



PUTUSAN

NOMOR 708/PID/2023/PT SBY

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

PENGADILAN TINGGI SURABAYA, yang memeriksa dan mengadili perkara pidana dalam peradilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara Terdakwa:

1. Nama lengkap : **RACHMAD MASYHURI, S.E.;**
2. Tempat lahir : Surabaya;
3. Umur/Tanggal lahir : 50 tahun / 27 Maret 1972;
4. Jenis kelamin : Laki-laki;
5. Kebangsaan : Indonesia;
6. Tempat tinggal : Dk Gogor 5 / 7-A RT 04 / RW 02
Kelurahan Jajartunggal Kecamatan
Wiyung Kota Surabaya ;
7. Agama : Islam;
8. Pekerjaan : Wiraswasta / Direktur PT Karya
Artha Lestari;

Terdakwa ditahan dalam perkara lain;

Terdakwa didampingi oleh Penasihat Hukumnya yaitu :1. Ood Chrisworo, S.H,MH. 2. Barsono,S.H, 3. Hanif Zahron ,S.H, 4. Veronika Yunani, S.H, 5. Azizah Lailatul Badriyah,S.H, 6. Mulyo Hardono,S.H,M.H, 7. Amin Sujandono,S.H,M.H, 8. Ernando Shiepant,S.H, 9.Budiyanto,S.H, Para Advokat pada Kantor Hukum "HANIF ZAHRON,SH & PARTNERS" beralamat di Griya Bhayangkara O-13 RT 35 RW 09,Kelurahan Maasangan Kulon, Kecamatan Sukodono,Sidoarjo, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9

Halaman 1 dari 28 Putusan Nomor 708/PID/2023/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mei 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 10-5-2023 dibawah register perkara Nomor: 277/HK/V/2023;

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

PERTAMA :

Bahwa Terdakwa **RACHMAD MASYHURI, SE.**, pada sekitar bulan Nopember 2015 sampai dengan bulan Januari 2019 atau setidaknya pada tahun 2015 sampai dengan tahun 2019, bertempat di kantor CV.Karya Artha Lestari Jln.Taman Ketampon Ruko Permata Bintoro No.36 s/d 37 Surabaya atau setidaknya di suatu tempat yang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Surabaya, dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum, dengan memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu muslihat, ataupun rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya atau supaya memberi hutang maupun menghapuskan piutang, perbuatan mana Terdakwa lakukan dengan cara sebagai berikut :

- Awalnya sejak tahun 2010 Terdakwa Rachmad Masyhuri menjabat sebagai Direktur CV.Karya Artha Lestari yang bergerak dalam bidang Real Estate/Properti dan penjualan tanah kavling. yang terletak di Watugolong, Junwangi dan Wonoayu.
- Sejak tahun 2014 Terdakwa Rachmad melalui CV.Karya Artha Lestari mulai memasarkan penjualan tanah kavling di Desa Watu Golong Kec.Krian Kab.Sidoarjo dan di Desa Junwangi Kec.Krian Kab.Sidoarjo serta di Desa Candinegoro Kec.Krian Kab.Sidoarjo dengan cara

Halaman 2 dari 28 Putusan Nomor 708/PID/2023/PT SBY.



memerintahkan para marketingnya untuk mempostingnya di media sosial seperti facebook dan membuat brosur-brosur yang berisikan penawaran bahwa tanah kavling tersebut letaknya strategis dan didepan lokasi tanah kavling tersebut akan dibangun jalan propinsi, tanah kavlingnya sudah bersertifikat serta harganya murah dan bisa diangsur kemudian brosur-brosur tersebut disebarakan melalui pameran.

- Selanjutnya ada beberapa orang saksi korban yang tertarik untuk membeli tanah kavling di Desa Junwangi Kec.Krian Kab.Sidoarjo tersebut, diantaranya yaitu:

1. **Saksi Sri Purwati FZ, SE.** melakukan pembelian tanah kavling di blok C-5 di Desa Junwangi Kec.Krian Kab.Sidoarjo seharga Rp.133.621.488,- (seratus tiga puluh tiga juta enam ratus dua puluh satu ribu empat ratus delapan puluh delapan rupiah) dengan membayar booking fee seharga Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) di kantor CV.Karya Artha Lestari Jln.Taman Ketampon Ruko Permata Bintoro No.36 s/d 37 Surabaya. Dan pada tanggal 18 Nopember 2016 melakukan pembayaran DP pertama sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) melalui transfer ke rekening BCA nomor rekening 363-144-2402 atas nama Rachmad Masyhuri (Terdakwa), kemudian pada tanggal 14 Januari 2017 melakukan pembayaran DP kedua sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) dan dibuatkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Kavling Nomor 07 di Notaris Drs.Hari Supriono, SH.M.Kn antara Terdakwa Rachmad Masyhuri dengan saksi Sri Purwati FZ. Kemudian pada tanggal 13 Pebruari 2017 melakukan pembayaran DP ketiga sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) dan pada tanggal 20 April 2017 melakukan pembayaran pelunasan DP

Halaman 3 dari 28 Putusan Nomor 708/PID/2023/PT SBY.



sebesar Rp.6.500.000,- (enam juta lima ratus ribu rupiah). Selanjutnya melakukan pembayaran angsuran sebesar Rp.2.683.930,- (dua juta enam ratus delapan puluh tiga ribu sembilan ratus tiga puluh rupiah) perbulan dimulai 20 April 2017 s/d 7 Juni 2019.

2. **Saksi Nanang Agus Setiawan** melakukan pembelian rumah di Perumahan Syariah Junwangi Residence type 36/84 blok G No.11 seharga Rp.305.000.000,- (tiga ratus lima juta rupiah) dengan membayar DP sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah). Selanjutnya saksi melakukan pembayaran angsuran sebesar Rp.4.236.111,- (empat juta dua ratus tiga puluh enam ribu seratus sebelas rupiah) perbulan dimulai 10 Pebruari 2017 s/d 31 Januari 2019. Pada tanggal 25 Pebruari 2017 dibuatkan Perjanjian Pembelian Rumah Nomor: 003/KAL.JW/I/2017 di Notaris Drs.Hari Supriono, SH.M.Kn antara Terdakwa Rachmad Masyhuri dengan saksi Nanang Agus Setiawan.

