387.500,00 (tiga Puluh Satu Juta Tiga Ratus Delapan Puluh Tujuh Limaratus Rupiah) Di Transfer Dari Rekening Bca A.n Arum Cavorinna Ke Rekening Mandiri A.n Wihardi : 1370035553888, A.n Wihardi;
7. 1 (satu) Lembar Slip Permohonan Pengiriman Uang, Tanggal 27 Agustus 2019 Sebesar Rp31.387.500,00 (tiga Puluh Satu Juta Tiga Ratus Delapan Puluh Tujuh Limaratus Rupiah) Di Transfer Dari Rekening Bca A.n Arum Cavorinna Ke Rekening Mandiri A.n Wihardi : 1370035553888, A.n Wihardi.;
8. 1 (satu) Lembar Slip Permohonan Pengiriman Uang Tanggal 30 September 2019 Sebesar Rp31.387.500,00 (tiga Puluh Satu Juta Tiga Ratus Delapan Puluh Tujuh Limaratus Rupiah) Di Transfer Dari Rekening Bca A.n Arum Cavorinna Ke Rekening Mandiri A.n Wihardi : 1370035553888, A.n Wihardi.;
9. 1 (satu) Lembar Slip Permohonan Pengiriman Uang Tanggal 30 Oktober 2019 Sebesar Rp31.387.500,00 (tiga Puluh Satu Juta Tiga Ratus Delapan Puluh Tujuh Limaratus Rupiah) Di Transfer Dari Rekening Bca A.n Arum Cavorinna Ke Rekening Mandiri A.n Wihardi : 1370035553888, A.n Wihardi;
- 10.1 (satu) Lembar Slip Permohonan Pengiriman Uang Tanggal 27 November 2019 Sebesar Rp31.387.500,00 (tiga Puluh Satu Juta Tiga Ratus Delapan Puluh Tujuh Limaratus Rupiah) Di Transfer Dari Rekening Bca A.n Arum Cavorinna Ke Rekening Mandiri A.n Wihardi : 1370035553888, A.n Wihardi;
- 11.1 (satu) Lembar Slip Permohonan Pengiriman Uang Tanggal 26 Desember 2019 Sebesar Rp31.387.500,00 (tiga Puluh Satu Juta Tiga

Halaman 35 Putusan Nomor 35/Pid.Sus/2024/PN Yyk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ratus Delapan Puluh Tujuh Limaratus Rupiah) Di Transfer Dari Rekening Bca A.n Arum Cavorinna Ke Rekening Mandiri A.n Wihardi : 1370035553888, A.n Wihardi;

12.1 (satu) Lembar Kwitansi Pembayaran Nomor : 008/k.prg/vi/2019, Tanggal 24 Juni 2019, Sebagai Uang Tanda Jadi Perumahan Paramarta Regency Giwangan Kavling D-1, Sebesar Rp5.000.000,00 (lima Juta Rupiah) Dari Atas Nama Muhammad Asdianto Atau Arum Cavorinna Diterima Oleh Atas Nama Wihardi;

13.1 (satu) Lembar Kwitansi Pembayaran Nomor : 009/k.prg/vi/2019, Tanggal 25 Juni 2019, Sebagai Uang Muka Perumahan Paramarta Regency Giwangan Kavling D-1, Sebesar Rp165.000.000,00 (seratus Enam Puluh Lima Juta Rupiah) Dari Atas Nama Muhammad Asdianto Atau Arum Cavorinna Diterima Oleh Atas Nama Wihardi;

14.1 (satu) Lembar Kwitansi Pembayaran Nomor : 0041/k.prg/vii/2019, Tanggal 17 Juli 2019, Sebagai Angsuran Ke-1 Perumahan Paramarta Regency Giwangan Kavling D-1, Sebesar Rp. 31.387.500 (tiga Puluh Satu Juta Tiga Ratus Delapan Puluh Tujuh Limaratus Rupiah). Dari Atas Nama Arum Cavorinna Diterima Oleh Atas Nama Wihardi;

15.1 (satu) Lembar Kwitansi Pembayaran Nomor : 017/k.prg/vii/2019, Tanggal 25 Juli 2019, Sebagai Angsuran Ke-2 Perumahan Paramarta Regency Giwangan Kavling D-1, Sebesar Rp31.387.500,00 (tiga Puluh Satu Juta Tiga Ratus Delapan Puluh Tujuh Limaratus Rupiah). Dari Atas Nama Arum Cavorinna Diterima Oleh Atas Nama Wihardi;

16.1 (satu) Lembar Kwitansi Pembayaran Nomor : 0042/k.prg/vii/2019, Tanggal 25 Juli 2019, Sebagai Angsuran Ke-3 Perumahan Paramarta Regency Giwangan Kavling D-1, Sebesar Rp31.387.500,00 (tiga Puluh Satu Juta Tiga Ratus Delapan Puluh Tujuh Limaratus Rupiah). Dari Atas Nama Arum Cavorinna Diterima Oleh Atas Nama Wihardi;

17.1 (satu) Lembar Kwitansi Pembayaran Nomor : 0023/k.prg/viii/2019, Tanggal 27 Agustus 2019, Sebagai Angsuran Ke-4 Perumahan Paramarta Regency Giwangan Kavling D-1, Sebesar Rp31.387.500,00 (tiga Puluh Satu Juta Tiga Ratus Delapan Puluh Tujuh Limaratus Rupiah). Dari Atas Nama Arum Cavorinna Diterima Oleh Atas Nama Wihardi;

18.1 (satu) Lembar Kwitansi Pembayaran Nomor : 0027/k.prg/ix/2019, Tanggal 30 September 2019, Sebagai Angsuran Ke-5 Perumahan Paramarta Regency Giwangan Kavling D-1, Sebesar Rp31.387.500,00

