



**PUTUSAN**

**Nomor 4/Pid.B/2021/PN Mjy**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

1. Nama Lengkap : Wahyu Sapto Budi Susilo Bin Sutarso;
2. Tempat Lahir : Madiun;
3. Umur/tanggal lahir : 30 Tahun / 14 Agustus 1990;
4. Jenis Kelamin : Laki-laki;
5. Kebangsaan : Indonesia ;
6. Tempat tinggal : Jalan Gajah Mada RT. 04 RW.01 Kelurahan Mangunharjo, Kota Madiun;
7. Agama : Islam;
8. Pekerjaan : Swasta;

Terdakwa ditahan dalam tahanan Rumah Tahanan Negara oleh :

1. Penyidik sejak tanggal 13 November 2020 sampai dengan tanggal 02 Desember 2020;
2. Penyidik Perpanjangan Oleh PU sejak tanggal 03 Desember 2020 sampai dengan tanggal 11 Januari 2021;
3. Penuntut sejak tanggal 11 Januari 2021 sampai dengan tanggal 30 Januari 2021;
4. Hakim PN sejak tanggal 21 Januari 2021 sampai dengan tanggal 19 Februari 2021;
5. Hakim PN Perpanjangan Pertama Oleh Ketua PN sejak tanggal 20 Februari 2021 sampai dengan tanggal 20 April 2021;

Terdakwa tidak didampingi Penasihat Hukum meskipun telah dijelaskan haknya untuk itu;

Pengadilan Negeri tersebut ;

Setelah membaca :

- Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kab. Madiun Nomor 4/Pid.B/2021/PN Mjy tanggal 21 Januari 2020 tentang penunjukan Majelis Hakim;
- Penetapan Majelis Hakim Nomor 4/Pid.B/2021/PN Mjy tanggal 21 Januari 2021 tentang penetapan hari sidang;
- Berkas perkara dan surat-surat lain yang bersangkutan;

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

Halaman 1 dari 25 Putusan Nomor 4/Pid.B/2021/PN Mjy



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

1. Menyatakan terdakwa WAHYU SAPTO BUDI SUSILO BIN SUTARSO terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana Penipuan sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 378 KUHP sebagaimana Dakwaan alternative kedua Penuntut Umum ;
2. Menjatuhkan pidana terhadap terdakwa WAHYU SAPTO BUDI SUSILO berupa pidana penjara selama 1 (satu) tahun dan 6 (enam) bulan dikurangi selama terdakwa berada dalam tahanan, dengan perintah terdakwa tetap ditahan ;
3. Menetapkan barang bukti berupa :
  - 1 (satu) kwitansi untuk pembayaran DP kavling Mojorayung pada tanggal 9 November 2019 sebesar Rp.5.000.000,-
  - 1 (satu) lembar kwitansi untuk pembayaran DP kavling Mojorayung pada tanggal 13 November 2019 sebesar Rp.32.000.000,-
  - 1 (satu) bendel surat pemesanan rumah tertanggal 13 November 2019.
  - 1 (satu) lembar surat pernyataan pengembalian uang pembelian kavling dan bangunan pada tanggal 9 Maret 2020.

Dikembalikan kepada saksi AZAM KHOIRUMAN.

- 1 (satu) foto copy bendel Akta Pendirian PT. Sapta Cipa Prakarsa.
- 1 (satu) bendel surat perjanjian kerjasama No. 002/SPK/AG/IX/2019 tanggal 19 September 2019;

Tetap terlampir dalam berkas perkara;

4. Membebaskan agar terdakwa membayar biaya perkara sebesar Rp.5.000,- (lima ribu rupiah);

Setelah mendengar permohonan Terdakwa yang pada pokoknya menyatakan secara lisan bahwa Terdakwa memohon keringanan hukuman karena Terdakwa masih keluarga yang harus dinafkahi, berjanji tidak akan mengulangi perbuatannya lagi dan menyesal akan perbuatannya;

Setelah mendengar tanggapan Penuntut Umum terhadap permohonan Terdakwa yang pada pokoknya menyatakan secara lisan bahwa Penuntut Umum tetap pada tuntutan nya ;

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## PERTAMA :

Bahwa terdakwa WAHYU SAPTO BUDI SUSILO bin SUTARSO pada hari Sabtu tanggal 09 November 2019 sekira pukul 12.00 WIB atau setidaknya terjadi pada bulan November 2019 atau setidaknya pada suatu waktu dalam tahun 2019, bertempat di rumah Sdr. MUTMANAH yang beralamat di Desa Dolopo Kecamatan Dolopo Kabupaten Madiun atau setidaknya di suatu tempat yang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Kabupaten Madiun yang berwenang memeriksa dan mengadili perkaranya, dengan sengaja dan melawan hukum memiliki barang sesuatu yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan milik orang lain, tetapi yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan, perbuatan tersebut dilakukan terdakwa dengan cara sebagai berikut :

- Bahwa terdakwa selaku Direktur PT. Sapta Cipta Prakarsa merupakan developer pembangunan perumahan yang rencananya dibangun di atas tanah kavling milik Sdr. SUPRIANTO yang berlokasi di Desa Mojoyung Kecamatan Wungu Kabupaten Madiun;
- Bahwa selanjutnya tanggal 6 November 2019, saksi AZAM KHOIRUMAN ingin membeli rumah lalu melihat-lihat di forum medsos facebook dan mengetahui ada promo penawaran perumahan di Desa Mojoyung Kecamatan Wungu Kabupaten Madiun yang dibuat oleh terdakwa, kemudian pada tanggal 8 November 2019 datang ke kantor PT. Sapta Cipta Prakarsa di Jalan Gajah Mada Kota Madiun dan bertemu dengan terdakwa, yang mana saat itu terdakwa menjelaskan terkait dengan site plan dan harga dari perumahan yang akan dibangun;
- Bahwa kemudian pada tanggal 9 November 2019 terdakwa bersama dengan saksi ANDIK SISWANTO dan saksi ANDRIAWAN KURNIA CIPTA datang ke rumah Sdr. MUTMAINAH (kakak saksi AZAM KHOIRUMAN) di Desa Dolopo Kec. Dolopo Kab. Madiun, dimana ketika itu terdakwa memperkenalkan kepada saksi AZAM KHOIRUMAN bahwa saksi ANDIK SISWANTO merupakan pembuat desain gambar dan saksi ANDRIAWAN KURNIA CIPTA sebagai admin pemasaran PT. Sapta Cipta Prakarsa;
- Bahwa kemudian saksi AZAM KHOIRUMAN sepakat ingin membeli rumah tipe 40/84 dengan harga Rp.185.000.000,- (seratus delapan puluh lima juta rupiah) dengan cara diangsur yang kemudian memberikan booking fee sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) kepada terdakwa dengan cara ditransfer melalui M-Banking yang kemudian dibuatkan tanda terima berupa kwitansi tertanggal 9 November 2019 yang ditandatangani oleh terdakwa;