3. **Saksi Depbie Sugiyantoro, ST.** melakukan pembelian tanah kavling di blok J-6 di Desa Junwangi Kec.Krian Kab.Sidoarjo seharga Rp.77.616.000,- (tujuh puluh tujuh juta enam ratus enam belas ribu rupiah) dengan membayar booking fee seharga Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) di kantor CV.Karya Artha Lestari Jln.Taman Ketampon Ruko Permata Bintoro No.36 s/d 37 Surabaya. Selanjutnya pada tanggal 27 Pebruari 2016 melakukan pembayaran DP sebesar Rp.44.500.000,- (empat puluh empat juta lima ratus ribu rupiah) dan pada tanggal 5 Maret 2016 melakukan pembayaran biaya IJB sebesar Rp.750.000,- (tujuh ratus lima puluh ribu rupiah), kemudian dibuatkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Kavling Nomor 06 di Notaris Drs.Hari Supriono, SH.M.Kn antara Terdakwa Rachmad Masyhuri

Halaman 4 dari 28 Putusan Nomor 708/PID/2023/PT SBY.



dengan saksi Depbie Sugiyantoro, ST. Selanjutnya melakukan pembayaran angsuran sebesar Rp.1.359.000,- (satu juta tiga ratus lima puluh sembilan ribu rupiah) perbulan dimulai bulan Maret 2016 sebanyak 24 (dua puluh empat) kali.

4. **Saksi Nita Pramesti** pada tanggal 24 Nopember 2015 melakukan pemesanan tanah kavling di blok D-1 di Desa Junwangi Kec.Krian Kab.Sidoarjo seharga Rp.64.800.000,- (enam puluh empat juta delapan ratus ribu rupiah) di kantor CV.Karya Artha Lestari Jln.Taman Ketampon Ruko Permata Bintoro No.36 s/d 37 Surabaya dan oleh saksi telah dibayar lunas. Selanjutnya pada tanggal 15 Desember 2015 kembali melakukan pembelian tanah kavling di blok D-2 seharga Rp.64.800.000,- (enam puluh empat juta delapan ratus ribu rupiah) dan dibayar dengan cara mengangsur sebanyak 4 (empat) kali. Kemudian untuk lokasi tanah D-1 pada tanggal 28 Desember 2015 dibuatkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Kavling Nomor 14 di Notaris Drs.Hari Supriono, SH.M.Kn antara Terdakwa Rachmad Masyhuri dengan saksi Nita Pramesti. Selanjutnya untuk lokasi tanah D-2 pada tanggal 29 Desember 2015 dibuatkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Kavling Nomor 60 di Notaris Drs.Hari Supriono, SH.M.Kn.

5. **Saksi Iwan Chandra Nugraha** pada awal Nopember 2015 saksi tertarik untuk membeli 2 (dua) tanah kavling di blok E-15 dan E-16 di Desa Junwangi Kec.Krian Kab.Sidoarjo dengan harga Rp.64.800.000,- (enam puluh empat juta delapan ratus ribu rupiah) perkavling. Selanjutnya pada tanggal 16 Nopember 2015 saksi melakukan pembayaran DP sebesar Rp.60.500.000,- (enam puluh juta lima ratus ribu rupiah) melalui transfer ke Bank Mandiri an. Rachmad Masyhuri

Halaman 5 dari 28 Putusan Nomor 708/PID/2023/PT SBY.



(Terdakwa) dan pada tanggal 21 Nopember 2015 melakukan pelunasan sebesar Rp.69.100.000,- (enam puluh sembilan juta seratus ribu rupiah). Kemudian pada tanggal 28 Nopember 2015 dibuatkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Kavling Nomor 36 dan 37 di Notaris Drs.Hari Supriono, SH.M.Kn antara Terdakwa Rachmad Masyhuri dengan saksi Iwan Chandra Nugraha.

6. **Saksi Nuryanto, ST.** pada tanggal 15 Januari 2016 saksi membayar booking fee sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk pembelian 2 (dua) tanah kavling di blok D-17 dan D-18 di Desa Junwangi Kec.Krian Kab.Sidoarjo dengan harga Rp.78.500.000,- (tujuh puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah) perkavling di kantor CV.Karya Artha Lestari Jln.Taman Ketampon Ruko Permata Bintoro No.36 s/d 37 Surabaya. Kemudian pada tanggal 16 Januari 2016 saksi melakukan pembayaran DP sebesar Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah). Selanjutnya pada tanggal 23 Januari 2016 melakukan pelunasan sebesar Rp.65.500.000,- (enam puluh lima juta lima ratus ribu rupiah) untuk pembelian tanah kavling blok D-17 dan dibuatkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Kavling Nomor 12 di Notaris Drs.Hari Supriono, SH.M.Kn antara Terdakwa Rachmad Masyhuri dengan saksi Nuryanto. Kemudian pada tanggal 29 Januari 2016 melakukan pembayaran DP sebesar Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah). Selanjutnya pada tanggal 29 Januari 2016 melakukan pelunasan sebesar Rp.65.500.000,- (enam puluh lima juta lima ratus ribu rupiah) untuk pembelian tanah kavling blok D-18 dan pada tanggal 20 Pebruari 2016 dibuatkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Kavling Nomor 22 di Notaris Drs.Hari Supriono, SH.M.Kn.

Halaman 6 dari 28 Putusan Nomor 708/PID/2023/PT SBY.



7. **Saksi Luh Arumdiah Rosita Dewi, S.S., M.Pd** pada tanggal 18 Juli 2016 saksi membayar booking fee sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) untuk pembelian tanah kavling di blok N-8 di Desa Junwangi Kec.Krian Kab.Sidoarjo dengan harga Rp.61.861.800,- (enam puluh satu juta delapan ratus enam puluh satu ribu delapan ratus rupiah) di kantor CV.Karya Artha Lestari Jln.Taman Ketampon Ruko Permata Bintoro No.36 s/d 37 Surabaya. Kemudian pada tanggal 27 Agustus 2016 saksi melakukan pembayaran DP I sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) dan pada tanggal 6 Pebruari 2017 melakukan pelunasan sebesar Rp.12.454.890,- (dua belas juta empat ratus lima puluh empat ribu delapan ratus sembilan puluh rupiah) selanjutnya pada tanggal 17 September 2016 dibuatkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Kavling Nomor 05 di Notaris Drs.Hari Supriono, SH.M.Kn antara Terdakwa Rachmad Masyhuri dengan saksi Luh Arumdiah Rosita Dewi.