Halaman 36 Putusan Nomor 35/Pid.Sus/2024/PN Yyk

#### 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 36



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(tiga Puluh Satu Juta Tiga Ratus Delapan Puluh Tujuh Limaratus Rupiah). Dari Atas Nama Arum Cavorinna Diterima Oleh Atas Nama Wihardi;

19.1 (satu) Lembar Kwitansi Pembayaran Nomor : 0034/k.prg/x/2019, Tanggal 30 Oktober 2019, Sebagai Angsuran Ke-6 Perumahan Paramarta Regency Giwangan Kavling D-1, Sebesar Rp31.387.500,00 (tiga Puluh Satu Juta Tiga Ratus Delapan Puluh Tujuh Limaratus Rupiah). Dari Atas Nama Arum Cavorinna Diterima Oleh Atas Nama Wihardi;

20.1 (satu) Lembar Kwitansi Pembayaran Nomor : 0040/k.prg/xi/2019, Tanggal 27 November 2019, Sebagai Angsuran Ke-7 Perumahan Paramarta Regency Giwangan Kavling D-1, Sebesar Rp31.387.500,00 (tiga Puluh Satu Juta Tiga Ratus Delapan Puluh Tujuh Limaratus Rupiah). Dari Atas Nama Arum Cavorinna Diterima Oleh Atas Nama Wihardi;

21.1 (satu) Lembar Kwitansi Pembayaran Nomor : 0067/k.prg/xii/2020, Tanggal 26 Desember 2019, Sebagai Angsuran Ke-8 Perumahan Paramarta Regency Giwangan Kavling D-1, Sebesar Rp31.387.500,00 (tiga Puluh Satu Juta Tiga Ratus Delapan Puluh Tujuh Limaratus Rupiah). Dari Atas Nama Arum Cavorinna Diterima Oleh Atas Nama Wihardi;

Menimbang, bahwa terhadap barang bukti tersebut di atas telah disita secara sah menurut hukum, karena itu dapat digunakan untuk memperkuat pembuktian.;

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

1. Bahwa benar Terdakwa Wihardi Bin Tabin (alm) pada hari Selasa tanggal 25 Juni 2019 dan pada hari Jumat tanggal 12 Juli 2019 bertempat di kantor Core Consultan jalan Arjuna nomor 47 B Kecamatan Wirobarajan Kota Yogyakarta menjual satuan lingkungan perumahan atau lisiba yang belum menyelesaikan status hak atas tanahnya sebagaimana dimaksud dalam pasal 137;
2. Bahwa benar awalnya Saksi Yulianto dan Saksi Syarif Hidayat berniat untuk menjual tanah sawah kemudian Terdakwa berniat akan membeli tanah atas nama Yulianto seluas 1.942 meter persegi dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor : 1074/Wirokekten dengan kesepakatan harga sebesar Rp3.884.000.000,00 (tiga miliar delapan ratus delapan puluh

Halaman 37 Putusan Nomor 35/Pid.Sus/2024/PN Yyk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

empat juta rupiah) dan tanah milik Saksi Syarif Hidayat seluas 1.606 meter persegi dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor : 14/Wirokerten dengan kesepakatan harga sebesar Rp1.944.650.000,00 (satu miliar sembilan ratus empat puluh empat juta enam ratus lima puluh ribu rupiah) dengan sistem pembayaran tanah keduanya dilakukan dengan termin/tahapan pembayaran;

3. Bahwa benar pada tanggal 04 Agustus 2020 Saksi Yulianto dan Terdakwa melakukan Pengikatan Jual Beli di hadapan Notaris Mardiyah dan Saksi Yulianto menerima pembayaran sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) dengan kesepakatan sisa kekurangan pembayaran akan diangsur sebanyak 5 (lima) kali dengan jangka waktu 6 (enam) bulan sekali sebagaimana tertuang dalam Akta Pengikatan Jual Beli nomor 04 tanggal 04 Agustus 2020;
4. Bahwa benar Saksi Syarif Hidayat melakukan Pengikatan Jual Beli di hadapan Notaris Mardiyah pada hari Kamis tanggal 26 Desember 2019 dan Saksi Syarif Hidayat menerima pembayaran sebesar Rp75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah) dengan sistem pembayaran dilakukan setiap 6 (enam) bulan sekali sebanyak 6 (enam) kali pembayaran sebagaimana tertuang dalam Akta Pengikatan Jual Beli nomor 04 tanggal 04 Agustus 2020;
5. Bahwa benar Terdakwa belum menyelesaikan status hak atas tanahnya tidak melakukan pelunasan pembayaran atas tanah milik Saksi Yulianto dan Saksi Syarif Hidayat tersebut namun kemudian Terdakwa bekerja sama dengan marketing dari CORE CONSULTAN telah memasarkan tanah tersebut dengan cara dijual secara kavling menjadi 15 (lima belas) kavling dan sudah terjual sebanyak 2 (dua) kavling, sebagai berikut :
  - kepada Saksi Arum Cavorinna dengan melakukan Perjanjian Perikatan Jual Beli tidak dihadapan notaris namun dilakukan Terdakwa di kantor Core Consultan pada tanggal 25 Juni 2019 dengan harga per kavlingnya sebesar Rp413.100.000,00 (empat ratus tiga belas juta seratus ribu rupiah) kemudian Terdakwa menerima sendiri uang pembayaran tanah kavling tersebut sebagaimana termuat dalam surat Perjanjian Perikatan Jual beli nomor : 03/PPJB/PRG/D-1/VI/2019 tanggal 25 Juni 2019;
  - kepada Saksi Puji Utomo dengan melakukan Perjanjian Perikatan Jual Beli dihadapan Notaris Mardiyah pada hari Jumat tanggal 12 Juli 2019 dengan akta Pengikatan Jual Beli nomor 24 dengan

Halaman 38 Putusan Nomor 35/Pid.Sus/2024/PN Yyk

#### 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 per kavlingnya sebesar Rp413.100.000,00 (empat ratus tiga belas juta seratus ribu rupiah) kemudian Terdakwa menerima sendiri uang pembayaran tanah kavling tersebut;

