



PUTUSAN

Nomor 28/PID/2023/PT GTO

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Gorontalo yang mengadili perkara pidana dalam peradilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan dalam perkara Terdakwa:

1. Nama : ABDUL BASIT Alias ABDUL BASIT TULISI
Alias H.A.BASIT PUANG SALIPU Alias PAK
HAJI Alias ABAS;
2. Tempat lahir : Ujung Pandang / Makassar;
3. Umur/Tgl. lahir : 57 Tahun / 27 Desember 1964;
4. Jenis kelamin : Laki-laki;
5. Kewarganegaraan : Indonesia;
6. Tempat tinggal : BTN Sejahtera Permai Blok D1 RT/RW 001,
Kelurahan Bonto-Bontoa, Kecamatan Somba Opu,
Kabupaten Gowa;
7. Agama : Islam;
8. Pekerjaan : Wiraswasta;

Terdakwa ditahan pada Rumah Tahanan Negara oleh:

1. Penyidik sejak tanggal 8 Agustus 2022 sampai dengan tanggal 27 Agustus 2022;
2. Perpanjangan Penuntut Umum, sejak tanggal 28 Agustus 2022 sampai dengan tanggal 6 Oktober 2022;
3. Penuntut Umum sejak tanggal 4 Oktober 2022 sampai dengan tanggal 23 Oktober 2022;
4. Majelis Hakim, sejak tanggal 18 Oktober 2022 sampai dengan tanggal 16 November 2022;
5. Perpanjangan Ketua Pengadilan Negeri Limboto sejak tanggal 17 November 2022 sampai dengan tanggal 15 Januari 2023;

Terdakwa didampingi oleh Penasihat Hukum TAUFIK AKILI,S.H dan WIDYANTO BAWELE,S.H dari Kantor TAUFIK AKILI & PARTNERS beralamat di Jalan H.Mootalu Hulawa, Kecamatan Telaga, Kabupaten

Hal. 1 dari 23 hal. Putusan Nomor 28/PID/2023/PT GTO



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Gorontalo Provinsi Gorontalo berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 April yang telah di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Limboto tanggal 5 April Nomor 71/SK/2023/PN Lbo;

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

Dakwaan

Kesatu

Bahwa Terdakwa **ABDUL BASIT alias ABDUL BASIT TULISI alias H.A BASIT PUANG SALIPU alias PAK HAJI alias ABBAS** pada hari Rabu tanggal 23 Desember 2020, sekira pukul 15.00 Wita atau setidaknya pada bulan Desember 2020 atau setidaknya pada waktu tertentu dalam tahun 2020, bertempat di Kantor Habsar Syariah Propety di Kelurahan Kayubulan Kecamatan Limboto Kabupaten Gorontalo atau setidaknya pada suatu tempat tertentu yang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Limboto, **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 yakni saksi korban SRI INDON JAKARIA alias INDON untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya berupa uang tanda jadi perumahan sebesar Rp.29.700.000,- (dua puluh sembilan juta tujuh ratus ribu rupiah) atau supaya memberi hutang maupun menghapuskan piutang**, perbuatan tersebut Terdakwa lakukan dengan cara-cara sebagai berikut :

- Bahwa pada waktu dan tempat sebagaimana tersebut diatas, awalnya suami saksi korban yakni saksi IWAN KOLLY mendapat informasi melalui postingan grup WhatsApp tentang penjualan perumahan Telaga Habsar Residence 1 di Desa Tenggela Kecamatan Tilango Kabupaten Gorontalo. Berdasarkan informasi tersebut saksi IWAN KOLLY memberitahukan kepada isterinya yakni saksi korban SRI INDON JAKARIA dan saksi korban berminat membeli perumahan tersebut, karena pembelian perumahan tidak melalui BI Checking, angsuran rendah, jangka waktu

Hal. 2 dari 23 hal. Putusan Nomor 28/PID/2023/PT GTO



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembayaran angsuran 5 (lima) tahun, lokasi dekat Kota Gorontalo, dan tidak rawan banjir;

- Selanjutnya saksi IWAN KOLLY mencari informasi tentang perumahan tersebut dengan menghubungi saksi YOS RIZAL GUSTI BALDIS melalui telepon dan saat itu saksi YOS RIZAL GUSTI BALDIS menunjukkan lokasi perumahan serta mengarahkan kepada saksi IWAN KOLLY untuk datang langsung ke kantor Habsar Syariah Properti di Kelurahan Kayubulan Kecamatan Limboto Kabupaten Gorontalo;
- Bahwa pada bulan November 2020 saksi korban SRI INDON JAKARIA dan saksi IWAN KOLLY melakukan pengecekan lokasi perumahan Telaga Habsar Residence 1 di Desa Tenggela Kecamatan Tilango Kabupaten Gorontalo dan saat itu saksi korban bersama saksi IWAN KOLLY melihat 1 (satu) bangunan rumah dilokasi tersebut;
- Bahwa pada hari Rabu tanggal 23 Desember 2020 saksi korban SRI INDON JAKARIA bersama saksi IWAN KOLLYmendatangi kantor Habsar Syariah Property dan dikantor tersebut terpampang baliho dan spanduk tentang sistem pendaftaran/persyaratan untuk membeli perumahan diantaranya : tanpa BI Cheking, harga murah, kualitas terjamin, pengajuan tidak ribet, cukup KTP dan Kartu Keluarga plus DP tanpa bunga tanpa denda dan pasilitas;
- Selanjutnya saksi korban bersama saksi IWAN KOLLY langsung menemui Terdakwa ABDUL BASIT TULISI alias ABDUL BASIT alias H.A. BASIT PUANG SALIPU alias ABAS alias PAK HAJI dan saat itu Terdakwa menyerahkan brosur untuk melihat-lihat model rumah dan Terdakwa menanyakan kepada saksi korban SRI INDON JAKARIA **“Ibu sudah melihat lokasi perumahan?”** dan saksi korban menjawab **“iya sudah lihat”** kemudian saksi korban bertanya kepada Terdakwa, **“rumah dan lokasi siapa punya, karena didalam lokasi ada 1 rumah warga dan bangunan rumah model perumahan”** dan Terdakwa menjawab **“lokasi punyanya Habsar Syariah Property, itu rumah warga hanya menunggu saja kalau sudah mulai pembangunan perumahan dilokasi, rumah warga itu akan dikeluarkan dan bangunan rumah**

