



**PUTUSAN**  
Nomor 331/Pid.B/2018/PN Yyk

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

1. Nama lengkap : April Suryono St Bin Sarijo Utomo
2. Tempat lahir : Yogyakarta
3. Umur/Tanggal lahir : 43/16 April 1975
4. Jenis kelamin : Laki-laki
5. Kebangsaan : Indonesi
6. Tempat tinggal : Glagah UH 4/185 Rt. 004 Rw. 001 Warungboto  
Kecamatan Umbulharjo Yogyakarta
7. Agama : Islam
8. Pekerjaan : Swasta

Terdakwa April Suryono St Bin Sarijo Utomo ditahan dalam tahanan rutan oleh:

1. Penuntut Umum sejak tanggal 12 November 2018 sampai dengan tanggal 1 Desember 2018

Terdakwa April Suryono St Bin Sarijo Utomo ditahan dalam tahanan rutan oleh:

2. Hakim Pengadilan Negeri sejak tanggal 15 November 2018 sampai dengan tanggal 14 Desember 2018

Terdakwa April Suryono St Bin Sarijo Utomo ditahan dalam tahanan rutan oleh:

3. Hakim Pengadilan Negeri Perpanjangan Pertama Oleh Ketua Pengadilan Negeri sejak tanggal 15 Desember 2018 sampai dengan tanggal 12 Februari 2019

Terdakwa didampingi oleh Penasehat Hukumnya DION LEONARDO.KS, SH dan FINARTO, SH, Advokat/Konsultan Hukum, berkantor di Kantor Advokat "DION LEONARDO, SH & PARTNERS" Jalan Sanggrahan UH 1/510, Semaki, Yogyakarta, Tel./Fax.081227028301 berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 November 2018 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Yogyakarta tanggal 22 November 2018 No.917/PID/XI/2018;

Pengadilan Negeri tersebut;

*Halaman 1 dari 41 Putusan Nomor 331/Pid.B/2018/PN Yyk*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Setelah membaca:

- Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 331/Pid.B/2018/PN Yyk tanggal 15 November 2018 tentang penunjukan Majelis Hakim;
- Penetapan Majelis Hakim Nomor 331/Pid.B/2018/PN Yyk tanggal 15 November 2018 tentang penetapan hari sidang;
- Berkas perkara dan surat-surat lain yang bersangkutan;

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

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

1. Menyatakan terdakwa APRIL SURYONO, S.T. bin SARIJO UTOMO telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan Tindak Pidana Penipuan sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam pasal 378 KUHP sebagaimana dalam dakwaan Kesatu;
2. Menjatuhkan pidana terhadap terdakwa oleh karena itu dengan pidana penjara selama **2 (dua) tahun** dikurangi selama terdakwa ditahan dengan perintah agar terdakwa tetap ditahan.
3. Menyatakan barang bukti :
  - a. 1 (satu) lembar kwitansi tanda jadi pembelian 1(satu) unit rumah Surya Village Kavling 3 Suryodiningratan Mantrijeron, yogyakarta sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) tgl. 04 Agustus 2014;
  - b. 1 (satu) lembar slip transfer Bank Mandiri sebesar Rp. 200.000.000,- dari rekening Mujiati ke rekening APRIL S tujuan untuk DP rumah tanggal, 08 Agustus 2014;
  - c. 1 (satu) lembar kwitansi pembelian 1 (satu) unit rumah Surya Village Kavling 3 Suryodiningratan Mantrijeron Yogyakarta sebesar Rp. 200.000.000,- tgl. 16 Desember 2014;

Dikembalikan kepada saksi DICKY FIRMAN AMARULAH;

4. Menetapkan agar terdakwa dibebani membayar biaya perkara sebesar Rp 2.000,- (dua ribu rupiah)

Setelah mendengar pembelaan dari Penasihat Hukum Terdakwa yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Menyatakan bahwa terdakwa April Suryono, ST bin Sarijoutomo (Alm) secara sah dan meyakinkan tidak terbukti melakukan perbuatan sebagaimana didakwakan oleh Jaksa Penuntut Umum;

Halaman 2 dari 41 Putusan Nomor 331/Pid.B/2018/PN Yyk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Membebaskan terdakwa oleh karena itu dari segala dakwaan dan memulihkan hak terdakwa dalam kemampuan, kedudukan dan harkat martabat semula karena putusan pembebasan itu;
- Memerintahkan agar barang bukti dalam perkara ini dikembalikan kepada yang berhak;
- Menetapkan biaya perkara dibebankan kepada Negara;
- Atau Menyatakan bahwa dakwaan jaksa Penuntut Umum tidak dapat diterima;

Setelah mendengar permohonan Terdakwa yang pada pokoknya menyatakan Mohon berkenan memutus kasus terdakwa ini menjadi kasus keperdataan;

Setelah mendengar tanggapan Penuntut Umum terhadap pembelaan Terdakwa yang pada pokoknya tetap pada tuntutan ;

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

## **KESATU:**

----- Bahwa ia terdakwa APRIL SURYONO, S.T. bin SARIJO UTOMO, pada hari Senin tanggal, 4 Agustus 2014 sekira pukul 10.00 Wib. atau setidaknya-tidaknya pada suatu waktu dalam bulan Agustus 2014 atau setidaknya-tidaknya dalam kurun waktu tahun 2014, bertempat di rumah saksi DICKY FIRMAN AMARULLAH atau setidaknya tidaknya pada suatu tempat lain yang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Yogyakarta berwenang untuk memeriksa dan mengadili, terdakwa **dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum, dengan memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu muslihat, ataupun rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya, atau supaya memberi hutang maupun menghapuskan piutang.** Perbuatan terdakwa tersebut dilakukan dengan cara sebagai berikut ; -----

- Bahwa saksi DICKY FIRMAN AMARULLAH awalnya sekitar bulan Agustus 2014 melihat iklan tanah kavling no. 3 luas 110 m2 di lokasi perumahan Surya Village Suryodiningratan Kecamatan Mantrijeron Kota Yogyakarta dan lokasi tanah tersebut terletak di dekat tanah warisan keluarga saksi DICKY FIRMAN AMARULLAH. Selanjutnya saksi DICKY

Halaman 3 dari 41 Putusan Nomor 331/Pid.B/2018/PN Yyk



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

FIRMAN AMARULLAH melakukan survei ke lokasi kavling no. 3 bersama-sama dengan istrinya saksi ERIKA NOVIANTY dan ibunya saksi MUJIATI, kemudian saksi DICKY FIRMAN AMARULLAH menghubungi nomor telepon yang ada di papan iklan dan diangkat oleh saksi PARSIDIK janji untuk ketemuan di lokasi. Selanjutnya saksi DICKY FIRMAN AMARULLAH, saksi NOVIANTY dan saksi MUJIATI datang ke lokasi kavling no. 3 lagi bertemu saksi PARSIDIK dan terdakwa selaku pengembang dan pemilik CV. SURYA ARSITAMA;

- Bahwa dalam pertemuan tersebut terdakwa mengatakan kepada saksi DICKY FIRMAN AMARULLAH kalau rumah yang dibangun dekat ibadah, penghuni muslim semua, bentuk bangunan berdasarkan keinginan dan menawarkan harga rumah sebesar Rp 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) dan atas tawaran tersebut saksi DICKY FIRMAN AMARULLAH dan saksi MUJIATI menyetujuinya dan meminta tambahan DAK untuk jemuran dan terdakwa meminta tambahan biaya sehingga total harga kavling no. 3 dan bangunan rumah di atasnya sebesar Rp. 410.000,- (empat ratus sepuluh juta rupiah). Selanjutnya terdakwa pada hari Senin tanggal 4 Agustus 2014 sekitar pukul 10.00 Wib. datang menemui saksi DICKY FIRMAN AMARULLAH di rumahnya di Wirobrajan WB 2/121 Rt. 34 Rw. 07 Kelurahan Wirobrajan Kodya Yogyakarta dan dalam pertemuan tersebut saksi DICKY FIRMAN AMARULLAH memberikan uang muka (DP) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) dengan cara transfer ke rekening Bank Mandiri No. 1370010040372 an. APRIL SURYONO, S.T. Setelah saksi DICKY FIRMAN AMARULLAH mentransfer uang muka (DP) kemudian terdakwa APRIL SURYONO, S.T. kalau rumah akan segera dibangun sesuai yang dikehendaki saksi MUJIATI (ibu saksi DICKY FIRMAN AMARULLAH) sehingga saksi DICKY FIRMAN AMARULLAH kembali mentranfer uang ke rekening terdakwa pada tanggal, 8 Agustus 2014 sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dan terdakwa mengatakan rangkaian kata bohong kepada saksi DICKY FIRMAN AMARULLAH *"kalau pembayaran lunas nanti setelah lebaran langsung bisa AJB, "* sehingga saksi DICKY FIRMAN AMARULLAH langsung melunasi kekurangan pembayaran pembelian kavling 3 dan bangunan rumah dengan mentransfer uang pada tanggal, 15 Agustus 2014 sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);

Halaman 4 dari 41 Putusan Nomor 331/Pid.B/2018/PN Yyk

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setelah terdakwa menerima pelunasan pembayaran tanggal, 15 Agustus 2018 ternyata rumah yang di pesan diatas tanah kavling no. 3 belum juga di serhakan sampai sekarang kepada saksi DICKY FIRMAN AMARULLAH oleh terdakwa dengan alasan kalau ada kekurangan dalam pembelian tanah dengan saksi Ir. ANITA PUSPITASAR, MM.
- Bahwa akibat perbuatan terdakwa tersebut saksi DICKY FIRMAN AMARULLAH telah dirugikan sebesar Rp. 410.000.000,- (empat ratus sepuluh juta rupiah).

----- Perbuatan terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam pasal 378 KUHP.- --

### A T A U

#### KEDUA:

----- Bahwa ia terdakwa APRIL SURYONO, S.T. bin SARIJO UTOMO, pada hari Senin tanggal, 4 Agustus 2014 sekira pukul 10.00 Wib. atau setidaknya-tidaknya pada suatu waktu dalam bulan Agustus 2014 atau setidaknya-tidaknya dalam kurun waktu tahun 2014, bertempat di rumah saksi DICKY FIRMAN AMARULLAH atau setidaknya tidaknya pada suatu tempat lain yang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Yogyakarta berwenang untuk memeriksa dan mengadili, terdakwa **dengan sengaja dan melawan hukum memiliki barang sesuatu yang seluruhnya atau atau sebagian adalah kepunyaan orang lain, tetapi yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan.** Perbuatan terdakwa tersebut dilakukan dengan cara sebagai berikut ; -----

- Bahwa awalnya sekitar bulan Agustus 2014 saksi DICKY FIRMAN AMARULLAH melihat iklan tanah kavling no. 3 luas 110 m2 di lokasi perumahan Surya Village Suryodiningratan Kecamatan Mantriweron Kota Yogyakarta. Selanjutnya saksi DICKY FIRMAN AMARULLAH, saksi NOVIANTY (isteri saksi DICKY FIRMAN AMARULLAH), dan saksi MUJIATI (ibu saksi saksi DICKY FIRMAN AMARULLAH) melakukan survei ke lokasi tanah dan menghubungi nomor telepon yang ada di papan iklan dan diangkat oleh saksi PARSIDIK. Selanjutnya saksi DICKY FIRMAN AMARULLAH membuat janji untuk ketemu di lokasi. Selanjutnya saksi DICKY FIRMAN AMARULLAH, saksi NOVIANTY dan MUJIATI bertemu dengan saksi PARSIDIK dan terdakwa selaku pengembang pembangunan perumahan Surya Village Suryodiningratan dan pemilik