6. Bahwa benar oleh karena Terdakwa belum menyelesaikan pembayaran/pelunasan pembelian tanah milik Saksi Yulianto dan Saksi Syarif Hidayat dan tidak ada itikad baik dari Terdakwa sebagaimana diatur dalam Perikatan Jual Beli Tanah maka Saksi Yulianto dan Saksi Syarif Hidayat melakukan pembatalan perjanjian jual beli tanah melalui Notaris Mardiyah;

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

Menimbang, bahwa Terdakwa telah didakwa oleh Penuntut Umum dengan dakwaan yang berbentuk alternatif, sehingga Majelis Hakim dengan memperhatikan fakta-fakta hukum tersebut diatas memilih langsung dakwaan alternatif ke satu sebagaimana diatur dalam Pasal 154 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, yang unsur-unsurnya adalah sebagai berikut:

1. Barangsiapa;
2. Menjual satuan lingkungan perumahan atau lisiba yang belum menyelesaikan status hak atas tanahnya sebagaimana dimaksud dalam pasal 137;

## Ad.1. Unsur "Barangsiapa";

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan "barangsiapa" adalah menunjuk pada subyek hukum atau pelaku tindak pidana yaitu orang (manusia) yang dalam perkara ini adalah Terdakwa Wihardi Bin Tabin (Alm), telah memberikan keterangan mengenai identitas dirinya sebagaimana tersebut dalam Surat Dakwaan, dimana selama persidangan berlangsung menunjukkan baik fisik maupun psikis adalah sempurna dan sehat sehingga dapat dipertanggungjawabkan segala perbuatannya sebagai subyek hukum ;

Menimbang, bahwa dengan demikian unsur "setiap orang" telah terpenuhi secara sah dan meyakinkan ;

## Ad.2 Unsur "Menjual satuan lingkungan perumahan atau lisiba yang belum menyelesaikan status hak atas tanahnya sebagaimana dimaksud dalam pasal 137";

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1 angka 2 Undang-Undang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, menyebutkan "Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni";

Menimbang, bahwa berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia menjual mempunyai arti memberikan sesuatu kepada orang lain untuk memperoleh uang pembayaran atau menerima uang;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum yang terungkap dalam persidangan, Terdakwa Wihardi Bin Tabin (alm) pada hari Selasa tanggal 25 Juni 2019 dan pada hari Jumat tanggal 12 Juli 2019 bertempat di kantor Core Consultan jalan Arjuna nomor 47 B Kecamatan Wirobarajan Kota Yogyakarta menjual satuan lingkungan perumahan;

Menimbang, bahwa awalnya Saksi Yulianto dan Saksi Syarif Hidayat berniat untuk menjual tanah sawah kemudian Terdakwa berniat akan membeli tanah atas nama Yulianto seluas 1.942 meter persegi dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor : 1074/Wirokerten dengan kesepakatan harga sebesar Rp3.884.000.000,00 (tiga miliar delapan ratus delapan puluh empat juta rupiah) dan tanah milik Saksi Syarif Hidayat seluas 1.606 meter persegi dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor : 14/Wirokerten dengan kesepakatan harga sebesar Rp1.944.650.000,00 (satu miliar sembilan ratus empat puluh empat juta enam ratus lima puluh ribu rupiah) dengan sistem pembayaran tanah keduanya dilakukan dengan termin/tahapan pembayaran;

Menimbang, bahwa pada tanggal 04 Agustus 2020 Saksi Yulianto dan Terdakwa melakukan Pengikatan Jual Beli di hadapan Notaris Mardiyah dan Saksi Yulianto menerima pembayaran sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) dengan kesepakatan sisa kekurangan pembayaran akan diangsur sebanyak 5 (lima) kali dengan jangka waktu 6 (enam) bulan sekali sebagaimana tertuang dalam Akta Pengikatan Jual Beli nomor 04 tanggal 04 Agustus 2020;

Menimbang, bahwa Saksi Syarif Hidayat melakukan Pengikatan Jual Beli di hadapan Notaris Mardiyah pada hari Kamis tanggal 26 Desember 2019 dan Saksi Syarif Hidayat menerima pembayaran sebesar Rp75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah) dengan sistem pembayaran dilakukan setiap 6 (enam) bulan sekali sebanyak 6 (enam) kali pembayaran sebagaimana tertuang dalam Akta Pengikatan Jual Beli nomor 04 tanggal 04 Agustus 2020;

Menimbang, bahwa Terdakwa belum menyelesaikan status hak atas tanahnya tidak melakukan pelunasan pembayaran atas tanah milik Saksi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Yulianto dan Saksi Syarif Hidayat tersebut namun kemudian Terdakwa bekerja sama dengan marketing dari CORE CONSULTAN telah memasarkan tanah tersebut dengan cara dijual secara kavling menjadi 15 (lima belas) kavling dan sudah terjual sebanyak 2 (dua) kavling, sebagai berikut :

- kepada Saksi Arum Cavorinna dengan melakukan Perjanjian Perikatan Jual Beli tidak dihadapan notaris namun dilakukan Terdakwa di kantor Core Consultan pada tanggal 25 Juni 2019 dengan harga per kavlingnya sebesar Rp413.100.000,00 (empat ratus tiga belas juta seratus ribu rupiah) kemudian Terdakwa menerima sendiri uang pembayaran tanah kavling tersebut sebagaimana termuat dalam surat Perjanjian Perikatan Jual beli nomor : 03/PPJB/PRG/D-1/VI/2019 tanggal 25 Juni 2019;
- kepada Saksi Puji Utomo dengan melakukan Perjanjian Perikatan Jual Beli dihadapan Notaris Mardiyah pada hari Jumat tanggal 12 Juli 2019 dengan akta Pengikatan Jual Beli nomor 24 dengan harga per kavlingnya sebesar Rp413.100.000,00 (empat ratus tiga belas juta seratus ribu rupiah) kemudian Terdakwa menerima sendiri uang pembayaran tanah kavling tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat yang diajukan ke depan persidangan berupa :