Hal. 3 dari 23 hal. Putusan Nomor 28/PID/2023/PT GTO

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)



model perumahan itu yang nantinya akan dijadikan kantor, saya hanya membantu masyarakat Gorontalo untuk mempunyai rumah yang mudah tidak ribet, tanpa menggunakan BI Cheking, setorannya murah, jangka waktu pendek, apabila ada kendala dalam hal pembayaran saya yang membantu tidak menyita rumah secara langsung, saya akan cari solusi selama 6 bulan jika tetap tidak bisa, saya akan bantu pengalihan rumah ke orang lain sampai uang muka dikembalikan, kan rumah tidak akan lari, ibu juga tidak usah takut karena istri saya pegawai Kemenkumham "kemudian Terdakwa mengatakan lagi, "nanti kalau jadi ambil rumah kita bantu untuk **buatkan kamar 1 lagi dibagian belakang;**

- Terdakwa ABDUL BASIT TULISI alias ABDUL BASIT alias H.A. BASIT PUANG SALIPU alias ABAS alias PAK HAJI juga mengatakan dan menjanjikan kepada saksi korban SRI INDON JAKARIA, "jika **1 (satu) tahun dari pembayaran uang muka user/konsumen sudah terima kunci, apabila user mengundurkan diri maka uang muka akan dikembalikan 100% tanpa potongan, dan akan dikembalikan 6 (enam) bulan kemudian sejak user/konsumen mengundurkan diri, serta apabila sampai waktunya belum diserahkan kunci maka user dibebaskan dari angsuran namun dianggap user sudah membayar angsuran"**;
- Atas bujukan dan rangkaian kata-kata bohong Terdakwa ABDUL BASIT TULISI alias ABDUL BASIT alias H.A. BASIT PUANG SALIPU alias ABAS alias PAK HAJI tersebut, sehingga saksi korban SRI INDON JAKARIA merasa yakin dan percaya sehingga tergerak hatinya untuk membeli 1 unit perumahan type 20/50 blok C di Telaga Habsar Residence 1 yang ditawarkan oleh Terdakwa, dan saat itu juga saksi korban menyerahkan uang sebesar **Rp.29.700.000,- (dua puluh sembilan juta tujuh ratus ribu rupiah)** sebagai uang tanda jadi pembelian perumahan kepada Terdakwa, kemudian uang tersebut diserahkan oleh Terdakwa kepada saksi INDRAWAN HOPO untuk menghitungnya dan Terdakwa langsung mencetak 1 lembar Kwitansi Habsar Syariah Property tertanggal

Hal. 4 dari 23 hal. Putusan Nomor 28/PID/2023/PT GTO



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Gorontalo 23 Desember 2020 dan meminta saksi INDRAWAN HOPO untuk menandatangani;

- Bahwa saat itu saksi korban SRI INDON JAKARIA menanyakan kepada Terdakwa ABDUL BASIT TULISI alias ABDUL BASIT alias H.A. BASIT PUANG SALIPU alias ABAS alias PAK HAJI mengapa kwitansi ditandatangani oleh saksi INDRAWAN HOPO, dan Terdakwa mengatakan bahwa saksi INDRAWAN HOPO adalah bendaharanya, padahal saksi INDRAWAN HOPO hanya pekerja yang membantu saksi SUPARDI untuk mengurus produksi pupuk organik air. Hal itu dilakukan oleh Terdakwa untuk lebih meyakinkan saksi korban bahwa Habsar Syariah Properti memiliki struktur yang jelas;
- Selanjutnya untuk lebih meyakinkan saksi korban, Terdakwa memperlihatkan Surat Pemesanan Unit Rumah/Ruko No.00103/THR1-C/XII/2020 tanggal 23 Desember 2020 yang berisikan besaran pembayaran perbulannya yang ditandatangani oleh saksi korban setelah saksi korban melakukan pembayaran uang tanda jadi. Namun surat tersebut belum diserahkan, karena masih menunggu para pihak untuk menandatangani. Surat tersebut baru diserahkan oleh Terdakwa kepada saksi korban pada sekitar Bulan Pebruari 2021;
- Bahwa pada sekitar bulan Juni dan Juli 2021 saksi korban baru mengetahui bahwa tidak ada pembangunan perumahan di lokasi tersebut, sehingga saksi korban bersama saksi IWAN KOLLY mendatangi kantor Habsar Syariah Properti dan ternyata kantor tersebut sudah tutup, baliho dan spanduk sudah tidak terpasang lagi. Selanjutnya saksi korban menghubungi Terdakwa melalui telepon menanyakan terkait pembangunan perumahan, namun Terdakwa mengatakan, "**kan kontrak perjanjian pembangunan selesai 1 tahun, ini masih pertengahan tahun**";
- Bahwa pada bulan Desember 2021, saksi korban melakukan pengecekan kembali ke lokasi perumahan Telaga Habsar Residence 1, akan tetapi perumahan yang dijanjikan oleh Terdakwa tersebut tidak dibangun juga,

Hal. 5 dari 23 hal. Putusan Nomor 28/PID/2023/PT GTO

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

bahkan tanah lokasi perumahan tersebut bukanlah milik Terdakwa melainkan milik saksi SYAIFUL KASIM;

- Bahwa uang tanda jadi untuk pembelian 1 unit perumahan type 20/50 blok C di Telaga Habsar Residence 1 sebesar **Rp.29.700.000,- (dua puluh sembilan juta tujuh ratus ribu rupiah)** dipergunakan oleh Terdakwa untuk kepentingan pribadinya. Akibat perbuatan Terdakwa, saksi korban SRI INDON JAKARIA mengalami kerugian sebesar **Rp.29.700.000,- (dua puluh sembilan juta tujuh ratus ribu rupiah)** atau setidaknya-tidaknya lebih dari Rp.2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah);

PerbuatanTerdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam pasal **378 KUHP**;

ATAU

KEDUA

Bahwa Terdakwa **ABDUL BASIT alias ABDUL BASIT TULISI alias H.A BASIT PUANG SALIPU alias PAK HAJI alias ABBAS** pada hari Rabu tanggal 23 Desember 2020, sekira pukul 15.00 Wita atau setidaknya-tidaknya pada bulan Desember 2020 atau setidaknya-tidaknya pada waktu tertentu dalam tahun 2020, bertempat di Kantor HABSAR SYARIAH PROPETY di Kelurahan Kayubulan Kecamatan Limboto Kabupaten Gorontalo atau setidaknya-tidaknya pada suatu tempat tertentu yang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Limboto, **dengan sengaja dan melawan hukum memiliki barang sesuatu berupa uang tanda jadi perumahan sebesar Rp.29.700.000,- (dua puluh sembilan juta tujuh ratus ribu rupiah) yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain yakni saksi korban SRI INDON JAKARIA alias INDON, tetapi yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan**, perbuatan tersebut Terdakwa lakukan dengan cara-cara sebagai berikut :

