



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN Nomor 355/Pid.B/2021/PN Gsk

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. Nama lengkap : Ir. Andriyanto Widjaja.;
2. Tempat lahir : Surabaya;
3. Umur/tanggal lahir : 49 Tahun / 14 Desember 1971;
4. Jenis Kelamin : Laki-laki;
5. Kebangsaan : Indonesia;
6. Tempat tinggal : Jl. Kemayoran Budidayan 1/6 RT/RW. 003/008 Kelurahan Kemayoran Kecamatan Krembangan Kota Surabaya dan Laris Mantion No. 3706 Jl. Puncak Indah Jl. Raya Iontar No. 2 Surabaya.;
7. Agama : Katolik;
8. Pekerjaan : Swasta;

Terdakwa ditangkap pada tanggal 25 Agustus 2021:

Terdakwa ditahan dalam tahanan Rumah Tahanan Negara oleh:

1. Penyidik sejak tanggal 25 Agustus 2021 sampai dengan tanggal 13 September 2021;
2. Penyidik Perpanjangan Oleh Penuntut Umum sejak tanggal 14 September 2021 sampai dengan tanggal 23 Oktober 2021;
3. Penuntut sejak tanggal 21 Oktober 2021 sampai dengan tanggal 09 November 2021;
4. Hakim Pengadilan Negeri sejak tanggal 03 November 2021 sampai dengan tanggal 02 Desember 2021;
5. Perpanjangan pertama Ketua Pengadilan Negeri, sejak tanggal 03 Desember 2021 sampai dengan tanggal 31 Januari 2022;

Terdakwa didampingi oleh Penasihat Hukum **Devir Lusvan Agus D., S.H., M.H.** dkk., Para Advokat / Penasihat Hukum "ASP & Rekan" yang berkantor pada alamat di Aspol Bangkingan Blok H-34, Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Oktober 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Negeri Gresik Nomor 240/SK/2021/PN Gsk tanggal 4 Nopember 2021;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca:

Halaman 1 dari 74 Putusan Nomor 355/Pid.B/2021/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Penetapan Ketua Pengadilan Negeri .Gresik Nomor 355/Pid.B/2021/PN Gsk tanggal 3 Nopember 2021 tentang penunjukan Majelis Hakim;
- Penetapan Majelis Hakim Nomor 355/Pid.B/2021 tanggal 3 Nopember 2021 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 **Ir. ANDRIYANTO WIDJAJA** terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana “ *dengan sengaja dan melawan hukum memiliki barang sesuatu yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain, tetapi yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan*” sebagaimana dimaksud pada **Pasal 372 KUHPidana**, sebagaimana dakwaan Kedua Penuntut Umum.
2. Menjatuhkan pidana terhadap Terdakwa **Ir. ANDRIYANTO WIDJAJA** dengan pidana penjara selama **3 (tiga) tahun dan 6 (enam) bulan** penjara.
3. Memerintahkan hukuman yang dijatuhkan terhadap Terdakwa **Ir. ANDRIYANTO WIDJAJA** dikurangi dengan masa tahanan sementara yang telah dijalani, dengan perintah agar terdakwa tetap dalam tahanan;
4. Menyatakan barang bukti berupa :
 - 3 (tiga) lembar fc Surat Pemesanan Rumah (SPR) No. 003/SPR/RS-G/2018, tanggal 25 Juli 2018 dengan cap stempel Kantor Pos dengan bermaterai 6000
 - 1 (satu) lembar fc akta kwitansi No. 364/CAB/PRR/II/2019, tanggal 23 Februari 2019 senilai Rp. 178.500.000,- untuk pelunasan/pembayaran cash perumahan Rhapsody Residence Unit B-19 yang dikeluarkan oleh PT. Citra Andalas Bersatu, dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 6000 (dari **ANTONIUS SOEMARIJANTO, S.T.**)
 - 3 (tiga) lembar fc Surat Pemesanan Rumah (SPR) No. 151/SPR/RS-G/2018, tanggal 21 Juli 2018 dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000
 - 1 (satu) lembar fc kwitansi pembayaran senilai Rp. 250.000.000,- untuk pelunasan perumahan Rhapsody Residence Unit A-19 yang dikeluarkan oleh PT. Citra Andalas Bersatu, dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000 (dari **JIMMY HANDOKO**)