1. 1 (satu) Lembar Surat Pemesanan Kavling & Bangunan Nomor : 07/spkb/prg/vi/2019, Tanggal 25 Juni 2019;
2. 1 (satu) - Surat Pemesanan Kavling & Bangunan Nomor : 07/spkb/prg/vi/2019, Tanggal 25 Juni 2019;
3. 1 (satu) Lembar Slip Permohonan Pengiriman Uang, Tanggal 17 Juli 2019 Sebesar Rp. 31.387.500 (tiga Puluh Satu Juta Tiga Ratus Delapan Puluh Tujuh Limaratus Rupiah) Di Transfer Dari Rekening Bca A.n Arum Cavorinna Ke Rekening Mandiri A.n Wihardi : 1370035553888, A.n Wihardi;
4. 1 (satu) Lembar Slip Transfer Dari Bni Syariah Jln. Kusumanegara Yka Atas Nama Arum Cavorinna Uang Sebesar Rp165.000.000,00 ( Seratus Enam Puluh Luma Juta Rupiah) Ke Rek Mandiri 1370035553888 A.n Wihardi;
5. 1 (satu) Lembar Slip Permohonan Pengiriman Uang, Tanggal 25 Juli 2019 Sebesar Rp31.387.500,00 (tiga Puluh Satu Juta Tiga Ratus Delapan Puluh Tujuh Limaratus Rupiah) Di Transfer Dari Rekening Bca A.n Arum Cavorinna Ke Rekening Mandiri A.n Wihardi : 1370035553888,

Halaman 41 Putusan Nomor 35/Pid.Sus/2024/PN Yyk



A.n Wihardi;

6. 1 (satu) Lembar Slip Permohonan Pengiriman Uang, Tanggal 25 Juli 2019 Sebesar Rp31.387.500,00 (tiga Puluh Satu Juta Tiga Ratus Delapan Puluh Tujuh Limaratus Rupiah) Di Transfer Dari Rekening Bca A.n Arum Cavorinna Ke Rekening Mandiri A.n Wihardi : 1370035553888, A.n Wihardi;
7. 1 (satu) Lembar Slip Permohonan Pengiriman Uang, Tanggal 27 Agustus 2019 Sebesar Rp31.387.500,00 (tiga Puluh Satu Juta Tiga Ratus Delapan Puluh Tujuh Limaratus Rupiah) Di Transfer Dari Rekening Bca A.n Arum Cavorinna Ke Rekening Mandiri A.n Wihardi : 1370035553888, A.n Wihardi.;
8. 1 (satu) Lembar Slip Permohonan Pengiriman Uang Tanggal 30 September 2019 Sebesar Rp31.387.500,00 (tiga Puluh Satu Juta Tiga Ratus Delapan Puluh Tujuh Limaratus Rupiah) Di Transfer Dari Rekening Bca A.n Arum Cavorinna Ke Rekening Mandiri A.n Wihardi : 1370035553888, A.n Wihardi.;
9. 1 (satu) Lembar Slip Permohonan Pengiriman Uang Tanggal 30 Oktober 2019 Sebesar Rp31.387.500,00 (tiga Puluh Satu Juta Tiga Ratus Delapan Puluh Tujuh Limaratus Rupiah) Di Transfer Dari Rekening Bca A.n Arum Cavorinna Ke Rekening Mandiri A.n Wihardi : 1370035553888, A.n Wihardi;
- 10.1 (satu) Lembar Slip Permohonan Pengiriman Uang Tanggal 27 November 2019 Sebesar Rp31.387.500,00 (tiga Puluh Satu Juta Tiga Ratus Delapan Puluh Tujuh Limaratus Rupiah) Di Transfer Dari Rekening Bca A.n Arum Cavorinna Ke Rekening Mandiri A.n Wihardi : 1370035553888, A.n Wihardi;
- 11.1 (satu) Lembar Slip Permohonan Pengiriman Uang Tanggal 26 Desember 2019 Sebesar Rp31.387.500,00 (tiga Puluh Satu Juta Tiga Ratus Delapan Puluh Tujuh Limaratus Rupiah) Di Transfer Dari Rekening Bca A.n Arum Cavorinna Ke Rekening Mandiri A.n Wihardi : 1370035553888, A.n Wihardi;
- 12.1 (satu) Lembar Kwitansi Pembayaran Nomor : 008/k.prg/vi/2019, Tanggal 24 Juni 2019, Sebagai Uang Tanda Jadi Perumahan Paramarta Regency Giwangan Kavling D-1, Sebesar Rp5.000.000,00 (lima Juta Rupiah) Dari Atas Nama Muhammad Asdianto Atau Arum Cavorinna Diterima Oleh Atas Nama Wihardi;
- 13.1 (satu) Lembar Kwitansi Pembayaran Nomor : 009/k.prg/vi/2019,



Tanggal 25 Juni 2019, Sebagai Uang Muka Perumahan Paramarta Regency Giwangan Kavling D-1, Sebesar Rp165.000.000,00 (seratus Enam Puluh Lima Juta Rupiah) Dari Atas Nama Muhammad Asdianto Atau Arum Cavorinna Diterima Oleh Atas Nama Wihardi;

14.1 (satu) Lembar Kwitansi Pembayaran Nomor : 0041/k.prg/vii/2019, Tanggal 17 Juli 2019, Sebagai Angsuran Ke-1 Perumahan Paramarta Regency Giwangan Kavling D-1, Sebesar Rp. 31.387.500 (tiga Puluh Satu Juta Tiga Ratus Delapan Puluh Tujuh Limaratus Rupiah). Dari Atas Nama Arum Cavorinna Diterima Oleh Atas Nama Wihardi;