- Bahwa pada waktu dan tempat sebagaimana tersebut diatas, awalnya suami saksi korban yakni saksi IWAN KOLLY mendapat informasi melalui postingan grup WhatsApp tentang penjualan perumahan Telaga Habsar Residence 1 di Desa Tenggela Kecamatan Tilango Kabupaten Gorontalo. Berdasarkan informasi

Hal. 6 dari 23 hal. Putusan Nomor 28/PID/2023/PT GTO

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)



tersebut saksi IWAN KOLLY memberitahukan kepada isterinya yakni saksi korban SRI INDON JAKARIA dan saksi korban berminat membeli perumahan tersebut karena pembelian perumahan tidak melalui BI Checking, angsuran rendah, jangka waktu pembayaran angsuran 5 (lima) tahun, lokasi dekat Kota Gorontalo, dan tidak rawan banjir;

- Selanjutnya saksi IWAN KOLLY mencari informasi tentang perumahan tersebut dengan menghubungi saksi YOS RIZAL GUSTI BALDIS melalui telepon dan saat itu saksi YOS RIZAL GUSTI BALDIS menunjukkan lokasi perumahan dan mengarahkan kepada saksi IWAN KOLLY untuk datang langsung ke kantor Habsar Syariah Properti di Kelurahan Kayubulan Kecamatan Limboto Kabupaten Gorontalo;
- Bahwa pada bulan November 2020 saksi korban SRI INDON JAKARIA dan saksi IWAN KOLLY melakukan pengecekan lokasi perumahan tersebut di Desa Tenggela Kecamatan Tilango Kabupaten Gorontalo dan saat itu saksi korban bersama saksi IWAN KOLLY melihat 1 (satu) bangunan rumah dilokasi tersebut;
- Bahwa pada hari Rabu tanggal 23 Desember 2020 saksi korban SRI INDON JAKARIA bersama saksi IWAN KOLLY mendatangi kantor Habsar Syariah Property dan dikantor tersebut terpampang baliho dan spanduk tentang sistem pendaftaran/persyaratan untuk membeli perumahan diantaranya : tanpa BI Cheking, harga murah, kualitas terjamin, pengajuan tidak ribet, cukup KTP dan Kartu Keluarga plus DP tanpa bunga tanpa denda tanpa sita;
- Selanjutnya saksi korban bersama saksi IWAN KOLLY langsung menemui Terdakwa ABDUL BASIT TULISI alias ABDUL BASIT alias H.A. BASIT PUANG SALIPU alias ABAS alias PAK HAJI dan saat itu Terdakwa menyerahkan brosur untuk melihat-lihat model rumahnya dan Terdakwa menanyakan kepada saksi korban SRI INDON JAKARIA **“Ibu sudah melihat lokasi perumahan?”** dan saksi korban SRI INDON JAKARIA menjawab **“iya sudah lihat”** kemudian

Hal. 7 dari 23 hal. Putusan Nomor 28/PID/2023/PT GTO



saksi korban SRI INDON JAKARIA bertanya kepada Terdakwa, **“rumah dan lokasi siapa punya, karena didalam lokasi ada 1 rumah warga dan bangunan rumah model perumahan”** dan Terdakwa menjawab **“lokasi punyanya Habsar Syariah Property, itu rumah warga hanya menunggu saja kalau sudah mulai pembangunan perumahan dilokasi, rumah warga itu akan dikeluarkan dan bangunan rumah model perumahan itu yang nantinya akan dijadikan kantor, saya hanya membantu masyarakat Gorontalo untuk mempunyai rumah yang mudah tidak ribet, tanpa menggunakan BI Cheking, setorannya murah, jangka waktu pendek, apabila ada kendala dalam hal pembayaran saya yang membantu tidak menyita rumah secara langsung, saya akan cari solusi selama 6 bulan jika tetap tidak bisa, saya akan bantu pengalihan rumah ke orang lain sampai uang muka dikembalikan, kan rumah tidak akan lari, ibu juga tidak usah takut karena istri saya pegawai Kemenkumham”** kemudian Terdakwa mengatakan lagi, **“nanti kalau jadi ambil rumah kita bantu untuk buat kamar 1 lagi dibagian belakang;**

- Terdakwa ABDUL BASIT TULISI alias ABDUL BASIT alias H.A. BASIT PUANG SALIPU alias ABAS alias PAK HAJI juga mengatakan dan menjanjikan kepada saksi korban SRI INDON JAKARIA, **“jika 1 (satu) tahun dari pembayaran uang muka user/konsumen sudah terima kunci, apabila user mengundurkan diri maka uang muka akan dikembalikan 100% tanpa potongan, dan akan dikembalikan 6 (enam) bulan kemudian sejak user/konsumen mengundurkan diri, serta apabila sampai waktunya belum diserahkan kunci maka user dibebaskan dari angsuran namun dianggap user sudah membayar angsuran”;**
- Atas penjelasan Terdakwa ABDUL BASIT TULISI alias ABDUL BASIT alias H.A. BASIT PUANG SALIPU alias ABAS alias PAK HAJI tersebut, saksi korban SRI INDON JAKARIA berminat untuk membeli 1 unit perumahan type 20/50 blok C di Telaga Habsar

Hal. 8 dari 23 hal. Putusan Nomor 28/PID/2023/PT GTO



Residence 1 yang ditawarkan oleh Terdakwa, dan saat itu juga saksi korban menyerahkan uang sebesar **Rp.29.700.000,- (dua puluh sembilan juta tujuh ratus ribu rupiah)** sebagai uang tanda jadi pembelian perumahan kepada Terdakwa ABDUL BASIT TULISI alias ABDUL BASIT alias H.A. BASIT PUANG SALIPU alias ABAS alias PAK HAJI, kemudian uang tersebut diserahkan oleh Terdakwa kepada saksi INDRAWAN HOPO untuk menghitungnya dan Terdakwa langsung mencetak 1 lembar Kwitansi Habsar Syariah Property tertanggal Gorontalo 23 Desember 2020 dan meminta saksi INDRAWAN HOPO untuk menandatangani;