Pada tanggal 23 Agustus 2016 saksi membayar booking fee sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) untuk pembelian tanah kavling di blok N-9 di Desa Junwangi Kec.Krian Kab.Sidoarjo dengan harga Rp.53.024.400,- (lima puluh tiga juta dua puluh empat ribu empat ratus rupiah) di kantor CV.Karya Artha Lestari Jln.Taman Ketampon Ruko Permata Bintoro No.36 s/d 37 Surabaya. Kemudian pada tanggal 27 Agustus 2016 saksi melakukan pembayaran DP I sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) dan pada tanggal 6 Pebruari 2017 melakukan pelunasan sebesar Rp.3.175.620,- (tiga juta seratus tujuh puluh lima ribu enam ratus dua puluh rupiah) selanjutnya pada tanggal 17 September 2016 dibuatkan

Halaman 7 dari 28 Putusan Nomor 708/PID/2023/PT SBY.



Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Kavling Nomor 04 di Notaris
Drs.Hari Supriono, SH.M.Kn.

- Namun setelah para korban melunasi pembelian tanah kavling tersebut Terdakwa belum menyerahkan tanah kavlingnya dikarenakan tanah kavling yang dijanjikan Terdakwa SHM masih atas nama pemilik asal dan surat-suratnya masih belum selesai serta tanah-tanah tersebut masih berupa hamparan sawah.
- Akibat perbuatan Terdakwa tersebut para korban mengalami kerugian sebesar ± Rp.825.586.864,- (delapan ratus dua puluh lima juta lima ratus delapan puluh enam ribu delapan ratus enam puluh empat rupiah).

Perbuatan Terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam
Pasal 378 KUHPidana;

ATAU

KEDUA:

Bahwa Terdakwa RACHMAD MASYHURI, SE., pada sekitar bulan Nopember 2015 sampai dengan bulan Januari 2019 atau setidaknya pada tahun 2015 sampai dengan tahun 2019, bertempat di kantor CV.Karya Artha Lestari Jln.Taman Ketampon Ruko Permata Bintoro No.36 s/d 37 Surabaya atau setidaknya di suatu tempat yang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Surabaya, dengan sengaja dan melawan hukum memiliki barang sesuatu yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain, tetapi yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan, perbuatan mana Terdakwa lakukan dengan cara sebagai berikut:

Halaman 8 dari 28 Putusan Nomor 708/PID/2023/PT SBY.



- Awalnya sejak tahun 2010 Terdakwa Rachmad Masyhuri menjabat sebagai Direktur CV.Karya Artha Lestari yang bergerak dalam bidang Real Estate/Properti dan penjualan tanah kavling. yang terletak di Watugolong, Junwangi dan Wonoayu.
- Sejak tahun 2014 Terdakwa Rachmad melalui CV.Karya Artha Lestari mulai memasarkan penjualan tanah kavling di Desa Watu Golong Kec.Krian Kab.Sidoarjo dan di Desa Junwangi Kec.Krian Kab.Sidoarjo serta di Desa Candinegoro Kec.Krian Kab.Sidoarjo dengan cara memerintahkan para marketingnya untuk mempostingnya di media sosial seperti facebook dan membuat brosur-brosur yang berisikan penawaran bahwa tanah kavling tersebut letaknya strategis dan didepan lokasi tanah kavling tersebut akan dibangun jalan propinsi, tanah kavlingnya sudah bersertifikat serta harganya murah dan bisa diangsur kemudian brosur-brosur tersebut disebarakan melalui pameran.
- Selanjutnya ada beberapa orang saksi korban yang tertarik untuk membeli tanah kavling di Desa Junwangi Kec.Krian Kab.Sidoarjo tersebut, diantaranya yaitu:
 1. **Saksi Sri Purwati FZ, SE.** melakukan pembelian tanah kavling di blok C-5 di Desa Junwangi Kec.Krian Kab.Sidoarjo seharga Rp.133.621.488,- (seratus tiga puluh tiga juta enam ratus dua puluh satu ribu empat ratus delapan puluh delapan rupiah) dengan membayar booking fee seharga Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) di kantor CV.Karya Artha Lestari Jln.Taman Ketampon Ruko Permata Bintoro No.36 s/d 37 Surabaya. Dan pada tanggal 18 Nopember 2016 melakukan pembayaran DP pertama sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) melalui transfer ke rekening BCA nomor rekening 363-144-



2402 atas nama Rachmad Masyhuri (Terdakwa), kemudian pada tanggal 14 Januari 2017 melakukan pembayaran DP kedua sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) dan dibuatkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Kavling Nomor 07 di Notaris Drs.Hari Supriono, SH.M.Kn antara Terdakwa Rachmad Masyhuri dengan saksi Sri Purwati FZ. Kemudian pada tanggal 13 Pebruari 2017 melakukan pembayaran DP ketiga sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) dan pada tanggal 20 April 2017 melakukan pembayaran pelunasan DP sebesar Rp.6.500.000,- (enam juta lima ratus ribu rupiah). Selanjutnya melakukan pembayaran angsuran sebesar Rp.2.683.930,- (dua juta enam ratus delapan puluh tiga ribu sembilan ratus tiga puluh rupiah) perbulan dimulai 20 April 2017 s/d 7 Juni 2019.