Halaman 3 dari 25 Putusan Nomor 4/Pid.B/2021/PN Mjy



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa kemudian pada tanggal 12 November 2019 terdakwa menghubungi saksi AZAM KHOIRUMAN dan meminta agar DP sebesar 20% dari harga yang disepakati (Rp.37.000.000,-) dibayar, karena sebelumnya saksi AZAM KHOIRUMAN sudah membayar sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) sehingga kurang sebesar Rp.32.000.000,- (tiga puluh dua juta rupiah);
- Bahwa selanjutnya pada tanggal 12 November 2019 saksi AZAM KHOIRUMAN datang menemui terdakwa di Kantor PT. Sapta Cipta Perkasa di Jalan Gajah Mada Kota Madiun, lalu menyerahkan DP tanah kavling dan bangunan sebesar Rp.8.000.000,- (delapan juta rupiah) sedangkan sebesar Rp.24.000.000,- (dua puluh empat juta rupiah) ditransfer oleh saksi AMIRUL IKA PUTRI dari rumah melalui M-Banking, setelah itu dibuatkan tanda terima berupa kwitansi tertanggal 13 November 2019 yang ditandatangani oleh terdakwa, yang kemudian terdakwa menjanjikan maksimal 3 (tiga) bulan sudah dilakukan pengerjaan atau pembangunan rumahnya;
- Bahwa uang DP rumah yang dibayar oleh saksi AZAM KHOIRUMAN yang seluruhnya sebesar Rp.37.000.000,- (tiga puluh tujuh juta rupiah) dan telah diterima oleh terdakwa tersebut tidak digunakan untuk membangun rumah yang dipesan oleh saksi AZAM KHOIRUMAN melainkan tanpa sepengetahuan dan tanpa seijin yang berhak dipergunakan oleh terdakwa untuk kepentingan pribadinya, sehingga sampai dengan waktu yang dijanjikan terdakwa tidak dapat membangunnya;
- Bahwa perbuatan terdakwa tersebut mengakibatkan saksi AZAM KHOIRUMAN mengalami kerugian sebesar Rp.37.000.000,- (tiga puluh tujuh juta rupiah) atau setidaknya-tidaknya sekitar jumlah tersebut;

Perbuatan terdakwa tersebut sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 372 KUHP;

ATAU :

KEDUA :

Bahwa terdakwa WAHYU SAPTO BUDI SUSILO bin SUTARSO pada hari Sabtu tanggal 09 November 2019 sekira pukul 12.00 WIB atau setidaknya terjadi pada bulan November 2019 atau setidaknya pada suatu waktu dalam tahun 2019, bertempat di rumah Sdr. MUTMANAH yang beralamat di Desa Dolopo Kecamatan Dolopo Kabupaten Madiun atau setidaknya di suatu tempat yang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Kabupaten Madiun yang berwenang memeriksa dan mengadili perkaranya, dengan maksud menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan

Halaman 4 dari 25 Putusan Nomor 4/Pid.B/2021/PN Mjy



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 tersebut dilakukan terdakwa dengan cara sebagai berikut :

- Bahwa terdakwa selaku Direktur PT. Sapta Cipta Prakarsa merupakan developer pembangunan perumahan yang rencananya dibangun di atas tanah kavling milik Sdr. SUPRIANTO yang berlokasi di Desa Mojarayung Kecamatan Wungu Kabupaten Madiun
- Bahwa selanjutnya tanggal 6 November 2019, saksi AZAM KHOIRUMAN ingin membeli rumah lalu melihat-lihat di forum medsos facebook dan mengetahui ada promo penawaran perumahan di Desa Mojarayung Kecamatan Wungu Kabupaten Madiun yang dibuat oleh terdakwa, kemudian pada tanggal 8 November 2019 datang ke kantor PT. Sapta Cipta Prakarsa di Jalan Gajah Mada Kota Madiun dan bertemu dengan terdakwa, kemudian terdakwa menjelaskan terkait dengan site plan dan harga dari perumahan yang akan dibangun dan hal tersebut dilakukan oleh terdakwa agar saksi AZAM KHOIRUMAN yakin dan percaya meskipun pada waktu itu terdakwa belum berhak untuk membangun perumahan tersebut karena terdakwa belum membayar DP sebesar 30 % dari harga tanah sebesar Rp.1.166.000.000,- (satu milyar seratus enam puluh enam juta rupiah) sebagaimana surat perjanjian nomor : 0002/SPK/AG/IX/2019 tanggal 19 September 2019 yang dibuat dan ditandatangani oleh saksi DELA APRIA RAMADHONA selaku pihak pemilik tanah dan terdakwa sebagai pihak developer (pengembang perumahan);
- Bahwa kemudian pada tanggal 9 November 2019 terdakwa bersama dengan saksi ANDIK SISWANTO dan saksi ANDRIAWAN KURNIA CIPTA datang ke rumah Sdr. MUTMAINAH (kakak saksi AZAM KHOIRUMAN) di Desa Dolopo Kec. Dolopo Kab. Madiun, dimana ketika itu terdakwa memperkenalkan kepada saksi AZAM KHOIRUMAN bahwa saksi ANDIK SISWANTO merupakan pembuat desain gambar dan saksi ANDRIAWAN KURNIA CIPTA sebagai admin pemasaran PT. Sapta Cipta Prakarsa, padahal saksi ANDIK KURNIA CIPTA dan saksi ANDRIAWAN bukan pegawai/karyawan dari PT. Sapta Cipta Perkasa, dan hal tersebut dilakukan terdakwa agar saksi AZAM KHOIRUMAN yakin dan percaya sehingga mau membeli rumah kepada terdakwa;

Halaman 5 dari 25 Putusan Nomor 4/Pid.B/2021/PN Mjy





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setelah mendengar apa yang dikatakan oleh terdakwa tersebut, kemudian saksi AZAM KHOIRUMAN percaya dan akhirnya tergerak hatinya untuk mau membeli rumah kepada terdakwa yang kemudian sepakat ingin membeli rumah tipe 40/84 dengan harga Rp.185.000.000,- (seratus delapan puluh lima juta rupiah) dengan cara diangsur yang kemudian memberikan booking fee sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) kepada terdakwa dengan cara ditransfer melalui M-Banking yang kemudian dibuatkan tanda terima berupa kwitansi tertanggal 9 November 2019 yang ditandatangani oleh terdakwa;
- Bahwa kemudian pada tanggal 12 November 2019 terdakwa menghubungi saksi AZAM KHOIRUMAN dan meminta agar DP sebesar 20% dari harga yang disepakati (Rp.37.000.000,-) dibayar, karena sebelumnya saksi AZAM KHOIRUMAN sudah membayar sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) sehingga kurang sebesar Rp.32.000.000,- (tiga puluh dua juta rupiah);
- Bahwa selanjutnya pada tanggal 12 November 2019 saksi AZAM KHOIRUMAN datang menemui terdakwa di Kantor PT. Sapta Cipta Perkasa di Jalan Gajah Mada Kota Madiun, lalu menyerahkan DP tanah kavling dan bangunan sebesar Rp.8.000.000,- (delapan juta rupiah) sedangkan sebesar Rp.24.000.000,- (dua puluh empat juta rupiah) ditransfer oleh saksi AMIRUL IKA PUTRI dari rumah melalui M-Banking, setelah itu dibutkan tanda terima berupa kwitansi tertanggal 13 November 2019 yang ditandatangani oleh terdakwa, yang kemudian terdakwa menjanjikan maksimal 3 (tiga) bulan sudah dilakukan pengerjaan atau pembangunan rumahnya;
- Bahwa uang DP rumah yang dibayar oleh saksi AZAM KHOIRUMAN yang seluruhnya sebesar Rp.37.000.000,- (tiga puluh tujuh juta rupiah) tersebut tidak digunakan untuk membangun rumah yang dipesan oleh saksi AZAM KHOIRUMAN melainkan tanpa sepengetahuan dan tanpa seijin yang berhak dipergunakan oleh terdakwa untuk kepentingan pribadinya, sehingga sampai dengan waktu yang dijanjikan terdakwa tidak dapat membangunnya;
- Bahwa perbuatan terdakwa mengakibatkan saksi AZAM KHOIRUMAN mengalami kerugian sebesar Rp.37.000.000,- (tiga puluh tujuh juta rupiah) atau setidaknya-tidaknya sekitar jumlah tersebut;