- Bahwa saat itu saksi korban SRI INDON JAKARIA menanyakan kepada Terdakwa ABDUL BASIT TULISI alias ABDUL BASIT alias H.A. BASIT PUANG SALIPU alias ABAS alias PAK HAJI mengapa kwitansi ditandatangani oleh saksi INDRAWAN HOPO, dan Terdakwa mengatakan bahwa saksi INDRAWAN HOPO merupakan bendaharannya, padahal saksi INDRAWAN HOPO hanya pekerja yang membantu saksi SUPARDI untuk mengurus produksi pupuk organik air. Hal itu dilakukan oleh Terdakwa untuk lebih meyakinkan saksi korban bahwa Habsar Syariah Properti memiliki struktur yang jelas;
- Selanjutnya Terdakwa memperlihatkan Surat Pemesanan Unit Rumah/Ruko No.00103/THR1-C/XII/2020 tanggal 23 Desember 2020 yang berisikan besaran pembayaran perbulannya yang ditandatangani oleh saksi korban setelah saksi korban melakukan pembayaran uang tanda jadi. Namun surat tersebut belum diserahkan, karena masih menunggu para pihak untuk menandatangani. Surat tersebut baru diserahkan oleh Terdakwa kepada saksi korban pada sekitar Bulan Pebruari 2021;
- Bahwa pada sekitar bulan Juni dan Juli 2021 saksi korban baru mengetahui bahwa tidak ada pembangunan perumahan di lokasi tersebut, sehingga saksi korban bersama saksi IWAN KOLLY mendatangi kantor Habsar Syariah Properti dan ternyata kantor

Hal. 9 dari 23 hal. Putusan Nomor 28/PID/2023/PT GTO



tersebut sudah tutup, baliho dan spanduk sudah tidak terpasang lagi. Selanjutnya saksi korban menghubungi Terdakwa melalui telepon menanyakan terkait pembangunan perumahan, namun Terdakwa mengatakan, "**kan kontrak perjanjian pembangunan selesai 1 tahun, ini masih pertengahan tahun**";

- Bahwa pada bulan Desember 2021, saksi korban melakukan pengecekan kembali ke lokasi perumahan Telaga Habsar Residence 1, akan tetapi perumahan yang dijanjikan oleh Terdakwa tersebut tidak dibangun juga, bahkan tanah lokasi perumahan tersebut bukanlah milik Terdakwa melainkan milik saksi SYAIFUL KASIM;
- Bahwa uang tanda jadi untuk pembelian 1 unit perumahan type 20/50 blok C di Telaga Habsar Residence 1 sebesar **Rp.29.700.000,- (dua puluh sembilan juta tujuh ratus ribu rupiah)** dipergunakan oleh Terdakwa untuk kepentingan pribadinya. Akibat perbuatan Terdakwa, saksi korban SRI INDON JAKARIA mengalami kerugian sebesar **Rp.29.700.000,- (dua puluh sembilan juta tujuh ratus ribu rupiah)** atau setidaknya-tidaknya lebih dari Rp.2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah);

Perbuatan Terdakwa diatur dan diancam pidana sebagaimana dalam pasal **372 KUHP**;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Gorontalo Nomor 28/PID/2023/PT GTO tanggal 18 April 2023 tentang Penetapan Penunjukan Majelis Hakim;

Membaca Penetapan Majelis Hakim Nomor 28/PID/2023/PT GTO tanggal 18 April 2023 tentang Penetapan Hari Sidang;

Membaca berkas perkara dan surat-surat lain yang bersangkutan;

Membaca Tuntutan Pidana Penuntut Umum pada Kejaksaan Negeri Kabupaten Gorontalo Nomor PDM-91/LIMBO/10/2023 tanggal 14 Februari 2023 sebagai berikut:

MENUNTUT:

Supaya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Limboto yang memeriksa

Hal. 10 dari 23 hal. Putusan Nomor 28/PID/2023/PT GTO



dan mengadili perkara ini memutuskan :

1. Menyatakan Terdakwa **ABDUL BASIT alias ABDUL BASIT TULISI alias H.A BASIT PUANG SALIPU alias PAK HAJI alias ABAS** bersalah melakukan Tindak Pidana **PENIPUAN**, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 378 KUHPidana dalam Dakwaan Pertama JPU;
2. Menjatuhkan pidana terhadap Terdakwa **ABDUL BASIT alias ABDUL BASIT TULISI alias H.A BASIT PUANG SALIPU alias PAK HAJI alias ABAS** dengan pidana penjara selama **2 (dua) tahun** dikurangi selama Terdakwa berada dalam tahanan;
3. Menetapkan barang bukti berupa :
 - 34 (tiga puluh empat) brosur Habsar Syariah Property Perumahan Syariah Tanpa Riba;
 - 1 (satu) bundel Habsar Syariah mengenai cara mudah dan murah memiliki rumah;
 - 1 (satu) brosur Habsar Syariah Property Perumahan Syariah Tanpa Riba;
 - 1 (satu) lembar Kwitansi Habsar Syariah Property untuk pembayaran DP 1 unit rumah di Telaga Habsar Residence 1 Blok C jumlah Rp. 29.700.000,- Gorontalo, 23 Desember 2020;
 - 3 (tiga) lembar surat pemesanan unit rumah/ruko no.00103/THR1-C/XII/2020 Gorontalo 23 Desember 2020;

Tetap terlampir dalam berkas perkara.

 - 1 (satu) buah hand phone OPPO A71 (2018) warna hitam model CPH1801;
 - 1 (satu) buah Kartu ATM Bank BCA nomor 5260 5120 1859 8332;
 - 3 (tiga) lembar mutasi rekening tahapan BCA atas nama ABDUL BASIT nomor rekening : 7685410583 periode Desember 2020;

Dikembalikan kepada Terdakwa
4. Menetapkan agar Terdakwa, supaya dibebani membayar biaya

Hal. 11 dari 23 hal. Putusan Nomor 28/PID/2023/PT GTO



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara sebesar Rp.5.000,- (lima ribu rupiah);

Membaca Putusan Pengadilan Negeri Limboto Nomor 116/Pid.B/2023/PN Lbo tanggal 4 April 2023 yang amar lengkapnya sebagai berikut:

MENGADILI:

1. Menyatakan Terdakwa ABDUL BASIT alias ABDUL BASIT TULISI alias H.A. BASIT PUANG SALIPU alias PAK HAJI alias ABAS tersebut di atas, terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana penipuan sebagaimana dalam dakwaan alternative pertama;
2. Menjatuhkan pidana kepada Terdakwa oleh karena itu dengan pidana penjara selama 2 (dua) tahun;
3. Menetapkan masa penangkapan dan penahanan yang telah dijalani Terdakwa dikurangkan seluruhnya dari pidana yang dijatuhkan;
4. Menetapkan barang bukti berupa:
 - 34 (tiga puluh empat) brosur Habsar Syariah Property Perumahan Syariah Tanpa Riba;
 - 1 (satu) bundle Habsar Syariah mengenai cara mudah dan murah memiliki rumah;
 - 1 (satu) brosur Habsar Syariah Property Perumahan Syariah Tanpa Riba;
 - 1 (satu) lembar Kwitansi Habsar Syariah Property untuk pembayaran DP 1 unit rumah di Telaga Habsar Residence 1 Blok C jumlah Rp. 29.700.000,- Gorontalo, 23 Desember 2020;
 - 3 (tiga) lembar surat pemesanan unit rumah/ruko no.00103/THR1-C/XII/2020 Gorontalo 23 Desember 2020;Tetap terlampir dalam berkas perkara;
- 1 (satu) buah hand phone OPPO A71 (2018) warna hitam model CPH1801;
- 1 (satu) buah Kartu ATM Bank BCA nomor 5260 5120 1859 8332;
- 3 (tiga) lembar mutasi rekening tahapan BCA atas nama ABDUL