2. **Saksi Nanang Agus Setiawan** melakukan pembelian rumah di Perumahan Syariah Junwangi Residence type 36/84 blok G No.11 seharga Rp.305.000.000,- (tiga ratus lima juta rupiah) dengan membayar DP sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah). Selanjutnya saksi melakukan pembayaran angsuran sebesar Rp.4.236.111,- (empat juta dua ratus tiga puluh enam ribu seratus sebelas rupiah) perbulan dimulai 10 Pebruari 2017 s/d 31 Januari 2019. Pada tanggal 25 Pebruari 2017 dibuatkan Perjanjian Pembelian Rumah Nomor: 003/KAL.JW/II/2017 di Notaris Drs.Hari Supriono, SH.M.Kn antara Terdakwa Rachmad Masyhuri dengan saksi Nanang Agus Setiawan.
3. **Saksi Depbie Sugiyantoro, ST.** melakukan pembelian tanah kavling di blok J-6 di Desa Junwangi Kec.Krian Kab.Sidoarjo seharga Rp.77.616.000,- (tujuh puluh tujuh juta enam ratus enam belas ribu rupiah) dengan membayar booking fee seharga Rp.500.000,- (lima

Halaman 10 dari 28 Putusan Nomor 708/PID/2023/PT SBY.



ratus ribu rupiah) di kantor CV.Karya Artha Lestari Jln.Taman Ketampon Ruko Permata Bintoro No.36 s/d 37 Surabaya. Selanjutnya pada tanggal 27 Pebruari 2016 melakukan pembayaran DP sebesar Rp.44.500.000,- (empat puluh empat juta lima ratus ribu rupiah) dan pada tanggal 5 Maret 2016 melakukan pembayaran biaya IJB sebesar Rp.750.000,- (tujuh ratus lima puluh ribu rupiah), kemudian dibuatkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Kavling Nomor 06 di Notaris Drs.Hari Supriono, SH.M.Kn antara Terdakwa Rachmad Masyhuri dengan saksi Depbie Sugiyantoro, ST. Selanjutnya melakukan pembayaran angsuran sebesar Rp.1.359.000,- (satu juta tiga ratus lima puluh sembilan ribu rupiah) perbulan dimulai bulan Maret 2016 sebanyak 24 (dua puluh empat) kali.

4. **Saksi Nita Pramesti** pada tanggal 24 Nopember 2015 melakukan pemesanan tanah kavling di blok D-1 di Desa Junwangi Kec.Krian Kab.Sidoarjo seharga Rp.64.800.000,- (enam puluh empat juta delapan ratus ribu rupiah) di kantor CV.Karya Artha Lestari Jln.Taman Ketampon Ruko Permata Bintoro No.36 s/d 37 Surabaya dan oleh saksi telah dibayar lunas. Selanjutnya pada tanggal 15 Desember 2015 kembali melakukan pembelian tanah kavling di blok D-2 seharga Rp.64.800.000,- (enam puluh empat juta delapan ratus ribu rupiah) dan dibayar dengan cara mengangsur sebanyak 4 (empat) kali. Kemudian untuk lokasi tanah D-1 pada tanggal 28 Desember 2015 dibuatkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Kavling Nomor 14 di Notaris Drs.Hari Supriono, SH.M.Kn antara Terdakwa Rachmad Masyhuri dengan saksi Nita Pramesti. Selanjutnya untuk lokasi tanah D-2 pada

Halaman 11 dari 28 Putusan Nomor 708/PID/2023/PT SBY.



tanggal 29 Desember 2015 dibuatkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Kavling Nomor 60 di Notaris Drs.Hari Supriono, SH.M.Kn.

5. **Saksi Iwan Chandra Nugraha** pada awal Nopember 2015 saksi tertarik untuk membeli 2 (dua) tanah kavling di blok E-15 dan E-16 di Desa Junwangi Kec.Krian Kab.Sidoarjo dengan harga Rp.64.800.000,- (enam puluh empat juta delapan ratus ribu rupiah) perkavling. Selanjutnya pada tanggal 16 Nopember 2015 saksi melakukan pembayaran DP sebesar Rp.60.500.000,- (enam puluh juta lima ratus ribu rupiah) melalui transfer ke Bank Mandiri an. Rachmad Masyhuri (Terdakwa) dan pada tanggal 21 Nopember 2015 melakukan pelunasan sebesar Rp.69.100.000,- (enam puluh sembilan juta seratus ribu rupiah). Kemudian pada tanggal 28 Nopember 2015 dibuatkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Kavling Nomor 36 dan 37 di Notaris Drs.Hari Supriono, SH.M.Kn antara Terdakwa Rachmad Masyhuri dengan saksi Iwan Chandra Nugraha.

6. **Saksi Nuryanto, ST.** pada tanggal 15 Januari 2016 saksi membayar booking fee sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk pembelian 2 (dua) tanah kavling di blok D-17 dan D-18 di Desa Junwangi Kec.Krian Kab.Sidoarjo dengan harga Rp.78.500.000,- (tujuh puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah) perkavling di kantor CV.Karya Artha Lestari Jln.Taman Ketampon Ruko Permata Bintoro No.36 s/d 37 Surabaya. Kemudian pada tanggal 16 Januari 2016 saksi melakukan pembayaran DP sebesar Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah). Selanjutnya pada tanggal 23 Januari 2016 melakukan pelunasan sebesar Rp.65.500.000,- (enam puluh lima juta lima ratus ribu rupiah) untuk pembelian tanah kavling blok D-17 dan dibuatkan Perjanjian

Halaman 12 dari 28 Putusan Nomor 708/PID/2023/PT SBY.



Pengikatan Jual Beli Tanah Kavling Nomor 12 di Notaris Drs.Hari Supriono, SH.M.Kn antara Terdakwa Rachmad Masyhuri dengan saksi Nuryanto. Kemudian pada tanggal 29 Januari 2016 melakukan pembayaran DP sebesar Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah). Selanjutnya pada tanggal 29 Januari 2016 melakukan pelunasan sebesar Rp.65.500.000,- (enam puluh lima juta lima ratus ribu rupiah) untuk pembelian tanah kavling blok D-18 dan pada tanggal 20 Pebruari 2016 dibuatkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Kavling Nomor 22 di Notaris Drs.Hari Supriono, SH.M.Kn.

7. **Saksi Luh Arumdiah Rosita Dewi,S.S.,M.Pd** pada tanggal 18 Juli 2016 saksi membayar booking fee sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) untuk pembelian tanah kavling di blok N-8 di Desa Junwangi Kec.Krian Kab.Sidoarjo dengan harga Rp.61.861.800,- (enam puluh satu juta delapan ratus enam puluh satu ribu delapan ratus rupiah) di kantor CV.Karya Artha Lestari Jln.Taman Ketampon Ruko Permata Bintoro No.36 s/d 37 Surabaya. Kemudian pada tanggal 27 Agustus 2016 saksi melakukan pembayaran DP I sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) dan pada tanggal 6 Pebruari 2017 melakukan pelunasan sebesar Rp.12.454.890,- (dua belas juta empat ratus lima puluh empat ribu delapan ratus sembilan puluh rupiah) selanjutnya pada tanggal 17 September 2016 dibuatkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Kavling Nomor 05 di Notaris Drs.Hari Supriono, SH.M.Kn antara Terdakwa Rachmad Masyhuri dengan saksi Luh Arumdiah Rosita Dewi.