Perbuatan terdakwa tersebut sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 378 KUHP;

Menimbang, bahwa terhadap dakwaan tersebut Terdakwa menyatakan telah mengerti dan tidak akan mengajukan keberatan;

Halaman 6 dari 25 Putusan Nomor 4/Pid.B/2021/PN Mjy

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

**1. Azam Khoiruman, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :**

- Bahwa Saksi dihadapkan ke persidangan karena ada kasus penipuan ;
- Bahwa Saksi sebelumnya telah diperiksa di penyidik kepolisian dan keterangannya benar ;
- Bahwa Saksi kenal dengan Terdakwa Wahyu Sapto Budi Susilo dari forum medsos facebook karena ada penawaran perumahan murah sehingga Saksi menghubungi Terdakwa;
- Bahwa berawal pada tanggal 6 November 2019 Saksi ingin membeli rumah lalu melihat-lihat di forum medsos facebook dan mengetahui ada promo penawaran perumahan di Desa Mojoyung Kecamatan Wungu Kabupaten Madiun;
- Bahwa kemudian pada tanggal 8 November 2019 Saksi datang ke kantor PT. Sapta Cipta Prakarsa di Jalan Gajah Mada Kota Madiun dan bertemu dengan Terdakwa, yang mana saat itu Terdakwa menjelaskan terkait dengan site plan dan harga dari perumahan yang akan dibangun;
- Bahwa selanjutnya pada tanggal 9 November 2019 sekitar pukul 12.00 WIB Terdakwa bersama dengan Andik Siswanto dan Andriawan Kurnia Cipta datang ke rumah kakak Saksi di Desa Dolopo Kec. Dolopo Kab. Madiun;
- Bahwa ketika itu Terdakwa memperkenalkan Saksi Andik Siswanto kepada Saksi bahwa Andik merupakan pembuat desain gambar dan Saksi Andriawan Kurnia CIPTA sebagai admin pemasaran PT. Sapta Cipta Prakarsa;
- Bahwa lalu sepakat ingin membeli rumah tipe 40/84 dengan harga Rp.185.000.000,- (seratus delapan puluh lima juta rupiah) dengan cara diangsur yang kemudian memberikan booking fee sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) kepada Terdakwa dengan cara ditransfer melalui M-Banking yang kemudian dibuatkan tanda terima berupa kwitansi tertanggal 9 November 2019 yang ditandatangani oleh Terdakwa;
- Bahwa kemudian pada tanggal 12 November 2019 Saksi dihubungi oleh Terdakwa dengan meminta agar DP sebesar 20%

Halaman 7 dari 25 Putusan Nomor 4/Pid.B/2021/PN Mjy

**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

sehingga Saksi kurang membayar sebesar Rp.32.000.000,- (tiga puluh dua juta rupiah);

- Bahwa selanjutnya Saksi datang menemui Terdakwa di Kantor PT. Sapta Cipta Perkasa di Jalan Gajah Mada Kota Madiun dan menyerahkan DP tanah kavling dan bangunan sebesar Rp.8.000.000,- (delapan juta rupiah);

- Bahwa uang sebesar Rp.24.000.000,- (dua puluh empat juta rupiah) ditransfer oleh Isteri Saksi melalui M-Banking, setelah itu dibuatkan tanda terima berupa kwitansi tertanggal 13 November 2019 yang ditandatangani oleh Terdakwa;

- Bahwa setelah Saksi memberikan uang DP kepada Terdakwa sejumlah total Rp.37.000.000, (tiga puluh juta rupiah) Terdakwa menjanjikan maksimal 3 (tiga) bulan sudah dilakukan pengerjaan atau pembangunan rumahnya;

- Bahwa sampai dengan sekarang Terdakwa tidak membangun rumah di atas tanah kavling yang Saksi sudah beli dengan membayar uang DP sebesar Rp.37.000.000, (tiga puluh juta rupiah);

- Bahwa Saksi sudah berkali – kali menghubungi Terdakwa tetapi Terdakwa sering menghindar dari selalu memberikan janji sehingga pada tanggal 9 Maret 2020 Terdakwa membuat surat pernyataan pengembalian uang milik Saksi dengan jangka waktu 3 (tiga) bulan namun Terdakwa tidak juga mengembalikan uang milik Saksi;

- Bahwa Saksi tertarik memberikan uang kepada Terdakwa karena percaya bahwa Terdakwa ada pemilik PT Sapta Cipta Perkasa serta menawarkan harga murah kepada Saksi;

- Bahwa perbuatan Terdakwa tersebut mengakibatkan uang Saksi belum juga kembali sebesar Rp.37.000.000,- (tiga puluh tujuh juta rupiah);

- Bahwa terhadap keterangan Saksi tersebut Terdakwa memberikan pendapat tidak keberatan dan benar;

2. Amirul Ika Putri, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa Saksi dihadapkan ke persidangan karena ada kasus penipuan ;

- Bahwa Saksi sebelumnya telah diperiksa di penyidik kepolisian dan keterangannya benar ;

Halaman 8 dari 25 Putusan Nomor 4/Pid.B/2021/PN Mjy

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi adalah isteri Saksi Korban Azam Khoiruman dan Saksi kenal Terdakwa ketika bertemu di rumah kakak suami Saksi di Desa Dolopo, Kec.Dolopo Kab.Madiun pada tanggal 9 Nopember 2019 sekira pukul 12.00 WIB;
- Bahwa berawal pada tanggal 6 November 2019 suami Saksi/Korban ingin membeli rumah lalu melihat-lihat di forum medsos facebook dan mengetahui ada promo penawaran perumahan di Desa Mojorayung Kecamatan Wungu Kabupaten Madiun;
- Bahwa kemudian pada tanggal 8 November 2019 Korban datang ke kantor PT. Sapta Cipta Prakarsa di Jalan Gajah Mada Kota Madiun dan bertemu dengan Terdakwa, yang mana saat itu Terdakwa menjelaskan terkait dengan site plan dan harga dari perumahan yang akan dibangun;
- Bahwa selanjutnya pada tanggal 9 November 2019 Terdakwa bersama dengan Andik Siswanto dan saksi Andriawan Kurnia Cipta datang ke rumah kakak Korban di Desa Dolopo Kec. Dolopo Kab. Madiun;
- Bahwa ketika itu Terdakwa memperkenalkan Saksi Andik Siswanto kepada Saksi bahwa Andik merupakan pembuat desain gambar dan Saksi Andriawan Kurnia CIPTA sebagai admin pemasaran PT. Sapta Cipta Prakarsa;
- Bahwa lalu sepakat ingin membeli rumah tipe 40/84 dengan harga Rp.185.000.000,- (seratus delapan puluh lima juta rupiah) dengan cara diangsur yang kemudian memberikan booking fee sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) kepada Terdakwa dengan cara ditransfer melalui M-Banking yang kemudian dibuatkan tanda terima berupa kwitansi tertanggal 9 November 2019 yang ditandatangani oleh Terdakwa;
- Bahwa kemudian pada tanggal 12 November 2019 Korban dihubungi oleh Terdakwa dengan meminta agar DP sebesar 20% sehingga Korban kurang membayar sebesar Rp.32.000.000,- (tiga puluh dua juta rupiah);
- Bahwa selanjutnya Korban datang menemui Terdakwa di Kantor PT. Sapta Cipta Perkasa di Jalan Gajah Mada Kota Madiun dan menyerahkan DP tanah kavling dan bangunan sebesar Rp.8.000.000,- (delapan juta rupiah);