Hal. 12 dari 23 hal. Putusan Nomor 28/PID/2023/PT GTO

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)



BASIT nomor rekening : 7685410583 periode Desember 2020;

Dikembalikan kepada Terdakwa

5. Membebaskan kepada Terdakwa membayar biaya perkara sejumlah Rp5.000,00,- (lima ribu rupiah);

Membaca Akta Permintaan Banding Penasihat Hukum Terdakwa Nomor 22/Akta Pid/2023/PN Lbo yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Limboto yang menerangkan bahwa pada tanggal 15 April 2023 Penasihat Hukum Terdakwa telah mengajukan permintaan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Limboto Nomor 116/Pid.B/2023/PN Lbo tanggal 4 April 2023;

Membaca Akta Permintaan Banding Penuntut Umum Nomor 22/Akta Pid/2023/PN Lbo yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Limboto yang menerangkan bahwa pada tanggal 10 April 2023 Penuntut Umum telah mengajukan permintaan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Limboto Nomor 116/Pid.B/2023/PN Lbo tanggal 4 April 2023;

Membaca Relas Pemberitahuan Permintaan Banding yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Limboto yang menerangkan bahwa pada tanggal 6 April 2023 Permintaan Banding Penasihat Hukum Terdakwa tersebut telah diberitahukan kepada Penuntut Umum dan kepada Penasihat Hukum Terdakwa masing-masing tertanggal 10 April 2023;

Membaca Memori Banding tertanggal 12 April 2023, yang diajukan oleh Penasihat Hukum Terdakwa, yang telah diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri limboto, tanggal 12 April 2023 dan telah diserahkan salinan resminya kepada Penuntut Umum pada tanggal 12 April 2023;

Membaca Relas Pemberitahuan untuk mempelajari berkas perkara yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Limboto kepada Penuntut Umum dan Terdakwa masing-masing tertanggal 6 April 2023;

Menimbang bahwa Penuntut Umum tidak mengajukan memori banding;

Menimbang bahwa Penuntut Umum tidak mengajukan kontra memori banding;

Hal. 13 dari 23 hal. Putusan Nomor 28/PID/2023/PT GTO



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

Menimbang bahwa Penasehat Hukum Terdakwa mengajukan memori banding tertanggal 12 April 2023, yang pada pokoknya sebagai berikut:

Tentang Keberatan :

1. Bahwa Dan Mana Datangnya Orang Atau Pihak Itu Terikat Satu Sama Lainnya Atas Hak Dan Kewajibannya Disebutkan Dan Sekaligus Sebagai Sumber Perikatan (Pasal 1233 KUHPerdara), Dalam Perkara Aquo Adalah Saksi Korban Sri Indon Zakaria dan Terdakwa Abdul Basit Yang Telah Membuat Kesepakatan Dalam Perjanjian Jual Beli dan/atau Kredit Rumah. Dalam Hal Posisi **Pihak** Dalam Suatu Perjanjian Itu Setara, Bukan Dilihat Dalam Konteks Perdata **Tapi** Melihat Dan Konteks Pidana, Kesetaraan Itu Artinya Kedua Belah Pihak Memiliki Akses Untuk Mengecek Kebenaran Atas Hal Yang Diperjanjikan Kemudian Apabila Salah Satu **Pihak** Mengklaim Adanya Nama Palsu, Keadaan Palsu, Tipu Muslihat, atau Rangkaian Kebohongan Artinya Terdapat Kelalaian Pada Satu Pihak Yang Merasa Ditipu Untuk Menggunakan Haknya Sebelumnya Untuk Memeriksa Kebenaran Apa Yang Diperjanjikan;
2. Bahwa Pertimbangan Unsur Pada Halaman 29 -31 Hakim Majelis Tingkat Pertama telah Keliru Dalam Pertimbangannya Dikarenakan Untuk Seseorang Yang Tidak Berbuat atau Pasif Dalam Melaksanakan Perjanjian. Tidak Dapat Dikatakan Sebagai Penipuan Karena Sesuai Pasal 378 KUHP, Pemenuhan Unsur Dugaan Tindak Pidana Penipuan Haruslah adanya Nama Palsu, Keadaan Palsu, Tipu Muslihat dan Rangkaian Kebohongan Dimana Pelaku Hams Aktif Dalam Menggunakan IstrumenUnsur — unsur tersebut sehingga Korban Tergerak hatinya Untuk Melakukan Sesuatu Kepada Pelaku.

Dalam Konteks Pasal 378 KUHP, Perbedaan Interpretasi Dalam Pelaksanaan Suatu Perjanjian Tidak Dapat Dikatakan Sebagai Suatu Tindakan Dengan Penggunaan Nama Palsu, Keadaan Palsu, Tipu

Hal. 14 dari 23 hal. Putusan Nomor 28/PID/2023/PT GTO



Muslihat, atau Rangkaian Kebohongan, Dikarenakan Dalam Pelaksanaan Kesepakatan Perjanjian tersebut Didasari Itikad Baik dan Sebab Yang Halal, Sehingga Kegagalan Pelaksanaan Bagian Dan Kewajiban Perjanjian Oleh Salah Satu Pihak Tidak Dapat Dikatakan Sebagai Adanya Unsur Kesalahan atau Unsur Kesengajaan;

