



P U T U S A N

Nomor :1141/Pid.B /2020/PN.Jkt.Tim

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Negeri Jakarta Timur mengadili perkara pidana pada pengadilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara Terdakwa :

Nama Lengkap : AKBAR NARULLOH;
Tempat lahir : Jakarta;
Umur/tanggal lahir : 34 Tahun/ 27 Agustus 1986;
Jenis kelamin : Laki-laki;
Kebangsaan : Indonesia;
Tempat Tinggal : Jl. Bambu Kuning No.5, RT/RW 001/002, Kel. Bambu Apus, Kec.Cipayung, Jakarta Timur
Agama : I s l a m
Pekerjaan : Wiraswasta

Terdakwa ditahan berdasarkan perintah penahanan oleh :

- Penyidik sejak tanggal 3 September 2020 sampai dengan tanggal 22 September 2020;
- Diperpanjang Penuntut Umum sejak tanggal 23 September 2020 sampai dengan tanggal 1 November 2020;
- Penuntut Umum sejak tanggal 2 November 2020 sampai dengan tanggal 21 November 2020;
- Hakim Pengadilan Negeri sejak tanggal 11 November 2020 sampai dengan tanggal 10 Desember 2020 ;
- Diperpanjang Wakil Ketua Pengadilan Negeri sejak tanggal 11 Desember 2020 sampai dengan tanggal 8 Februari 2020 ;

Terdakwa dalam pemeriksaan di persidangan didampingi oleh Penasihat

Hukumnya:

- MOHAMMAD IQBAL SALIM, SH
- MOHAMMAD IMANSYAH SALIM,SH

Para Advokat dan asisten Advokat yang berkantor pada kantor hukum “IQBAL & REKAN” yang berkantor di jalan Otista II Nomor 67 C, Jatinegara, Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Nomor 2036/SK/Penga/Insdt/2020/PN.Jkt.Tim;

Pengadilan Negeri tersebut ;

Hal 1 dari 24 hal Putusan No. 1141/Pid.B/2020/PN Jkt.Tim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Telah membaca Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 1141/Pid.B/2020/PN.Jkt.Tim tanggal 11 November 2020 tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk mengadili perkara Terdakwa AKBAR NARULLOH;

Telah membaca surat-surat dalam berkas perkara ;

Telah mendengar keterangan saksi-saksi dan keterangan Terdakwa dipersidangan ;

Telah mendengar pembacaan Tuntutan pidana Penuntut Umum sesuai surat tuntutan No.Reg.Perk : PDM-25/JKT.TIM/04/2020 tanggal _____ 2020 pada pokoknya menuntut :

Supaya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang memeriksa dan mengadili perkara ini memutuskan:

M E N U N T U T

Supaya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang memeriksa dan mengadili perkara ini memutuskan :

1. Menyatakan **Terdakwa AKBAR NARULLOH** telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana "**Penipuan**" sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 378 KUHPidana dalam Dakwaan Kesatu Penuntut Umum;
2. Menjatuhkan pidana kepada **Terdakwa AKBAR NARULLOH** oleh karena itu dengan pidana penjara selama **2 (dua) tahun dan 6 (enam) bulan** dikurangi masa tahanan yang telah dijalani oleh Terdakwa dengan perintah Terdakwa tetap ditahan;
3. Menyatakan barang bukti berupa:
 1. 1 (satu) bundle rekening koran Bank Mandiri an. SURYOKOCO,
 2. 1 (satu) bundle screen shot aplikasi setoran Bank Mandiri,
 3. 1 (satu) lembar kwitansi DP pembelian rumah tanggal 12 Mei 2018,
 4. 1 (satu) lembar kwitansi pembelian rumah tanggal 08 Juni 2019,
 5. 1 (satu) bundle FC Pricelist rumah kavling Alamanda,
 6. 1 (satu) lembar Surat Keterangan Notaris H. SAKTI ALAMSYAH, SH., Mkn No.15/VI/2018, Karawang tanggal 25 Juni 2018,
 7. 1 (satu) bundle Peta Zonasi Bidang dari Sudin Cipta Karya dan Tata Ruang Kota,
Dikembalikan kepada Saksi SURYOKOCO;
 8. 1 (satu) bundle rekening koran Bank Mandiri an. AKBAR NARULLOH,
Dikembalikan kepada AKBAR NARULLOH;

Hal 2 dari 24 hal Putusan No. 1141/Pid.B/2020/PN Jkt.Tim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menetapkan agar **Terdakwa AKBAR NARULLOH** dibebani membayar biaya perkara sebesar Rp.2.000,- (dua ribu rupiah).

Menimbang, bahwa atas tuntutan tersebut Penasihat Hukum Terdakwa mengajukan pembelaan sesuai surat bertanggal 26 Januari 2021 yang pada pokoknya berpendapat bahwa Terdakwa tidak terbukti melakukan perbuatan yang didakwakan karena perbuatan Terdakwa tersebut bukan tindak pidana tetapi perbuatan Terdakwa tersebut adalah masalah keperdataan selanjutnya memohon agar Terdakwa dilepaskan dari semua tuntutan Penuntut Umum ;

Menimbang, bahwa Terdakwa diajukan kepersidangan berdasarkan surat dakwaan Penuntut Umum No. PDM-777/JKT.TIM/01/2019 bertanggal: 05 Desember 2019 pada pokoknya berbunyi sebagai berikut :

KESATU:

----- Bahwa **Terdakwa AKBAR NARULLOH** selaku Direktur Utama PT. DIVO PROPERTY PRATAMA, pada tanggal 12 Mei 2018 atau setidaknya pada suatu waktu tertentu dalam bulan Mei 2018 atau setidaknya pada suatu waktu dalam tahun 2018, bertempat di DIVO Mansion I Jl. Tani Kav. Alamanda Blok B-4 RT.06/04 Kel. Cilangkap Kec. Cipayung Jakarta Timur atau setidaknya pada suatu tempat tertentu dimana Pengadilan Negeri Jakarta Timur berwenang memeriksa dan mengadili perkaranya, **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**, yang dilakukan terdakwa dengan cara-cara sebagai berikut: -----

- Bahwa saksi H. CHAIRUL GANGSAR NUR J memiliki sebidang tanah di lokasi yang terletak di Jl. Tani Kav. Alamanda Blok B-3 RT.06/04 Kel. Cilangkap Kec. Cipayung Jakarta Timur dengan luas 1.700 m2, kemudian pada tahun 2018 Terdakwa selaku Direktur Utama PT. DIVO PRATAMA PROPERTY datang ke rumah saksi H. CHAIRUL GANGSAR NUR J di Cilangkap RT.005/03 Kel. Cilangkap Kec. Cipayung Jakarta Timur dan pada saat itu Terdakwa membeli tanah kavling milik saksi H. CHAIRUL GANGSAR NUR J tersebut dan disepakati pembelian tanah tersebut dilakukan dengan cara Terdakwa membuat cluster/perumahan di lokasi tanah milik saksi H. CHAIRUL GANGSAR NUR J tersebut dan untuk pembayarannya apabila Terdakwa sudah melakukan pembangunan

Hal 3 dari 24 hal Putusan No. 1141/Pid.B/2020/PN Jkt.Tim



pondasi rumah dengan nilai pembayaran sesuai luas tanah yang dibangun dengan kesepakatan harga Rp.3.500.000,-/m²;