Halaman 9 dari 25 Putusan Nomor 4/Pid.B/2021/PN Mjy



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa uang sebesar Rp.24.000.000,- (dua puluh empat juta rupiah) ditransfer oleh Saksi melalui M-Banking, setelah itu dibuatkan tanda terima berupa kwitansi tertanggal 13 November 2019 yang ditandatangani oleh Terdakwa;
- Bahwa setelah Korban memberikan uang DP kepada Terdakwa sejumlah total Rp.37.000.000, (tiga puluh juta rupiah) Terdakwa menjanjikan maksimal 3 (tiga) bulan sudah dilakukan pengerjaan atau pembangunan rumahnya;
- Bahwa sampai dengan sekarang Terdakwa tidak membangun rumah di atas tanah kavling yang Korban sudah beli dengan membayar uang DP sebesar Rp.37.000.000, (tiga puluh juta rupiah);
- Bahwa Korban sudah berkali – kali menghungi Terdakwa tetapi Terdakwa sering menghindari dari selalu memberikan janji sehingga pada tanggal 9 Maret 2020 Terdakwa membuat surat pernyataan pengembalian uang milik Korban dengan jangka waktu 3 (tiga) bulan namun Terdakwa tidak juga mengembalikan uang milik Korban;
- Bahwa Korban tertarik memberikan uang kepada Terdakwa karena percaya bahwa Terdakwa ada pemilik PT Sapta Cipta Perkasa serta menawarkan harga murah kepada Korban;
- Bahwa perbuatan Terdakwa tersebut mengakibatkan uang Korban belum juga kembali sebesar Rp.37.000.000,- (tiga puluh tujuh juta rupiah);
- Bahwa terhadap keterangan Saksi tersebut Terdakwa memberikan pendapat tidak keberatan dan benar;

**3. Andik Siswanto, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :**

- Bahwa Saksi dihadapkan ke persidangan karena ada kasus penipuan ;
- Bahwa Saksi sebelumnya telah diperiksa di penyidik kepolisian dan keterangannya benar ;
- Bahwa Saksi kenal dengan Terdakwa Wahyu Sapto Budi Susilo sekitar 2 (dua) tahun lalu karena sering diminta tolong untuk membuat desain atau gambar perumahan;
- Bahwa Saksi tidak digaji setiap bulan oleh Terdakwa tetapi Saksi hanya di kasih honor setelah selesai menggambar rumah yang dimina tolong oleh Terdakwa;

Halaman 10 dari 25 Putusan Nomor 4/Pid.B/2021/PN Mjy



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada tanggal 9 November 2020 sekira Pukul 12.00 WIB Saksi di ajak oleh Terdakwa pergi ke rumah Saksi Azam Khoiruman di Desa Dolopo Kecamatan Dolopo Kabupaten Madiun;
  - Bahwa ketika berada di rumah Saksi Azam Khoiruman Saksi bersama Terdakwa, Saksi Azam Khoiruman dan isterinya bertemu untuk melakukan pembicaraan perumahan dan Terdakwa memperkenalkan Saksi sebagai desain bentuk perumahan;
  - Bahwa Saksi menunjukkan gambar desai gambar rumah ke Saksi Azam Khoiruman dan Saksi Azam Khoiruman lalu Terdakwa melakukan transaksi dengan Saksi Azam Khoiruman;
  - Bahwa Saksi tidak tahu lokasi tanah kavling dan bangunan yang akan dibangun oleh Terdakwa;
  - Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa jumlah uang yang diserahkan kepada Saksi Azam Khoiruman kepada Terdakwa;
  - Bahwa Saksi hanya mengetahui Saksi Azam Khoiruman sudah menyerahkan uang tanda jadi kepada Terdakwa ketika berada di rumah Saksi Azam Khoiruman;
  - Bahwa Saksi bukan sebagai karyawan dari pengembang atau developer dari Terdakwa;
  - Bahwa Saksi hanya mengetahui Terdakwa punya usaha di bidang properti;
  - Bahwa biaya jasa yang seharusnya diterima oleh Saksi adalah sejumlah Rp.900.000, (sembilan ratus ribu rupiah) namun Terdakwa hanya membayar Rp.150.000, (seratus lima puluh ribu rupiah);
  - Bahwa Saksi hanya mendengar pembicaraan antara Terdakwa dengan Saksi Azam Khoiruman yang mana Terdakwa menawarkan tanah kavling berikut bangunannya dengan harga murah dan promo kepada Saksi Azam Khoiruman;
  - Bahwa Saksi baru mengetahui jika Terdakwa tidak mengembalikan uang milik Saksi Azam Khoiruman ketika dipanggil oleh pihak kepolisian;
  - Bahwa terhadap keterangan Saksi tersebut Terdakwa memberikan pendapat tidak keberatan dan benar;
4. Dela Apria Ramadhona, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
- Bahwa Saksi dihadapkan ke persidangan karena ada kasus penipuan ;

Halaman 11 dari 25 Putusan Nomor 4/Pid.B/2021/PN Mjy

#### Disclaimer

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

Halaman 11



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi sebelumnya telah diperiksa di penyidik kepolisian dan keterangannya benar ;
  - Bahwa Saksi kenal dengan Terdakwa Wahyu Sapto Budi Susilo sekitar bulan September 2019;
  - Bahwa Saksi merupakan pemilik tanah pekarangan yang terletak di Desa Mojoyayung, Kec.Wungu,Kab.Madiun yang awalnya melakukan kerjasama dengan Terdakwa untuk penjualan tanah kavling dan bangunan;
  - Bahwa awalnya Saksi bermaksud menjual tanah pekarangan milik Saksi tersebut kemudian Terdakwa menawarkan kerja sama dengan Saksi untuk melakukan usaha bidang property;
  - Bahwa Saksi dijanji oleh Terdakwa bahwa nantinya seluruh pembiayaan akan ditanggung oleh Developer yaitu Terdakwa;
  - Bahwa kemudian Saksi dibuatkan surat perjanjian kerjasama dengan Terdakwa;
  - Bahwa tanah pekarangan tersebut bersertipikat atas nama orangtua Saksi yaitu Suprianto;
  - Bahwa sampai dengan sekarang Terdakwa tidak pernah memberikan kejelasan terkait rencana pelaksanaan pengelolaan kegiatan usaha di bidang properti;
  - Bahwa sampai dengan sekarang Saksi juga belum menerima uang dari Terdakwa terkait penjualan tanah kavling tersebut;
  - Bahwa Saksi merasa kecewa dengan Terdakwa karena Saksi juga sudah dirugikan oleh janji – janji Terdakwa;
  - Bahwa terhadap keterangan Saksi tersebut Terdakwa memberikan pendapat tidak keberatan dan benar;
- 5. Andriawan Kurnia Cipta, karena Saksi tidak hadir dipersidangan, atas permintaan dari Penuntut Umum dan persetujuan Terdakwa, keterangan Saksi di BAP penyidik dibacakan pada pokoknya sebagai berikut:**
- Bahwa Saksi sebelumnya telah diperiksa di penyidik kepolisian dan keterangannya benar ;
  - Bahwa Saksi berkerja sebagai makelar kendaraan dan marketing freelance perumahan;
  - Bahwa Saksi kenal dengan Terdakwa sejak dari sekolah SMA pada tahun 2005;