15.1 (satu) Lembar Kwitansi Pembayaran Nomor : 017/k.prg/vii/2019, Tanggal 25 Juli 2019, Sebagai Angsuran Ke-2 Perumahan Paramarta Regency Giwangan Kavling D-1, Sebesar Rp31.387.500,00 (tiga Puluh Satu Juta Tiga Ratus Delapan Puluh Tujuh Limaratus Rupiah). Dari Atas Nama Arum Cavorinna Diterima Oleh Atas Nama Wihardi;

16.1 (satu) Lembar Kwitansi Pembayaran Nomor : 0042/k.prg/vii/2019, Tanggal 25 Juli 2019, Sebagai Angsuran Ke-3 Perumahan Paramarta Regency Giwangan Kavling D-1, Sebesar Rp31.387.500,00 (tiga Puluh Satu Juta Tiga Ratus Delapan Puluh Tujuh Limaratus Rupiah). Dari Atas Nama Arum Cavorinna Diterima Oleh Atas Nama Wihardi;

17.1 (satu) Lembar Kwitansi Pembayaran Nomor : 0023/k.prg/viii/2019, Tanggal 27 Agustus 2019, Sebagai Angsuran Ke-4 Perumahan Paramarta Regency Giwangan Kavling D-1, Sebesar Rp31.387.500,00 (tiga Puluh Satu Juta Tiga Ratus Delapan Puluh Tujuh Limaratus Rupiah). Dari Atas Nama Arum Cavorinna Diterima Oleh Atas Nama Wihardi;

18.1 (satu) Lembar Kwitansi Pembayaran Nomor : 0027/k.prg/ix/2019, Tanggal 30 September 2019, Sebagai Angsuran Ke-5 Perumahan Paramarta Regency Giwangan Kavling D-1, Sebesar Rp31.387.500,00 (tiga Puluh Satu Juta Tiga Ratus Delapan Puluh Tujuh Limaratus Rupiah). Dari Atas Nama Arum Cavorinna Diterima Oleh Atas Nama Wihardi;

19.1 (satu) Lembar Kwitansi Pembayaran Nomor : 0034/k.prg/x/2019, Tanggal 30 Oktober 2019, Sebagai Angsuran Ke-6 Perumahan Paramarta Regency Giwangan Kavling D-1, Sebesar Rp31.387.500,00 (tiga Puluh Satu Juta Tiga Ratus Delapan Puluh Tujuh Limaratus Rupiah). Dari Atas Nama Arum Cavorinna Diterima Oleh Atas Nama Wihardi;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

20.1 (satu) Lembar Kwitansi Pembayaran Nomor : 0040/k.prg/xi/2019, Tanggal 27 November 2019, Sebagai Angsuran Ke-7 Perumahan Paramarta Regency Giwangan Kavling D-1, Sebesar Rp31.387.500,00 (tiga Puluh Satu Juta Tiga Ratus Delapan Puluh Tujuh Limaratus Rupiah). Dari Atas Nama Arum Cavorinna Diterima Oleh Atas Nama Wihardi;

21.1 (satu) Lembar Kwitansi Pembayaran Nomor : 0067/k.prg/xii/2020, Tanggal 26 Desember 2019, Sebagai Angsuran Ke-8 Perumahan Paramarta Regency Giwangan Kavling D-1, Sebesar Rp31.387.500,00 (tiga Puluh Satu Juta Tiga Ratus Delapan Puluh Tujuh Limaratus Rupiah). Dari Atas Nama Arum Cavorinna Diterima Oleh Atas Nama Wihardi;

Berdasarkan bukti surat di atas yang berhubungan dengan saksi-saksi di persidangan maka diperoleh fakta Terdakwa telah melakukan perbuatan menjual satuan lingkungan perumahan kepada Saksi Arum Cavorinna dan Saksi Puji Utomo;

Menimbang, bahwa oleh karena Terdakwa belum menyelesaikan pembayaran/pelunasan pembelian tanah milik Saksi Yulianto dan Saksi Syarif Hidayat dan tidak ada itikad baik dari Terdakwa sebagaimana diatur dalam Perikatan Jual Beli Tanah maka Saksi Yulianto dan Saksi Syarif Hidayat melakukan pembatalan perjanjian jual beli tanah melalui Notaris Mardiyah;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum di atas, Majelis Hakim berpendapat Terdakwa belum sama sekali menyelesaikan status hak atas tanah yang dijualnya tersebut;

Menimbang, bahwa dengan demikian unsur "Menjual satuan lingkungan perumahan yang belum menyelesaikan status hak atas tanahnya sebagaimana dimaksud dalam pasal 137", telah terpenuhi secara sah dan meyakinkan;

Menimbang, bahwa oleh karena semua unsur dari Pasal 154 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman telah terpenuhi, maka Terdakwa haruslah dinyatakan telah terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan tindak pidana sebagaimana didakwakan dalam dakwaan Alternatif pertama;

Menimbang, bahwa Terdakwa juga telah mengajukan Pembelaan/Pledoi secara tertulis yang pada pokoknya memohon keringanan hukuman dengan alasan Terdakwa berterus terang, menyesali perbuatannya dan berjanji tidak akan mengulangnya kembali, dimana Terdakwa mengakui sebidang tanah perumahan yang pemasarannya bekerjasama dengan Core Property, adalah

Halaman 44 Putusan Nomor 35/Pid.Sus/2024/PN Yyk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

belum lunas dan status tanahnya masih Hak Milik dari Saksi Syarif Hidayat kepada para pembeli. Selanjutnya Terdakwa juga sudah mendapat ijin transaksi pembelian dari Saksi Syarif Hidayat yang tertuang di Pengikatan Jual Beli tanggal 12 Juli 2019 Nomor 24. Terdakwa memiliki itikad baik untuk mengembalikan uang Korban hanya karena kesalahpahaman sehingga belum terlaksana. Selanjutnya pada perkara sebelumnya Terdakwa dituntut 2 (dua) tahun dengan kerugian total Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) tetapi dalam perkara ini dengan nilai kerugian tidak jauh beda yaitu Rp413.000.000,00 (empat ratus tiga belas juta rupiah) tuntutananya lebih tinggi. Berdasarkan materi pembelaan ini Majelis Hakim akan mempertimbangkan dalam keadaan yang meringankan dalam diri Terdakwa;