Halaman 5 dari 41 Putusan Nomor 331/Pid.B/2018/PN Yyk

#### Disclaimer

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





CV. SURYA ARISTA. Dalam pertemuan tersebut terdakwa menjelaskan kalau rumah yang dibangun dekat ibadah, penghuni muslim semua, bentuk bangunan berdasarkan keinginan dengan harga Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) dan atas penjelasan tersebut akhirnya saksi DICKY FIRMAN AMARULLAH tertarik untuk membeli kavling no. 3 dan untuk bangunan rumahnya saksi MUJIATI meminta agar dibuatkan Dak (tempat untuk jemuran) dan untuk itu ada biaya tambahan dan disepakati sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) sehingga total harga jual kavling no. 3 dan bangunan rumahnya sebesar Rp. 410.000.000,- (empat ratus sepuluh juta rupiah). Selanjutnya terdakwa pada hari Senin tanggal 4 Agustus 2014 sekitar pukul 10.00 Wib. datang menemui saksi DICKY FIRMAN AMARULLAH di rumahnya di Wirobrajan WB 2/121 Rt. 34 Rw. 07 Kelurahan Wirobrajan Kodya Yogyakarta dan dalam pertemuan tersebut saksi DICKY FIRMAN AMARULLAH memberikan uang muka (DP) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) dengan cara transfer ke rekening Bank Mandiri No. 1370010040372 an. APRIL SURYONO, S.T. Setelah saksi DICKY FIRMAN AMARULLAH mentransfer uang muka (DP) kemudian terdakwa APRIL SURYONO, S.T. kalau rumah akan segera dibangun sesuai yang dikehendaki saksi MUJIATI (ibu saksi DICKY FIRMAN AMARULLAH) sehingga saksi DICKY FIRMAN AMARULLAH kembali mentranfer uang ke rekening terdakwa pada tanggal, 8 Agustus 2014 sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dan terdakwa mengatakan kepada saksi DICKY FIRMAN AMARULLAH *“kalau pembayaran lunas nanti setelah lebaran langsung bisa AJB, “* sehingga saksi DICKY FIRMAN AMARULLAH langsung melunasi kekurangan pembayaran pembelian kavling 3 dan bangunan rumah dengan mentransfer uang pada tanggal, 15 Agustus 2014 sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);

- Bahwa setelah terdakwa menerima pelunasan pembayaran tanggal, 15 Agustus 2018 ternyata rumah yang di pesan diatas tanah kavling no. 3 belum juga di serhakan sampai sekarang kepada saksi DICKY FIRMAN AMARULLAH oleh terdakwa dengan alasan kalau ada kekurangan dalam pembelian tanah dan ternyata kavling no. 3 dan bangunan rumahnya justru diserahkan kepada saksi Ir. ANITA PUSPITASARI, MM.;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa akibat perbuatan terdakwa tersebut saksi DICKY FIRMAN AMARULLAH telah dirugikan sebesar Rp. 410.000.000,- (empat ratus sepuluh juta rupiah);

----- Perbuatan terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam pasal 372 KUHP.-

## A T A U

### KETIGA :

----- Bahwa ia terdakwa APRIL SURYONO, S.T. bin SARIJO UTOMO, pada hari Senin tanggal, 4 Agustus 2014 sekira pukul 10.00 Wib. atau setidaknya pada suatu waktu dalam bulan Agustus 2014 atau setidaknya dalam kurun waktu tahun 2014, bertempat di rumah saksi DICKY FIRMAN AMARULLAH atau setidaknya tidaknya pada suatu tempat lain yang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Yogyakarta berwenang untuk memeriksa dan mengadili, terdakwa **yang menjual satuan lingkungan perumahan atau Lisiba yang belum menyelesaikan status hak atas tanahnya sebagaimana dimaksud dalam pasal 137 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan kawasan permukiman.** Perbuatan terdakwa tersebut dilakukan dengan cara sebagai berikut ; -----

- Bahwa terdakwa selaku pengembang pembangunan perumahan Surya Village Suryodiningratan Kecamatan Mantrijeron Kota Yogyakarta dan pemilik CV. SURYA ARSITAMA sekitar bulan Agustus 2014 meminta saksi PARSIDIK sebagai sales marketing untuk menjual 7 (tujuh) kavling tanah yang akan dibangun rumah oleh terdakwa. Selanjutnya saksi PARSIDIK dalam bulan Agustus 2014 di telepon oleh saksi DICKY FIRMAN AMARULLAH yang tertarik untuk membeli kavling no. 3 dan janji ketemuan dilokasi;
- Bahwa sesuai dengan waktu yang telah dijanjikan kemudian saksi PARSIDIK dan terdakwa bertemu dengan saksi DICKY FIRMAN AMARULLAH, saksi NOVIANTY dan MUJIATI, kemudian terdakwa kalau rumah yang dibangun dekat ibadah, penghuni muslim semua, bentuk bangunan berdasarkan keinginan dan menawarkan harga rumah sebesar Rp 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) dan atas tawaran tersebut saksi DICKY FIRMAN AMARULLAH dan saksi MUJIATI tertarik untuk membeli kavling no. 3 dan meminta rumah yang dibangun ada tambahan

Halaman 7 dari 41 Putusan Nomor 331/Pid.B/2018/PN Yyk



Dak (tempat untuk jemuran). Atas permintaan tambahan Dak tersebut terdakwa meminta tambahan biaya yang besarnya disepakati sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) sehingga total harga kavling no. 3 dan bangunan rumah di atasnya sebesar Rp. 410.000.000,- (empat ratus sepuluh juta rupiah).

- Bahwa pada hari Senin tanggal 4 Agustus 2014 sekitar pukul 10.00 Wib. Terdakwa datang menemui saksi DICKY FIRMAN AMARULLAH di rumahnya di Wirobrajan WB 2/121 Rt. 34 Rw. 07 Kelurahan Wirobrajan Kodya Yogyakarta dan dalam pertemuan tersebut saksi DICKY FIRMAN AMARULLAH memberikan uang muka (DP) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) dengan cara transfer ke rekening Bank Mandiri No. 1370010040372 an. APRIL SURYONO, S.T. Setelah saksi DICKY FIRMAN AMARULLAH mentransfer uang muka (DP) kemudian terdakwa APRIL SURYONO, S.T. mengatakan kepada saksi DICKY FIRMAN AMARULLAH kalau rumah yang dibeli akan segera dibangun sesuai dengan permintaan saksi MUJIATI sehingga saksi DICKY FIRMAN AMARULLAH kembali mentranfer uang ke rekening terdakwa pada tanggal, 8 Agustus 2014 sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah). Selanjutnya terdakwa kembali mengatakan kepada saksi DICKY FIRMAN AMARULLAH *"kalau pembayaran lunas nanti setelah lebaran langsung bisa AJB,"* sehingga saksi DICKY FIRMAN AMARULAH langsung melunasi kekurangan pembayaran pembelian kavling 3 dan bangunan rumah dengan mentransfer uang pada tanggal, 15 Agustus 2014 sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);
- Bahwa setelah terdakwa menerima pelunasan pembayaran tanggal, 15 Agustus 2018 ternyata rumah yang di pesan diatas tanah kavling no. 3 belum juga di serhakan sampai sekarang kepada saksi DICKY FIRMAN AMARULLAH oleh terdakwa dengan alasan kalau status tanahnya belum diselesaikan karena terdakwa masih ada kekurangan dalam pembelian tanah dari kavling no. 3 dengan saksi Ir. ANITA PUSPITASARI sehingga terdakwa tidak dapat menyerahkan kavling no. 3 dan bangunan rumah yang sudah jadi kepada saksi DICKY FIRMAN AMARULLAH tetapi malah diserahkan kepada saksi Ir. ANITA PUSPITASARI, MM. untuk melunasi pembayaran kekurangan pembelian tanah;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa akibat perbuatan terdakwa tersebut saksi DICKY FIRMAN AMARULLAH telah dirugikan sebesar Rp. 410.000.000,- (empat ratus sepuluh juta rupiah).

---- Perbuatan terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam pasal 154 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan kawasan permukiman. -----

Menimbang, bahwa terhadap dakwaan Penuntut Umum, Terdakwa mengatakan sudah mengerti dan tidak akan mengajukan keberatan :

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

## **Saksi I : DICKY FIRMAN AMARULLAH,**

Bahwa yang saksi ketahui sehingga Terdakwa dihadapkan dipersidangan karena saksi akan membeli kavling rumah dari terdakwa tetapi sampai saat ini belum saksi terima.

Bahwa saksi tahu awalnya ada informasi dari adik saksi yang bernama Khoirul lalu saksi datang ke alamat yang diberikan oleh adik saksi tersebut dan setelah sampai ditempat benar ada plakat /papan pengumuman dan ada nomor telephonnya, lalu saksi hubungi nomor telephone tersebut lalu janji untuk ketemu dengan Terdakwa dan kemudian ketemuan di lokasi di Suryodiningratan .

Bahwa ada 7 (tujuh) kavling tanah yang akan dijual, dan saksi akan membeli 1 (satu) kavling dan kebetulan ibu serta istri saksi suka dengan tempat tersebut.

Bahwa kavling yang masih kosong dan ingin saksi beli adalah kavling nomor 3.

Bahwa kaving yang nomor 3 yang saksi beli tersebut sudah ada bangunannya setengah jadi.

Bahwa saksi janji dengan Terdakwa untuk bertemu yaitu pada hari lupa sekitar tanggal 4 Agustus 2014.

Bahwa pada saat saksi bertemu dengan Terdakwa saksi bersama dengan Ibu dan istri saksi.

Bahwa yang dibicarakan pada saat pertemuan tersebut yaitu mengenai harga tanah dan model rumah yang akan dibangun lalu terjadi kesepakatan dengan harga total Rp.410.000.000,-

Bahwa setelah terjadi kesepakatan harga Terdakwa menjanjikan akan segera membangun rumah tersebut dengan minta DP sebesar

*Halaman 9 dari 41 Putusan Nomor 331/Pid.B/2018/PN Yyk*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp.10.000.000,- . lalu saksi membayar lagi Rp.200.000.000,-, kemudian saksi bayar lagi Rp.200.000.000,-, selanjutnya Terdakwa berjanji paling lama 2 (dua) minggu akan dibuatkan AJB (Akta Jual Beli) dan rumah akan segera diserahkan.

Bahwa benar salah satunya terdakwa menyampaikan jika penghuninya mayoritas muslim dan dekat mushola.

Bahwa pada saat membayaran DP itu tidak ada tanda jadi, karena setelah ngobrol ternyata Terdakwa adalah teman saksi SMP sehingga saksi percaya kepada Terdakwa.

Bahwa yang melakukan transfer uang kepada Terdakwa yaitu untuk DP Rp.10.000.000,- saksi yang transfer kurang dari satu minggu setelah ketemu dengan Terdakwa, sedang untuk yang Rp.200.000.000,- ibu saksi yang transfer melalui bank Mandiri, tetapi kapan saksi lupa.

Bahwa Kavling sekarang sudah jadi, tetapi siapa penghuninya saksi tidak tahu.

Bahwa menurut pengakuannya, posisi Terdakwa saat itu sebagai kontraktor.

Bahwa saksi tidak tahu siapa pemilik tanah tersebut.

Bahwa benar barang bukti tranfer tersebut yang saksi kirim tranfer melalui E-banking kepada Terdakwa kemudian oleh Terdakwa dibuatkan kwitansi.

Bahwa sebelum saksi membayar lunas Terdakwa tidak pernah menyampaikan, jika tanah tersebut ada masalah Terdakwa menyampaikannya setelah saksi menagih janji.

Bahwa setahu saksi nama perumahan tersebut surya Village.

Bahwa pada saat ada penyerahan kunci tersebut dititipkan ke rumah adik saksi belum ada AJB.

Bahwa Terdakwa mengatakan kepada saksi melalui WA akan menyerahkan rumah tersebut “setelah pembayaran uang Rp.200.000.000,- tidak lama lagi kita ke Notaris ya”.

Bahwa saksi yakin dan percaya kepada Terdakwa jika kavling yang akan dijual tersebut milik Terdakwa karena Terdakwa ternyata teman saksi waktu di SMP.