Halaman 12 dari 25 Putusan Nomor 4/Pid.B/2021/PN Mjy

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa awalnya Saksi bertemu dengan Terdakwa karena diajak ke ke daerah Dolopo Kecamatan Dolopo, Kabupaten Madiun untuk menemui seseorang yaitu Saksi Azam Khoiruman;
- Bahwa ketika berada di rumah Saksi Azam Khoiruman Saksi berserta Terdakwa dan isteri Saksi Azam Khoiruman sedang membicarakan pembelian tanah kavling beserta bangunannya;
- Bahwa Bahwa Saksi hanya mengetahui Terdakwa punya usaha di bidang properti;
- Bahwa Saksi hanya mendengar pembicaraan antara Terdakwa dengan Saksi Azam Khoiruman yang mana Terdakwa menawarkan tanah kavling berikut bangunannya dengan harga murah dan promo kepada Saksi Azam Khoiruman;
- Bahwa Saksi baru mengetahui jika Terdakwa tidak mengembalikan uang milik Saksi Azam Khoiruman ketika dipanggil oleh pihak kepolisian;
- Bahwa terhadap keterangan Saksi tersebut Terdakwa memberikan pendapat tidak keberatan dan benar;

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

- Bahwa Terdakwa selaku Direktur PT. Sapta Cipta Prakarsa merupakan developer pembangunan perumahan yang rencananya dibangun di atas tanah kavling yang berlokasi di Desa Mojarayung Kecamatan Wungu Kabupaten Madiun;
- Bahwa pada tanggal 8 November 2019 Saksi datang ke kantor PT. Sapta Cipta Prakarsa di Jalan Gajah Mada Kota Madiun dan bertemu dengan Terdakwa;
- Bahwa kemudian Terdakwa menjelaskan terkait dengan site plan dan harga dari perumahan yang akan dibangun dan hal tersebut dilakukan oleh Terdakwa;
- Bahwa selanjutnya pada tanggal 9 November 2019 Terdakwa bersama dengan saksi Saksi Andik Siswanto dan Saksi Andriawan Kurnia Cipta datang ke rumah kakak Saksi Azam Khoiruman di Desa Dolopo Kec. Dolopo Kab. Madiun;
- Bahwa Terdakwa lalu memperkenalkan kepada Saksi Azam Khoiruman bahwa Saksi Andik Siswanto merupakan pembuat desain gambar dan Andriawan Kurnia Cipta sebagai admin pemasaran PT. Sapta Cipta Prakarsa;

Halaman 13 dari 25 Putusan Nomor 4/Pid.B/2021/PN Mjy





- Bahwa sebenarnya Terdakwa hanya mengajak Saksi Andik Kurnia Cipta dan saksi Andriawan untuk memperkenalkan sebagai pegawai/karyawan dari PT. Sapta Cipta Perkasa;
  - Bahwa kemudian Saksi Azam Khoiruman sepakat ingin membeli rumah tipe 40/84 dengan harga Rp.185.000.000,- (seratus delapan puluh lima juta rupiah) dengan cara diangsur yang kemudian memberikan booking fee sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) kepada Terdakwa dengan cara ditransfer melalui M-Banking yang kemudian dibuatkan tanda terima berupa kwitansi tertanggal 9 November 2019 yang ditandatangani oleh Terdakwa;
  - Bahwa kemudian pada tanggal 12 November 2019 Terdakwa menghubungi Saksi Azam Khoiruman dan meminta agar DP sebesar 20% dari harga yang disepakati (Rp.37.000.000,-) dibayar, karena sebelumnya Saksi Azam Khoiruman sudah membayar sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) sehingga kurang sebesar Rp.32.000.000,- (tiga puluh dua juta rupiah);
  - Bahwa selanjutnya pada tanggal 12 November 2019 Saksi Azam Khoiruman datang menemui Terdakwa di Kantor PT. Sapta Cipta Perkasa di Jalan Gajah Mada Kota Madiun, lalu menyerahkan DP tanah kavling dan bangunan sebesar Rp.8.000.000,- (delapan juta rupiah) sedangkan sebesar Rp.24.000.000,- (dua puluh empat juta rupiah) ditransfer oleh Saksi Amirul Ika Putri dari rumah melalui M-Banking, setelah itu dibutkan tanda terima berupa kwitansi tertanggal 13 November 2019 yang ditandatangani oleh Terdakwa;
  - Bahwa Terdakwa menjanjikan maksimal 3 (tiga) bulan sudah dilakukan pengerjaan atau pembangunan rumah milik Saksi Azam Khoiruman;
  - Bahwa uang DP rumah yang dibayar oleh Saksi Azam Khoiruman yang seluruhnya sebesar Rp.37.000.000,- (tiga puluh tujuh juta rupiah) tersebut tidak digunakan untuk membangun rumah yang dipesan oleh Saksi Azam Khoiruman;
  - Bahwa uang DP tersebut dipergunakan oleh Terdakwa untuk kepentingan pribadinya, sehingga sampai dengan waktu yang dijanjikan Terdakwa tidak dapat membangunnya;
- Menimbang, bahwa Terdakwa tidak mengajukan Saksi yang meringankan (a de charge) ;



Menimbang, bahwa Penuntut Umum mengajukan barang bukti sebagai berikut:

- 1(satu) kwitansi untuk pembayaran DP kavling Mojoyayung pada tanggal 9 November 2019 sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah)
- 1 (satu) lembar kwitansi untuk pembayaran DP kavling Mojoyayung pada tanggal 13 November 2019 sebesar Rp.32.000.000,- (tiga puluh dua juta rupiah)
- 1 (satu) bendel surat pemesanan rumah tertanggal 13 November 2019;
- 1 (satu) lembar surat pernyataan pengembalian uang pembelian kavling dan bangunan pada tanggal 9 Maret 2020;
- 1 (satu) foto copy bendel Akta Pendirian PT. Sapta Cipa Prakarsa;
- 1 (satu) bendel surat perjanjian kerjasama No. 002/SPK/AG/IX/2019 tanggal 19 September 2019;