3. Bahwa Majelis Tingkat Pertama Telah Keliru Pada Pertimbangannya Pada Halaman 32 Paragraf Ke-2 Dikarenakan Saksi Indrawan Hopo Saat Agenda Pemeriksaan Saksi Tidak Dapat Hadir, Sehingga Terhadap BA? Saat Dikepolisian Itu Dibacakan Hal ini Jelas Telah bertentangan dengan **Pasal 185 KUHAP dimana Keterangan Saksi sebagai alat bukti ialah apa yang saksi nyatakan di sidang pengadilan.** Yang Kemudian Terhadap Keterangan Indrawan Hopo di BAP Dibantah Oleh Terdakwa dan Terhadap Bantahan Terdakwa Tidak Dimasukan Dalam Pertimbangan Putusan;
4. Bahwa Majelis Tingkat Pertama Telah Keliru Pada Pertimbangannya Pada Halaman 32 Paragraf Ke-4 Karena Ketika Perjanjian Telah **Disepakati Oleh Kedua** Belah Pihak, Maka Dapat Dikatakan Adanya Itikad Baik Dan Kedua Belah Pihak, Dimana Klausula Sebab Yang Halal Menghapus Kemungkinan Untuk Melakukan Tipu Muslihat, Keadaan Palsu, atau Rangkaian Kebohongan Apabila Salah Satu Pihak lalai Dalam Melaksanakan Perjanjian antara Kedua Belah Pihak;
5. Bahwa Pasal 185 Ayat (2) **KUHAP Pada Pokoknya Mengatur;** "Keterangan Seorang Saksi Saja Tidak Cukup Untuk Membuktikan Bahwa Terdakwa Bersalah atau Tidak Melakukan Tindak Pidana ". Akan Tetapi Dalam Pasal 185 Ayat (3) Disebutkan Bahwa " **Ketentuan Sebagaimana Dimaksud Dalam Ayat (2) Tidak Berlaku Apabila Disertai Dengan Suatu Alat Bukti Yang Sah Lainnya** ". Bahwa Dalam Hal ini Saksi Yang Dapat Dihadirkan Oleh Jaksa Hanyalah Yos Rizal Saja, Kemudian Saksi Korban Yakni Sri Indon Zakaria dan Suaminya Iwan Kolly.

Ketentuan Asas Unus Testis Nullus Testis mengartikan **jika keterangan saksi hanya berdiri sendiri tanpa dukungan alat bukti lainnya** maka

Hal. 15 dari 23 hal. Putusan Nomor 28/PID/2023/PT GTO



tidak memiliki kekuatan pembuktian. Keterkaitan keterangan saksi dengan alat bukti lainnya sangatlah penting untuk mendukung suatu pembuktian.

6. Bahwa Pada Halaman 27 Paragraf Ke-2 Majelis Tingkat Pertama Tidak Mempertimbangkan Tentang Surat Perintah Penangkapan Terhadap Terdakwa Dimana Dalam Surat Itu Menjelaskan Bahwa Korban Sri Indori Zakaria Melaporkan Masalah ini Ke Polda Gorontalo Pada tanggal 04 Desember 2021 Sebelum Waktu Penyerahan Rumah Yang Diperjanjikan Selesai Yakni Pada Tanggal 23 Desember di Tahun 2021 Berdasarkan Surat Pemesanan Perumahan No.00103/THRI-C/XH/2020 dibuat pada tanggal 23 Desember Tahun 2020, yang kemudian dalam surat pemesanan rumah dituangkan klausul **Masa Pembangunan Rumah 6 — 12 Bulan (Apabila waktu yang dijanjikan ternyata rumah/unit belum selesai, maka saya berhak mendapatkan pemotongan angsuran 100 % bulan berjalan).** Apabila dilihat pada surat pemesanan pada tanggal 23 Desember Tahun 2020 yang berarti rumah itu akan diserahkan selambat lambatnya pada tanggal 23 Desember di Tahun 2021;
7. Bahwa Pada Halaman 27 Paragraf Ke-2 Majelis Tingkat Pertama Tidak Mempertimbangkan Bukti Surat Terdakwa Sebab Dalam Pledoi Telah Dilampirkan Bukti Surat Pemesanan Perumahan No.00103/THR1-C/X1112020 dibuat pada tanggal 23 Desember Tahun 2020, yang kemudian dalam surat pemesanan rumah dituangkan klausul Masa Pembangunan Rumah 6 — 12 Bulan (Apabila waktu yang dijanjikan ternyata rumah/unit belum selesai, maka saya berhak mendapatkan pemotongan angsuran 100 % bulan berjalan). Apabila Diperhatikan Dengan Seksama Dalam Surat Pemesanan Perumahan Ada Kalimat Janji Disitu, sifat Kehati — hatian Dalam Hukum Pidana Merupakan Keharusan Untuk Menilai Bahwa Suatu Sengketa Berpangkal Dan Suatu Sengketa Dibidang Keperdataan Khususnya Dalam Perjanjian Seharusnya Melewati Mekanisme Peradilan Perdata Terlebih Dahulu Untuk Menentukan Kewajiban Para **Pihak** Untuk Mencegah Adanya

Hal. 16 dari 23 hal. Putusan Nomor 28/PID/2023/PT GTO



Perbedaan Interpretasi Masing-masing Pihak Terkait Kewajiban Berdasarkan Perjanjian Yang Telah Disepakati;

8. Bahwa Dalam Penjelasan Pasal 183 KUHAP Tersebut Dinyatakan bahwa Pembentuk Undang - undang Telah Menentukan Pilihan bahwa sistem pembuktian yang paling tepat dalam kehidupan penegakan hukum di Indonesia adalah sistem pembuktian menurut Undang-undang secara negatif, demi tegaknya keadilan, kebenaran, dan kepastian hukum. Karena dalam sistem pembuktian ini, Terpadu kesatuan penggabungan antara sistem Conviction-in time (Sistem Pembuktian Yang Hanya Bersandar Atas Keyakinan Hakim) Dengan Sistem Pembuktian Menurut Undang - undang secara positif (Positif Wettelijk Stelsel);

Bahwa Ketentuan Dalam Pasal 183 KUHAP Tersebut Juga Identik Dengan Ketentuan Dalam Pasal 6 UU Nomor 4 Tahun 2004 jo UU Nomor 48 Tahun 2009 Mengenai Kekuasaan Kehakiman, Bahwa Oleh Karena Itu, Konsep Keyakinan Hakim Tersebut Baru Dapat Terbentuk Dengan Didasarkan Pada Adanya Alat Bukti Yang Sah Menurut KUHAP. Keyakinan Hakim Yang Akan Terbentuk Tersebut Pada Akhirnya Nanti Hanya Terdiri Dan Dua Macam, Yaitu Keyakinan Bahwa Terdakwa Tidak Terbukti Bersalah atau Sebaliknya Keyakinan Bahwa Terdakwa Terbukti Bersalah;

Bahwa Adapun Aktualisasi Dan Kombinasi Kedua Konsep Dalam Ketentuan Pasal 183 KUHAP Tersebut dapat dilihat dalam rumusan kalimat baku setiap diktum putusan perkara pidana yang menyatakan "Secara Sah dan Meyakinkan". Kata "sah" Dalam Hal ini Berarti Bahwa Hakim Dalam Memberikan Putusan Tersebut Didasarkan Pada alat Bukti Yang Sah Sebagaimana diatur dalam KUHAP dan Peraturan Perundang-undangan lainnya. Sedangkan Kata "Meyakinkan" Dalam Hal ini Berarti Bahwa Dan Alat Bukti Yang Sah Tersebut Maka Terbentuk Keyakinan Hakim;