Bahwa yang membuat saksi percaya membeli kavling tersebut karena berdasarkan iklan diminta untuk menghubungi pak Sidik, lalu saksi hubungi dan ketemu dengan pak Sidik, kemudian pak Sidik

Halaman 10 dari 41 Putusan Nomor 331/Pid.B/2018/PN Yyk

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyarankan agar saksi untuk menemui pengembangnya yaitu Terdakwa.

Bahwa saksi tidak sempat menanyakan kepada tetangga sekitar jika tanah tersebut milik Terdakwa;

Bahwa benar rumah tersebut sekarang sudah jadi.

Bahwa Pembayaran lunas rumah tersebut dilakukan pada bulan Desember tahun 2014

Bahwa Alasan Terdakwa rumah tersebut belum diserahkan walau sudah dibayar lunas katanya masih ada sedikit sengketa dengan pemilik tanah.

Bahwa setahu saksi rumah di kavling nomor 3 tersebut sekarang sudah ada penghuninya tetapi saksi tidak kenal.

Bahwa sampai saat ini saksi belum mendapatkan ganti rugi dari Terdakwa.

Bahwa setahu saksi saat ini 7 kavling yang dibangun oleh Terdakwa tersebut semua sudah ada penghuninya walau bangunannya belum sempurna.

Bahwa pada saat saksi dilokasi, saksi tidak melihat ada plang nama CV pengembangnya;

Bahwa saksi tahu nama CV pengembang tersebut dari pak Parsidik.

Bahwa pada waktu bertemu dengan Terdakwa Awalnya terjadi tawar menawar, namun oleh karena sebagai teman Terdakwa memberikan harga yang paling murah daripada harga kavling yang lain yaitu Rp.410.000.000,-.

Bahwa terjadinya DP pembayarannya dilakukan melalui transfer E-banking ke rekening Terdakwa setelah pembayaran DP tersebut tidak dibuatkan perjanjian;

Bahwa saksi tidak tahu harga pasaran di daerah tersebut;

Bahwa saksi tidak pernah diajak ke notaris:

Bahwa Terdakwa menjanjikan drafnya untuk AJB tersebut dibuat di notaris Nukman Muhammad tapi saksi tidak pernah diajak.

Bahwa setelah saksi melunasi pembayarannya drafnya untuk AJB tersebut pernah ditunjukkan kepada saksi.

Bahwa sengketa yang saksi dengar ahli waris yang awal mula membuat perjanjian antara Terdakwa dengan pemilik tanah meninggal dunia lalu

Halaman 11 dari 41 Putusan Nomor 331/Pid.B/2018/PN Yyk

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

turun ke anak pertama dan anak pertama tersebut protes kalau harga masih tetap seperti perjanjian dahulu.

Bahwa soal ijin mendirikan bangunan belum pernah dijelaskan kepada saksi oleh Terdakwa;

Bahwa kerugian saksi akibat perbuatan Terdakwa sebesar Rp.410.000.000,- dan belum dikembalikan.

Bahwa setelah mengambil kunci, kemudian saksi kerumah kavling nomor 3 lalu rumah saksi buka untuk ngecek keadaan dalam rumah.

Bahwa saksi tahu kunci rumah ada ditempat adik saksi karena diberitahu oleh Terdakwa.

Bahwa setelah mendapatkan kunci, rumah tersebut saksi tidak langsung menguasai;

Bahwa yang menempati rumah selanjutnya saksi tidak tahu, tetapi pada kunjungan saksi ke rumah tersebut yang kedua ternyata rumah tersebut sudah ada tempelan "rumah ini dikontrakkan".

Bahwa saksi tidak tahu siapa yang menempelkan plakat tersebut, tahunya saksi diberitahu oleh penghuni kavling nomor 2 jika kuncinya sudah diganti.

Bahwa yang saksi lakukan selanjutnya bertanya kepada Terdakwa, tetapi jawaban Terdakwa ngambang.

Bahwa saksi tidak diberitahu oleh terdakwa kalau sebenarnya rumah tersebut oleh Terdakwa diserahkan kepada pemilik tanah tersebut yaitu Ir Anita;

Bahwa pada saat saksi survai lokasi dengan Terdakwa, saksi tidak menanyakan kepada Terdakwa siapa pemilik tanah tersebut:

Bahwa pada saat survai dilokasi ada Terdakwa, ibu, istri saksi dan para pekerja.

Bahwa setahu saksi kapasitas Terdakwa pada saat sebagai pengembang.

Bahwa pada saat melihat rumah yang telah dibangun tersebut sudah sesuai speknya hanya anak tangga yang belum sempurna.

Bahwa saksi belum pernah telephone kepada Terdakwa untuk membayar kekurangan tanah;

Halaman 12 dari 41 Putusan Nomor 331/Pid.B/2018/PN Yyk

### Disclaimer

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



Bahwa benar Terdakwa pernah mengatakan kepada saksi jika ada sedikit masalah dengan pemilik tanah;

Bahwa saksi belum pernah menanyakan kepada Terdakwa tentang status tanah tersebut;

Atas keterangan saksi tersebut, Terdakwa menyatakan benar dan tidak keberatan.

## **Saksi II : MUJIATI,**

Bahwa yang saksi ketahui sehingga Terdakwa dihadapkan dipersidangan karena saksi telah mentranfer uang untuk pembayaran kavling.

Bahwa saksi telah melakukan tranfer tersebut untuk waktunya lupa tetapi tidak lama setelah anak saksi mentransfer uang muka kepada Terdakwa.

Bahwa saksi mentransfer uang sebesar Rp.200.000.000,- kepada rekening Terdakwa melalui bank Mandiri, dan mentransfer untuk pelunasan sebesar Rp.200.000.000,- dan transfer untuk tambahan dak sebesar Rp.11.000.000,-.

Bahwa saksi sering pernah melihat kelokasi kaving tersebut bila datang ke Yogyakarta.

Bahwa benar jika ke Yogyakarta saksi bertemu dengan Terdakwa dan menanyakan kepada Terdakwa perihal janjinya untuk melakukan AJB, tetapi Terdakwa selalu banyak alasan, bahkan saksi mengajak untuk dilakukan perdamaian secara kekeluargaan untuk mencari ganti unit yang lain sampai minta uang dikembalikan dengan cara mencicil.

Bahwa benar itu barang bukti tranfer karena saksi tranfer uang melalui bank Mandiri kepada Terdakwa sebesar Rp.200.000.000,- yang kemudian oleh Terdakwa dijanjikan akan dibuatkan AJB , lalu kemudian transfer lagi Rp.200.000.000,-.

Bahwa total uang Rp.410.000.000,- milik saksi semua karena uang yang Rp.10.000.000,- milik anak saksi sudah saya ganti.

Bahwa yang ingin membeli rumah tersebut adalah saksi tetapi melalui anak saksi.

Bahwa saksi sebagai pembeli belum pernah diajak ke notaris oleh Terdakwa;





Atas keterangan saksi tersebut, Terdakwa menyatakan benar dan tidak keberatan.

**Saksi III : ERIKA NOVIANY**

Bahwa yang saksi ketahui sehingga Terdakwa dihadapkan ke persidangan karena saksi ikut mendampingi suami saksi meninjau lokasi kavling yang ditawarkan oleh Terdakwa.

Bahwa benar ada tanah kavling yang ditawarkan dan suami saksi mendapatkan kavling nomor 3.

Bahwa menurut keterangan Terdakwa, kavling tersebut akan diserahkan kepada suami saksi setelah pembayaran lunas dengan harga Rp.410.000.000,-.

Bahwa benar setelah pembayaran lunas, pembangunan rumah di kavling nomor 3 tersebut ada tetapi tidak diserahkan oleh Terdakwa kepada suami saksi sampai sekarang.

Bahwa Terdakwa menjanjikan rumah tersebut akan diserahkan setelah pembayaran Rp.200.000.000,- tidak lama setelahnya rumah akan diserahkan.

Bahwa suami saksi pernah komplin kepada Terdakwa dan Terdakwa menjanjikan akan segera diserahkan.

Atas keterangan saksi tersebut, Terdakwa menyatakan benar dan tidak keberatan.

**Saksi IV : KHAIRUL IKHSAN,**

Bahwa yang saksi ketahui sehingga Terdakwa dihadapkan ke persidangan karena Terdakwa mempunyai kavling didekat rumah saksi yang dijual kepada kakak saksi.

Bahwa saksi kenal dengan Terdakwa karena sama-sama dalam klub otomotive pada tahun 2010.

Bahwa awalnya saksi kenal dengan Terdakwa di klub otomotive, dan Terdakwa bercerita kalau Terdakwa ada kavling yang didekat rumah saksi tetapi saksi belum pernah melihatnya. Dan kebetulan kakak saksi membutuhkan rumah, lalu saksi perkenalkan dengan Terdakwa, lalu kakak saksi bertemu dengan Terdakwa.

Bahwa pada saat Terdakwa dan kakak saksi melihat lokasi, saksi tidak ikut.

Bahwa setahu saksi sampai saat ini rumah tersebut belum diserahkan kepada kakak saksi.



Bahwa saksi tidak tahu alasannya rumah berum diserahkan walaupun sudah dibayar lunas, karena setelahnya saksi tidak pernah bertemu lagi dengan Terdakwa, hanya terakhir cetting dengan Terdakwa minta untuk diselesaikan secara baik-baik.

Bahwa saksi tahu terdakwa punya kavling yang akan dijual awalnya saksi bertemu dengan Terdakwa lalu ngobrol-ngobrol selanjutnya Terdakwa bilang “ saya ada usaha di Suryodiningratan’ dan kebetulan saksi tinggal didekat kavling yang akan dijual tersebut.

Bahwa kebetulan kakak saksi sedang membutuhkan rumah, lalu saksi sampaikan ada lokasi dan saksi kenal dengan pengembangnya.

Bahwa benar disekitar lokasi tersebut sudah ada rumah warga dan musholanya.

Bahwa kunci rumah kavling nomor tiga tersebut dititipkan dirumah saksi, tetapi bukan saksi yang menerima langsung lalu diambil oleh kakak saksi.

Atas keterangan saksi tersebut, Terdakwa menyatakan benar dan tidak keberatan.

**Saksi V : SETIYONO.S.Sos,**

Bahwa yang saksi ketahui sehingga Terdakwa dihadapkan dipersidangan karena saksi telah menerbitkan Izin Mendirikan Bangunan Surya Village di Suryodingratan yang diajukan oleh Muhammad Afiq yang dikuasakan kepada Terdakwa.

Bahwa saksi bekerja di bagian Dinas Penanaman Modal dan Perizinan Yogyakarta sebagai Kepala Bidang Pelayanan.

Bahwa syarat-syarat untuk dapat mengajukan Izin Mendirikan Bangunan tersebut yaitu:

**a. Syarat administrasi:**

1. Advice planing (informasi tata ruang kota).
2. Fotocopy SHM dan fotocopy KTP pemohon.
3. Mengisi formulir pendaftaran yang diketahui oleh tetangga yang berdekatan .
4. Surat pernyataa kerelaan dari pemilik tanah.
5. Surat Pernyataan Pengelolaan Lingkungan (SPPL).



b. Syarta teknis yaitu gambar bangunan gedung yang dimohonkan.

Bahwa yang mengajukan izin Mendirikan Bangunan tersebut yaitu saudara Muhammad Afiq sebagai pemilik tanah yang dikuasakan kepada Terdakwa dan oleh karena pengajuan tersebut sudah memenuhi syarat administrasi dan syarat teknis sehingga terbit IMB tersebut atas nama Muhammad Afiq.

Bahwa secara legal formal tanah dan bangunan tersebut milik bapak Muhammad Afiq sehingga jika terjadi jual beli seharusnya ada pemberitahuan kepada pemiliknya yaitu saudara Muhammad Afiq atau ahli warisnya.

Bahwa Muhammad Afiq bukan sebagai pemilik asli tanah tersebut tetapi ia mendapatkan surat kerelaan dari ahli waris H. Hardan pemilik asli tanah tersebut yang berjumlah 9 orang.