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

- Bahwa Saksi Korban Azam Khoiruman kenal dengan Terdakwa Wahyu Sapto Budi Susilo dari forum medsos facebook karena ada penawaran perumahan murah sehingga Saksi menghubungi Terdakwa;
- Bahwa berawal pada tanggal 6 November 2019 Korban ingin membeli rumah lalu melihat-lihat di forum medsos facebook dan mengetahui ada promo penawaran perumahan di Desa Mojoyayung Kecamatan Wungu Kabupaten Madiun;
- Bahwa kemudian pada tanggal 8 November 2019 Korban datang ke kantor PT. Sapta Cipta Prakarsa di Jalan Gajah Mada Kota Madiun dan bertemu dengan Terdakwa, yang mana saat itu Terdakwa menjelaskan terkait dengan site plan dan harga dari perumahan yang akan dibangun;
- Bahwa selanjutnya pada tanggal 9 November 2019 sekitar pukul 12.00 WIB Terdakwa bersama dengan Saksi Andik Siswanto dan Saksi Andriawan Kurnia Cipta datang ke rumah kakak Korban di Desa Dolopo Kec. Dolopo Kab. Madiun;
- Bahwa ketika itu Terdakwa memperkenalkan Saksi Andik Siswanto kepada Saksi bahwa Andik merupakan pembuat desain gambar dan Saksi Andriawan Kurnia Cipta sebagai admin pemasaran PT. Sapta Cipta Prakarsa;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Korban sepakat ingin membeli rumah tipe 40/84 dengan harga Rp.185.000.000,- (seratus delapan puluh lima juta rupiah) dengan cara diangsur yang kemudian memberikan booking fee sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) kepada Terdakwa dengan cara ditransfer melalui M-Banking yang kemudian dibuatkan tanda terima berupa kwitansi tertanggal 9 November 2019 yang ditandatangani oleh Terdakwa;
- Bahwa kemudian pada tanggal 12 November 2019 Korban dihubungi oleh Terdakwa dengan meminta agar DP sebesar 20% sehingga Korban kurang membayar sebesar Rp.32.000.000,- (tiga puluh dua juta rupiah);
- Bahwa selanjutnya Korban datang menemui Terdakwa di Kantor PT. Sapta Cipta Perkasa di Jalan Gajah Mada Kota Madiun dan menyerahkan DP tanah kavling dan bangunan sebesar Rp.8.000.000,- (delapan juta rupiah);
- Bahwa uang sebesar Rp.24.000.000,- (dua puluh empat juta rupiah) ditransfer oleh Istri Korban yaitu Saksi Amirul Ika Putri melalui M-Banking, setelah itu dibuatkan tanda terima berupa kwitansi tertanggal 13 November 2019 yang ditandatangani oleh Terdakwa;
- Bahwa setelah Korban memberikan uang DP kepada Terdakwa sejumlah total Rp.37.000.000, (tiga puluh juta rupiah) Terdakwa menjanjikan maksimal 3 (tiga) bulan sudah dilakukan pengerjaan atau pembangunan rumahnya;
- Bahwa sampai dengan sekarang Terdakwa tidak membangun rumah di atas tanah kavling yang Korban sudah beli dengan membayar uang DP sebesar Rp.37.000.000, (tiga puluh juta rupiah);
- Bahwa Korban sudah berkali – kali menghubungi Terdakwa tetapi Terdakwa sering menghindar dari selalu memberikan janji sehingga pada tanggal 9 Maret 2020 Terdakwa membuat surat pernyataan pengembalian uang milik Korban dengan jangka waktu 3 (tiga) bulan namun Terdakwa tidak juga mengembalikan uang milik Saksi;
- Bahwa Korban tertarik memberikan uang kepada Terdakwa karena percaya bahwa Terdakwa ada pemilik PT Sapta Cipta Perkasa serta menawarkan harga murah kepada Korban;
- Bahwa perbuatan Terdakwa tersebut mengakibatkan uang Korban belum juga kembali sebesar Rp.37.000.000,- (tiga puluh tujuh juta rupiah);

Halaman 16 dari 25 Putusan Nomor 4/Pid.B/2021/PN Mjy



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 di atas memilih langsung dakwaan alternatif ke kedua sebagaimana diatur dalam Pasal 378 Kitab Undang-undang Hukum Pidana yang unsur-unsurnya adalah sebagai berikut :

1. Barangsiapa ;
2. dengan maksud hendak menguntungkan dirinya sendiri atau orang lain dengan melawan hukum ;
3. baik dengan memakai nama palsu atau keadaan palsu, baik tipu muslihat maupun rangkaian kata-kata bohong;
4. membujuk orang supaya memberikan sesuatu barang atau membuat hutang atau menghapuskan piutang ;

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

### Ad.1. Unsur Barangsiapa;

Menimbang, bahwa barangsiapa adalah siapa saja sebagai subyek hukum yaitu penyandang hak dan kewajiban hukum yang didakwa melakukan tindak pidana sebagaimana dimaksud dalam dakwaan Penuntut Umum ;

Menimbang, bahwa diawal persidangan telah diperiksa identitas Terdakwa bernama Wahyu Sapto Budi Susilo Bin Sutarso dan Terdakwa telah membenarkan bahwa yang tertera dalam dakwaan Penuntut Umum adalah benar dirinya sehingga tidak terjadi salah pihak (*error in persona*) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian di atas maka Majelis Hakim berpendapat unsur Barangsiapa telah terpenuhi menurut hukum;

### Ad.2. Unsur dengan maksud hendak menguntungkan dirinya sendiri atau orang lain dengan melawan hukum;

Menimbang, bahwa yang dimaksud menguntungkan dirinya sendiri dengan melawan hukum adalah suatu penyerahan yang nantinya akan merugikan dan bersifat melawan hak ;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut di atas bahwa berdasarkan keterangan Saksi Azam Khoiruman, Saksi Amirul Ika Putri serta keterangan Terdakwa bahwa pada tanggal 8 November 2019 Saksi Azam Khoiruman datang ke kantor PT. Sapta Cipta Prakarsa di Jalan Gajah Mada

Halaman 17 dari 25 Putusan Nomor 4/Pid.B/2021/PN Mjy



Kota Madiun dan bertemu dengan Terdakwa kemudian Terdakwa menjelaskan terkait dengan site plan dan harga dari perumahan yang akan dibangun dan hal tersebut dilakukan oleh Terdakwa selanjutnya pada tanggal 9 November 2019 Terdakwa bersama dengan Saksi Andik Siswanto dan Saksi Andriawan Kurnia Cipta datang ke rumah kakak Saksi Azam Khoiruman di Desa Dolopo Kec. Dolopo Kab. Madiun;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi Andik Siswanto dan Saksi Andriawan menerangkan bahwa Terdakwa memperkenalkan kepada Saksi Korban Azam Khoiruman bahwa Saksi Andik Siswanto merupakan pembuat desain gambar dan Saksi Andriawan Kurnia Cipta sebagai admin pemasaran PT. Sapta Cipta Prakarsa;

Menimbang, bahwa selanjutnya Korban sepakat ingin membeli rumah tipe 40/84 dengan harga Rp.185.000.000,- (seratus delapan puluh lima juta rupiah) dengan cara diangsur yang kemudian memberikan booking fee sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) kepada Terdakwa dengan cara ditransfer melalui M-Banking yang kemudian dibuatkan tanda terima berupa kwitansi tertanggal 9 November 2019 yang ditandatangani oleh Terdakwa;

Menimbang, bahwa pada tanggal 12 November 2019 Terdakwa menghubungi Saksi Azam Khoiruman dan meminta agar DP sebesar 20% dari harga yang disepakati (Rp.37.000.000,-) dibayar, karena sebelumnya Saksi Azam Khoiruman sudah membayar sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) sehingga kurang sebesar Rp.32.000.000,- (tiga puluh dua juta rupiah) selanjutnya pada tanggal 12 November 2019 Korban datang menemui Terdakwa di Kantor PT. Sapta Cipta Perkasa di Jalan Gajah Mada Kota Madiun, lalu menyerahkan DP tanah kavling dan bangunan sebesar Rp.8.000.000,- (delapan juta rupiah) sedangkan sebesar Rp.24.000.000,- (dua puluh empat juta rupiah) ditransfer oleh isteri Korban yaitu Saksi Amirul Ika Putri dari rumah melalui M-Banking, setelah itu dibutkan tanda terima berupa kwitansi tertanggal 13 November 2019 yang ditandatangani oleh Terdakwa;