Halaman 2 dari 74 Putusan Nomor 355/Pid.B/2021/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 3 (tiga) lembar fc Surat Pemesanan Rumah (SPR) No. 361/SPR/RS-G/2019, tanggal 12 September 2019 dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000
- 1 (satu) lembar fc kwitansi pembayaran senilai Rp. 275.000.000,- untuk pembayaran perumahan Rhapsody Residence Unit C-89 yang dikeluarkan oleh PT. Citra Andalas Bersatu, dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 6000 (dari **POPY ANGGRAINI**)
- 3 (tiga) lembar fc legalisir Surat Pemesanan Rumah (SPR) No. 136/SPR/RS-G/2018 tanggal 15 Juli 2018 dari PT. Citra Andalas Bersatu dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000
- 1 (satu) bendel fc legalisir kwitansi asli bukti pembayaran angsuran senilai Rp. 30.180.000,- dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000 (dari **SOLICHA**)
- 1 (satu) lembar yang terdiri dari 3 (tiga) fc kwitansi pembayaran tanggal 06 Agustus 2018, tanggal 8 Nopember 2018, tanggal 11 Desember 2018 dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 6000
- 1 (satu) lembar yang terdiri dari 4 (empat) fc kwitansi pembayaran tanggal 26 Desember 2018, tanggal 30 Januari 2019, tanggal 19 Februari 2019, dan 20 Februari 2019 dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 6000
- 3 (tiga) lembar Surat Pemesanan Rumah (SPR) No. 158/SPR-RS-G/2018 tanggal 01 Agustus 2018 atas nama pemesan WIWIK TRI HASTUTI dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000 (dari **WIWIK TRI HASTUTI**)
- 3 (tiga) lembar fc legalisir Surat Pemesanan Rumah (SPR) No. 345/SPR/RS-G/2019 tanggal 23 Juli 2019 dari PT. Citra Andalas Bersatu dan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000
- 1 (satu) fc legalisir lembar Berita Acara No. 013/BAP/RS-G/2019 tanggal 23 Juli 2019 yang dikeluarkan oleh PT. Citra Andalas Bersatu dan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000
- 1 (satu) fc legalisir lembar rekening giro dari Bank BCA No. Rekening 4720218548 dan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000
- 1 (satu) lembar print out bukti postingan di Facebook dari ANDRIYANTO WIDJAJA dan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000 (dari **PUTRI OLIVIA KAMAL**)
- 1 (satu) bendel fc Surat Pemesanan Rumah (SPR) No. 131/SPR/RS-G/2018, tanggal 06 Juni 2018 dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000