- Bahwa Terdakwa mengetahui jika lokasi tanah tersebut masuk ke dalam Zona Hijau, akan tetapi Terdakwa menyuruh marketingnya agar dalam penjualan mengatakan kepada konsumen jika Zonasi di lokasi tersebut berzonasi kuning dengan tujuan agar konsumen tertarik untuk membeli tanah kavling dan rumah yang ditawarkan tersebut, selanjutnya saksi MUHAMAD AKBAR APRIANSYAH Alias AKBAR BOMBOM selaku marketing memasarkan rumah yang akan dibangun Terdakwa tersebut dan saksi MUHAMAD AKBAR APRIANSYAH Alias AKBAR BOMBOM mengiklankan rumah di DIVO Mansion I Jl. Tani Kav. Alamanda Blok B-4 RT.06/04 Kel. Cilangkap Kec. Cipayung Jakarta Timur di media online Jual Beli OLX.com dan iklan rumah tersebut dibaca oleh saksi SURYOKOCO yang kemudian menghubungi saksi MUHAMAD AKBAR APRIANSYAH Alias AKBAR BOMBOM dan pada tanggal 12 Mei 2018 saksi SURYOKOCO bersama istrinya yaitu saksi ESTI AMBARWATI datang ke lokasi dan bertemu dengan saksi MUHAMAD AKBAR APRIANSYAH Alias AKBAR BOMBOM dan saksi MUCHAMMAD NUR SHODDIQ, lalu pertemuan dipindah ke rumah H. SYARIFUDIN yang berada di Komplek Cilangkap Permata Gg. Umi RT.004/03 Kel. Cilangkap Kec. Cipayung Jakarta Timur dan di rumah H. SYARIFUDDIN tersebut kemudian berkumpul Terdakwa, saksi MUHAMAD AKBAR APRIANSYAH Alias AKBAR BOMBOM, saksi MUCHAMMAD NUR SHODDIQ, saksi TOHIR, saksi SURYOKOCO dan saksi ESTI AMBARWATI;
- Bahwa dalam pertemuan tersebut saksi MUHAMAD AKBAR APRIANSYAH Alias AKBAR BOMBOM, saksi MUCHAMMAD NUR SHODDIQ, dan saksi TOHIR bergantian menjelaskan tentang price list/daftar harga rumah, denah lokasi kavling dan poin akses lokasi dan tentang lokasi/tempat kavling yang akan dibeli, sedangkan terkait zona Terdakwa menjelaskan kepada saksi SURYOKOCO dan saksi ESTI AMBARWATI dengan mengatakan bahwa "Zonasi di DIVO Mansion I Kl. Tani Kav. Alamanda Blok B-4 RT.06/04 Kel. Cilangkap Kec. Cipayung Jakarta Timur adalah Zonasi Kuning", disamping itu untuk meyakinkan saksi SURYOKOCO dan saksi ESTI AMBARWATI, Terdakwa menyampaikan bahwa "Legalitas surat yang akan dimiliki oleh pembeli berupa SHM dan IMB", lalu untuk pembangunan rumah dikerjakan dalam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

waktu 2 bulan sejak pembayaran DP dan setelah rumah sudah jadi dapat diterima kunci berikut surat-suratnya;

- Bahwa atas penjelasan Terdakwa tersebut saksi SURYOKOCO dan saksi ESTI AMBARWATI menjadi yakin dan tergerak untuk membeli rumah di DIVO Mansion I Kl. Tani Kav. Alamanda Blok B-4 RT.06/04 Kel. Cilangkap Kec. Cipayang Jakarta Timur dan disepakati dengan harga Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dan pada hari itu juga saksi SURYOKOCO membayar DP sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) kepada Terdakwa, lalu untuk pembayaran selanjutnya pada tanggal 08 Juni 2018 saksi SURYOKOCO mentransfer uang sebesar Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) ke rekening Terdakwa di Bank Mandiri dengan Nomor Rekening 1670002591070 an. AKBAR NASRULLOH, lalu tanggal 25 Juni 2018 sebesar Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) ditransfer dari rekening saksi ESTI AMBARWATI ke rekening Terdakwa, tanggal 09 Juli 2018 sebesar Rp.295.000.000,- (dua ratus sembilan puluh lima juta rupiah) ditransfer ke rekening Terdakwa, dan tanggal 24 Juli 2018 sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) ditransfer ke rekening Terdakwa, sehingga seluruh uang yang sudah dibayarkan kepada Terdakwa sebesar Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah);
- Bahwa meskipun saksi SURYOKOCO telah membayar Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) ternyata sampai dengan bulan Juni 2019 rumah yang dibeli saksi SURYOKOCO belum jadi hanya pondasi rumah saja dan sekira bulan November 2019 saksi SURYOKOCO mendapat kabar dari Terdakwa bahwa tanah dan rumah yang dibeli saksi SURYOKOCO berzonasi hijau dan atas kabar tersebut saksi SURYOKOCO meminta kembali uang yang sudah dibayarkan kepada Terdakwa dan Terdakwa menawarkan untuk mengalihkan ke rumah di Jl. Sepakat V Cilangkap Jakarta Timur, namun saksi SURYOKOCO tidak bersedia karena tidak menginginkan rumah yang ditawarkan tersebut;
- Bahwa perbuatan Terdakwa tersebut telah merugikan saksi SURYOKOCO sebesar Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah). -----

----- **Perbuatan Terdakwa tersebut sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 378 KUHPidana.** -----

ATAU

Hal 5 dari 24 hal Putusan No. 1141/Pid.B/2020/PN Jkt.Tim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

KEDUA:

----- Bahwa **Terdakwa AKBAR NARULLOH** selaku Direktur Utama PT. DIVO PROPERTY PRATAMA, pada tanggal 12 Mei 2018, tanggal 08 Juni 2018, tanggal 25 Juni 2018, tanggal 09 Juli 2018, dan tanggal 24 Juli 2018 atau setidaknya pada suatu waktu tertentu dalam kurun waktu bulan Mei 2018 sampai dengan Juli 2018 atau setidaknya pada suatu waktu dalam tahun 2018, bertempat di PT. DIVO PROPERTY PRATAMA yang beralamat di Jl. Lubang Buaya RT.009/02 No.20 Kel. Lubang Buaya Kec. Cipayung Jakarta Timur atau setidaknya pada suatu tempat tertentu dimana Pengadilan Negeri Jakarta Timur berwenang memeriksa dan mengadili perkaranya, **dengan sengaja dan melawan hukum memiliki barang sesuatu yang seluruhnya atau sebagian termasuk kepunyaan orang lain, tetapi barang itu ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan**, yang dilakukan terdakwa dengan cara-cara sebagai berikut: -----

- Pada tanggal 12 Mei 2018 saksi SURYOKOCO bersama istrinya yaitu saksi ESTI AMBARWATI datang ke lokasi pembangunan rumah kavling di DIVO Mansion I Kl. Tani Kav. Alamanda Blok B-4 RT.06/04 Kel. Cilangkap Kec. Cipayung Jakarta Timur karena saksi SURYOKOCO dan saksi ESTI AMBARWATI sedang mencari rumah dan pada saat itu saksi SURYOKOCO dan saksi ESTI AMBARWATI bertemu Terdakwa, saksi MUHAMAD AKBAR APRIANSYAH Alias AKBAR BOMBOM, saksi MUCHAMMAD NUR SHODDIQ, dan saksi TOHIR, lalu setelah dijelaskan mengenai rumah yang akan dibangun tersebut kemudian disepakati harga untuk rumah yang akan dibeli saksi SURYOKOCO dan saksi ESTI AMBARWATI tersebut dengan harga Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dan pada hari itu juga saksi SURYOKOCO membayar DP sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) kepada Terdakwa, lalu untuk pembayaran selanjutnya pada tanggal 08 Juni 2018 saksi SURYOKOCO mentransfer uang sebesar Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) ke rekening Terdakwa di Bank Mandiri dengan Nomor Rekening 1670002591070 an. AKBAR NASRULLOH, lalu tanggal 25 Juni 2018 sebesar Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) ditransfer dari rekening saksi ESTI AMBARWATI ke rekening Terdakwa, tanggal 09 Juli 2018 sebesar Rp.295.000.000,- (dua ratus sembilan puluh lima juta rupiah) ditransfer ke rekening Terdakwa, dan tanggal 24 Juli 2018 sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) ditransfer ke rekening Terdakwa, sehingga seluruh uang yang sudah dibayarkan kepada Terdakwa sebesar Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah);