Menimbang, bahwa selang beberapa bulan kemudian dari yang dijanjikan Terdakwa bahwa uang yang sudah diberikan kepada Terdakwa sebagai DP uang tanah kavling ternyata hingga sekarang belum dibangun meskipun Saksi Korban sudah berkali – kali meminta kepada Terdakwa;

Menimbang, bahwa dari uraian di atas dapat disimpulkan bahwa perbuatan Terdakwa yang telah menerima uang Korban milik Korban ternyata Terdakwa mendapatkan keuntungan dan sudah dipergunakan untuk kebutuhan sehari -hari;





Menimbang, bahwa berdasarkan uraian dan pertimbangan tersebut di atas maka Majelis Hakim berpendapat unsur dengan maksud hendak menguntungkan dirinya sendiri atau orang lain dengan melawan hukum telah terpenuhi menurut hukum ;

Ad.3. unsur baik dengan memakai nama palsu atau keadaan palsu, baik tipu muslihat maupun rangkaian kata-kata bohong;

Menimbang, bahwa unsur ini bersifat alternatif yang berarti bahwa jika salah satu keadaan dalam unsur ini telah terpenuhi maka unsur ini secara keseluruhan telah dianggap terpenuhi ;

Menimbang, bahwa yang dimaksud memakai nama palsu berarti akan terjadi apabila seseorang menyebutkan sebagai nama suatu nama yang bukan namanya, dengan demikian menerima barang yang harus diserahkan kepada orang yang namanya disebutkan tadi atau keadaan palsu berarti suatu keadaan yang disebut/digunakan seseorang, keadaan mana menciptakan/mempunyai hak-hak tertentu, padahal sesungguhnya ia tidak mempunyai hak tertentu itu ;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan tipu muslihat adalah bukanlah terdiri dari kata-kata, melainkan terdiri dari perbuatan-perbuatan yang sedemikian rupa sehingga perbuatan-perbuatan itu menimbulkan suatu kepercayaan pada orang lain sehingga orang lain menangkap suatu kesan bahwa rangkaian perbuatan itu benar dan sah ;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan susunan kata-kata bohong adalah apabila diantara berbagai kebohongan itu terdapat suatu jalinan yang sedemikian rupa dan kebohongan yang satu akan memperkuat kebohongan yang lainnya, sehingga semua kebohongan tersebut secara timbal-balik seolah-olah menunjukkan suatu kebenaran." (*vide Arrest Hoge Raad tanggal 8 Maret 1926 (N.J. 1926 Hlm. 368, W. 11502)* ;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut di atas yaitu pada tanggal 9 November 2020 sekira Pukul 12.00 WIB Saksi di ajak oleh Terdakwa pergi ke rumah Saksi Azam Khoiruman di Desa Dolopo Kecamatan Dolopo Kabupaten Madiun dan ketika berada di rumah Saksi Azam Khoiruman Saksi bersama Terdakwa, Saksi Azam Khoiruman dan isterinya bertemu untuk melakukan pembicaraan perumahan dan Terdakwa memperkenalkan Saksi sebagai desain bentuk perumahan kemudian Saksi menunjukkan gambar desain gambar rumah ke Saksi Azam Khoiruman dan Saksi Azam Khoiruman lalu Terdakwa melakukan transaksi dengan Saksi Azam Khoiruman dan menurut keterangan Saksi sendiri bahwa Saksi bukanlah sebagai karyawan dari pengembang atau developer dari Terdakwa;



Menimbang, bahwa selanjutnya Korban sepakat ingin membeli rumah tipe 40/84 dengan harga Rp.185.000.000,- (seratus delapan puluh lima juta rupiah) dengan cara diangsur yang kemudian memberikan booking fee sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) kepada Terdakwa dengan cara ditransfer melalui M-Banking yang kemudian dibuatkan tanda terima berupa kwitansi tertanggal 9 November 2019 yang ditandatangani oleh Terdakwa;

Menimbang, bahwa pada tanggal 12 November 2019 Terdakwa menghubungi Saksi Azam Khoiruman dan meminta agar DP sebesar 20% dari harga yang disepakati (Rp.37.000.000,-) dibayar, karena sebelumnya Saksi Azam Khoiruman sudah membayar sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) sehingga kurang sebesar Rp.32.000.000,- (tiga puluh dua juta rupiah) selanjutnya pada tanggal 12 November 2019 Korban datang menemui Terdakwa di Kantor PT. Sapta Cipta Perkasa di Jalan Gajah Mada Kota Madiun, lalu menyerahkan DP tanah kavling dan bangunan sebesar Rp.8.000.000,- (delapan juta rupiah) sedangkan sebesar Rp.24.000.000,- (dua puluh empat juta rupiah) ditransfer oleh isteri Korban yaitu Saksi Amirul Ika Putri dari rumah melalui M-Banking, setelah itu dibutukan tanda terima berupa kwitansi tertanggal 13 November 2019 yang ditandatangani oleh Terdakwa;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi Dela Apria Ramadhona bahwa Saksi merupakan pemilik tanah pekarangan yang terletak di Desa Mojoyayung, Kec.Wungu,Kab.Madiun yang awalnya melakukan kerjasama dengan Terdakwa untuk penjualan tanah kavling dan bangunan yang mana awalnya Saksi bermaksud menjual tanah pekarangan milik Saksi tersebut kemudian Terdakwa menawarkan kerja sama dengan Saksi untuk melakukan usaha bidang property, kemudian Saksi dibuatkan surat perjanjian kerjasama dengan Terdakwa akan tetapi sampai dengan sekarang Terdakwa tidak pernah memberikan kejelasan terkait rencana pelaksanaan pengelolaan kegiatan usaha di bidang properti selain itu Saksi juga belum menerima uang dari Terdakwa terkait penjualan tanah kavling tersebut sehingga Saksi merasa kecewa dengan Terdakwa karena Saksi juga sudah dirugikan oleh janji – janji Terdakwa;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian di atas maka Majelis Hakim berpendapat unsur “dengan rangkaian kata-kata bohong” telah terpenuhi menurut hukum;

Ad.4. Unsur membujuk orang supaya memberikan sesuatu barang atau membuat hutang atau menghapuskan piutang;

Menimbang, menurut R. Soesilo, “membujuk (bewegen) berarti melakukan pengaruh dengan kelecikan terhadap orang, sehingga orang itu



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menurutnya berbuat sesuatu yang apabila mengetahui duduk perkara yang sebenarnya, ia tidak akan berbuat yang demikian itu.” (R. Soesilo, *Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) : Komentar-Komentarnya Lengkap Pasal Demi Pasal*, Politeja, Bogor. Hlm 225), Kemudian menurut Arrest Hoge Raad tanggal 24 Januari 1950 No. 287: “Sifat dari penipuan sebagai kejahatan menipu terletak pada cara yang telah dipergunakan oleh si pelaku untuk menggerakkan orang lain agar orang lain tersebut menyerahkan sesuatu.” (P.A.F Lamintang dan C. Djisman Samosir, *Hukum Pidana Indonesia*, Sinar Baru, 1983, h.162) ;