Pada tanggal 23 Agustus 2016 saksi membayar booking fee sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) untuk pembelian tanah kavling di blok

Halaman 13 dari 28 Putusan Nomor 708/PID/2023/PT SBY.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

N-9 di Desa Junwangi Kec.Krian Kab.Sidoarjo dengan harga Rp.53.024.400,- (lima puluh tiga juta dua puluh empat ribu empat ratus rupiah) di kantor CV.Karya Artha Lestari Jln.Taman Ketampon Ruko Permata Bintoro No.36 s/d 37 Surabaya. Kemudian pada tanggal 27 Agustus 2016 saksi melakukan pembayaran DP I sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) dan pada tanggal 6 Pebruari 2017 melakukan pelunasan sebesar Rp.3.175.620,- (tiga juta seratus tujuh puluh lima ribu enam ratus dua puluh rupiah) selanjutnya pada tanggal 17 September 2016 dibuatkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Kavling Nomor 04 di Notaris Drs.Hari Supriono, SH.M.Kn.

- Namun setelah para korban melunasi pembelian tanah kavling tersebut Terdakwa belum menyerahkan tanah kavlingnya dikarenakan tanah kavling yang dijanjikan Terdakwa SHM masih atas nama pemilik asal dan surat-suratnya masih belum selesai serta tanah-tanah tersebut masih berupa hamparan sawah.
- Bahwa uang yang diterima Terdakwa dari para pembeli tersebut tidak dikembalikan kepada para pembeli, melainkan digunakan Terdakwa untuk antara lain :
 - a. Mengembalikan Ke user lain
 - b. Membeli Tanah Dilokasi Lain
 - c. Membayar fee marketing
 - d. Membayar sebagian rumah dilokasi Candinegoro
 - e. Membiayai operasional kantor
 - f. Digunakan untuk pembelian tanah di watugolong

Halaman 14 dari 28 Putusan Nomor 708/PID/2023/PT SBY.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Akibat perbuatan Terdakwa tersebut para korban mengalami kerugian sebesar ± Rp.825.586.864,- (delapan ratus dua puluh lima juta lima ratus delapan puluh enam ribu delapan ratus enam puluh empat rupiah).

Perbuatan Terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 372 KUHPidana;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Membaca Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 708 /PID /2023 / PT SBY tanggal 22 Juni 2023 tentang penunjukan Majelis Hakim;

Membaca, Penetapan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 708 /PID /2023 / PT SBY tanggal 22 Juni 2023 tentang Penetapan Hari Sidang;

Membaca, berkas perkara dan surat - surat yang bersangkutan

Membaca, Tuntutan Pidana Penuntut Umum pada Kejaksaan Negeri Surabaya Nomor PDM-547/M.5.10/Eoh.2/10/2022 tanggal 13 Februari 2023 telah mengajukan tuntutan pidananya sebagai berikut :

1. Menyatakan Terdakwa RACHMAD MASYHURI, SE telah terbukti bersalah secara sah dan menyakinkan melakukan tindak pidana penipuan "**dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum, dengan tipu muslihat, ataupun rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya**" sebagaimana diatur dalam Pasal 378 KUHPidana.
2. Menjatuhkan pidana terhadap Terdakwa dengan pidana penjara selama 2 (dua) tahun dan 6 (enam) bulan.
3. Menyatakan Barang Bukti berupa :

Halaman 15 dari 28 Putusan Nomor 708/PID/2023/PT SBY.

Disclaimer

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



1. 1 (satu) lembar fotocopy legalisir Surat pemesanan kavling blok C-5 Junwangi Krian dari CV.Karya Artha Lestari tanggal 19 Nopember 2016;
2. 1 (satu) bendel fotocopy legalisir Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 07 tanggal 14 Januari 2017 yang dibuat di Notaris Drs.Hari Supriono, SH.,M.Kn.;
3. 1 (satu) bendel fotocopy legalisir bukti pembayaran pembelian tanah Junwangi Krian blok C-5;
4. 1 (satu) bendel fotocopy legalisir Sertifikat Hak Milik No.282 an.Reti;
5. 1 (satu) bendel fotocopy legalisir Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 01 tanggal 1 April 2015;
6. 1 (satu) bendel fotocopy legalisir Akta Kuasa Jual Nomor 02 tanggal 1 April 2015;
7. 1 (satu) bendel fotocopy legalisir Akta Ikatan Jual Beli Nomor 02 tanggal 5 Oktober 2015;
8. 1 (satu) bendel fotocopy legalisir Akta Kuasa Jual Beli Nomor 03 tanggal 5 Oktober 2015;
9. 1 (satu) bendel fotocopy legalisir Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 14 tanggal 28 Desember 2015;
10. 1 (satu) bendel fotocopy legalisir Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 60 tanggal 29 Desember 2015;
11. 1 (satu) bendel fotocopy legalisir Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 06 tanggal 5 Maret 2016;
12. 1 (satu) bendel fotocopy legalisir Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 04 tanggal 17 September 2016;

Halaman 16 dari 28 Putusan Nomor 708/PID/2023/PT SBY.



13. 1 (satu) bendel fotocopy legalisir Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 05 tanggal 17 September 2016;
14. 1 (satu) bendel fotocopy legalisir Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 07 tanggal 14 Januari 2016;
15. 1 (satu) lembar fotocopy legalisir KTP an. NANANG AGUS SETIAWAN;
16. 1 (satu) lembar fotocopy legalisir Surat Pemesanan Rumah blok G-11;
17. 1 (satu) bendel fotocopy legalisir kwitansi pembayaran dari bulan Pebruari 2017 s/d Januari 2019;
18. 1 (satu) bendel fotocopy legalisir Surat Perjanjian Pembelian Rumah No.003/KAL.JW/2017, tgl.25 Pebruari 2017;
19. 1 (satu) bendel fotocopy legalisir salinan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 14 tanggal 28 Desember 2015;
20. 1 (satu) lembar fotocopy legalisir brosur penawaran perumahan CV.Karya Artha Lestari;
21. 1 (satu) lembar fotocopy legalisir KTP an.DEPBIE SUGIYANTORO, ST.;
22. 1 (satu) lembar fotocopy legalisir Surat Pemesanan tanah kavling blok J-6 luas 7 x 12;
23. 1 (satu) bendel fotocopy legalisir kwitansi pembayaran pelunasan tanah kavling Junwangi dari bulan Pebruari 2016 s/d Januari 2018;
24. 1 (satu) bendel fotocopy legalisir salinan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 06 tanggal 5 Maret 2016;
25. 1 (satu) lembar fotocopy legalisir brosur penawaran perumahan CV.Karya Artha Lestari;

Halaman 17 dari 28 Putusan Nomor 708/PID/2023/PT SBY.