Hal 6 dari 24 hal Putusan No. 1141/Pid.B/2020/PN Jkt.Tim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa meskipun saksi SURYOKOCO telah membayar Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) ternyata sampai dengan bulan Juni 2019 rumah yang dibeli saksi SURYOKOCO belum jadi hanya pondasi rumah saja dan sekira bulan November 2019 saksi SURYOKOCO mendapat kabar dari Terdakwa bahwa tanah dan rumah yang dibeli saksi SURYOKOCO berzonasi hijau dan atas kabar tersebut saksi SURYOKOCO meminta kembali uang yang sudah dibayarkan kepada Terdakwa dan Terdakwa menawarkan untuk mengalihkan ke rumah di Jl. Sepakat V Cilangkap Jakarta Timur, namun saksi SURYOKOCO tidak bersedia karena tidak menginginkan rumah yang ditawarkan tersebut;
- Bahwa Terdakwa telah menggunakan uang yang diterimanya dari saksi SURYOKOCO tersebut yaitu:
 - Untuk membeli sepeda motor Kawasaki Ninja 250 sebesar Rp.26.500.000,-
 - Komisi kepada saksi MUHAMAD AKBAR APRIANSYAH Alias AKBAR BOMBOM Rp.12.500.000,-
 - Diberikan kepada saksi TOHIR Rp.15.000.000,-
 - Diberikan kepada IWAN SETIAWAN Rp.15.000.000,-
 - Diberikan kepada H. SYARIFUDIN Rp.5.000.000,-
 - Diberikan kepada ARIES BONDAN HASMORO Rp.2.500.000,-
 - Diberikan kepada TOHIR Rp.2.500.000,-
 - Diberikan kepada RT RW setempat Rp.1.500.000,-
 - Diberikan kepada Notaris H. Sakti Alamsyah Rp.1.000.000,-
 - Diberikan kepada H. CHAIRUL Rp.100.000.000,-
 - Diberikan kepada PUTRA selaku pemborong Rp.175.000.000,-
 - Untuk operasional Terdakwa Rp.5.000.000,-
 - Untuk keperluan pribadi sehari-hari Terdakwa Rp.38.500.000,-;
- Bahwa perbuatan Terdakwa tersebut telah merugikan saksi SURYOKOCO sebesar Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah). -----

----- Perbuatan Terdakwa tersebut sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 372 KUHPidana. -----

Menimbang, bahwa untuk membuktikan surat dakwaannya Penuntut Umum dipersidangan mengajukan saksi-saksi yang menerangkan dibawah sumpah yaitu:

1. Saksi SURYOKOCO :

- Bahwa saksi pernah memberikan keterangan di penyidik sebagaimana dalam BAP di berkas perkara dan keterangan tersebut adalah benar ;

Hal 7 dari 24 hal Putusan No. 1141/Pid.B/2020/PN Jkt.Tim

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 dalam perkara ini adalah sebagai saksi korban / saksi pelapor dengan nomor laporan : LP/1691/K/XII/2019/Res.Jt tanggal 6 Desember 2019 tentang penipuan / penggelapan oleh Terdakwa Akbar Narulloh ;
- Bahwa awal kejadiannya saksi dan istri saksi yaitu ESTI AMBARWATI bermaksud mencari rumah dan pada tanggal 11 Mei 2018 kami mendatangi lokasi di DIVO Mansion I Jl. Tani Kav. Alamanda Blok B-4 RT.06/04 Kel. Cilangkap Kec. Cipayung Jakarta Timur dan saksi melihat ada kavling yang mau dijual, lalu saksi pergi ke lokasi tersebut dan di lokasi saksi bertemu dengan Akbar Gonggom lalu di arahkan ke Alamanda ;
- Bahwa saksi mencari rumah yang sesuai dengan budget saksi dan isteri ;
- Bahwa Saksi tahu bukan dari OLX, tapi saksi tahu lokasi itu akan dibangun perumahan sehingga saksi bersama istri saksi mendatangi lokasi tersebut, baru setelah dari lokasi kami melihat iklan di OLX;
- Bahwa saat itu saksi mendapat info dari Akbar Gonggom bahwa penjualan lewat OLX, saksi crosscek lalu saksi minta bertemu dengan Pengelola dan pada tanggal 12 Mei 2018 bertemu di kavling Alamanda Blok IV , disitu saksi bertemu dengan Apriansyah dan Akbar Gonggom dan beberapa orang karyawan terdakwa, lalu AKBAR APRIANSYAH dan beberapa karyawan terdakwa yang lain bergantian menjelaskan tentang price list/daftar harga rumah, denah lokasi kavling dan poin akses lokasi dan tentang lokasi/tempat kavling yang akan kami beli. Selain itu juga dijelaskan tentang sertifikat dan legalitas tanah tersebut, dimana saat itu dikatakan bahwa kavling tersebut tidak ada masalah dengan surat, bebas banjir , AJB, AHM dan IMB lengkap . Sesuai kemampuan kami , kami berniat mengambil Type 45 luas tanah 81 M2 dengan harga Rp. 500 juta . Lalu saksi melakukan kesepakatan dirumah salah satu staf H. Syarifudin , saat itu ada kesepakatan , pihak Developer memberitahu aplikasi melalui HP yaitu kavling tersebut berada di Zona Kuning , hingga akhirnya hari itu juga terjadi kesepakatan antara saksi dengan pihak Developer ;
- Bahwa saat itu ada terdakwa juga, kemudian terdakwa menjelaskan kepada saksi terkait zona lokasi yang akan dibangun rumah tersebut dengan mengatakan bahwa “Zonasi di DIVO Mansion I Kl. Tani Kav. Alamanda Blok B-4 RT.06/04 Kel. Cilangkap Kec. Cipayung Jakarta Timur adalah Zonasi Kuning”, lalu terdakwa juga menjelaskan terkait surat-suratnya dimana legalitas surat yang akan dimiliki oleh pembeli berupa SHM dan IMB ;

Hal 8 dari 24 hal Putusan No. 1141/Pid.B/2020/PN Jkt.Tim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa waktu pembangunan rumah juga dijelaskan oleh terdakwa, dimana terdakwa mengatakan untuk pembangunan rumah akan dikerjakan dalam waktu 2 bulan sejak pembayaran DP;
- Bahwa selain itu terdakwa mengatakan setelah rumah sudah jadi dapat diterima kunci berikut surat-suratnya ;
- Bahwa rangkaian perkataan terdakwa tersebut yang membuat saksi dan isteri saksi menjadi semakin yakin untuk membeli rumah tersebut kepada terdakwa ;
- Bahwa untuk harga rumah tersebut juga dibicarakan saat itu juga dan saksi sepakat harganya 500 juta, dan pada hari itu juga kami memberikan uang muka sebesar 5 juta kepada terdakwa ;
- Bahwa setelah saksi membayar DP 5 juta, lalu saksi membayar pembelian rumah tersebut secara bertahap, yaitu tanggal 08 Juni 2018 sebesar 25 juta, tanggal 25 Juni 2018 sebesar 25 juta, tanggal 09 Juli 2018 sebesar 295 juta, dan tanggal 24 Juli 2018 sebesar 50 juta, sehingga seluruh uang yang sudah saksi bayarkan kepada terdakwa sebesar 400 juta ;
- Bahwa benar saksi akhirnya membatalkan pembelian rumah tersebut dikarenakan saksi diberitahu terdakwa jika lokasi tanah yang dibangun tersebut ternyata masuk zona hijau. Setelah saksi melihat ke lokasi dan saksi melihat rumah yang saksi beli sudah dibangun namun rumah sudah ada penghuninya dan saat saksi tanyakan ke orang itu katanya dia membeli rumah itu dari terdakwa, namanya WAFIAH yang menghuni rumah itu ;
- Bahwa yang saksi ketahui terkait zonasi, kalau zonasi hijau itu tidak diperbolehkan disitu dibangun atau untuk permukiman, sedangkan zonasi kuning baru bisa untuk permukiman, oleh karena itulah saksi kemudian membatalkan pembelian rumah itu ;
- Bahwa saksi diberitahu oleh terdakwa jika lokasi rumah tersebut masuk zonasi hijau sekitar tanggal 09 Nopember 2019, dan kemudian saksi bersama istri saksi melihat ke lokasi dan saat itu saksi ketahui ternyata rumah yang saksi beli sudah dijual ke orang lain ;
- Bahwa saksi tidak diberitahu kalau rumah itu dijual ke orang lain, baru setelah saksi tanyakan terdakwa mengakui telah menjual rumah tersebut kepada WAPIAH ;
- Bahwa setelah membayar 400 juta ke terdakwa, saksi sekolah sehingga tidak begitu mengikuti perkembangan pembangunan rumah yang saksi beli tersebut ;