Menimbang, bahwa oleh karena tidak ada alasan pemaaf/alasan pembenar maka kepada Terdakwa dapat dipertanggung jawabkan atas perbuatannya yang telah terbukti tersebut, dan akan dijatuhi pidana ;

Menimbang, bahwa oleh karena selama persidangan pada diri Terdakwa tidak ditemukan adanya alasan pemaaf maupun alasan pembenar sebagai hal yang dapat menghapus sifat melawan hukum perbuatan Terdakwa maka Terdakwa haruslah dinyatakan bersalah dan dijatuhi pidana setimpal dengan kesalahannya;

Menimbang, bahwa terhadap barang bukti berupa:

- a. 1 (satu) lembar surat pemesanan Kavling & bangunan nomor : 07/SPKB/PRG/VI/2019, tanggal 25 Juni 2019;
- b. 1 (satu) bendel Perjanjian Perikatan Jual Beli Kavling D1 lokasi Paramarta Regency Giwangan nomor : 03/PPJB/PRG/D-1/VI/2019 tanggal 25 Juni 2019;
- c. 1 (satu) lembar Slip Permohonan Pengiriman Uang tanggal 17 Juli 2019 sebesar Rp31.387.500,00 ditransfer dari Rekening BCA a.n ARUM CAVORINNA ke Rekening Mandiri a.n WIHARDI : 1370035553888 a.n WIHARDI.
- d. 1 (satu) lembar slip Transfer dari BNI Syariah Jln. Kusumanegara Yka atas nama ARUM CAVORINNA uang sebesar Rp165.000.000,00 ke Rek Mandiri 1370035553888 a.n WIHARDI;
- e. 1 (satu) lembar slip Permohonan Pengiriman Uang, tanggal 25 Juli 2019 sebesar Rp31.387.500,- ditransfer dari Rekening BCA a.n ARUM CAVORINNA ke Rekening Mandiri a.n WIHARDI : 1370035553888, a.n WIHARDI;
- f. 1 (satu) lembar slip Permohonan Pengiriman Uang, tanggal 25 Juli

Halaman 45 Putusan Nomor 35/Pid.Sus/2024/PN Yyk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2019 sebesar Rp31.387.500,00 ditransfer dari Rekening BCA a.n ARUM CAVORINNA ke Rekening Mandiri a.n WIHARDI : 1370035553888, a.n WIHARDI;
- g. 1 (satu) lembar slip Permohonan Pengiriman Uang tanggal 27 Agustus 2019 sebesar Rp31.387.500,00 ditransfer dari Rekening BCA a.n ARUM CAVORINNA ke Rekening Mandiri a.n WIHARDI : 1370035553888, a.n WIHARDI;
- h. 1 (satu) lembar slip Permohonan Pengiriman Uang tanggal 30 September 2019 sebesar Rp31.387.500,00 ditransfer dari Rekening BCA a.n ARUM CAVORINNA ke Rekening Mandiri a.n WIHARDI : 1370035553888, a.n WIHARDI;
- i. 1 (satu) lembar slip Permohonan Pengiriman Uang tanggal 30 Oktober 2019 sebesar Rp31.387.500,00 ditransfer dari Rekening BCA a.n ARUM CAVORINNA ke Rekening Mandiri a.n WIHARDI : 1370035553888, a.n WIHARDI;
- j. 1 (satu) lembar slip Permohonan Pengiriman Uang tanggal 27 November 2019 sebesar Rp31.387.500,00 ditransfer dari Rekening BCA a.n ARUM CAVORINNA ke Rekening Mandiri a.n WIHARDI : 1370035553888, a.n WIHARDI;
- k. 1 (satu) lembar slip Permohonan Pengiriman Uang tanggal 26 Desember 2019 sebesar Rp31.387.500,00 ditransfer dari Rekening BCA a.n ARUM CAVORINNA ke Rekening Mandiri a.n WIHARDI : 1370035553888, a.n WIHARDI;
- l. 1 (satu) lembar Kuitansi Pembayaran Nomor : 008/K.PRG/VI/2019 tanggal 24 Juni 2019 sebagai uang tanda jadi Perumahan Paramarta Regency Giwangan Kavling D-1 sebesar Rp5.000.000,00 dari atas nama MUHAMMAD ASDIANTO atau ARUM CAVORINNA diterima oleh atas nama WIHARDI;
- m. 1 (satu) lembar Kuitansi Pembayaran Nomor : 009/K.PRG/VI/2019, tanggal 25 Juni 2019, sebagai uang muka Perumahan Paramarta Regency Giwangan Kavling D-1 sebesar Rp165.000.000,00 dari atas nama MUHAMMAD ASDIANTO atau ARUM CAVORINNA diterima oleh atas nama WIHARDI;
- n. 1 (satu) lembar Kuitansi Pembayaran Nomor : 0041/K.PRG/VII/2019, tanggal 17 Juli 2019, sebagai angsuran ke-1 Perumahan Paramarta Regency Giwangan Kavling D-1, sebesar Rp31.387.500,00 dari atas nama ARUM CAVORINNA diterima oleh atas nama WIHARDI;