Bahwa tanah yang direlakan kepada saudara Muhammad Afiq yaitu persil no.1742/Syd luas 1.183 m<sup>2</sup> yang menjadi 7 kavling dan 1 pondokan.

Bahwa tidak ada kavling yang atas nama terdakwa semua atas nama Muhammad Afiq.

Bahwa tidak ada kavling yang atas nama saudara Dicky Firman;

Bahwa saksi tahunya ada salah satu kavling yang menjadi perkara setelah saksi di sidik di Kepolisian.

Bahwa ada surat kerelaan dalam ijin IMB tersebut;

Bahwa setahu saksi Anita adalah cucu dari H. Hardan.

Bahwa setahu saksi peran Terdakwa yaitu mendapatkan kuasa dari pak Muhammad Afiq untuk mengurus IMB dan membayar retribusinya.

Bahwa saksi tidak tahu antara Terdakwa dan saudara Muhammad Afiq ada perjanjian tahunya Terdakwa sebagai Kuasa untuk mengurus IMB saja.

Bahwa sepengetahuan saksi surat kerelaan tersebut sudah sesuai prosedur karena sudah ada keterangan dari sejumlah ahli waris.

Atas keterangan saksi tersebut, Terdakwa menyatakan benar dan tidak keberatan.

**Saksi VI : PARSIDIK,**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa yang saksi ketahui sehingga Terdakwa dihadapkan dipersidangan ini karena saksi membantu menjualkan kavling yang dibangun oleh Terdakwa di Suryodiningratan kepada saudara Mujiati yang sampai sekarang belum diserahkan oleh Terdakwa kepada pembeli.

Bahwa saksi kenal dengan Terdakwa karena saksi diminta untuk memasarkan rumah di Suryodiningratan.

Bahwa saksi sudah menjualkan sebanyak 2 unit yaitu yang pertama kepada mas Reno dan yang kedua kepada bu Mujiati.

Bahwa setahu saksi kedua rumah tersebut untuk yang dibeli oleh mas Reno sudah ditempati, sedang yang dibeli oleh bu Mujiati saksi kurang tahu.

Bahwa untuk harganya kavling yang dibeli oleh bu Mijiati saksi kurang tahu.

Bahwa Kavling yang telah saksi jualkan untuk mas Reno kavling nomor 6 sedang untuk bu Mujiati kavling nomor 3.

Bahwa cara saksi melakukan penjualan kavling perumahan tersebut dengan cara setelah saksi dimintai tolong oleh Terdakwa kemudian membuat spanduk, dan setelah calon pembeli menghubungi saksi kemudian calon pembeli saksi ajak ke lokasi dan saksi pertemuan dengan Terdakwa dan untuk selanjutnya saksi tidak tahu.

Bahwa kavling yang dibeli oleh bu Mujiati sudah dilakukan AJB apa belum saksi kurang tahu.

Bahwa untuk kavling nomor 6 untuk feenya berapa jumlahnya berapa saksi lupa .

Bahwa Fee saksi dapatkan melalui mas Topan keponakan Terdakwa.

Bahwa saksi tahu rumah sudah dibeli oleh mas Reno karena diberitahu oleh Terdakwa sehingga saksi mendapatkan fee.

Bahwa kavling yang dibeli oleh bu Mujiati menurut pengakuan Terdakwa sudah deal

Bahwa pada saat bu Mujiati saksi pertemuan dengan Terdakwa, bu Mujiati saat itu sendirian.

Bahwa saksi tidak tahu asal usulnya tanah tersebut.

Bahwa Kavling yang ditawarkan bu Mujiati saat itu belum ada penghuninya.

Bahwa dari 7 kavling yang ditawarkan yang telah dibangun oleh Terdakwa sebanyak 4 kavling.

Halaman 17 dari 41 Putusan Nomor 331/Pid.B/2018/PN Yyk

#### Disclaimer

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



Bahwa pada saat kavling nomor 3 dan 6 ditawarkan oleh Terdakwa belum dibangun rumah.

Bahwa untuk fee dari yang dijual kepada bu Mujiati saksi mendapatkan 1 kali.

Bahwa saksi tidak menanyakan kepada Terdakwa jika bu Mujiati sudah membayar lunas sehingga saudara mendapatkan fee, setahu saksi, saksi mendapatkan fee karena bu Mujiati sudah membayar lunas.

Bahwa saksi tidak tahu sebabnya bu Mujiati tidak dapat menempati kavling yang telah dibeli;

Bahwa menurut pengakuan Terdakwa pemilik tanah tersebut yaitu Muhammad Afiq.

Bahwa pada saat saksi diminta menjual kavling nomor 7 sudah ada rumah dan penghuninya, sedang untuk kavling nomor 1 sampai 6 belum ada bangunan.

Bahwa bu Mujiati dapat nomor 3 karena milik sendiri.

Bahwa bu Mujiati tidak pernah komplin kepada saksi, tetapi jika komplin dengan Terdakwa saksi tidak tahu.

Bahwa saksi tahu siapa penghuni kavling nomor 3 sekarang;

Bahwa terakhir kali saksi melihat kavling nomor 3 tersebut hanya lewat depan gerbang lokasi saja.

Bahwa setahu saksi Terdakwa kerjanya sebagai pengembang.

Bahwa selumnya saksi belum pernah menjual bangunan yang dibangun terdakwa, baru yang di Suryodiningratan saja.

Bahwa yang menghubungi saksi selain bu Mujiati dan pak Reno ada seorang perempuan tapi hanya melihat saja.

Bahwa saksi diminta memasarkan kavling tersebut oleh Terdakwa disebutkan Terdakwa akan membangun 7 kavling, sedang cara pembayarannya bisa cas atau KPR.

Bahwa untuk pembayaran cas, uang tersebut disetor ke rekening siapa saya tidak tahu, karena saksi mencari pembeli saja.

Bahwa saksi yang memperkenalkan Dicky dengan Terdakwa Terdakwa yang saat itu saksi perkenalkan sebagai pengembangnya.

Bahwa saksi tidak tahu, tetapi yang jelas bukan milik Terdakwa.

Bahwa nama CV milik Terdakwa CV Surya Avistama.





Bahwa saksi tahunya CV Surya Avistama tersebut milik terdakwa sejak dimintai tolong untuk memasarkan kavling tersebut.

Bahwa saksi tidak tahu pemilik tanah kavling tersebut.

Bahwa pada saat ada pembeli diberitahukan bentuk fisiknya seperti kavling nomor 6 dan 7 yang sudah jadi.

Bahwa pada saat ditawarkan kavling nomor 3 belum ada bangunannya;

Bahwa saksi pernah melihat kavling nomor 3 sekarang sudah ada rumahnya dan tinggal menempati.

Atas keterangan saksi tersebut, Terdakwa menyatakan benar dan tidak keberatan.

## **Saksi VII : ESTHI ANNA, SH,**

Bahwa yang saksi ketahui yaitu Terdakwa pernah menjadi klien saksi saat datang bersama pak Muhammad Afiq mengurus surat tanah untuk turun waris dan pemecahan sertifikat.

Bahwa yang dibuatkan turun waris yaitu harta dari almarhumah istri dari Muhammad Afiq yang berasal dari orang tuanya .

Bahwa pada waktu mengurus turun waris sudah ada keterangan waris dan kuasanya.

Bahwa benar ada ahli waris yang bernama Ir. Anita anak dari Muhammad Afiq

Bahwa tanah tersebut terletak di Suryodiningratan dengan luas tanah 1.183 m2.

Bahwa dari luas tanah 1.183 m2 tersebut dipecah menjadi 7 bidang dengan nama semua ahli waris yang berjumlah 9 orang.

Bahwa yang mengurus pembuatan sertifikat tanah tersebut saksi.

Bahwa saksi pernah membuatkan akte untuk menjual kavling dari 7 bidang tersebut ada 2 kavling yang saksi balik nama tetapi atas nama siapa saksi lupa.

Bahwa yang menjual 2 kavling tersebut atas kuasa dari bu Anita pada sekitar tahun 2013 dijual kepada siapa saksi lupa.

Bahwa menurut penjelasan pak Muhammad Afiq peran Terdakwa mempunyai kerja sama dengan pak Afiq untuk membangun rumah dan menjualkan.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa 2 kavling yang menjual adalah bu Anita, karena sertifikat tanah tersebut atas nama orang tua NY. Afiq dan oleh karena Ny Afiq meninggal maka terjadi turun waris ke anak-anaknya. Oleh karena mau dijual maka yang boleh menjual adalah yang namanya ada dalam sertifikat, dan salah satunya nama dalam sertifikat tersebut bu Anita tertera dalam sertifikat sebagai pemilik

Bahwa setelah pak Afiq meninggal, apa ada perjanjian baru lagi antara Terdakwa dan ahli warisnya saksi tidak tahu.

Bahwa saksi tidak tahu jika Terdakwa telah menjual 2 kavling kepada orang lain dan sudah menerima uang.

Bahwa pemecahan atas sertifikat tersebut semua sudah jadi dan semua telah diambil oleh pak Afiq.

Bahwa seingat saksi isi kerjasama antara Terdakwa dan Muhammad afiq, Terdakwa diberi kuasa untuk mengelola dan membangun kavling tersebut dan memasarkannya.

Bahwa perjanjian tersebut tidak ada masa berlakunya;

Bahwa saksi tidak kenal dengan yang namanya Dicky;

Bahwa kepentingan Terdakwa dan pak Afiq datang ke tempat saksi yaitu untuk pengurusan turun waris, pengeringan dan pecah waris menjadi 7 sertifikat masing-masing atas nama ahli waris.

Bahwa saksi tidak tahu Terdakwa telah menjual 2 kavling kepada orang lain karena setelah pak Afiq meninggal ternyata perjanjian kerja sama yang dulu dibuat ditempat saksi telah dibatalkan dan saksi mendengar hal itu dari Terdakwa dan utusan ahli waris.

Bahwa pada saat pembuatan perjanjian kerjasama tersebut sudah saksi bacakan dihadapan para pihak.

Bahwa setelah perjanjian tersebut saksi bacakan dan para pihak menandatangani berarti para pihak dianggap sudah tahu isi perjanjian tersebut.

Bahwa ya benar itu surat perjanjian kerjasama No.83/Not/L/XII/2011, tanggal 01 Desember 2011 yang saksi legalisasi tidak ada paksaan saat itu;

Bahwa terjadinya keterlambatan pecah waris tersebut dari yang dijanjikan dalam waktu 6 bulan menjadi 2 tahun tersebut diakibatkan

Halaman 20 dari 41 Putusan Nomor 331/Pid.B/2018/PN Yyk

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

salah satunya karena adanya perbedaan tanggal lahir ahli waris antara KTP dan KK dan menunggu proses di BPN.

Bahwa Surat keterangan ahli waris itu bukan dilegalisasi di notaris tetapi di RT, RW, lurah dan Camat.

Bahwa untuk permintaan Cuverlut saksi tidak bisa memenuhi karena saat itu masih ada syarat-syarat yang belum terpenuhi.

Atas keterangan saksi tersebut, Terdakwa menyatakan benar dan tidak keberatan.

### **Saksi VIII : Ir. ANITA PUSPITASARI,MM,**

Bahwa yang saksi ketahui Terdakwa dihadapkan dipersidangan karena adanya kerjasama antara Terdakwa dengan pak Muhammad Afiq tentang penjualan cluster.

Bahwa posisi saksi saat itu sebagai anak dari pak Muhammad Afiq.

Bahwa saksi tidak tahu isi perjanjian antara Terdakwa dengan ayah saksi .