Hal 9 dari 24 hal Putusan No. 1141/Pid.B/2020/PN Jkt.Tim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa akhirnya saksi minta pembatalan kepada terdakwa dan saksi minta uang saksi dikembalikan saja ;
- Bahwa benar saat itu terdakwa menawarkan kepada saksi uang saksi untuk dialihkan ke unit rumah lain yang dibangun di Jl. Sepakat V Cilangkap Jakarta Timur akan tetapi saksi tidak mau dan saksi tetap minta agar uang saksi dikembalikan dan terdakwa berjanji akan mengembalikan uang saksi sebesar 400 juta tersebut namun sampai dengan sekarang terdakwa tidak mengembalikan uang saksi.
- Benar saksi tidak tahu soal keterlambatan dimulainya pembangunan rumah sebagaimana dikatakan terdakwa bahwa pembangunan rumah akan dikerjakan dalam waktu 2 bulan sejak pembayaran DP, namun sekitar bulan Juni 2019 saksi melihat ke lokasi dan yang saksi lihat rumah belum jadi, baru pondasi rumah dan tiang-tiang rumah yang dibangun, tapi saksi juga tidak bertanya kepada terdakwa kenapa rumah belum jadi ;
- Bahwa benar saksi dan Terdakwa ada membuat pengikatan jual beli rumah itu di depan Notaris paa tanggal 25 Juni 2018 dan Jabatan terdakwa disitu sebagai Direktur Utama PT. DIVO PROPERTY PRATAMA ;
- Bahwa yang saksi tahu ada pembongkaran terhadap bangunan rumah di lokasi itu karena itu zona hijau, ada sekitar 4 unit rumah yang sudah mulai dibangun waktu itu, ada videonya ;
- Bahwa saksi tidak tahu kenapa rumah yang saksi beli tidak ikut dibongkar;
- Bahwa saksi tidak bertindak karena saksi sebelumnya tidak tahu kalau itu masuk zona hijau, tapi dikatakan terdakwa itu zona kuning, dan saksi baru tahu setelah kejadian ini ;
- Bahwa memang benar ada dibuat surat pernyataan/perjanjian bersama mengenai penyelesaian masalah ini yaitu bahwa Terdakwa akan mengembalikan uang saksi pada tanggal 3 Februari 2020, tapi oleh terdakwa perjanjian tersebut juga tidak dipenuhi ;
- Bahwa sampai sekarang belum ada uang saksi yang dikembalikan oleh terdakwa, itu adalah uang yang saksi dan isteri saksi kumpulkan untuk bisa membeli rumah tapi akhirnya kami tak dapat apa-apa ;
- Bahwa saksi mengalami kerugian sebesar 400 juta akibat perbuatan Terdakwa ;
- Atas keterangan saksi tersebut, Terdakwa menyatakan tidak keberatan.

2. Saksi ESTI AMBARWATI :

- Bahwa saksi pernah memberikan keterangan di penyidik sebagaimana dalam BAP di berkas perkara dan keterangan tersebut adalah benar ;

Hal 10 dari 24 hal Putusan No. 1141/Pid.B/2020/PN Jkt.Tim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa awal kejadiannya saksi dan suami saksi yaitu Suryokoco bermaksud mencari rumah dan pada tanggal 11 Mei 2018 kami mendatangi lokasi di DIVO Mansion I Jl. Tani Kav. Alamanda Blok B-4 RT.06/04 Kel. Cilangkap Kec. Cipayung Jakarta Timur dan saksi bersama suami melihat ada kavling yang mau dijual, lalu saksi dan suami saksi pergi kelokasi tersebut dan dilokasi saksi bertemu dengan Akbar Gonggom lalu di arahkan ke Alamanda ;
- Bahwa saksi mencari rumah yang sesuai dengan budget saksi dan suami;
- Bahwa saat itu saksi dan suami saksi mendapat info dari Akbar Gonggom bahwa penjualan lewat OLX, saksi crosscek lalu saksi minta bertemu dengan Pengelola dan pada tanggal 12 Mei 2018 bertemu di kavling Alamanda Blok IV , disitu saksi bertemu dengan Apriansyah dan Akbar Gonggom dan beberapa orang karyawan terdakwa, lalu AKBAR APRIANSYAH dan beberapa karyawan terdakwa yang lain bergantian menjelaskan tentang price list/daftar harga rumah, denah lokasi kavling dan poin akses lokasi dan tentang lokasi/tempat kavling yang akan kami beli. Selain itu juga dijelaskan tentang sertifikat dan legalitas tanah tersebut, dimana saat itu dikatakan bahwa kavling tersebut tidak ada masalah dengan surat, bebas banjir , AJB, AHM dan IMB lengkap . Sesuai kemampuan kami , kami berniat mengambil Type 45 luas tanah 81 M2 dengan harga Rp. 500 juta . Lalu saksi melakukan kesepakatan dirumah salah satu staf H. Syarifudin , saat itu ada kesepakatan , pihak Developer memberitahu aplikasi melalui HP yaitu kavling tersebut berada di Zona Kuning , hingga akhirnya hari itu juga terjadi kesepakatan antara saksi dengan pihak Developer ;
- Bahwa saat itu ada terdakwa juga, kemudian terdakwa menjelaskan kepada saksi dan suami saksi terkait zona lokasi yang akan dibangun rumah tersebut dengan mengatakan bahwa “Zonasi di DIVO Mansion I Kl. Tani Kav. Alamanda Blok B-4 RT.06/04 Kel. Cilangkap Kec. Cipayung Jakarta Timur adalah Zonasi Kuning”, lalu terdakwa juga menjelaskan terkait surat-suratnya dimana legalitas surat yang akan dimiliki oleh pembeli berupa SHM dan IMB ;
- Bahwa yang membuat kami yakin untuk membeli rumah di kavling tersebut karena terdakwa mengatakan lokasi yang akan dibangun rumah kami tersebut adalah zona kuning dan kami akan dapat surat-suratnya berupa SHM dan IMB, kemudian setelah rumah jadi kami akan diberikan surat-suratnya dan kunci rumah, dimana katanya pembangunan rumah akan

Hal 11 dari 24 hal Putusan No. 1141/Pid.B/2020/PN Jkt.Tim



dikerjakan dalam waktu 2 bulan sejak pembayaran DP, lalu kami sepakat harga rumah itu 500 juta dan pada hari itu juga kami membayar DP 5 juta dan secara bertahap kami membayar ke terdakwa sampai jumlah seluruhnya 400 juta, tapi ternyata kemudian diketahui zona lokasi tersebut bukan zona kuning melainkan zona hijau dan ternyata rumah malah dijual ke orang lain, sehingga kami mengalami kerugian 400 juta.