Halaman 46 Putusan Nomor 35/Pid.Sus/2024/PN Yyk

#### 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

- o. 1 (satu) lembar Kuitansi Pembayaran Nomor : 017/K.PRG/VII/2019, tanggal 25 Juli 2019 sebagai angsuran ke-2 Perumahan Paramarta Regency Giwangan Kavling D-1, sebesar Rp31.387.500,00 dari atas nama ARUM CAVORINNA diterima oleh atas nama WIHARDI;
- p. 1 (satu) lembar Kuitansi Pembayaran Nomor : 0042/K.PRG/VII/2019, tanggal 25 Juli 2019, sebagai angsuran ke-3 Perumahan Paramarta Regency Giwangan Kavling D-1, sebesar Rp31.387.500,00 dari atas nama ARUM CAVORINNA diterima oleh atas nama WIHARDI;
- q. 1 (satu) lembar Kuitansi Pembayaran Nomor : 0023/K.PRG/VIII/2019, tanggal 27 Agustus 2019, sebagai angsuran ke-4 Perumahan Paramarta Regency Giwangan Kavling D-1, sebesar Rp31.387.500,00 dari atas nama ARUM CAVORINNA diterima oleh atas nama WIHARDI;
- r. 1 (satu) lembar Kuitansi Pembayaran Nomor : 0027/K.PRG/IX/2019, tanggal 30 September 2019, sebagai angsuran ke-5 Perumahan Paramarta Regency Giwangan Kavling D-1 sebesar Rp31.387.500,00 dari atas nama ARUM CAVORINNA diterima oleh atas nama WIHARDI;
- s. 1 (satu) lembar Kuitansi Pembayaran Nomor : 0034/K.PRG/X/2019, tanggal 30 Oktober 2019, sebagai angsuran ke-6 Perumahan Paramarta Regency Giwangan Kavling D-1, sebesar Rp31.387.500,00 dari atas nama ARUM CAVORINNA diterima oleh atas nama WIHARDI;
- t. 1 (satu) lembar Kuitansi Pembayaran Nomor : 0040/K.PRG/XI/2019, tanggal 27 November 2019, sebagai angsuran ke-7 Perumahan Paramarta Regency Giwangan Kavling D-1, sebesar Rp31.387.500,00 atas nama ARUM CAVORINNA diterima oleh atas nama WIHARDI;
- u. 1 (satu) lembar Kuitansi Pembayaran Nomor : 0067/K.PRG/XII/2020, tanggal 26 Desember 2019 sebagai angsuran ke-8 Perumahan Paramarta Regency Giwangan Kavling D-1, sebesar Rp31.387.500,00 dari atas nama ARUM CAVORINNA diterima oleh atas nama WIHARDI;

Oleh karena disita dari dari Saksi Arum Cavorina dan kepemilikannya secara sah diakui oleh Saksi Arum Cavorina, maka sudah sah sepantasnya seluruh barang bukti tersebut dikembalikan kepada Saksi Arum Cavorina;

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

- Perbuatan terdakwa menimbulkan kerugian materiil bagi saksi ARUM CAVORINNA sebesar Rp421.100.000,00 (empat ratus dua puluh satu

Halaman 47 Putusan Nomor 35/Pid.Sus/2024/PN Yyk



juta seratus ribu) dan saksi PUJI UTOMO sebesar Rp330.480.000,00 (tiga ratus tiga puluh juta empat ratus delapan puluh ribu rupiah);

- Tidak ada ganti kerugian kepada para saksi korban;
- Terdakwa pernah dihukum;

Keadaan yang meringankan:

- Terdakwa terus terang mengakui perbuatannya;
  - Terdakwa menyesal dan berjanji untuk tidak mengulangi perbuatannya;
- Menimbang, bahwa oleh karena Terdakwa dijatuhi pidana maka Terdakwa haruslah dibebani pula untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan, Pasal 154 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dan Undang-Undang 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. Menyatakan Terdakwa Wihardi Bin Tabin (Alm) terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana "Menjual satuan lingkungan perumahan atau lisiba yang belum menyelesaikan status hak atas tanahnya sebagaimana dimaksud dalam pasal 137" sebagaimana dalam dakwaan alternatif kesatu;
2. Menjatuhkan pidana terhadap Terdakwa Wihardi Bin Tabin (Alm) oleh karena itu dengan pidana penjara selama : 4 (empat) tahun
3. Memerintahkan barang bukti berupa:
  - 1 (satu) lembar surat pemesanan Kavling & bangunan nomor : 07/SPKB/PRG/VI/2019, tanggal 25 Juni 2019;
  - 1 (satu) bendel Perjanjian Perikatan Jual Beli Kavling D1 lokasi Paramarta Regency Giwangan nomor : 03/PPJB/PRG/D-1/VI/2019 tanggal 25 Juni 2019;
  - 1 (satu) lembar Slip Permohonan Pengiriman Uang tanggal 17 Juli 2019 sebesar Rp31.387.500,00 ditransfer dari Rekening BCA a.n ARUM CAVORINNA ke Rekening Mandiri a.n WIHARDI : 1370035553888 a.n WIHARDI;
  - 1 (satu) lembar slip Transfer dari BNI Syariah Jln. Kusumanegara Yka atas nama ARUM CAVORINNA uang sebesar Rp165.000.000,00 ke Rek Mandiri 1370035553888 a.n WIHARDI;
  - 1 (satu) lembar slip Permohonan Pengiriman Uang, tanggal 25 Juli 2019 sebesar Rp31.387.500,00 ditransfer dari Rekening BCA a.n





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ARUM CAVORINNA ke Rekening Mandiri a.n WIHARDI :  
1370035553888, a.n WIHARDI;