Menimbang, bahwa dari fakta- fakta hukum di atas baik dari keterangan para Saksi maupun keterangan Terdakwa ternyata Terdakwa dalam melakukan aksinya terlebih dahulu Korban datang ke kantor PT. Sapta Cipta Prakarsa di Jalan Gajah Mada Kota Madiun dan bertemu dengan Terdakwa kemudian Terdakwa menjelaskan terkait dengan site plan dan harga dari perumahan yang akan dibangun dan hal tersebut dilakukan oleh Terdakwa selanjutnya pada tanggal 9 November 2019 Terdakwa bersama dengan Saksi Andik Siswanto dan Saksi Andriawan Kurnia Cipta datang ke rumah kakak Saksi Azam Khoiruman di Desa Dolopo Kec. Dolopo Kab. Madiun;

Menimbang, bahwa selanjutnya Korban sepakat ingin membeli rumah tipe 40/84 dengan harga Rp.185.000.000,- (seratus delapan puluh lima juta rupiah) dengan cara diangsur yang kemudian memberikan booking fee sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) kepada Terdakwa dengan cara ditransfer melalui M-Banking yang kemudian dibuatkan tanda terima berupa kwitansi tertanggal 9 November 2019 yang ditandatangani oleh Terdakwa;

Menimbang, bahwa pada tanggal 12 November 2019 Terdakwa menghubungi Saksi Azam Khoiruman dan meminta agar DP sebesar 20% dari harga yang disepakati (Rp.37.000.000,-) dibayar, karena sebelumnya Saksi Azam Khoiruman sudah membayar sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) sehingga kurang sebesar Rp.32.000.000,- (tiga puluh dua juta rupiah) selanjutnya pada tanggal 12 November 2019 Korban datang menemui Terdakwa di Kantor PT. Sapta Cipta Perkasa di Jalan Gajah Mada Kota Madiun, lalu menyerahkan DP tanah kavling dan bangunan sebesar Rp.8.000.000,- (delapan juta rupiah) sedangkan sebesar Rp.24.000.000,- (dua puluh empat juta rupiah) ditransfer oleh isteri Korban yaitu Saksi Amirul Ika Putri dari rumah melalui M-Banking, setelah itu dibutkan tanda terima berupa kwitansi tertanggal 13 November 2019 yang ditandatangani oleh Terdakwa;

Halaman 21 dari 25 Putusan Nomor 4/Pid.B/2021/PN Mjy

#### 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)



Menimbang, bahwa berdasarkan uraian di atas maka Majelis Hakim berpendapat unsur membujuk orang supaya memberikan sesuatu barang atau membuat hutang atau menghapuskan piutang telah terpenuhi menurut hukum ;

Menimbang, bahwa oleh karena semua unsur dari Pasal 378 Kitab Undang-undang Hukum Pidana telah terpenuhi, maka Terdakwa haruslah dinyatakan telah terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan tindak pidana sebagaimana didakwakan kedua;

Menimbang, bahwa dalam persidangan, Majelis Hakim tidak menemukan hal-hal yang dapat menghapuskan pertanggungjawaban pidana, baik sebagai alasan pembenar dan atau alasan pemaaf, maka Terdakwa harus mempertanggungjawabkan perbuatannya ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan – pertimbangan tersebut di atas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa hukuman yang dijatuhkan terhadap diri Terdakwa adalah adil dan patut serta setimpal dengan kesalahan yang telah dilakukan oleh Terdakwa ;

Menimbang, bahwa arti dan tujuan pemidanaan bukanlah semata-mata untuk balas dendam akan tetapi lebih ditujukan pada upaya perbaikan diri si pelaku agar kelak nantinya pelaku tidak kembali melakukan perbuatan pidana dan juga sebagai upaya preventif agar masyarakat tidak melakukan perbuatan yang dapat dihukum ;

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

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

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

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

Menimbang, bahwa barang bukti berupa :

- 1 (satu) kwitansi untuk pembayaran DP kavling Mojoyayung pada tanggal 9 November 2019 sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 (satu) lembar kwitansi untuk pembayaran DP kavling Mojayung pada tanggal 13 November 2019 sebesar Rp.32.000.000,- (tiga puluh dua juta rupiah);
  - 1 (satu) bendel surat pemesanan rumah tertanggal 13 November 2019.
  - 1 (satu) lembar surat pernyataan pengembalian uang pembelian kavling dan bangunan pada tanggal 9 Maret 2020;
- yang telah disita dari Saksi Azam Khoiruman maka dikembalikan kepada pemiliknya yaitu Saksi Azam Khoiruman;
- 1 (satu) foto copy bendel Akta Pendirian PT. Sapta Cipa Prakarsa.
  - 1 (satu) bendel surat perjanjian kerjasama No. 002/SPK/AG/IX/2019 tanggal 19 September 2019;

tetap terlampir dalam berkas perkara;

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

Keadaan yang memberatkan :

- Terdakwa telah merugikan Korban;
- Terdakwa telah menikmati hasil kejahatan;

Keadaan yang meringankan :

- Terdakwa merupakan tulang punggung keluarga;
- Terdakwa belum pernah dihukum ;

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

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

## MENGADILI:

1. Menyatakan Terdakwa Wahyu Sapto Budi Susilo Bin Sutarso tersebut di atas, terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana Penipuan sebagaimana dakwaan kedua;
2. Menjatuhkan pidana kepada Terdakwa oleh karena itu dengan pidana penjara selama 1 (satu) tahun 2 (dua) bulan;

Halaman 23 dari 25 Putusan Nomor 4/Pid.B/2021/PN Mjy

### Disclaimer

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





3. Menetapkan masa penangkapan dan penahanan yang telah dijalani Terdakwa dikurangkan seluruhnya dari pidana yang dijatuhkan ;
4. Menetapkan Terdakwa tetap ditahan;
5. Menetapkan barang bukti berupa :
  - 1 (satu) kwitansi untuk pembayaran DP kavling Mojorayung pada tanggal 9 November 2019 sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah)
  - 1 (satu) lembar kwitansi untuk pembayaran DP kavling Mojorayung pada tanggal 13 November 2019 sebesar Rp.32.000.000,- (tiga puluh dua juta rupiah);
  - 1 (satu) bendel surat pemesanan rumah tertanggal 13 November 2019.
  - 1 (satu) lembar surat pernyataan pengembalian uang pembelian kavling dan bangunan pada tanggal 9 Maret 2020; dikembalikan kepada pemiliknya yaitu Saksi Azam Khoiruman;
  - 1 (satu) foto copy bendel Akta Pendirian PT. Sapta Cipa Prakarsa.
  - 1 (satu) bendel surat perjanjian kerjasama No. 002/SPK/AG/IX/2019 tanggal 19 September 2019;tetap terlampir dalam berkas perkara;

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

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kab. Madiun, pada hari Rabu, tanggal 24 Februari 2021, oleh Ahmad Ihsan Amri, S.H., sebagai Hakim Ketua, Alfian Firdausi Kurniawan, S.H., M.H. dan Cindar Bumi, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Hakim Ketua dengan didampingi para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Ratna Herlin W., S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Kab. Madiun, dan dihadiri oleh Sulistiyono, S.H., Penuntut Umum dan Terdakwa;

Hakim Anggota ;

Hakim Ketua;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Alfan Firdauzi Kurniawan, S.H., M.H.

Ahmad Ihsan Amri, S.H.

Cindar Bumi, S.H., M.H.,

Panitera Pengganti,

Ratna Herlin W, S.H.

Halaman 25 dari 25 Putusan Nomor 4/Pid.B/2021/PN Mjy

#### 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)