- Bahwa benar saksi dan suami akhirnya membatalkan pembelian rumah tersebut dikarenakan kami diberitahu terdakwa jika lokasi tanah yang dibangun tersebut ternyata masuk zona hijau. Setelah saksi dan suami saksi melihat ke lokasi dan saksi melihat rumah yang saksi beli sudah dibangun namun rumah sudah ada penghuninya dan saat saksi tanyakan ke orang itu katanya dia membeli rumah itu dari terdakwa, namanya WAFIAH yang menghuni rumah itu ;
- Bahwa yang saksi ketahui terkait zonasi, kalau zonasi hijau itu tidak diperbolehkan disitu dibangun atau untuk permukiman, sedangkan zonasi kuning baru bisa untuk permukiman, oleh karena itulah saksi kemudian membatalkan pembelian rumah itu ;
- Bahwa saksi diberitahu oleh terdakwa jika lokasi rumah tersebut masuk zonasi hijau sekitar tanggal 09 Nopember 2019, dan kemudian saksi bersama suami saksi melihat ke lokasi dan saat itu saksi ketahui ternyata rumah yang saksi beli sudah dijual ke orang lain ;
- Bahwa saksi tidak diberitahu kalau rumah itu dijual ke orang lain, baru setelah saksi tanyakan terdakwa mengakui telah menjual rumah tersebut kepada WAPIAH ;
- Bahwa akhirnya saksi dan suami saksi minta pembatalan kepada terdakwa dan saksi minta uang saksi dikembalikan saja ;
- Bahwa benar saat itu terdakwa menawarkan kepada suami saksi uang saksi untuk dialihkan ke unit rumah lain yang dibangun di Jl. Sepakat V Cilangkap Jakarta Timur akan tetapi kami tidak mau dan kami tetap minta agar uang kami dikembalikan dan terdakwa berjanji akan mengembalikan uang kami sebesar 400 juta tersebut namun sampai dengan sekarang terdakwa tidak mengembalikan uang saksi ;
- Bahwa saksi tidak tahu soal keterlambatan dimulainya pembangunan rumah sebagaimana dikatakan terdakwa bahwa pembangunan rumah akan dikerjakan dalam waktu 2 bulan sejak pembayaran DP, namun sekitar bulan Juni 2019 saksi melihat ke lokasi dan yang saksi lihat rumah



belum jadi, baru pondasi rumah dan tiang-tiang rumah yang dibangun, tapi saksi juga tidak bertanya kepada terdakwa kenapa rumah belum jadi ;

- Bahwa yang saksi tahu ada pembongkaran terhadap bangunan rumah di lokasi itu karena itu zona hijau, ada sekitar 4 unit rumah yang sudah mulai dibangun waktu itu, ada videonya ;
- Bahwa saksi tidak tahu kenapa rumah yang saksi beli tidak ikut dibongkar;
- Bahwa suami saksi tidak bertindak karena saksi sebelumnya tidak tahu kalau itu masuk zona hijau, tapi dikatakan terdakwa itu zona kuning, dan saksi baru tahu setelah kejadian ini ;
- Bahwa memang benar ada dibuat surat pernyataan/perjanjian bersama mengenai penyelesaian masalah ini yaitu bahwa Terdakwa akan mengembalikan uang saksi pada tanggal 3 Februari 2020, tapi oleh terdakwa perjanjian tersebut juga tidak dipenuhi ;
- Bahwa sampai sekarang belum ada uang saksi yang dikembalikan oleh terdakwa, itu adalah uang yang saksi dan suami saksi kumpulkan untuk bisa membeli rumah tapi akhirnya kami tak dapat apa-apa ;
- Bahwa saksi mengalami kerugian sebesar 400 juta akibat perbuatan Terdakwa ;
- Atas keterangan saksi tersebut, Terdakwa menyatakan tidak keberatan.

3. Saksi H. SAKTI ALAMSYAH, SH., MKn., MH., MM :

- Bahwa saksi pernah di periksa di Penyidik dan keterangan saksi di BAP adalah benar ;
- Bahwa saksi mengetahui hal terkait jual beli rumah antara Pak SURYOKOCO dan Terdakwa Akbar Narulloh karena saksi pernah membuatkan covernote bukan PPJB pada tanggal 25 Juni 2018 dengan lokasi rumah di DIVO Mansion I Jl. Tani Kav. Alamanda Blok B-4 RT.06/04 Kel. Cilangkap Kec. Cipayang Jakarta Timur.
- Bahwa setahu saksi Jabatan terdakwa saat itu selaku Direktur Utama PT. DIVO PROPERTY PRATAMA.
- Bahwa Harga rumah yang disepakati saat itu adalah Rp. 500 juta oleh saksi Suryokoco dan isterinya Esti Ambarwati dengan Terdakwa ;
- Bahwa Saksi pernah ke lokasi rumah tersebut ;
- Bahwa Saksi pernah membuatkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 8 tanggal 25 Juni 2018, tercatat atas nama ESTI AMBARWATI, namun untuk proses pengurusan peralihan hak balik nama Akta Jual Beli ke atas nama ESTI AMBARWATI akan diproses di Kantor PPAT Jakarta Timur, sehingga



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

saksi membuat surat keterangan, yaitu Surat Keterangan Notaris H. SAKTI ALAMSYAH, SH., Mkn No.15/VI/2018 tanggal 25 Juni 2018.

- Bahwa seingat saksi saat dibuat surat keterangan tersebut Pak SURYOKOCO sudah membayar kepada Terdakwa tapi saksi tidak ingat pastinya berapa, seingat saksi sekitar Rp. 250 jutaan lebih ;
 - Bahwa menyangkut covernote , saat itu pihak saksi masih menunggu karena saat itu pembangunan rumah tersebut sudah berjalan tetapi belum sempurna dan pihak kami masih menunggu khabar dari Developer , lalu pada akhir tahun 2018 ada informasi bahwa kemungkinan kavling milik saksi Suryokoco tidak jadi dibangun dan akan dipindah ke tempat lain dengan alasan saksi Suryokoco sudah tahu bahwa kavling tersebut terkena zona hijau sehingga izin pembangunan kavling tidak keluar ;
 - Bahwa saksi belum mendapatkan DP atas pembuatan covernote tersebut;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui kalau ternyata lokasi pembangunan rumah tersebut masuk zona hijau ;
 - Bahwa Saksi tidak tahu soal pembicaraan Pak SURYOKOCO dan Pak AKBAR saat mau membeli rumah tersebut ;
 - Bahwa saksi tahu rumah itu kemudian dijual kepada orang lain oleh Pak AKBAR setelah kejadian ini.
 - Bahwa saksi tidak mengecek terkait persoalan tanah tersebut karena saksi juga belum menerbitkan pengikatan jual beli atau aktanya, baru berbentuk covernote ;
4. Saksi RANTA :
- Bahwa saksi dari pihak Sudin Cipta Karya, Tata Ruang dan Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur ;
 - Bahwa lokasi pembangunan rumah di DIVO Mansion I Jl. Tani Kav. Alamanda Blok B-4 RT.06/04 Kel. Cilangkap Kec. Cipayang Jakarta Timur adalah masuk zonasi hijau ;
 - Bahwa dasar saksi mengatakan itu karena berdasarkan Peta Zonasi Bidang dari Sudin Cipta Karya dan Tata Ruang Kota, lokasi tersebut adalah zonasi hijau ;
 - Bahwa setelah melihat Peta Zonasi Bidang dari Sudin Cipta Karya dan Tata Ruang Kota yang diperlihatkan kepada saksi, dapat saksi jelaskan bahwa sesuai dengan gambar peta pada tanda yang dilingkari yaitu titik 026.H.4 adalah titik lokasi dimana rumah itu di bangun dan itu berada di dalam zonasi hijau ;
 - Bahwa benar wilayah zonasi hijau tidak diperbolehkan untuk permukiman;

Hal 14 dari 24 hal Putusan No. 1141/Pid.B/2020/PN Jkt.Tim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sturan penetapan zonasi tersebut adalah Perda Nomor 1 Tahun 2014, saksi bawa bukannya dan dapat saksi perlihatkan di sidang bukannya cukup tebal ;
- Bahwa berdasarkan perda tersebut, maka sejak tahun 2014 sampai sekarang zonasi tersebut tidak berubah ;
- Bahwa sebelum tahun 2014, penetapan zonasi tersebut sudah ada, yang berarti sebelum tahun 2014 lokasi tersebut telah ditetapkan sebagai zona hijau ;
- Bahwa zona hijau tidak akan bisa berubah menjadi zona kuning, tetapi kalau zona kuning bisa berubah menjadi zona hijau ;
- Bahwa sangat sulit merubah zona hijau menjadi zona kuning, walaupun harus dirubah harus berdasarkan keputusan gubernur, tapi itu sangat tidak mungkin ;
- Bahwa benar ada dilakukan penindakan terhadap bangunan liar di zona hijau tersebut dan tidak akan pernah ada ijin untuk membuat bangunan di zona hijau ;
- Bahwa benar itu adalah tanah masyarakat, sehingga pihak pemerintah menyarankan kepada masyarakat apabila tanahnya masuk di zona hijau agar segera dimohonkan untuk pembebasan lahannya ;
- Atas keterangan saksi tersebut, Terdakwa menyatakan tidak keberatan.