26. 1 (satu) lembar fotocopy legalisir Surat Pelunasan kavling J-6 luas 7 x 12;
27. 1 (satu) lembar fotocopy legalisir KTP an.IWAN CHANDRA NUGRAHA;
28. 1 (satu) lembar fotocopy legalisir Surat Pemesanan tanah kavling blok E-15 luas 6 x 12 dan blok E-16 luas 6 x 12;
29. 1 (satu) bendel fotocopy legalisir kwitansi pembayaran pelunasan tanah kavling Junwangi blok E-15 luas 6 x 12 dan blok E-16 luas 6 x 12 tanggal 16 Nopember 2015;
30. 1 (satu) bendel fotocopy legalisir salinan Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.36 dan No.37 tanggal 28 Nopember 2015;
31. 1 (satu) lembar fotocopy legalisir bukti transfer dari Bank Mandiri senilai Rp.60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) sebagai tanda jadi;
32. 1 (satu) lembar fotocopy legalisir bukti transfer dari Bank Mandiri senilai Rp.69.100.000,- (enam puluh sembilan juta seratus ribu rupiah) sebagai pembayaran pelunasan;
33. 1 (satu) lembar fotocopy legalisir KTP an.NITA PRAMESTI;
34. 1 (satu) lembar fotocopy legalisir Surat Pemesanan tanah kavling blok D-1 luas 6 x 12;
35. 1 (satu) bendel fotocopy legalisir kwitansi pembayaran dari bulan Nopember 2015 s/d April 2016 pembelian tanah kavling Junwangi blok D-1 luas 6 x 12;
36. 1 (satu) bendel fotocopy legalisir salinan Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.14 tanggal 28 Desember 2015;
37. 1 (satu) lembar fotocopy legalisir brosur penawaran perumahan CV.Karya Artha Lestari;

Halaman 18 dari 28 Putusan Nomor 708/PID/2023/PT SBY.



38. 1 (satu) lembar fotocopy legalisir Surat Pemesanan tanah kavling blok D-2 luas 6 x 12;

39. 1 (satu) bendel fotocopy legalisir kwitansi pembayaran pembelian tanah kavling Junwangi blok D-2 luas 6 x 12;

40. 1 (satu) bendel fotocopy legalisir salinan Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.15 tanggal 28 Desember 2015

Tetap terlampir dalam berkas perkara.

4. Menetapkan agar Terdakwa dibebani membayar biaya perkara sebesar Rp.5.000,- (lima ribu rupiah).

Membaca, Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 2450/Pid.B/2022/PN Sby tanggal 08 Mei 2023 yang amar selengkapnya sebagai berikut:

1. Menyatakan Terdakwa **RACHMAD MASYHURI, S.E.**, terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah turut serta melakukan tindak pidana **PENIPUAN**;

2. Menjatuhkan pidana terhadap Terdakwa oleh karena itu dengan pidana penjara selama **2 (dua) Tahun dan 6 (enam) Bulan**;

3. Menyatakan barang bukti berupa:

1) 1 (satu) lembar fotocopy legalisir Surat pemesanan kavling blok C-5 Junwangi Krian dari CV.Karya Artha Lestari tanggal 19 Nopember 2016;

2) 1 (satu) bendel fotocopy legalisir Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 07 tanggal 14 Januari 2017 yang dibuat di Notaris Drs.Hari Supriono, SH.,M.Kn.;

3) 1 (satu) bendel fotocopy legalisir bukti pembayaran pembelian tanah Junwangi Krian blok C-5;

Halaman 19 dari 28 Putusan Nomor 708/PID/2023/PT SBY.



- 4) 1 (satu) bendel fotocopy legalisir Sertifikat Hak Milik No.282 an.Retri;
- 5) 1 (satu) bendel fotocopy legalisir Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 01 tanggal 1 April 2015;
- 6) 1 (satu) bendel fotocopy legalisir Akta Kuasa Jual Nomor 02 tanggal 1 April 2015;
- 7) 1 (satu) bendel fotocopy legalisir Akta Ikatan Jual Beli Nomor 02 tanggal 5 Oktober 2015;
- 8) 1 (satu) bendel fotocopy legalisir Akta Kuasa Jual Beli Nomor 03 tanggal 5 Oktober 2015;
- 9) 1 (satu) bendel fotocopy legalisir Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 14 tanggal 28 Desember 2015;
- 10) 1 (satu) bendel fotocopy legalisir Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 60 tanggal 29 Desember 2015;
- 11) 1 (satu) bendel fotocopy legalisir Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 06 tanggal 5 Maret 2016;
- 12) 1 (satu) bendel fotocopy legalisir Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 04 tanggal 17 September 2016;
- 13) 1 (satu) bendel fotocopy legalisir Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 05 tanggal 17 September 2016;
- 14) 1 (satu) bendel fotocopy legalisir Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 07 tanggal 14 Januari 2016;
- 15) 1 (satu) lembar fotocopy legalisir KTP an. NANANG AGUS SETIAWAN;
- 16) 1 (satu) lembar fotocopy legalisir Surat Pemesanan Rumah blok G-11;
- 17) 1 (satu) bendel fotocopy legalisir kwitansi pembayaran dari bulan Pebruari 2017 s/d Januari 2019;

Halaman 20 dari 28 Putusan Nomor 708/PID/2023/PT SBY.