Bahwa setelah ayah saksi (Muhammad Afiq) meninggal dibuatkan perjanjian baru, isi perjanjian ulangnya yaitu pembatalan perjanjian tanggal 01 Desember 2011, perjanjian penjadwalan termin pembayaran kekurangan pembayaran dari Terdakwa apabila sampai dengan tenggang waktu yang telah ditentukan maka pihak kedua (Terdakwa) memberikan kewenangan sepenuhnya kepada pihak pertama ( ahli waris dari Muhammad Afiq) untuk menjual kepada pihak lain tanah kavling 1 dan kavling 3.

Bahwa waktu itu yang belum terjual waktu itu masih ada 3 kavling yaitu kavling 1, kavling 3 dan kavling 5.

Bahwa kavling nomor 3 sekarang sudah terjual dan yang membeli bapak Andreas.

Bahwa yang menjual kavling 3 yaitu ahli waris termasuk saksi sebagai ahli warisnya.

Bahwa saksi tidak tahu jika kavling 3 tersebut ada pembeli yang bernama Mujiati dan sudah dibayar lunas.

Bahwa kekurangan pembayaran dari Terdakwa saat itu kurang lebih Rp.900.000.000,-.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa saksi tidak tahu jika Terdakwa membayar kekurangan tersebut dari pembayaran penjualan kavling 3.

Bahwa saksi tidak tahu kunci kavling 3 tersebut diserahkan kepada orang lain dan kunci tersebut pernah diganti karena saksi di Jakarta.

Bahwa saksi tidak kenal dengan pembeli kavling 3 yang bernama saudara Dicky;

Bahwa pada waktu alm Muhammad Afiq mengurus kerjasama dengan Terdakwa, untuk tanda tangan saksi lupa tetapi secara moral saksi setuju saja atas surat kerelaan tersebut.

Bahwa ketika perjanjian mulai dibuat antara Terdakwa dengan Muhammad Afiq bahwa Terdakwa diberi kuasa untuk menjual tanah yang berbentuk 7 kavling dengan harga Rp.700.000,- per meter dengan bagi hasil masing-masing 50% setelah dikurang pengeluaran, tapi saksi tidak tahu detail isi perjanjian tersebut;.

Bahwa saksi yang diberi kuasa untuk hak menjual oleh ahli waris atas 7 kavling tersebut.

Bahwa menerima uang sejumlah Rp.58.000.000,- dari penjualan pertama ayah saksi yaitu penjualan kavling 7, sedang untuk penjualan 2 kavling selanjutnya melalui KPR, oleh bank langsung ditransfer ke saksi ;

Bahwa saat masih ada kerjasama dengan Terdakwa, yang menjual saksi karena saat itu kuasa jual sudah dialihkan kepada saksi oleh ayah saksi;

Bahwa saksi kurang tahu pengalihan kuasa jual oleh ayah saksi tersebut sepengetahuan Terdakwa apa tidak.

Bahwa saksi membuat akta pembatalan perjanjian no.57 tanggal 23 Juli 2015 di notaris Nukman Muhammad SH.MM.M.Kn.

Bahwa saksi meminta akta pembatalan perjanjian tersebut karena kondisi terakhir yaitu saksi tidak pernah mendapatkan haknya, dan juga saksi menganggap ayah tidak menguasai materi perjanjian.

Bahwa benar kavling 3 sudah diserahkan kepada saksi sesuai dengan perjanjian untuk menutupi kekurangannya.

Bahwa total yang telah diserahkan kepada saksi dari kavling 3 sejumlah Rp.350.000.000,-

Halaman 22 dari 41 Putusan Nomor 331/Pid.B/2018/PN Yyk

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa terdakwa berhasil menjual 3 kavling yaitu kavling 7 dengan DP Rp.58.000.000,-, sedang 2 kavling melalui KPR.

Bahwa saksi tidak tahu jika saudara Dicky telah membayar seluruhnya kepada Terdakwa;

Bahwa saksi tidak tahu bukti kwintansi setoran tersebut .

Bahwa dasar akta perjanjian baru pada Desember 2014 yang menyatakan saksi minta kenaikan harga tanah menjadi Rp.1.500.000,- per m2 yaitu kesepakatan keluarga karena sudah selama 4 tahun dari perjanjian awal, maka kondisi saat itu harga tanah sudah naik, maka jika masih dengan harga Rp.700.000,- per m2 , saksi yang dirugikan.

Bahwa Penjualan kavling dengan saudara Dicky seharga Rp.410.000.000,- terjadi pada tahun 2014, sedang pembatalan terjadi tahun 2015, sepemahaman saksi sudah sepakat dengan harga Rp.1.500.000,- per m2.

Bahwa benar kavling 3 sudah dibeli oleh pak Andreas dengan harga Rp.350.000.000,-.

Bahwa kavling 3 dijual Rp.350.000.000,- pada harga resminya Rp.410.000.000,- karena pembeli takut dengan kondisi sehingga merasa tidak nyaman dan itu sebagai kompensasi dari hak saksi yang tidak diberikan oleh Terdakwa.

Bahwa pada saat ayah saksi masih ada, laporannya kepada ayah saksi dari asisten pak Afiq atas kavling yang sudah terjual ada, tetapi sejak perjanjian tahun 2015 laporan tidak terinci hanya jika ada AJB saksi datang karena saksi sebagai kuasa jualnya

Atas keterangan saksi tersebut, Terdakwa menyatakan benar dan tidak keberatan.

### **Saksi IX : NUR WAHYUNI, S.Pd,**

Bahw yang saksi ketahui dalam perkara ini karena saat itu saksi sebagai stafnya pak Muhammad Afiq.'

Bahwa saksi tahu adanya perjanjian kerja sama antara Terdakwa dengan saudara Muhammad Afiq tetapi detailnya perjanjian saksi tidak athu.

Halaman 23 dari 41 Putusan Nomor 331/Pid.B/2018/PN Yyk

#### Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 23





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa saksi tahu adanya jual beli kavling yang dibangun oleh Terdakwa;

Bahwa setahu saksi kavling yang telah terjual yaitu kavling nomor 7 ,sedang yang menjual yaitu saudara Terdakwa dan pembelinya ibu Diah dengan harga Rp.290.000.000.-.

Bahwa yang menerima uang pembayaran kavling 7 sebesar Rp.290.000.000,- awalnya diterima oleh Terdakwa tetapi selang beberapa hari kemudian oleh Terdakwa diserahkan kepada pak Muhammad Afiq sebesar Rp.58.000.000,-.

Bahwa ada penjualan kavling selanjutnya yaitu kavling 4 dan diinformasikan ke saksi laku Rp.290.000.000,- pembelinya pak Ibnu, tetapi tidak ada yang diserahkan, lalu kavling 2 laku Rp.400.000.000,- pembelinya pak Andreas dan diserahkan Rp.200.000.000,- yang diterima oleh bu Anita, lalu penjualan kavling 6 dijual seharga Rp.370.000.000,- pembelinya pak Hamesly dan diserahkan ke bu Anita sebesar Rp.265.000.000,- melalui KPR, sedang kavling dijual kepada pak Dedi seharga Rp.400.000.000,- tetapi tidak ada yang diserahkan ke pemilik tanah.

Bahwa saksi tahu kavling no 3 setahu saksi pemilik tanah belum pernah menerima uang dari penjualan kavling 3 tersebut.

Bahwa awalnya Terdakwa memberitahu kalau kavling 3 akan dibeli oleh bu Mujiati, tetapi saat saksi tanyakan' harganya berapa.", Terdakwa menjawab harganya belum deal.

Bahwa setahu saksi pemilik tanah belum pernah menerima uang penjualan kavling 3.

Bahwa untuk kavling 3 hanya kunci depan yang diganti.

Bahwa saksi menjadi stafnya pak Muhammad Afiq sejak tahun 2006.

Bahwa usaha dari saudara Muhammad Afiq yaitu kapas perban.

Bahwa setahu saksi posisi Terdakwa pada saat terjadi kerja sama dengan pak Muhammad Afiq sebagai developornya dalam pembangunan perumahan.

Bahwa seingat saksi oleh pak Afiq tidak dijelaskan masalah tata cara pemasarannya.

Bahwa saksi mendapatkan data rinci penjualan kavling tersebut atas informasi dari pak Afiq (Alm) lalu saksi cross cek dengan Terdakwa, lalu saksi catat di buku harian saksi.

Halaman 24 dari 41 Putusan Nomor 331/Pid.B/2018/PN Yyk

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa untuk kavling 3, saudara Dicky tidak pernah datang ke rumah pak Afiq, tetapi kalau di wisma sebelah pernah yaitu pada saat saksi mau pulang saksi dicegat oleh Terdakwa dan diperkenalkan dengan saudara Dicky dan saudara Dicky bilang ia yang membeli kavlin 3, dan itu terjadi setelah ada masalah, lalu pak Diky cerita pada saksi, bahwa dia sudah bayar dan minta AJB dan minta di sampaikan ke bu Anita.

Bahwa Tidak ada AJB karena bu Anita belum menerima uang penjualan.

Bahwa Alm Muhammad Afiq tidak pernah cerita kepada saksi tentang bu Anita yang mendapat kuasa menjual kavling 3 tersebut.

Bahwa saksi tahu kavling 3 sekarang sudah menjadi bangunan rumah.

Bahwa awalnya kunci rumah kavling 3 dibawa oleh Terdakwa, lalu saksi minta tidak dikasih, lalu ada kesepakatan dari Terdakwa dengan bu Anita, kemudian saksi diperintahkan oleh bu Anita untuk mengganti kuncinya.

Bahwa saksi tahu, antara Terdakwa dan pak Muhammad Afiq pernah ada kerja sama pembuatan kos-kosan di Deresan, dan saat itu pak Afiq minta tolong Terdakwa yang menjadi arsiteknya.

Bahwa setahu saksi uang untuk pembangunan kos-kosan tersebut berasal dari pengajuan kredit ke BPD, penjualan kapas dan uang pembayaran kos yang lain.

Bahwa belum pernah pak Afiq minta uang kepada Terdakwa untuk membangun kos-kosan di Deresan tersebut;.

Bahwa setahu saksi pak Afiq masih ada kekurangan fee ke Terdakwa yaitu Rp.100.000.000,-, tetapi berjalannya pembangunan ternyata dak yang dibangun Terdakwa mlengkung, sehingga sekarang saksi kurang tahu masalah fee tersebut.

Atas keterangan saksi tersebut, Terdakwa menyatakan benar dan tidak keberatan.

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

Bahwa benar terdakwa mempunyai CV Surya Arsitama dan terdakwa sebagai pemiliknya.

Bahwa benar terdakwa pernah melakukan kerja sama pembangunan rumah kavling dengan saudara Muhammad Afiq.

Halaman 25 dari 41 Putusan Nomor 331/Pid.B/2018/PN Yyk

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa bentuk kerja sama tersebut yaitu saudara Muhammad Afiq mempunyai lahan di Suryodiningratan dan terdakwa sebagai pemborong yang modal membangunnya sekaligus memasarkan.

Bahwa semua kavling terdakwa yang menjual termasuk khusus kavling nomor 3 dan pembelinya dulu bu Mujiati.

Bahwa sebagai perantaranya dalam menjual kavling nomor 3 tersebut adalah saudara Parsidik, lalu pembeli dipertemukan dengan terdakwa di lokasi dan terdakwa hadir dilokasi.

Bahwa pertemuan dilokasi tersebut terjadi pada sekitar bulan Agustus 2014 sekira sebelum adzan dzuhur, tetapi tanggalnya lupa.

Bahwa pada saat itu sudah terjadi kesepakatan antara terdakwa dengan calon pembeli yaitu ibu Mujiati dan untuk tanda jadinya calon pembeli telah memberikan DP sebesar Rp.10.000.000,- dengan cara ditransfer ke rekening terdakwa.

Bahwa setelah adanya kesepakatan dan tanda jadi dengan pembeli, ada permintaan dari pembeli yaitu adanya penambahan dak belakang, terus pintu yang sudah didesain menghadap samping, bu Mujiati minta menghadap ke depan dengan 2 daun pintu.