5. Saksi M. AKBAR APRIANSYAH :

- Bahwa aksi pernah menjadi karyawan terdakwa di PT. DIVO PROPERTY PRATAMA sebagai sebagai marketing tapi freelance , sedangkan Terdakwa adalah sebagai Direktur Utama ;
- Bahwa benar saksi pernah menawarkan rumah kepada Pak SURYOKOCO, bukan menawarkan tapi Pak SURYOKOCO datang bersama istrinya dan bertemu dengan saksi ;
- Bahwa Rumah yang akan dibeli Pak SURYOKOCO lokasinya di DIVO Mansion I Jl. Tani Kav. Alamanda Blok B-4 RT.06/04 Kel. Cilangkap Kec. Cipayung Jakarta Timur ;
- Bahwa sekitar Mei 2018 Pak SURYOKOCO dan istrinya datang ke lokasi, mereka bertanya soal rumah dan saksi informasikan ada di iklan OLX ;
- Bahwa beberapa hari kemudian Pak SURYOKOCO dan istrinya kembali lagi dan bertemu dengan saksi dan ada MUCHAMMAD NUR SHODDIQ dan TOHIR, mereka berdua termasuk tim marketing terdakwa juga ;

Hal 15 dari 24 hal Putusan No. 1141/Pid.B/2020/PN Jkt.Tim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saat itu kami bergantian menjelaskan tentang price list/daftar harga rumah, denah lokasi kavling dan poin akses lokasi dan tentang lokasi/tempat kavling yang akan dibeli ;
 - Bahwa pada saat itu terdakwa belum datang, namun karena Pak SURYOKOCO minta untuk bertemu dengan pengembangnya, lalu saksi menghubungi terdakwa dan tidak berapa lama terdakwa datang, lalu kami berpindah ke rumah SYARIFUDIN dan disitu pembicaraan dilanjutkan.
 - Bahwa Saksi tidak begitu kenal SYARIFUDIN, tapi kalau ada orang yang hendak membeli rumah, terdakwa sering menggunakan rumah itu untuk membicarakannya ;
 - Bahwa yang menjelaskan soal zonasi saat itu kepada saksi dan isterinya adalah terdakwa ;
 - Bahwa benar saat itu terdakwa mengatakan kepada Pak SURYOKOCO dan istrinya jika lokasi yang akan dibangun rumah tersebut adalah zona kuning, terus dijelaskan juga mengenai surat-suratnya ;
 - Bahwa saat itu terdakwa juga mengatakan pembangunan rumah akan dikerjakan dalam waktu 2 bulan sejak pembayaran DP ;
 - Bahwa benar kesepakatan harga rumah Rp. 500 juta dan hari itu juga Pak SURYOKOCO membayar DP Rp. 5 juta ke terdakwa ;
 - Bahwa cerita selanjutnya setelah itu saksi tidak mengetahuinya ;
 - Bahwa saksi tidak tahu soal zonasi ;
 - Bahwa saksi tidak cari tahu perkembangan masalah ini karena saksi hanya freelance ;
 - Bahwa mengenai rumah itu dijual kepada orang lain bukan saksi yang memasarkan, tetapi IWAN ;
6. Saksi IWAN SETIAWAN :
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Saksi I Suryokoco dan isterinya Esti Ambarwati ;
 - Bahwa Saksi pernah mendapat perintah dari Terdakwa untuk menjual rumah yang berada di Divo Mansion I Jl. Tani Kav. Alamanda Blok B-4 Rt. 06/04 Kel. Cilangkap , Kec. Cipayung Jakarta Timur ;
 - Bahwa saksi kemudian menjual rumah itu kepada WAPIAH dengan harga Rp. 550 juta ;
 - Bahwa saksi tidak tahu mengenai kesepakatan terdakwa dengan SURYOKOCO ;
 - Bahwa Saksi tidak tahu soal zonasi ;
 - Bahwa benar rumah itu sekarang dihuni WAPIAH ;

Hal 16 dari 24 hal Putusan No. 1141/Pid.B/2020/PN Jkt.Tim



Menimbang, bahwa selanjutnya dipersidangan Terdakwa telah memberikan keterangan selengkapnyanya sebagaimana tersebut dalam berita acara persidangan, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa Terdakwa pernah memberikan keterangan di penyidik sebagaimana dalam BAP di berkas perkara dan keterangan tersebut benar ;
- Bahwa terdakwa pernah menjual rumah ke SURYOKOCO , Rumah yang terdakwa jual ke SURYOKOCO lokasinya berada di DIVO Mansion I Kl. Tani Kav. Alamanda Blok B-4 RT.06/04 Kel. Cilangkap Kec. Cipayung Jakarta Timur . sekitar bulan Mei tahun 2019 ;
- Bahwa saat itu Terdakwa dan saksi I Suryokoco sepakat jual beli rumah tersebut dengan harga Rp. 500 juta ;
- Bahwa awalnya SURYOKOCO memberikan DP sebesar Rp. 5 juta , selanjutnya saksi I Suryokoco memberikan secara bertahap yaitu tanggal 08 Juni 2018 sebesar 25 juta, tanggal 25 Juni 2018 sebesar 25 juta, tanggal 09 Juli 2018 sebesar 295 juta, dan tanggal 24 Juli 2018 sebesar 50 juta, sehingga seluruh uang yang sudah saksi bayarkan kepada terdakwa sebesar 400 juta ;
- Bahwa saat SURYOKOCO dan istrinya datang mau membeli rumah, yang terdakwa jelaskan mengenai lokasi, harga, surat-suratnya ;
- Bahwa mengenai zonasi ternyata lokasi tersebut termasuk zona hijau terdakwa beritahukan setelah pembangunan rumah ;
- Bahwa setelah diingatkan BAP terdakwa, terdakwa menjelaskan itu saat SURYOKOCO dan istrinya datang mau membeli rumah, dan benar terdakwa sebelumnya mengetahui zona lokasi rumah tersebut masuk zona hijau tetapi terdakwa katakan lokasi zona kuning dengan tujuan calon pembeli mau membeli rumah ;
- Benar terdakwa juga mengatakan kepada SURYOKOCO untuk pembangunan rumah akan dikerjakan dalam waktu 2 bulan sejak pembayaran DP.
- Bahwa benar mulai pembangunan rumah itu tidak sesuai dengan yang terdakwa katakan kepada SURYOKOCO dan sebab keterlambatan mulainya pembangunan rumah dikarenakan ada kendala dengan kontraktor ;
- Bahwa saksi I SURYOKOCO tidak tahu soal keterlambatan itu ;
- Bahwa Uang yang sudah terdakwa terima dari SURYOKOCO terdakwa pergunakan untuk keperluan pembangunan rumah itu dan juga untuk keperluan pribadi.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setelah rumah jadi terdakwa menjual rumah itu kepada orang lain bernama WAPIAH dengan harga 550 juta ;
- Bahwa saksi I SURYOKOCO minta pembatalan pembelian rumah itu karena akhirnya saksi I tahu bahwa lokasi dibangunnya rumah itu masuk zona hijau;
- Bahwa waktunya terdakwa tidak ingat kapan saksi I SURYOKOCO minta pembatalan, tapi pembatalan itu diminta Saksi I SURYOKOCO setelah terdakwa menjual rumah itu kepada WAPIAH ;
- Bahwa Terdakwa menjual tanah tersebut kepada WAPIAH sebelum saksi I SURYOKOCO minta pembatalan dikarenakan saksi I SURYOKOCO tidak kunjung melunasi rumah tersebut dan tidak bisa dihubungi sehingga terdakwa berpikir saksi I SURYOKOCO tidak jadi membeli rumah itu dan terdakwa menjual rumah itu, karena terdakwa membutuhkan uang untuk kesediaan dana ;
- Bahwa terkait penyelesaian masalah terdakwa dengan saksi I SURYOKOCO, waktu di penyidikan sudah diupayakan dan terdakwa menawarkan sertifikat tanah kepada saksi I SURYOKOCO tapi saksi I SURYOKOCO tidak mau, dia minta uang tunai.
- Bahwa untuk sekarang, saat ini penyelesaian masih diupayakan dan terdakwa sudah menandatangani kesepakatan dengan saksi I SURYOKOCO;
- Bahwa benar terdakwa dan SURYOKOCO pernah membuat surat pernyataan untuk menyelesaikan masalah ini pada tanggal 21 Januari 2020;
- Bahwa saksi I SURYOKOCO belum melunasi pembelian rumah tersebut ;
- Bahwa di lokasi banyak dibangun rumah untuk perumahan dan tidak ada masalah, hanya dengan saksi SURYOKOCO saja yang bermasalah.
- Benar terdakwa belum pernah dihukum.