Halaman 3 dari 74 Putusan Nomor 355/Pid.B/2021/PN Gsk

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

- 3 (tiga) lembar fc bukti pembayaran angsuran Perumahan Rhapsody Residence Unit B-14 yang dikeluarkan PT. Citra Andalas Bersatu, dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000
- 1 (satu) bendel fc Surat Pemesanan Rumah (SPR) No. 130/SPR/RS-G/2018, tanggal 06 Juni 2018 dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000
- 1 (satu) lembar fc formulir perjanjian titip jual No. 004/PTJ/VI/2019 tanggal 21 Juni 2019 yang ditanda tangani oleh sdr. AGUS PRATOMO dengan PT. Citra Andalas Bersatu dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000
- 5 (lima) lembar fc kwitansi pembayaran angsuran DP Perumahan Rhapsody Residence Unit B-14 yang dikeluarkan PT. Citra Andalas Bersatu dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000 (dari **AGUS PRATOMO**)
- 1 (satu) bendel fc Surat Pemesanan Rumah (SPR) No. 236/SPR/RS-G/2018, tanggal 25 September 2018 dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000
- 12 (dua belas) lembar fc rekening tahapan Bank BCA No. Rek 508561957 an. Novan Andrio alamat Wiyung Babatan RT. 007 RW. 001 Babatan Kota Surabaya dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000
- 6 (enam) lembar fc berisi kwitansi pembayaran angsuran DP Unit A-53 yang dikeluarkan PT. Citra Andalas Bersatu dengan cap stempel Kantor pos dan bermaterai 10000 (dari **SRIASIH**)
- 1 (satu) bendel fc Surat Pemesanan Rumah (SPR) No. 116/SPR/RS-G/2018 tanggal 6 Juni 2018 dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000
- 1 (satu) lembar slip aplikasi setoran Bank Mandiri tanggal 23 Desember 2019 senilai Rp. 1.460.000,- dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000
- 7 (tujuh) lembar fc kwitansi untuk pembayaran Perumahan Rhapsody Residence Unit/Blok B-97 yang dikeluarkan oleh PT. Citra Andalas Bersatu, dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000 (dari **FERRY WIJAYA**)
- 1 (satu) bendel fc Surat Pemesanan Rumah (SPR) No. 124/SPR/RS-G/2018, tanggal 6 Juni 2018 dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000
- 20 (dua puluh) lembar fc kwitansi pembayaran senilai Rp. 30.198.400,- untuk pembayaran Perumahan Rhapsody Residence Unit/Blok B-087

Halaman 4 dari 74 Putusan Nomor 355/Pid.B/2021/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang dikeluarkan oleh PT. Citra Andalas Bersatu, dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000 (dari **MUHAMMAD RIFAI HIKMAWAN, A.MD**)

- 1 (satu) bendel fc Surat Pemesanan Rumah (SPR) No. 114/SPR/RS-G/2018, tanggal 6 Juni 2018 dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000
- 1 (satu) bendel fc kwitansi pembayaran senilai Rp. 27.740.000,- untuk pembayaran Perumahan Rhapsody Residence Unit/Blok B-089 yang dikeluarkan oleh PT. Citra Andalas Bersatu dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000 (dari **DWI BERNADETA**)
- 3 (tiga) fc Surat Pemesanan Rumah (SPR) No. 209/SPR/RS-G/2018, tanggal 12 September 2018 dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000
- 4 (empat) lembar fc kwitansi pembayaran cicilan dengan total Rp. 22.000.000,- dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000 (dari **OCTA VIOLA**)
- 1 (satu) bendel fc Surat Pemesanan Rumah (SPR) No. 295/SPR/RS-G/2019, tanggal 12 Januari 2019 dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000
- 1 (satu) bendel fc kwitansi pembayaran senilai Rp. 49.611.000,- untuk pembayaran Perumahan Rhapsody Residence Unit/Blok A-12 yang dikeluarkan oleh PT. Citra Andalas Bersatu, dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000 (dari **MARIA MAGDALENA DWI SETIORINI**)
- Surat Pemesanan Rumah (SPR) No. 276/SPR/RS-G/2018, tanggal 5 Desember 2018 dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 6000
- 1 (satu) bendel fc kwitansi pembayaran senilai Rp. 49.613.500,- untuk pembayaran Perumahan Rhapsody Residence Unit/Blok B-34 yang dikeluarkan oleh PT. Citra Andalas Bersatu, dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 6000 (dari **NOVENDHI ADHINATA**)
- 1 (satu) bendel fc Surat Pemesanan Rumah (SPR) No. 240/SPR/RS-G/2018, tanggal 6 April 2019 dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000
- 5 (lima) lembar berisi 13 fc kwitansi pembayaran dari PT. Citra Andalas Bersatu dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000 (dari **FAJAR RUKMONO**)
- 1 (satu) bendel fc Surat Pemesanan Rumah (SPR) No. 184/SPR/RS-G/2018, tanggal 9 Agustus 2018 dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000