Bahwa dilakukan transfer yang kedua waktu terdakwa lupa tetapi jumlahnya separo dari nilai total harga rumah sebesar Rp.410.000.000,- yaitu sebesar Rp.200.000.000,-.

Bahwa setelah adanya kesepakatan tersebut terdakwa katakan pada pembeli bahwa bangunan akan segera terdakwa selesaikan, dan terdakwa sampaikan pula bahwa pembelinya rata-rata orang muslim, dimana sekitar jarak  $\pm$  25 meter disamping perumahan ada Mushola dan  $\pm$  100 meter dibelakang perumahan ada Masjid.

Bahwa pada saat pembeli/bu Mujiati akan melunasi terdakwa janjikan bahwa jika pembayaran dilunasi akan segera AJB dengan pemilik lahan lalu pembeli melunasi.

Bahwa dengan adanya pelunasan ini pembeli kavling 3 itu belum dapat menempati rumah kavling 3 tersebut, karena pada saat itu sudah terdakwa serahkan kuncinya, tetapi 2 hari kemudian pada saat saudara Dicky mau masuk sudah tidak bisa karena kunci rumah sudah diganti.

Bahwa yang telah mengganti kunci rumah kavling 3 yaitu suruhan dari saudari Anita.

Halaman 26 dari 41 Putusan Nomor 331/Pid.B/2018/PN Yyk

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa pada saat sebelum menjual kavling 3 terdakwa belum ada kesepakatan dengan saudari Anita, masih dengan perjanjian yang lama, sedang adanya pembatalan perjanjian itu terjadi setelah adanya perkara ini.

Bahwa sudah terdakwa sampaikan kepada saudara Dicky adanya kemunduran AJB karena pemilik lahan minta kenaikan harga.

Bahwa saudara Dicky tidak kenal dengan saudari Anita dan Anita tidak tahu pembeli Kavling 3, karena dahulu pernah usahakan untuk dipertemukan antara saudara Dicky dengan saudari Anita di rumah sebelah, tetapi saudari Anita tidak memenuhi.

Bahwa sampai lunas pembayaran AJB tidak pernah terjadi.

Bahwa setahu terdakwa pemilik rumah kavling 3 saudari Anita dan pembelinya sekarang adalah bapak Andreas tetapi tahunya pembeli baru setelah dipersidangan.

Bahwa terdakwa dikatakan sudah tidak berwenang menjual tanah tersebut yaitu sejak ada pembatalan perjanjian di notaris Lukman yaitu tanggal 30 Agustus 2015 jika tidak dapat melunasi, hak penjualan dialihkan ke saudari Anita.

Bahwa pada saat menawarkan kavling nomor 3 tersebut terdakwa berhubungan dengan keduanya yaitu saudara Dicky dan Mujiati.

Bahwa pada awalnya bu Mujiati mau membayar cas untuk pembelian kavling nomor 3 tetapi terdakwa tolak lalu terdakwa bilang separuh saja dulu baru nanti setelah selesai baru dilunasi dan akhirnya setelah 6 bulan dilunasi.

Bahwa seminggu setelah selesai kunci rumah sudah terdakwa serahkan kepada saudara Dicky dan saudara Dicky sudah dapat masuk namun 2 hari kemudian ketika mau masuk lagi tidak bisa karena kunci rumah sudah diganti.

Bahwa ada bukti pelunasannya yaitu berupa bukti transfer.

Bahwa uang hasil penjualan kavling sebagian sudah terdakwa serahkan kepada pemilik lahan.

Bahwa terdakwa pada saat menjual kavling tersebut sudah terdakwa perhitungkan yaitu harga pokok bangunan + harga tanah + biaya produksi = harga jual.

Halaman 27 dari 41 Putusan Nomor 331/Pid.B/2018/PN Yyk

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa yang pertama kali terjual kavling nomor 7 dengan harga Rp.290.000.000,- dengan luas tanah 118 m2.

Bahwa yang membeli kavling nomor 3 adalah ibu Mujiati tetapi oleh karena yang bersangkutan domisili diluar Yogyakarta maka segala sesuatunya diserahkan kepada saudara Dicky sebagai menantunya.

Bahwa yang telah membayar lunas pembelian kavling nomor 3 yaitu ibu Mujiati.

Bahwa pada saat ada perjanjian dengan saudara Muhammad Afik dalam setiap pembayaran, itu belum ada permintaan kenaikan harga tanah yaitu penjualan kavling nomor, 4, 6 dan 7.

Bahwa setiap terjadi penjualan kavling bu Anita selalu terdakwa beritahu karena beliau harus tanda tangan AJB.

Bahwa untuk kavling nomor 3 ketika sudah ada kesepakatan dengan pembeli dengan harga Rp.410.000.000,- bu Anita sudah terdakwa beritahu tetapi bu Anita tidak mau untuk tanda tangan karena minta kenaikan harga.

Bahwa permintaan kenaikan harga itu diminta oleh bu Anita setelah bu Mujiati membayar lunas pembelian kavling nomor 3 jadi pada saat terjadi transaksi dengan bu Mujiati belum ada perubahan harga.

Bahwa maksud terdakwa menyerahkan kunci rumah kepada saudara Dicky tanpa adanya AJB karena secara teknis menyerahkan kunci kepada pembeli itu kewajiban terdakwa, sedang secara administratif AJB terjadi dengan pemilik lahan.

Bahwa jawaban terdakwa ketika saudara Dicky mau masuk yang kedua kalinya tetapi tidak bisa terdakwa katakan kalau terdakwa sudah konfirmasi dengan saudari Nur dan dikatakan kunci sudah diganti atas perintah bu Anita.

Bahwa yang terdakwa lakukan kepada saudara Dicky mengetahui kunci sudah diganti terdakwa berusaha untuk melakukan mediasi antara saudara Dicky dengan bu Anita tetapi bu Anita tidak bersedia sehingga mereka tidak dapat bertemu.

Bahwa pada saat ada permintaan dari saudari Anita mengenai perubahan harga tanah meskipun yang sudah terjual juga ikut dihitung sehingga terjadi kekurangan sejumlah Rp.1.900.000.000,- terdakwa mengiyakan karena pada saat itu sebenarnya terdakwa sudah merasa

Halaman 28 dari 41 Putusan Nomor 331/Pid.B/2018/PN Yyk

### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keberatan dan tidak mau tanda tangan tetapi terdakwa dipaksa untuk menanda tangani.

Bahwa upaya terdakwa ketika saudara Dicky minta uang dikembalikan terdakwa sudah berusaha mengembalikan tetapi belum ada pemasukan.

Bahwa walaupun sudah dibayar lunas AJB tidak terlaksana walaupun saudara Dicky sudah datang ke notaris Lukman Muhammad untuk menyerahkan berkas.

Bahwa terdakwa merasa bersalah dan menyesala atas perbuatan ini dan bersedia mengembalikan kerugian kepada korban dan akan diselesaikan oleh keluarga terdakwa.

Bahwa ketika saudara Dicky akan melunasi 3 hari setelah lebaran tidak terlaksana karena ketika lebaran ke 3 saudari Anita minta ketemu dengan terdakwa dirumahnya dan menjemput terdakwa dirumah untuk ke pak Lukman untuk melakukan pembatalan perjanjian padahal setahu terdakwa untuk melakukan AJB.

Bahwa yang telah melakukan paksaan dan pengacaman kepada terdakwa untuk melakukan tanda tangan adalah adik iparnya.

Bahwa terdakwa tidak lapor ketika ada pemaksaan tersebut karena pada saat itu terdakwa sedang sakit dan berusaha menghubungi Penasihat Hukum tetapi tidak aktif karena masih suasana lebaran.

Menimbang, bahwa Terdakwa telah mengajukan Saksi yang meringankan (*a de charge*) sebagai berikut :

## **Saksi I ; SUHARYANTO,**

Bahwa pada saat saksi menjadi tukang di Surya Village saksi membangun rumah sebanyak 7 kavling dan saksi mengerjakan sebanyak 3 kavling dan semua sudah jadi.

Bahwa pada saksi membangun 7 kavling bekerja pembayaran dari Terdakwa berjalan lancar pada setiap hari Sabtu tidak pernah ada tunggakan.

Bahwa dalam pembangunan rumah tersebut, bagian yang saksi bangun hanya bagian fisiknya saja.

Bahwa saksi kenal dengan Terdakwa sejak saksi bekerja diproyek Terdakwa.

Halaman 29 dari 41 Putusan Nomor 331/Pid.B/2018/PN Yyk

### Disclaimer

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



Bahwa saksi tidak tahu pemilik lahan yang dibangun rumah tersebut, tahunya Terdakwa sebagai pemborongnya.

Bahwa saksi tidak diberitahu oleh Terdakwa bahwa rumah tersebut dibangun jika sudah laku;

Bahwa saksi membangun 7 kavling tersebut satu persatu, satu kavling jadi baru dilanjutkan kavling berikutnya.

Bahwa Kavling yang saksi bangun kavling nomor 2, 3 dan 4.

Bahwa saksi tidak tahu pembelinya.

Bahwa saksi tidak tahu ada pembeli yang bernama saudara Dicky;

Atas keterangan saksi tersebut, Terdakwa menyatakan benar dan tidak keberatan.

**Saksi II : SUMMARYANTO,**

Bahwa keseharian Terdakwa dilingkungan masyarakat sekitar sangat baik, dimasyarakat Terdakwa sebagai pengurus RT yaitu sebagai sekretaris Rt dan pengurus RW, juga aktif diorganisasi masyarakat yaitu Muhammadiyah.

Bahwa terdakwa sangat baik sebagai kepalam rumah tangga dengan 3 anak.

Bahwa hubungan Terdakwa dengan tetangga baik tidak pernah ada masalah.

Bahwa saksi satu RW dengan Terdakwa tetapi tidak satu RT.

Bahwa Terdakwa mempunyai CV Arsitama yang bergerak dibidang penyedia rumah kavling.

Bahwa saksi tidak tahu Terdakwa mempunyai lahan di Suryodiningratan;

Bahwa saksi tidaka kenal dengan yang namanya saudara Dicky.

Bahwa setahu saksi Terdakwa dihadapkan dipersidangan karena jual beli rumah kavling tetapi ada masalah apa saksi tidak tahu.

Bahwa setahu saksi yang telah menjual kavling tersebut Terdakwa ;

Atas keterangan saksi tersebut, Terdakwa menyatakan benar dan tidak keberatan.

Menimbang, bahwa Penuntut Umum mengajukan barang bukti sebagai berikut:



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 (satu) lembar kwitansi tanda jadi pembelian 1(satu) unit rumah Surya Village Kavling 3 Suryodiningratan Mantrijeron, yogyakarta sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh ribu rupiah) tgl. 04 Agustus 2014;
2. 1 (satu) lembar slip transfer Bank Mandiri sebesar Rp. 200.000.000,- dari rekening Mujiati ke rekening APRIL S tujuan untuk DP rumah tanggal, 08 Agustus 2014;
3. 1 (satu) lembar kwitansi pembelian 1 (satu) unit rumah Surya Village Kavling 3 Suryodiningratan Mantrijeron Yogyakarta sebesar Rp. 200.000.000,- tgl. 16 Desember 2014;

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

Bahwa benar terdakwa mempunyai CV Surya Arsitama dan terdakwa sebagai pemiliknya.

Bahwa benar terdakwa pernah melakukan kerja sama pembangunan rumah kavling dengan saudara Muhammad Afiq.

Bahwa bentuk kerja sama tersebut yaitu saudara Muhammad Afiq mempunyai lahan di Suryodiningratan dengan luas tanah 1.183 m2.

tersebut dipecah menjadi 7 bidang dan terdakwa sebagai pemborong yang modal membangunnya sekaligus memasarkan.

Bahwa semua kavling terdakwa yang menjual termasuk khusus kavling nomor 3 dan pembelinya bu Mujiati.

Bahwa sebagai perantaranya dalam menjual kavling nomor 3 tersebut adalah saudara Parsidik, lalu pembeli dipertemukan dengan terdakwa di lokasi dan terdakwa hadir di lokasi.