- 18) 1 (satu) bendel fotocopy legalisir Surat Perjanjian Pembelian Rumah No.003/KAL.JW/2017, tgl.25 Pebruari 2017;
- 19) 1 (satu) bendel fotocopy legalisir salinan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 14 tanggal 28 Desember 2015;
- 20) 1 (satu) lembar fotocopy legalisir brosur penawaran perumahan CV.Karya Artha Lestari;
- 21) 1 (satu) lembar fotocopy legalisir KTP an.DEPBIE SUGIYANTORO, ST.;
- 22) 1 (satu) lembar fotocopy legalisir Surat Pemesanan tanah kavling blok J-6 luas 7 x 12;
- 23) 1 (satu) bendel fotocopy legalisir kwitansi pembayaran pelunasan tanah kavling Junwangi dari bulan Pebruari 2016 s/d Januari 2018;
- 24) 1 (satu) bendel fotocopy legalisir salinan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 06 tanggal 5 Maret 2016;
- 25) 1 (satu) lembar fotocopy legalisir brosur penawaran perumahan CV.Karya Artha Lestari;
- 26) 1 (satu) lembar fotocopy legalisir Surat Pelunasan kavling J-6 luas 7 x 12;
- 27) 1 (satu) lembar fotocopy legalisir KTP an.IWAN CHANDRA NUGRAHA;
- 28) 1 (satu) lembar fotocopy legalisir Surat Pemesanan tanah kavling blok E-15 luas 6 x 12 dan blok E-16 luas 6 x 12;
- 29) 1 (satu) bendel fotocopy legalisir kwitansi pembayaran pelunasan tanah kavling Junwangi blok E-15 luas 6 x 12 dan blok E-16 luas 6 x 12 tanggal 16 Nopember 2015;

Halaman 21 dari 28 Putusan Nomor 708/PID/2023/PT SBY.



- 30) 1 (satu) bendel fotocopy legalisir salinan Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.36 dan No.37 tanggal 28 Nopember 2015;
- 31) 1 (satu) lembar fotocopy legalisir bukti transfer dari Bank Mandiri senilai Rp.60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) sebagai tanda jadi;
- 32) 1 (satu) lembar fotocopy legalisir bukti transfer dari Bank Mandiri senilai Rp.69.100.000,- (enam puluh sembilan juta seratus ribu rupiah) sebagai pembayaran pelunasan;
- 33) 1 (satu) lembar fotocopy legalisir KTP an.NITA PRAMESTI;
- 34) 1 (satu) lembar fotocopy legalisir Surat Pemesanan tanah kavling blok D-1 luas 6 x 12;
- 35) 1 (satu) bendel fotocopy legalisir kwitansi pembayaran dari bulan Nopember 2015 s/d April 2016 pembelian tanah kavling Junwangi blok D-1 luas 6 x 12;
- 36) 1 (satu) bendel fotocopy legalisir salinan Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.14 tanggal 28 Desember 2015;
- 37) 1 (satu) lembar fotocopy legalisir brosur penawaran perumahan CV.Karya Artha Lestari;
- 38) 1 (satu) lembar fotocopy legalisir Surat Pemesanan tanah kavling blok D-2 luas 6 x 12;
- 39) 1 (satu) bendel fotocopy legalisir kwitansi pembayaran pembelian tanah kavling Junwangi blok D-2 luas 6 x 12;
- 40) 1 (satu) bendel fotocopy legalisir salinan Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.15 tanggal 28 Desember 2015

Tetap terlampir dalam berkas perkara.

4. Membebankan biaya perkara kepada Terdakwa sebesar Rp.2.000,- (dua ribu rupiah).

Halaman 22 dari 28 Putusan Nomor 708/PID/2023/PT SBY.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Membaca, Akta Permintaan Banding Nomor 133/Akta .Pid / Bdg/ V / 2023 / PN Sby jo Nomor 2450/Pid.Sus/2021/PN Sby yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Surabaya yang menerangkan bahwa pada tanggal 10 Mei 2023, Penasihat Hukum Terdakwa telah mengajukan upaya hukum banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 2450/Pid.B/2022/PN Sby tanggal 08 Mei 2023;

Membaca, Akta Permintaan Banding Nomor 137/Akta .Pid / Bdg / V / 2023 / PN Sby jo Nomor 2450/Pid.Sus/2021/PN Sby yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Surabaya yang menerangkan bahwa pada tanggal 15 Mei 2023, Penuntut Umum telah mengajukan upaya hukum banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 2450/Pid.B/2022/PN Sby tanggal 08 Mei 2023;

Membaca, Relas Pemberitahuan Permintaan Banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Surabaya yang menerangkan bahwa pada tanggal 15 Mei 2023 permintaan banding tersebut telah diberitahukan kepada Penuntut Umum;

Membaca, Relas Pemberitahuan Permintaan Banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Surabaya yang menerangkan bahwa pada tanggal 16 Mei 2023 permintaan banding tersebut telah diberitahukan kepada Penasihat Hukum Terdakwa;

Membaca, Memori Banding tanggal 24 Mei 2023 yang diajukan oleh Penasihat Hukum Terdakwa yang telah diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 24 Mei 2023 ;

Membaca, Relas Pemberitahuan, untuk mempelajari berkas perkara yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Surabaya pada

Halaman 23 dari 28 Putusan Nomor 708/PID/2023/PT SBY.

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)



tanggal 15 Mei 2023 kepada Penuntut Umum dan tanggal 16 Mei 2023 kepada Penasihat Hukum Terdakwa;

Menimbang, bahwa permintaan banding oleh Penuntut Umum maupun Penasihat Hukum Terdakwa telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta syarat yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Penuntut Umum atas permintaan bandingnya tersebut tidak mengajukan memori banding sehingga tidak dapat diketahui alasan - alasan Penuntut Umum mengajukan upaya hukum banding;

Menimbang, bahwa Penasihat Hukum Terdakwa telah mengajukan memori banding tanggal 24 Mei 2023 yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Judex Facti telah mengabaikan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdato jo Pasal 1338 KUHPerdato;
2. Bahwa Judex Facti telah mengabaikan keterangan seluruh saksi pelapor yang mengatakan bahwa semua masih terikat pada perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) yang dibuat di hadapan Notaris Hari Supriono,SH,MKn, hal mana sesuai dengan alat bukti surat yang diajukan oleh Penuntut Umum;

Oleh karena itu berdasarkan alasan- alasan tersebut di atas maka mohon kepada Majelis Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Surabaya menjatuhkan putusan sebagai berikut :

- Menerima permohonan banding Pembanding;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 2450 / Pid.B / 2022 / PN Sby tanggal 08 Mei 2023;

Mengadili Sendiri :

Halaman 24 dari 28 Putusan Nomor 708/PID/2023/PT SBY.