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi, keterangan Terdakwa dihubungkan dengan barang bukti dipersidangan dalam hubungannya satu sama lain diperoleh fakta-fakta sebagai berikut :

- Bahwa benar pada tanggal 12 Mei 2018 saksi SURYOKOCO bersama istrinya yaitu saksi ESTI AMBARWATI datang ke Jl. Tani Kav. Alamanda Blok B-4 RT/RW 06/04 Kel. Cilangkap, Kec. Cipayung, Jakarta Timur setelah sebelumnya Saksi SURYOKOCO melihat iklan penjualan rumah di olx.com. Selanjutnya Saksi SURYOKOCO dan Saksi ESTI AMBARWATI bertemu dengan saksi MUHAMAD AKBAR APRIANSYAH Alias AKBAR BOMBOM dan saksi MUCHAMMAD NUR SHODDIQ;

Hal 18 dari 24 hal Putusan No. 1141/Pid.B/2020/PN Jkt.Tim



- Terdakwa mengatakan kepada Saksi SURYOKOCO dan Saksi ESTI AMBARWATI bahwa "Zonasi di DIVO Mansion I Kl. Tani Kav. Alamanda Blok B-4 RT.06/04 Kel. Cilangkap Kec. Cipayang Jakarta Timur adalah Zonasi Kuning, legalitas surat yang akan dimiliki oleh pembeli berupa SHM dan IMB, lalu untuk pembangunan rumah dikerjakan dalam waktu 2 bulan sejak pembayaran DP dan setelah rumah sudah jadi dapat diterima kunci berikut surat-suratnya"
- Bahwa atas penjelasan Terdakwa tersebut saksi SURYOKOCO dan saksi ESTI AMBARWATI menjadi yakin dan tergerak untuk membeli rumah tersebut dan disepakati dengan harga Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dan pada hari itu juga saksi SURYOKOCO membayar DP sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) kepada Terdakwa, lalu untuk sisanya akan dibayar Saksi SURYOKOCO secara berangsur;
- Bahwa telah melakukan pembayaran secara berangsur dengan total Rp.400.000.000,- (Empat ratus juta rupiah) dan telah dibuatkan Akta Pengikatan Jual Beli dihadapan Notaris H. SAKTI ALAMSYAH, SH., MKn.,MM dengan nomor 8 tanggal 25 Juni 2018;
- Bahwa lokasi rumah yang dibeli Saksi SURYOKOCO masuk dalam zonasi hijau yang dikuatkan juga oleh Saksi RANTA selaku Pihak Sudin Cipta Karya, Tata Ruang dan Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur yang mana lokasi yang masuk dalam zona hijau tidak diperbolehkan untuk dilakukan pembuatan permukiman;
- Bahwa tanpa sepengetahuan Saksi SURYOKOCO, Terdakwa menjual rumah yang dibeli Saksi SURYOKOCO kepada WAPIAH dengan harga Rp.550.000.000,- (lima ratus lima puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut kemudian dipertimbangkan apakah unsur-unsur pidana yang didakwakan atas diri Terdakwa telah terpenuhi ;

Menimbang, bahwa Terdakwa didakwa dengan dakwaan alternatif yaitu kesatu Pasal 378 KUH Pidana atau kedua Pasal 371 KUH Pidana ;

Menimbang, bahwa karena surat dakwaan Penuntut Umum disusun dengan bentuk dakwaan alternatif maka, Majelis Hakim terlebih dahulu mempertimbangkan dakwaan Kesatu yakni Pasal 378 KUH Pidana, unsur-unsur pidananya sebagai berikut :

1. Barangsiapa;
2. Dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. 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.

Ad.1) Unsur Setiap orang,

Yang dimaksud dengan barangsiapa dalam unsur ini adalah siapa saja yang dapat menjadi subyek hukum yang mampu menyanggah hak dan kewajiban sebagai pelaku tindak pidana dan dalam dirinya tidak ada alasan penghapus pidana ;

Bahwa di persidangan terdakwa **AKBAR NARULLOH** telah membenarkan identitas serta seluruh isi surat dakwaan, dan selanjutnya pula terdakwa dapat menjawab dengan lancar dan benar atas pertanyaan yang diajukan baik oleh majelis hakim maupun penuntut umum, dengan demikian terdakwa dalam keadaan sehat baik jasmani maupun rohani, sehingga mampu mempertanggungjawabkan perbuatannya oleh karenanya tidak ada alasan penghapus pidana dalam diri terdakwa **AKBAR NARULLOH** ;

Ad.2) Dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum

Secara sederhana, penjelasan dari unsur ini yaitu tujuan pelaku hendak mendapatkan keuntungan dengan cara melawan hukum, sehingga pelaku harus mengetahui bahwa keuntungan yang menjadi tujuannya tersebut harus bersifat melawan hukum.

Bahwa berdasarkan fakta-fakta yang terungkap dipersidangan baik dari keterangan para saksi maupun keterangan terdakwa terungkap:

- Terdakwa mengatakan kepada Saksi SURYOKOCO dan Saksi ESTI AMBARWATI bahwa "Zonasi di DIVO Mansion I Kl. Tani Kav. Alamanda Blok B-4 RT.06/04 Kel. Cilangkap Kec. Cipayang Jakarta Timur adalah Zonasi Kuning, legalitas surat yang akan dimiliki oleh pembeli berupa SHM dan IMB, lalu untuk pembangunan rumah dikerjakan dalam waktu 2 bulan sejak pembayaran DP dan setelah rumah sudah jadi dapat diterima kunci berikut surat-suratnya ;
- Bahwa atas penjelasan Terdakwa tersebut saksi SURYOKOCO dan saksi ESTI AMBARWATI menjadi yakin dan tergerak untuk membeli rumah tersebut dan disepakati dengan harga Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dan pada hari itu juga saksi SURYOKOCO membayar DP sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) kepada Terdakwa, lalu untuk sisanya akan dibayar Saksi SURYOKOCO secara berangsur;

Hal 20 dari 24 hal Putusan No. 1141/Pid.B/2020/PN Jkt.Tim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi Suryokoco dan Saksi Esti Ambarwati telah melakukan pembayaran secara berangsur dengan total Rp.400.000.000,- (Empat ratus juta rupiah) dan telah dibuatkan Akta Pengikatan Jual Beli dihadapan Notaris H. SAKTI ALAMSYAH,SH.,MKn.,MM dengan nomor 8 tanggal 25 Juni 2018;
- Bahwa lokasi rumah yang dibeli Saksi SURYOKOCO masuk dalam zonasi hijau yang dikuatkan juga oleh Saksi RANTA selaku Pihak Sudin Cipta Karya, Tata Ruang dan Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur yang mana lokasi yang masuk dalam zona hijau tidak diperbolehkan untuk dilakukan pembuatan permukiman;
- Bahwa tanpa sepengetahuan Saksi SURYOKOCO, Terdakwa menjual rumah yang dibeli Saksi SURYOKOCO kepada WAPIAH dengan harga Rp.550.000.000,- (lima ratus lima puluh juta rupiah);

Ad.3) 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.