- 1 (satu) lembar slip Permohonan Pengiriman Uang, tanggal 25 Juli 2019 sebesar Rp31.387.500,00 ditransfer dari Rekening BCA a.n ARUM CAVORINNA ke Rekening Mandiri a.n WIHARDI :  
1370035553888, a.n WIHARDI;
- 1 (satu) lembar slip Permohonan Pengiriman Uang tanggal 27 Agustus 2019 sebesar Rp31.387.500,00 ditransfer dari Rekening BCA a.n ARUM CAVORINNA ke Rekening Mandiri a.n WIHARDI :  
1370035553888, a.n WIHARDI;
- 1 (satu) lembar slip Permohonan Pengiriman Uang tanggal 30 September 2019 sebesar Rp31.387.500,00 ditransfer dari Rekening BCA a.n ARUM CAVORINNA ke Rekening Mandiri a.n WIHARDI :  
1370035553888, a.n WIHARDI;
- 1 (satu) lembar slip Permohonan Pengiriman Uang tanggal 30 Oktober 2019 sebesar Rp31.387.500,00 ditransfer dari Rekening BCA a.n ARUM CAVORINNA ke Rekening Mandiri a.n WIHARDI :  
1370035553888, a.n WIHARDI;
- 1 (satu) lembar slip Permohonan Pengiriman Uang tanggal 27 November 2019 sebesar Rp31.387.500,00 ditransfer dari Rekening BCA a.n ARUM CAVORINNA ke Rekening Mandiri a.n WIHARDI :  
1370035553888, a.n WIHARDI;
- 1 (satu) lembar slip Permohonan Pengiriman Uang tanggal 26 Desember 2019 sebesar Rp31.387.500,00 ditransfer dari Rekening BCA a.n ARUM CAVORINNA ke Rekening Mandiri a.n WIHARDI :  
1370035553888, a.n WIHARDI;
- 1 (satu) lembar Kuitansi Pembayaran Nomor : 008/K.PRG/VI/2019 tanggal 24 Juni 2019 sebagai uang tanda jadi Perumahan Paramarta Regency Giwangan Kavling D-1 sebesar Rp5.000.000,00 dari atas nama MUHAMMAD ASDIANTO atau ARUM CAVORINNA diterima oleh atas nama WIHARDI;
- 1 (satu) lembar Kuitansi Pembayaran Nomor : 009/K.PRG/VI/2019, tanggal 25 Juni 2019, sebagai uang muka Perumahan Paramarta Regency Giwangan Kavling D-1 sebesar Rp165.000.000,00 dari atas nama MUHAMMAD ASDIANTO atau ARUM CAVORINNA diterima oleh atas nama WIHARDI;
- 1 (satu) lembar Kuitansi Pembayaran Nomor : 0041/K.PRG/VII/2019,

Halaman 49 Putusan Nomor 35/Pid.Sus/2024/PN Yyk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 17 Juli 2019, sebagai angsuran ke-1 Perumahan Paramarta Regency Giwangan Kavling D-1, sebesar Rp31.387.500,00 dari atas nama ARUM CAVORINNA diterima oleh atas nama WIHARDI;

- 1 (satu) lembar Kuitansi Pembayaran Nomor : 017/K.PRG/VII/2019, tanggal 25 Juli 2019 sebagai angsuran ke-2 Perumahan Paramarta Regency Giwangan Kavling D-1, sebesar Rp31.387.500,00 dari atas nama ARUM CAVORINNA diterima oleh atas nama WIHARDI;
- 1 (satu) lembar Kuitansi Pembayaran Nomor : 0042/K.PRG/VII/2019, tanggal 25 Juli 2019, sebagai angsuran ke-3 Perumahan Paramarta Regency Giwangan Kavling D-1, sebesar Rp31.387.500,00 dari atas nama ARUM CAVORINNA diterima oleh atas nama WIHARDI;
- 1 (satu) lembar Kuitansi Pembayaran Nomor : 0023/K.PRG/VIII/2019, tanggal 27 Agustus 2019, sebagai angsuran ke-4 Perumahan Paramarta Regency Giwangan Kavling D-1, sebesar Rp31.387.500,00 dari atas nama ARUM CAVORINNA diterima oleh atas nama WIHARDI;
- 1 (satu) lembar Kuitansi Pembayaran Nomor : 0027/K.PRG/IX/2019, tanggal 30 September 2019, sebagai angsuran ke-5 Perumahan Paramarta Regency Giwangan Kavling D-1 sebesar Rp31.387.500,00 dari atas nama ARUM CAVORINNA diterima oleh atas nama WIHARDI;
- (satu) lembar Kuitansi Pembayaran Nomor : 0034/K.PRG/X/2019, tanggal 30 Oktober 2019, sebagai angsuran ke-6 Perumahan Paramarta Regency Giwangan Kavling D-1, sebesar Rp31.387.500,00 dari atas nama ARUM CAVORINNA diterima oleh atas nama WIHARDI;
- 1 (satu) lembar Kuitansi Pembayaran Nomor : 0040/K.PRG/XI/2019, tanggal 27 November 2019, sebagai angsuran ke-7 Perumahan Paramarta Regency Giwangan Kavling D-1, sebesar Rp31.387.500,00 atas nama ARUM CAVORINNA diterima oleh atas nama WIHARDI;
- 1 (satu) lembar Kuitansi Pembayaran Nomor : 0067/K.PRG/XII/2020, tanggal 26 Desember 2019 sebagai angsuran ke-8 Perumahan Paramarta Regency Giwangan Kavling D-1, sebesar Rp31.387.500,00 dari atas nama ARUM CAVORINNA diterima oleh atas nama WIHARDI;

Seluruhnya dikembalikan kepada Saksi Arum Cavorina;

4. Membebaskan biaya perkara kepada Terdakwa sebesar Rp2.000,00

Halaman 50 Putusan Nomor 35/Pid.Sus/2024/PN Yyk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(dua ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Yogyakarta, pada Hari Rabu tanggal 08 Mei 2024 oleh kami, Agnes Nugraheni, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Heri Kurniawan, S.H., M.H. dan Yulanto Prafitto Utomo, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari dan tanggal itu juga oleh Hakim Ketua dengan didampingi para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Rr. Sri Winastuti Haryani, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Yogyakarta, serta dihadiri oleh Rochmanto Nugroho, S.H., Penuntut Umum dan Terdakwa.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Heri Kurniawan, S.H., M.H.

Agnes Nugraheni, S.H., M.H.

Yulanto Prafitto Utomo, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Rr. Sri Winastuti Haryani, S.H.

#### 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)