1. Menerima Memori Banding dari Penasihat Hukum terdakwa Rachmad Masyhuri,SE;
2. Menyatakan Surat Pengikatan Jual Beli antara Terdakwa sebagai Direktur CV Karya Artha Lestari adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;
3. Menyatakan tanah kavling yang dijual oleh CV Karya Artha Lestari dan sudah dibeli oleh Terdakwa Rachmad Masyhuri,SE;
4. Menyatakan Terdakwa Rachmad Masyhuri,SE, bersedia mengembalikan uang atau menyerahkan tanah yang dijualnya kepada Para saksi / User baik melalui koordinator maupun melalui Jaksa Penuntut Umum;
5. Menyatakan Terdakwa Rachmad Masyhuri,SE, terbukti pernah menerima uang dari Para saksi, akan tetapi dalam permasalahan ini adalah bukan merupakan ranah pidana akan tetapi merupakan Ranah Perdata;
6. Membebaskan biaya perkara kepada Negara;

Apabila Majelis Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Surabaya berpendapat lain, maka Terdakwa / Pembanding mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa atas memori banding dari Penasihat Hukum Terdakwa tersebut Penuntut Umum tidak mengajukan kontra memori banding;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi membaca, mempelajari dengan teliti dan seksama berkas perkara beserta salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 2450/Pid.B/2022/PN Sby tanggal 08 Desember 2023, dan telah memperhatikan memori banding yang diajukan oleh Penasihat Hukum

Halaman 25 dari 28 Putusan Nomor 708/PID/2023/PT SBY.



Terdakwa, maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat sebagai berikut :

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan para saksi, Terdakwa dihubungkan dengan barang bukti yang diajukan di persidangan maka didapat fakta-fakta persidangan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa sejak tahun 2010 Terdakwa sebagai Direktur CV Karya Artha Lestari yang bergerak di bidang real estate / properti;

Menimbang, bahwa sejak tahun 2014 Terdakwa menawarkan / memasarkan tanah kavling yang terletak di Desa Watu golong, Kecamatan Krian, Kabupaten Sidoarjo dan di Desa Junwangi , Kecamatan Krian, Kabupaten Sidoarjo melalui para marketingnya dengan cara memposting di media social, membuat brosur-brosur yang isinya bahwa tanah letaknya strategis, depan akan dibangun jalan provinsi dan bisa diangsur;

Menimbang, bahwa dengan adanya promosi tersebut maka saksi Sri Purwati FZ, S.E., Saksi Nanang Agus Setiawan, Saksi Depbie Sugiyantoro, S.T., Saksi Nita Pramesti, Saksi Iwan Chandra Nugraha, Saksi Nuryanto, S.T., Saksi Luh Arumdiah Rosita Dewi, S.S., M.Pd. merasa tertarik untuk membeli tanah kavling di Desa Junwangi, Kecamatan Krian, Kabupaten Sidoarjo dan sudah membayar lunas harga tanah kavling tersebut dengan total uang seluruhnya yang diserahkan kepada Terdakwa sejumlah Rp.825.586.864 (delapan ratus dua puluh lima juta lima ratus delapan puluh enam ribu delapan ratus enam puluh empat rupiah);

Menimbang, bahwa setelah Para Saksi melunasi harga pembelian tanah kavling tersebut pada kenyataannya Terdakwa tidak menyerahkan tanah kaving yang dibeli para saksi tersebut oleh karena tanah kavling yang

Halaman 26 dari 28 Putusan Nomor 708/PID/2023/PT SBY.



dijual oleh Terdakwa belum selesai proses surat-surat tanahnya dan sebagian masih atas nama pemilik asal dan masih berupa hamparan sawah;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas bahwa Terdakwa walaupun telah mengetahui kalau proses surat tanah belum selesai bahkan sebagian masih atas nama pemilik asal dalam arti belum terjadi peralihan hak kepada Terdakwa karena Terdakwa belum melakukan pembelian kepada pemilik asal tetapi Terdakwa sudah memasarkan baik melalui postingan di media social maupun brosur- brosur dan menerima pembayaran pembelian tanah kavling tersebut dari para saksi;

Menimbang, bahwa dengan demikian perbuatan Terdakwa telah memenuhi unsur-unsur dari pasal 378 KUHP;

Menimbang, bahwa oleh karena itu memori banding dari Penasihat Hukum haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan- pertimbangan di atas, maka Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat baik mengenai tindak pidana maupun pidana yang dijatuhkan kepada Terdakwa oleh karenanya putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 2450/Pid.B/2022/PN Sby tanggal 08 Mei 2023 haruslah dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Terdakwa dinyatakan bersalah dan dijatuhi pidana maka Terdakwa harus dibebani untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang di tingkat banding sebagaimana dalam amar putusan;

Mengingat dan memperhatikan Pasal 378 KUHP, Undang-undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana, serta peraturan lainnya yang berhubungan dengan perkara ini;

Halaman 27 dari 28 Putusan Nomor 708/PID/2023/PT SBY.



M E N G A D I L I

1. Menerima permintaan banding dari Penuntut Umum dan Pensaihat Hukum Terdakwa;
2. Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 2450 / Pid.B / 2022 / PN Sby tanggal 08 Mei 2023 yang dimintakan banding;
3. Membebaskan kepada Terdakwa untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat pengadilan, yang untuk tingkat banding sejumlah Rp2.500,00 (Dua ribu lima ratus rupiah);

Demikian diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya pada hari **Kamis** tanggal **13 Juli 2023** oleh **Sri Herawati, S.H.,M.H.**, sebagai Hakim Ketua, **Ganjar Susilo, S.H.,M.H.** dan **Sutriadi Yahya, 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 Majelis tersebut, serta **Erry Oktokarlina, S.H.**, Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh Penuntut Umum dan Penasihat Hukum Terdakwa maupun Terdakwa;

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA

t.t.d.

t.t.d.

Ganjar Susilo, S.H, M.H

Sri Herawati, S.H., M.H

PANITERA PENGGANTI

t.t.d

Sutriadi Yahya, S.H, M.H

t.t.d.

Erry Oktikarlina, S.H.

Halaman 28 dari 28 Putusan Nomor 708/PID/2023/PT SBY.