Bahwa saksi Dicky dan saksi Mujiati tahu awalnya ada informasi dari adik saksi Dicky yang bernama Khoirul lalu mendatangi ke alamat yang diberikan oleh Khoirul tersebut dan setelah sampai ditempat benar ada plakat /papan pengumuman dan ada nomor telephonnya, lalu menghubungi nomor telephone tersebut lalu janji untuk ketemu dengan Terdakwa dan kemudian ketemuan di lokasi di Suryodiningratan.

Bahwa ada 7 (tujuh) kavling tanah yang akan dijual, yang akan membeli 1 (satu) kavling yang masih kosong adalah kavling nomor 3. sudah ada bangunannya setengah jadi.

Bahwa saksi Dicky dan Mujiati janji dengan Terdakwa untuk bertemu yaitu sekitar tanggal 4 Agustus 2014.

Halaman 31 dari 41 Putusan Nomor 331/Pid.B/2018/PN Yyk



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa yang dibicarakan pada saat pertemuan tersebut yaitu mengenai harga tanah dan model rumah yang akan dibangun lalu terjadi kesepakatan dengan harga total Rp.410.000.000,-

Bahwa setelah adanya kesepakatan tersebut terdakwa katakan pada pembeli bahwa bangunan akan segera terdakwa selesaikan, dan terdakwa sampaikan pula bahwa pembelinya rata-rata orang muslim, dimana sekitar jarak  $\pm$  25 meter disamping perumahan ada Mushola dan  $\pm$  100 meter dibelakang perumahan ada Masjid.

Bahwa pada saat pembeli/bu Mujiati akan melunasi terdakwa janjikan bahwa jika pembayaran dilunasi akan segera AJB dengan pemilik lahan lalu pembeli melunasi.

Bahwa dengan adanya pelunasan ini pembeli kavling 3 itu belum dapat menempati rumah kavling 3 tersebut, karena pada saat itu sudah terdakwa serahkan kuncinya, tetapi 2 hari kemudian pada saat saudara Dicky mau masuk sudah tidak bisa karena kunci rumah sudah diganti.

Bahwa setelah terjadi kesepakatan harga Terdakwa menjanjikan akan segera membangun rumah tersebut dengan minta DP sebesar Rp.10.000.000,- . lalu pembeli membayar lagi Rp.200.000.000,-, kemudian pembeli bayar lagi Rp.200.000.000,-, selanjutnya Terdakwa berjanji paling lama 2 (dua) minggu akan dibuatkan AJB (Akta Jual Beli) dan rumah akan segera diserahkan.

Bahwa pihak pembeli tertarik karena terdakwa menyampaikan jika penghuninya mayoritas muslim dan dekat mushola.

Bahwa yang melakukan transfer uang kepada Terdakwa yaitu untuk DP Rp.10.000.000,- saksi Dicky yang transfer kurang dari satu minggu setelah ketemu dengan Terdakwa, sedang untuk yang Rp.200.000.000,- saksi Mujiatun yang transfer melalui bank Mandiri,

Bahwa terdakwa dikatakan sudah tidak berwenang menjual tanah tersebut yaitu sejak ada pmbatatan perjanjian di notaris Lukman yaitu tanggal 30 Agustus 2015 jika tidak dapat melunasi, hak penjualan dialihkan ke saudari Anita.

Bahwa benar barang bukti tranfer tersebut yang Pembeli kirim tranfer melalui E-banking kepada Terdakwa kemudian oleh Terdakwa dibuatkan kwitansi.

Halaman 32 dari 41 Putusan Nomor 331/Pid.B/2018/PN Yyk

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa sebelum pihak pembeli membayar lunas Terdakwa tidak pernah menyampaikan, jika tanah tersebut ada masalah Terdakwa menyampaikannya setelah pihak pembeli menagih janji.

Bahwa Terdakwa mengatakan kepada pembeli melalui WA akan menyerahkan rumah tersebut "setelah pembayaran uang Rp.200.000.000,- tidak lama lagi kita ke Notaris ya".

Bahwa setahu saksi rumah di kavling nomor 3 tersebut sekarang sudah ada penghuninya tetapi saksi tidak kenal.

Bahwa Pembayaran lunas rumah tersebut dilakukan pada bulan Desember tahun 2014.

Bahwa alasan Terdakwa rumah tersebut belum diserahkan walau sudah dibayar lunas katanya masih ada sedikit sengketa dengan pemilik tanah.

Bahwa sampai saat ini saksi belum mendapatkan ganti rugi dari Terdakwa.

Bahwa setahu saksi saat ini 7 kavling yang dibangun oleh Terdakwa tersebut semua sudah ada penghuninya walau bangunannya belum sempurna.

Bahwa terjadinya DP pembayarannya dilakukan melalui transfer E-banking ke rekening Terdakwa setelah pembayaran DP tersebut tidak dibuatkan perjanjian;

Bahwa Terdakwa menjanjikan drafnya untuk AJB tersebut dibuat di notaris Nukman Muhammad tapi saksi tidak pernah diajak.

Bahwa setelah pembeli melunasi pembayarannya drafnya untuk AJB tersebut pernah ditunjukkan kepada saksi.

Bahwa kerugian saksi akibat perbuatan Terdakwa sebesar Rp.410.000.000,- dan belum dikembalikan.

Bahwa setelah mengambil kunci, kemudian saksi kerumah kavling nomor 3 lalu rumah saksi buka untuk ngecek keadaan dalam rumah.

Bahwa yang menempati rumah selanjutnya saksi tidak tahu, tetapi pada kunjungan saksi ke rumah tersebut yang kedua ternyata rumah tersebut sudah ada tempelan "rumah ini dikontrakkan" .

Bahwa saksi Dicky tidak tahu siapa yang menempelkan plakat tersebut, tahunya saksi diberitahu oleh penghuni kavling nomor 2 jika kuncinya sudah diganti.

Halaman 33 dari 41 Putusan Nomor 331/Pid.B/2018/PN Yyk

### Disclaimer

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





Bahwa saksi Dicky tidak diberitahu oleh terdakwa kalau sebenarnya rumah tersebut oleh Terdakwa diserahkan kepada pemilik tanah tersebut yaitu Ir Anita;

Bahwa walaupun sudah dibayar lunas AJB tidak terlaksana walaupun saudara Dicky sudah datang ke notaris Lukman Muhammad untuk menyerahkan berkas.

Bahwa dipersidangan telah diajukan barang bukti berupa :

1. 1 (satu) lembar kwitansi tanda jadi pembelian 1(satu) unit rumah Surya Village Kavling 3 Suryodiningratan Mantrijeron, yogyakarta sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh ribu rupiah) tgl. 04 Agustus 2014;
2. 1 (satu) lembar slip transfer Bank Mandiri sebesar Rp. 200.000.000,- dari rekening Mujiati ke rekening APRIL S tujuan untuk DP rumah tanggal, 08 Agustus 2014;
3. 1 (satu) lembar kwitansi pembelian 1 (satu) unit rumah Surya Village Kavling 3 Suryodiningratan Mantrijeron Yogyakarta sebesar Rp. 200.000.000,- tgl. 16 Desember 2014;

Bahwa terdakwa merasa bersalah dan menyesala atas perbuatan ini dan bersedia mengembalikan kerugian kepada korban dan akan diselesaikan oleh keluarga terdakwa.

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

Menimbang, bahwa Terdakwa telah didakwa oleh Penuntut Umum dengan dakwaan yang berbentuk alternatif, sehingga Majelis Hakim dengan memperhatikan fakta-fakta hukum tersebut diatas memilih langsung dakwaan alternatif ke satu sebagaimana diatur dalam Pasal 378, yang unsur-unsurnya adalah sebagai berikut :

1. Unsur barangsiapa;
2. Unsur dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum;
3. Unsur 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 Barangsiapa :**

Menimbang, bahwa yang dimaksud unsur Barangsiapa yaitu siapa saja yang merupakan subyek hukum sebagai pendukung hak dan kewajiban yang mana atas perbuatannya dapat dimintai pertanggungjawaban, menurut ilmu pidana dan tujuan dimuatnya unsur barang siapa didalam pasal ini juga tidak lain untuk menghindari dari kesalahan tentang orang yang diajukan ke persidangan ("error in persona") ;

Menimbang, bahwa ternyata dimuka persidangan telah terungkap fakta bahwa subyek hukum/orang yang diajukan oleh Penuntut Umum adalah **Terdakwa April Suryono St Bin Sarijo Utomo** dengan identitas selengkapnya seperti dalam dakwaan dan selama proses persidangan baik Terdakwa maupun saksi-saksi tidak menyangkalnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas unsur **Barang Siapa** telah terpenuhi;

**Ad. 2. Unsur dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum;**

Menimbang, bahwa unsur **maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain** ini bersifat alternatif, artinya apabila salah satu jenis perbuatan dalam unsur ini telah terbukti, maka terpenuhilah apa yang dikehendaki unsur tersebut;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan melawan hukum adalah melakukan hal-hal yang dilarang oleh hukum tertulis atau Undang-Undang (melawan hukum dalam arti formal);

Menimbang, bahwa awalnya terdakwa kerja sama dengan saudara Muhammad Afiq yang mempunyai lahan di Suryodiningratan dengan luas tanah 1.183 m2 yang akan dipecah menjadi 7 kavling dan terdakwa sebagai pemborong yang modal membangunnya sekaligus memasarkan.

Menimbang, bahwa semua kavling terdakwa yang menjual termasuk khusus kavling nomor 3 dan pembelinya bu Mujiati.dan Mujiati janji dengan Terdakwa untuk bertemu yaitu sekitar tanggal 4 Agustus 2014 yang dibicarakan pada saat pertemuan tersebut yaitu mengenai harga tanah dan model rumah yang akan dibangun lalu terjadi kesepakatan dengan harga total Rp.410.000.000,-

Menimbang, bahwa setelah adanya kesepakatan tersebut terdakwa katakan pada pihak pembeli kalau bangunan akan segera terdakwa selesaikan,



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan terdakwa sampaikan pula bahwa pembelinya rata-rata orang muslim, dimana sekitar jarak  $\pm$  25 meter disamping perumahan ada Mushola dan  $\pm$  100 meter dibelakang perumahan ada Masjid.

Menimbang, bahwa setelah terjadi kesepakatan harga Terdakwa menjanjikan akan segera membangun rumah tersebut dengan minta DP sebesar Rp.10.000.000,- telah dibayar oleh pembeli bu Mujiati lalu pembeli membayar lagi Rp.200.000.000,-, kemudian pembeli bayar lagi Rp.200.000.000,-, selanjutnya Terdakwa berjanji paling lama 2 (dua) minggu akan dibuatkan AJB (Akta Jual Beli) dengan pemilik lahan dan rumah akan segera diserahkan.

Menimbang, bahwa dengan adanya pelunasan hal ini dikuatkan dengan a. 1 (satu) lembar kwitansi tanda jadi pembelian 1(satu) unit rumah Surya Village Kavling 3 Suryodiningratan Mantrijeron, yogyakarta sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh ribu rupiah) tgl. 04 Agustus 2014; b. 1 (satu) lembar slip transfer Bank Mandiri sebesar Rp. 200.000.000,- dari rekening Mujiati ke rekening APRIL S tujuan untuk DP rumah tanggal, 08 Agustus 2014; dan c. 1 (satu) lembar kwitansi pembelian 1 (satu) unit rumah Surya Village Kavling 3 Suryodiningratan Mantrijeron Yogyakarta sebesar Rp. 200.000.000,- tgl. 16 Desember 2014; namun meskipun telah dilunasi pembeli kavling no 3 sampai saat ini belum dapat menempati rumah kavling no 3 tersebut, meskipun pada saat itu sudah terdakwa serahkan kuncinya, tetapi 2 hari kemudian pada saat pembeli mau masuk sudah tidak bisa karena kunci rumah sudah diganti.