Majelis Hakim Banding Yang Kami Muliakan;

Sebagaimana Memori Banding yang telah diuraikan diatas, Perkenankan Saya Penasihat Hukum Terdakwa, dengan segala kerendahan

Hal. 17 dari 23 hal. Putusan Nomor 28/PID/2023/PT GTO



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hati memohon Keadilan dan perlindungan hukum bagi diri Terdakwa yang akan terimplementasikan dibawah ketukan palu sidang Yang Mulia Majelis Hakim Banding agar berkenan memutuskan dalam amar putusan sebagai berikut:

MENGADILI

1. Mengabulkan Permohonan Banding Penasihat Hukum Tersebut;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Limboto Nomor 116/Pid.B/2022f/PN Lbo Tanggal Tanggal 4 April Tahun 2023 Tersebut;

MENGADILI SENDIRI

1. Menyatakan, Terdakwa Abdul Basit Alias Abdul Basit Tulisi Alias H.A Basit Puang Salipu Alias Pak Haji Alias Abas Tidak Terbukti Secara Sah Dan Meyakinkan Melakukan Tindak Pidana Penipuan, Sebagaimana Yang Diatur Dalam Pasal 378 KUHPidana Dalam Dakwaan Pertama JPU;
2. Membebaskan, Atau Setidak-Tidaknya Melepaskan Terdakwa Dari Segala Dakwaan Dan Tuntutan Jaksa Penuntut Umum;
3. Memulihkan Hak Terdakwa Dalam Segala Kemampuan, Kedudukan Serta Harkat Dan Martabatnya;
4. Membebaskan Biaya Perkara Kepada Negara;

Atau;

Apabila Majelis Hakim Banding yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang se-adil adilnya (ex a equo at bono).

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi membaca, mempelajari dengan teliti dan seksama, berkas perkara beserta salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Limboto Nomor 116/Pid.B/2022/PNLbo tanggal 4 April 2023, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat:

- Bahwa awalnya suami sdr IWAN KOLLY mendapat informasi melalui postingan grup WhatsApp tentang penjualan perumahan Telaga Habsar Residence 1 di Desa Tenggela Kecamatan Tilango Kabupaten Gorontalo;

Hal. 18 dari 23 hal. Putusan Nomor 28/PID/2023/PT GTO

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)



- Kemudian Sdr IWAN KOLLY memberitahukan kepada isterinya yakni sdr SRI INDON JAKARIA berminat membeli perumahan tersebut, karena pembelian perumahan tidak melalui BI Checking, angsuran rendah, jangka waktu pembayaran angsuran 5 (lima) tahun, lokasi dekat Kota Gorontalo, dan tidak rawan banjir;
- Selanjutnya sdr IWAN KOLLY mencari informasi tentang perumahan tersebut dengan menghubungi sdr YOS RIZAL GUSTI BALDIS melalui telepon dan saat itu sdr YOS RIZAL GUSTI BALDIS menunjukkan lokasi perumahan serta mengarahkan kepada sdr IWAN KOLLY untuk datang langsung ke kantor Habsar Syariah Properti di Kelurahan Kayubulan Kecamatan Limboto Kabupaten Gorontalo;
- Bahwa kemudian pada bulan November 2020 sdr SRI INDON JAKARIA dan sdr IWAN KOLLY melakukan pengecekan lokasi perumahan Telaga Habsar Residence 1 di Desa Tenggela Kecamatan Tilango Kabupaten Gorontalo dan saat itu sdr SRI INDON JAKARIA dan sdr IWAN KOLLY melihat 1 (satu) bangunan rumah dilokasi tersebut;
- Bahwa pada hari Rabu tanggal 23 Desember 2020 sdr SRI INDON JAKARIA dan sdr IWAN KOLLY mendatangi kantor Habsar Syariah Property dan dikantor tersebut terpampang baliho dan spanduk tentang sistem pendaftaran/persyaratan untuk membeli perumahan diantaranya : tanpa BI Cheking, harga murah, kualitas terjamin, pengajuan tidak ribet, cukup KTP dan Kartu Keluarga plus DP tanpa bunga tanpa denda dan pasilitas;
- Selanjutnya sdr SRI INDON JAKARIA dan sdr IWAN KOLLY langsung menemui Terdakwa ABDUL BASIT TULISI alias ABDUL BASIT alias H.A. BASIT PUANG SALIPU alias ABAS alias PAK HAJI dan saat itu Terdakwa menyerahkan brosur untuk melihat-lihat model rumah dan Terdakwa menanyakan kepada saksi korban SRI INDON JAKARIA **“Ibu sudah melihat lokasi perumahan?”** dan saksi korban menjawab **“iya sudah lihat”** kemudian saksi korban

Hal. 19 dari 23 hal. Putusan Nomor 28/PID/2023/PT GTO



bertanya kepada Terdakwa, “rumah dan lokasi siapa punya, karena didalam lokasi ada 1 rumah warga dan bangunan rumah model perumahan ”dan Terdakwa menjawab“ lokasi punyanya Habsar Syariah Property, itu rumah warga hanya menunggu saja kalau sudah mulai pembangunan perumahan dilokasi, rumah warga itu akan dikeluarkan dan bangunan rumah model perumahan itu yang nantinya akan dijadikan kantor, saya hanya membantu masyarakat Gorontalo untuk mempunyai rumah yang mudah tidak ribet, tanpa menggunakan BI Cheking, setorannya murah, jangka waktu pendek, apabila ada kendala dalam hal pembayaran saya yang membantu tidak menyita rumah secara langsung, saya akan cari solusi selama 6 bulan jika tetap tidak bisa, saya akan bantu pengalihan rumah ke orang lain sampai uang muka dikembalikan, kan rumah tidak akan lari, ibu juga tidak usah takut karena istri saya pegawai Kemenkumham ”kemudian Terdakwa mengatakan lagi, “nanti kalau jadi ambil rumah kita bantu untuk buat kamar 1 lagi dibagian belakang;

- Terdakwa ABDUL BASIT TULISI alias ABDUL BASIT alias H.A. BASIT PUANG SALIPU alias ABAS alias PAK HAJI juga mengatakan dan menjanjikan kepada saksi korban SRI INDON JAKARIA, ” jika 1 (satu) tahun dari pembayaran uang muka user/konsumen sudah terima kunci, apabila user mengundurkan diri maka uang muka akan dikembalikan 100% tanpa potongan, dan akan dikembalikan 6 (enam) bulan kemudian sejak user/konsumen mengundurkan diri, serta apabila sampai waktunya belum diserahkan kunci maka user dibebaskan dari angsuran namun dianggap user sudah membayar angsuran ”;
- Bahwa atas bujukan dan rangkaian kata-kata bohong Terdakwa ABDUL BASIT TULISI alias ABDUL BASIT alias H.A. BASIT PUANG SALIPU alias ABAS alias PAK HAJI tersebut, sehingga sdr SRI INDON JAKARIA merasa yakin dan percaya sehingga tergerak