Bahwa berdasarkan fakta-fakta yang terungkap dipersidangan baik dari keterangan para saksi maupun keterangan terdakwa terungkap:

- Terdakwa mengatakan kepada Saksi SURYOKOCO dan Saksi ESTI AMBARWATI bahwa "Zonasi di DIVO Mansion I Kl. Tani Kav. Alamanda Blok B-4 RT.06/04 Kel. Cilangkap Kec. Cipayung Jakarta Timur adalah Zonasi Kuning, legalitas surat yang akan dimiliki oleh pembeli berupa SHM dan IMB, lalu untuk pembangunan rumah dikerjakan dalam waktu 2 bulan sejak pembayaran DP dan setelah rumah sudah jadi dapat diterima kunci berikut surat-suratnya ;
- Bahwa atas penjelasan Terdakwa tersebut saksi SURYOKOCO dan saksi ESTI AMBARWATI menjadi yakin dan tergerak untuk membeli rumah tersebut dan disepakati dengan harga Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dan pada hari itu juga saksi SURYOKOCO membayar DP sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) kepada Terdakwa, lalu untuk sisanya akan dibayar Saksi SURYOKOCO secara berangsur;
- Bahwa telah melakukan pembayaran secara berangsur dengan total Rp.400.000.000,- (Empat ratus juta rupiah) dan telah dibuatkan Akta Pengikatan Jual Beli dihadapan Notaris H. SAKTI ALAMSYAH,SH.,MKn.,MM dengan nomor 8 tanggal 25 Juni 2018;

Hal 21 dari 24 hal Putusan No. 1141/Pid.B/2020/PN Jkt.Tim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa lokasi rumah yang dibeli Saksi SURYOKOCO masuk dalam zonasi hijau yang dikuatkan juga oleh Saksi RANTA selaku Pihak Sudin Cipta Karya, Tata Ruang dan Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur yang mana lokasi yang masuk dalam zona hijau tidak diperbolehkan untuk dilakukan pembuatan permukiman;
- Bahwa tanpa sepengetahuan Saksi SURYOKOCO, Terdakwa menjual rumah yang dibeli Saksi SURYOKOCO kepada WAPIAH dengan harga Rp.550.000.000,- (lima ratus lima puluh juta rupiah);

Dengan demikian semua unsur telah terbukti dan terpenuhi

Menimbang, bahwa dari fakta-fakta tersebut ternyata semua unsur-unsur pidana pada Pasal 378 KUH Pidana telah terpenuhi oleh karena itu Dakwaan Kedua tidak perlu lagi dibuktikan. Dengan demikian Terdakwa telah terbukti melakukan tindak pidana : Penipuan;

Menimbang, bahwa karena Terdakwa terbukti melakukan tindak pidana sebagaimana yang didakwakan hal mana dalam diri Terdakwa tidak ditemukan adanya alasan yang dapat menghapus pemidanaan maka Terdakwa harus dihukum;

Menimbang, bahwa sebelum menjatuhkan putusan perlu dipertimbangkan keadaan yang memberatkan dan meringankan Terdakwa yaitu:

Keadaan yang memberatkan :

- Perbuatan terdakwa merugikan Saksi SURYOKOCO, dimana sampai dengan saat ini Terdakwa belum mengembalikan uang milik Saksi SURYOKOCO sebesar Rp.400.000.000,- (Empat Ratus Juta Rupiah);
- Perbuatan Terdakwa melanggar Penetapan wilayah sebagai Zona Hijau berdasarkan Lembar Rencana Kota Tahun 1996 dan tahun 2020 serta Rencana Detail Tata Ruang Perda Nomor 1 Tahun 2014.

Keadaan yang meringankan :

- Terdakwa mengakui terus terang perbuatannya;
- Terdakwa menyadari kesalahannya dan menyesali perbuatannya;
- Terdakwa belum pernah dihukum.

Menimbang, bahwa oleh karena Terdakwa dinyatakan telah terbukti melakukan tindak pidana sebagaimana yang didakwakan dalam surat dakwaan, maka tentang biaya perkara dalam perkara ini dibebankan kepada Terdakwa;

Menimbang, bahwa karena Terdakwa telah ditahan berdasarkan perintah penahanan yang sah maka lamanya Terdakwa ditahan dikurangkan seluruhnya dari pidana yang dijatuhkan ;

Hal 22 dari 24 hal Putusan No. 1141/Pid.B/2020/PN Jkt.Tim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa segala pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka Amar Putusan yang akan dijatuhkan kepada Terdakwa dipandang sudah cukup pantas dan adil sesuai dengan kesalahan Terdakwa;

Mengingat dan memperhatikan akan ketentuan pasal 378 KUH Pidana, serta Pasal-pasal dari Peraturan Perundang-Undangan lain yang berkaitan dengan perkara ini ;

M E N G A D I L I

1. Menyatakan Terdakwa : **AKBAR NARULLOH**, identitasnya tersebut diatas, telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana : Penipuan, sebagaimana didakwakan dalam dakwaan Kesatu melanggar Pasal 378 KUH Pidana;
2. Menjatuhkan pidana kepada Terdakwa oleh karena itu dengan pidana penjara selama 2 (dua) tahun ;
3. Menyatakan lamanya Terdakwa ditahan dikurangkan seluruhnya dari pidana yang dijatuhkan ;
4. Memerintahkan agar Terdakwa tetap ditahan ;
5. Menetapkan barang bukti berupa:
 - 1 (satu) bundle rekening koran Bank Mandiri an. SURYOKOCO
 - 1 (satu) bundle screenshot aplikasi setoran bank Mandiri
 - 1 (satu) lembar kwitansi DP pembelian rumah tanggal 12 Mei 2018
 - 1 (satu) lembar kwitansi pembelian rumah tanggal 8 Juni 2019
 - 1 (satu) bundle FC ppricelist rumah kavling Alamanda
 - 1 (satu) lembar keterangan Notaris H. SAKTIALAMSYAH,SH.,MKn. No.15/VI/2018, Karawang tanggal 25 Juni 2018
 - 1 (satu) bundle Peta Zonasi Bidang dari Sudin Cipta Karya dan Tata Ruang Kota

Dikembalikan kepada SURYOKOCO

 - 1 (satu) bundle rekening koran Bank Mandiri an. AKBAR NARULLOH

Dikembalikan kepada akbar narulloh
6. Menetapkan supaya terdakwa dibebani membayar biaya perkara sebesar Rp2.000,- (dua ribu rupiah)

Demikian diputuskan pada hari Selasa tanggal 2 Pebruari 2021 dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur oleh kami : SUPARMAN NYOMPA, SH. MH. sebagai Hakim Ketua Majelis, TRI ANDITA JURISTIAWATI, SH,MHum., dan MUHAMMAD DJOHAN ARIFIN SH.,

Hal 23 dari 24 hal Putusan No. 1141/Pid.B/2020/PN Jkt.Tim

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

masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan mana pada hari itu juga diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis dengan didampingi Hakim-Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh ERNI,SH., sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut, HNADRI DWI Z., SH. Penuntut Umum pada Kejaksaan Negeri Jakarta Timur dihadapan Terdakwa yang hadir secara teleconverence dengan di dampingi oleh Penasihat Hukumnya yang hadir di persidangan ;

Hakim Anggota :

Hakim Ketua :

TRI ANDITA JURISTIAWATI,SH.MHum

SUPARMAN NYOMPA, SH,MH.

MUHAMMAD DJOHAN ARIFIN, SH

Panitera Pengganti :

ERNI,SH

Hal 24 dari 24 hal Putusan No. 1141/Pid.B/2020/PN Jkt.Tim

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)