Menimbang, bahwa Alasan Terdakwa rumah di kavling nomor 3 tersebut belum diserahkan walau sudah dibayar lunas oleh pembeli katanya masih ada sedikit sengketa dengan pemilik tanah sekarang rumah di kavling nomor 3 tersebut sekarang sudah dibeli Andreas dan sudah ada penghuninya dan sampai saat ini pihak pembeli Mujiati belum mendapatkan ganti rugi dari Terdakwa sehingga pihak pembeli Mujiati menderita kerugian Rp. 4.100.000,-

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas unsur **dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum** telah terpenuhi;

**Ad. 3. Unsur 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;**

Halaman 36 dari 41 Putusan Nomor 331/Pid.B/2018/PN Yyk

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa awalnya terdakwa kerja sama dengan saudara Muhammad Afiq yang mempunyai lahan di Suryodiningratan dengan luas tanah 1.183 m<sup>2</sup> yang akan dipecah menjadi 7 kavling dan terdakwa sebagai pemborong yang modal membangunnya sekaligus memasarkan.

Menimbang, bahwa semua kavling terdakwa yang menjual termasuk khusus kavling nomor 3 dan pembelinya bu Mujiati. dan Mujiati janji dengan Terdakwa untuk bertemu yaitu sekitar tanggal 4 Agustus 2014 yang dibicarakan pada saat pertemuan tersebut yaitu mengenai harga tanah dan model rumah yang akan dibangun dan terdakwa sampaikan pula bahwa pembelinya rata-rata orang muslim, dimana sekitar jarak  $\pm$  25 meter disamping perumahan ada Mushola dan  $\pm$  100 meter dibelakang perumahan ada Masjid serta Terdakwa menjanjikan akan segera membangun rumah tersebut dengan minta DP sebesar Rp.10.000.000,- lalu terjadi kesepakatan dengan harga total Rp.410.000.000,- dimana saat itu kavling nomor 3 tersebut sudah ada bangunannya setengah jadi.

Menimbang, bahwa kemudian pembeli bayar lagi Rp.200.000.000,-, selanjutnya Terdakwa berjanji paling lama 2 (dua) minggu akan dibuatkan AJB (Akta Jual Beli) dengan pemilik lahan dan rumah akan segera diserahkan padahal Terdakwa sudah tidak berwenang menjual tanah kavling no 3 tersebut yaitu sejak ada pembatalan perjanjian di notaris Lukman yaitu tanggal 30 Agustus 2015 jika tidak dapat melunasi, hak penjualan dialihkan ke saudari Anita.

Menimbang, bahwa sebelum pihak pembeli membayar lunas Terdakwa tidak pernah menyampaikan, jika tanah tersebut ada masalah Terdakwa menyampaikannya setelah pihak pembeli menagih janji dan Terdakwa pernah mengatakan kepada pembeli melalaui WA akan menyerahkan rumah tersebut "setelah pembayaran uang Rp.200.000.000,- tidak lama lagi kita ke Notaris ya"

Menimbang, bahwa pada saat pembeli/bu Mujiati akan melunasi terdakwa janjikan bahwa jika pembayaran dilunasi akan segera AJB dengan pemilik lahan lalu pembeli melunasi. membayar Rp.200.000.000,-, kemudian pembeli bayar lagi Rp.200.000.000,- adanya pelunasan hal ini dikuatkan dengan a. 1 (satu) lembar kwitansi tanda jadi pembelian 1(satu) unit rumah Surya Village Kavling no 3 Suryodiningratan Mantrijeron, yogyakarta sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh ribu rupiah) tgl. 04 Agustus 2014; b. 1 (satu) lembar slip transfer Bank Mandiri sebesar Rp. 200.000.000,- dari rekening Mujiati ke rekening APRIL S tujuan untuk DP rumah tanggal, 08 Agustus 2014; dan c. 1 (satu) lembar kwitansi pembelian 1 (satu) unit rumah Surya Village Kavling 3

Halaman 37 dari 41 Putusan Nomor 331/Pid.B/2018/PN Yyk



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Suryodiningratan Mantrijeron Yogyakarta sebesar Rp. 200.000.000,- tgl. 16 Desember 2014; namun meskipun telah dilunasi pembeli kavling no 3 sampai saat ini belum dapat menempati rumah kavling no 3 tersebut, meskipun pada saat itu pernah terdakwa serahkan kuncinya, tetapi 2 hari kemudian pada saat pembeli mau masuk rumah kavling no 3 sudah tidak bisa karena kunci rumah sudah diganti.

Menimbang, bahwa sekarang rumah di kavling nomor 3 tersebut sudah dibeli Andreas dan sudah ada penghuninya;

Menimbang, bahwa karenanya dari analisa tersebut maka Majelis Hakim berkeyakinan dan menyatakan bahwa unsur ke 3 **“Dengan memakai nama palsu ataupun keadaan palsu, baik dengan akal dan tipu muslihat, maupun dengan karangan perkataan-perkataan rangkaian bohong, membujuk orang supaya memberikan sesuatu barang, membuat hutang atau menghapuskan piutang”** dapat dibuktikan sehingga unsur ke 3 dinyatakan terbukti terpenuhi oleh perbuatan Terdakwa ;

Menimbang, bahwa oleh karena semua unsur yang dipertimbangkan telah terbukti maka Terdakwa terbukti melakukan tindak pidana tersebut, sehingga unsur ke 1 **“Barangsiapa”** dapat dinyatakan terbukti pula, maka Terdakwa secara sah dan meyakinkan dinyatakan terbukti telah melakukan tindak pidana **“PENIPUAN”** ;

Menimbang, bahwa terhadap nota pembelaan yang diajukan Kuasa Hukum Terdakwa akan dipertimbangkan sebagai berikut :

- Bahwa Majelis Hakim tidak sependapat dengan apa yang disampaikan oleh Penasehat Hukum Terdakwa dan terdakwa karena nota pembelaan penasehat hukum terdakwa sama sekali tidak menyinggung antara korban dengan Terdakwa terdapat adanya hubungan jual beli rumah kavling no 3 dimana korban sudah membayar lunas tapi sampai sekarang tidak bisa memiliki dan uang tidak kembali. dan sebagaimana telah dipertimbangkan diatas menurut Majelis Hakim bahwa perbuatan yang dilakukan Terdakwa adalah masuk ranah pidana dan dari hasil pertimbangan Majelis Hakim perbuatan yang dilakukan tersebut termasuk jenis tindak pidana Penipuan, oleh karenanya Terdakwa harus mempertanggung jawabkan perbuatannya .

Menimbang, bahwa dengan terbuktinya perbuatan Terdakwa dan selama persidangan berlangsung tidak ditemukan pula adanya alasan pemaaf

Halaman 38 dari 41 Putusan Nomor 331/Pid.B/2018/PN Yyk





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan alasan pembenar yang dapat menghapus pertanggung jawaban atas perbuatan pidana yang dilakukan Terdakwa, maka Terdakwa harus dinyatakan **bersalah** dan sudah sepantasnya untuk dijatuhi pidana yang setimpal dengan kesalahannya dan dibebani pula kepada Terdakwa untuk membayar biaya perkara ;

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

Menimbang, bahwa barang bukti berupa :

- a. 1 (satu) lembar kwitansi tanda jadi pembelian 1(satu) unit rumah Surya Village Kavling 3 Suryodiningratan Mantrijeron, yogyakarta sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh ribu rupiah) tgl. 04 Agustus 2014;
- b. 1 (satu) lembar slip transfer Bank Mandiri sebesar Rp. 200.000.000,- dari rekening Mujiati ke rekening APRIL S tujuan untuk DP rumah tanggal, 08 Agustus 2014;
- c. 1 (satu) lembar kwitansi pembelian 1 (satu) unit rumah Surya Village Kavling 3 Suryodiningratan Mantrijeron Yogyakarta sebesar Rp. 200.000.000,- tgl. 16 Desember 2014;

yang telah disita dari saksi Dicky Firman Amarulah, maka dikembalikan kepada saksi Dicky Firman Amarulah;

Menimbang, bahwa tujuan pemidanaan tidaklah bermaksud untuk membalas dendam atau hendak merendahkan harkat serta martabat Terdakwa melainkan sebagai upaya pembinaan mental perilaku Terdakwa agar lebih baik dan merenungkan serta menyesali akan perbuatannya, dengan harapan tidak akan mengulanginya lagi ;

Menimbang, bahwa oleh karena selama pemeriksaan perkaranya Terdakwa berada dalam tahanan dan dengan mengingat jumlah pidana yang dijatuhkan dan untuk memudahkan eksekusi terhadap putusan ini maka Majelis Hakim memerintahkan Terdakwa tetap berada dalam tahanan ;

Menimbang, bahwa oleh karena Terdakwa ditahan, maka masa penangkapan dan penahanan yang dijalani oleh Terdakwa akan dikurangkan sepenuhnya dari pidana yang dijatuhkan ;

Menimbang, bahwa sebelum menjatuhkan pidana perlu dipertimbangkan hal-hal yang memberatkan dan hal-hal yang meringankan atas diri terdakwa sebagai berikut :

Halaman 39 dari 41 Putusan Nomor 331/Pid.B/2018/PN Yyk

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Hal-hal yang memberatkan :

- Terdakwa telah menikmati hasil kejahatannya ;

## Hal-hal yang meringankan :

- Terdakwa sebagai tulang punggung keluarga dan belum pernah dihukum ;
- Terdakwa bersikap sopan selama persidangan , menyesali perbuatannya;
- Terdakwa sudah mengganti kerugian dari pihak pembeli Mujiati sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);

Mengingat pasal 378 KUHP beserta ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan ;

## MENGADILI :

1. Menyatakan Terdakwa **April Suryono St Bin Sarijo Utomo** telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana **"PENIPUAN"** ;
2. Menjatuhkan pidana terhadap Terdakwa tersebut dengan pidana penjara selama **1 ( satu ) tahun dan 2 (dua) bulan** ;
3. Menetapkan masa penangkapan dan penahanan yang telah dijalani Terdakwa dikurangkan seluruhnya dari pidana yang dijatuhkan ;
4. Memerintahkan Terdakwa tetap berada dalam tahanan ;
5. Menyatakan barang bukti berupa :
  - a. 1 (satu) lembar kwitansi tanda jadi pembelian 1(satu) unit rumah Surya Village Kavling 3 Suryodiningratan Mantrijeron, yogyakarta sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh ribu rupiah) tgl. 04 Agustus 2014;
  - b. 1 (satu) lembar slip transfer Bank Mandiri sebesar Rp. 200.000.000,- dari rekening Mujiati ke rekening APRIL S tujuan untuk DP rumah tanggal, 08 Agustus 2014;
  - c. 1 (satu) lembar kwitansi pembelian 1 (satu) unit rumah Surya Village Kavling 3 Suryodiningratan Mantrijeron Yogyakarta sebesar Rp. 200.000.000,- tgl. 16 Desember 2014;dikembalikan kepada saksi Dicky Firman Amarullah;
6. Membebaskan kepada terdakwa untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.2.000,- (dua ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Yogyakarta, pada hari Selasa, tanggal 15 Januari 2019., oleh

Halaman 40 dari 41 Putusan Nomor 331/Pid.B/2018/PN Yyk



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kami, Bandung Suhermoyo, S.H., M.H.um, sebagai Hakim Ketua, Sundari, S.H., M.H., Mahaputra, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **Selasa, tanggal 22 Januari 2019** oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh Sundari, S.H., Ida Ratnawati, SH.MH masing-masing sebagai Hakim Anggota, dibantu oleh HARSONO, SH, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Yogyakarta, serta dihadiri oleh I Wayan Wahyudistira, S.H., Penuntut Umum dan Terdakwa dengan didampingi oleh Penasehat Hukum Terdakwa ;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Sundari, S.H., M.H.

Bandung Suhermoyo, S.H., M.H.um

Ida Ratnawati, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

HARSONO, SH