Hal. 20 dari 23 hal. Putusan Nomor 28/PID/2023/PT GTO



hatinya untuk membeli 1 unit perumahan type 20/50 blok C di Telaga Habsar Residence 1 yang ditawarkan oleh Terdakwa;

- Bahwa saat itu juga sdr SRI INDON JAKARIA menyerahkan uang sebesar **Rp.29.700.000,- (dua puluh sembilan juta tujuh ratus ribu rupiah)** sebagai uang tanda jadi pembelian perumahan kepada Terdakwa, kemudian uang tersebut diserahkan oleh Terdakwa kepada saksi INDRAWAN HOPO untuk menghitungnya dan Terdakwa langsung mencetak 1 lembar Kwitansi Habsar Syariah Property tertanggal Gorontalo 23 Desember 2020 dan meminta saksi INDRAWAN HOPO untuk menandatangani;
- Bahwa saat itu sdr SRI INDON JAKARIA menanyakan kepada Terdakwa ABDUL BASIT TULISI alias ABDUL BASIT alias H.A. BASIT PUANG SALIPU alias ABAS alias PAK HAJI mengapa kwitansi ditandatangani oleh saksi INDRAWAN HOPO, dan Terdakwa mengatakan bahwa sdr INDRAWAN HOPO adalah bendaharannya, padahal sdr INDRAWAN HOPO hanya pekerja yang membantu sdr SUPARDI untuk mengurus produksi pupuk organik air. Hal itu dilakukan oleh Terdakwa untuk lebih meyakinkan sdr SRI INDON JAKARIA bahwa Habsar Syariah Properti memiliki struktur yang jelas;
- Selanjutnya untuk lebih meyakinkan sdr SRI INDON JAKARIA, Terdakwa memperlihatkan Surat Pemesanan Unit Rumah/Ruko No.00103/THR1-C/XII/2020 tanggal 23 Desember 2020 yang berisikan besaran pembayaran perbulannya yang ditandatangani oleh sdr SRI INDON JAKARIA setelah melakukan pembayaran uang tanda jadi. Namun surat tersebut belum diserahkan, karena masih menunggu para pihak untuk menandatangani. Surat tersebut baru diserahkan oleh Terdakwa kepada sdr SRI INDON JAKARIA pada sekitar Bulan Pebruari 2021;
- Bahwa pada sekitar bulan Juni dan Juli 2021 sdr SRI INDON JAKARIA baru mengetahui bahwa tidak ada pembangunan perumahan di lokasi tersebut, sehingga sdr SRI INDON JAKARIA

Hal. 21 dari 23 hal. Putusan Nomor 28/PID/2023/PT GTO



bersama sdr IWAN KOLLY mendatangi kantor Habsar Syariah Properti dan ternyata kantor tersebut sudah tutup, baliho dan spanduk sudah tidak terpasang lagi. Selanjutnya sdr SRI INDON JAKARIA menghubungi Terdakwa melalui telepon menanyakan terkait pembangunan perumahan, namun Terdakwa mengatakan, **"kan kontrak perjanjian pembangunan selesai 1 tahun, ini masih pertengahan tahun"**;

- Bahwa pada bulan Desember 2021, sdr SRI INDON JAKARIA melakukan pengecekan kembali ke lokasi perumahan Telaga Habsar Residence 1, akan tetapi perumahan yang dijanjikan oleh Terdakwa tersebut tidak dibangun juga, bahkan tanah lokasi perumahan tersebut bukanlah milik Terdakwa melainkan milik sdr SYAIFUL KASIM;
- Bahwa uang tanda jadi untuk pembelian 1 unit perumahan type 20/50 blok C di Telaga Habsar Residence 1 sebesar **Rp.29.700.000,- (dua puluh sembilan juta tujuh ratus ribu rupiah)** dipergunakan oleh Terdakwa untuk kepentingan pribadinya;
- Bahwa akibat perbuatan Terdakwa, sdr SRI INDON JAKARIA mengalami kerugian sebesar **Rp.29.700.000,- (dua puluh sembilan juta tujuh ratus ribu rupiah)** atau setidaknya-tidaknya lebih dari Rp.2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri yang menyimpulkan perbuatan Terdakwa telah memenuhi perumusan delik sehingga dinyatakan telah terbukti secara sah dan meyakinkan juga telah dengan tepat mempertimbangkan hukuman yang tepat dan adil yang dijatuhkan kepada Terdakwa ;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Limboto Nomor 116/Pid.B/2023/PN Lbo tanggal 4 April 2023 dapat dipertahankan dan dikuatkan;

Menimbang bahwa oleh karena Terdakwa dipidana maka dibebani membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Hal. 22 dari 23 hal. Putusan Nomor 28/PID/2023/PT GTO



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

MENGADILI:

- Menerima permintaan banding dari Penuntut Umum tersebut;
- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Limboto Nomor 116/Pid.B/2023/PN Lbo tanggal 4 April 2023, yang dimintakan banding tersebut;
- Membebaskan biaya perkara kepada Terdakwa dalam dua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sejumlah Rp5.000,00-(lima ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Gorontalo, pada hari Selasa tanggal 23 Mei 2023, oleh Dey Velix Wagiju, S.H., M.H sebagai Hakim Ketua, Agung Purbantoro, S.H., M.H dan Asep Sumirat Danaatmaja, S.H., M.H, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Selasa tanggal 30 Mei 2023, yang dihadiri oleh Majelis Hakim Tersebut serta Zuhriati Usman, S.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh Penuntut Umum dan Terdakwa.

Hakim Anggota,
Ttd
Agung Purbantoro, S.H., M.H.
Ttd

Asep Sumirat Danaatmaja, S.H., M.H.

Ketua Majelis,
Ttd
Dey Velix Wagiju, S.H., M.H

Panitera Pengganti,
Ttd
Zuhriati Usman, S.H.

Salinan Yang Sah Sesuai Aslinya
Panitera Pengadilan Tinggi Gorontalo

Sri Candra S.Ottoluwa, S.H., M.H.
Nip. 196301031993032001

Hal. 23 dari 23 hal. Putusan Nomor 28/PID/2023/PT GTO

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)



Hal. 24 dari 23 hal. Putusan Nomor 28/PID/2023/PT GTO