Halaman 5 dari 74 Putusan Nomor 355/Pid.B/2021/PN Gsk

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

- 19 (sembilan belas) lembar fc kwitansi pembayaran angsuran DP Unit C-39 yang dikeluarkan PT. Citra Andalas Bersatu, dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000 (dari **IVAN DELLY SETYAWAN, S.Pd**)
- 1 (satu) bendel fc Surat Pemesanan Rumah (SPR) No. 398/SPR/RS-G/2019, tanggal 11 Desember 2019 dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000
- 1 (satu) lembar fc surat Berita Acara Penggantian Nama No. 015/BAP/RS-G/2019, tanggal 11 Desember 2019 dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000
- 1 (satu) bendel fc kwitansi pembayaran senilai Rp. 35.627.500,- untuk pembayaran Perumahan Rhasody Residence Unit/Blok A-24 yang dikeluarkan oleh PT. Citra Andalas Bersatu, dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000 (dari **IFA PRASETYAWATI**)
- 3 (tiga) lembar fc Surat Pemesanan Rumah (SPR) No. 210/SPR/RS-G/2018, tanggal 6 Oktober 2018 dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000
- 1 (satu) bendel fc rekening tahapan Bank BCA No. Rek. 4290519964 dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000
- 1 (satu) bendel fc kwitansi pembayaran senilai Rp. 65.000.000,- untuk pembayaran Perumahan Rhapsody Residence Unit/Blok C-22 yang dikeluarkan oleh PT. Citra Andalas Bersatu, dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000 (dari **ARIS SETIYANI**)
- 3 (tiga) lembar fc Surat Pemesanan Rumah (SPR) No. 098/SPR/RS-G/2018, tanggal 4 Agustus 2018 dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000
- 1 (satu) bendel fc kwitansi pembayaran senilai Rp. 28.000.000,- untuk pembayaran perumahan Rhapsody Residence Unit/Blok C-29 yang dikeluarkan oleh PT. Citra Andalas Bersatu, dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000 (dari **MUJAYANAH**)
- 1 (satu) bendel fc Surat Pemesanan Rumah (SPR) No. 111/SPR/RS-G/2018, tanggal 17 Januari 2018 dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000
- 1 (satu) bendel fc kwitansi pembayaran senilai Rp. 79.165.000,- untuk pembayaran perumahan Rhapsody Residence Unit/Blok A-58 yang dikeluarkan oleh PT. Citra Andalas Bersatu, dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000 (dari **WIWIK ANDEWI, S.Pd**)

Halaman 6 dari 74 Putusan Nomor 355/Pid.B/2021/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 (satu) bendel fc Surat Pemesanan Rumah (SPR) No. 127/SPR/RS-G/2018, tanggal 05 Juni 2018 dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000
- 7 (tujuh) lembar fc yang berisikan bukti kwitansi pembayaran Perumahan Rhapsody Residence Blok B No. 69 yang dikeluarkan oleh PT. Citra Andalas Bersatu, dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000 (dari **AVIV ARDIYANSAH**)
- 1 (satu) bendel fc Surat Pemesanan Rumah (SPR) No. 287/SPR/RS-G/2018, tanggal 29 Desember 2018 dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 12000
- 1 (satu) lembar berisi fc kwitansi pembayaran yaitu kwitansi No. 441/CAB/PRR/XII/2018, tanggal 18 Desember 2018 senilai Rp. 1.000.000,-, kwitansi asli No. 457/CAB/PRR/XII/2018, tanggal 19 Desember 2018 senilai Rp. 4.000.000,-, dan kwitansi asli No. 344/CAB/PRR/II/2019, tanggal 22 Februari 2019 senilai Rp. 10.000.000,- dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 12000
- 1 (satu) lembar berisi fc kwitansi No. 553/CAB/PRR/IV/2019, tanggal 9 Maret 2019 senilai Rp. 45.000.000,- dan kwitansi No. 480/CAB/PRR/III/2019, tanggal 28 Maret 2019 senilai Rp. 15.000.000,- dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 12000 (dari **RANGGA LUQMAN HAKIM S, AB**)
- 1 (satu) lembar Surat Perjanjian Pengalihan unit rumah Blok B-20 di Perumahan Rhapsody Residence Driyorejo, tanggal 7 September 2018 dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000
- 5 (lima) lembar yang terdiri dari 3 (tiga) fc kwitansi pembayaran, tanggal 8 September 2019, tanggal 13 Oktober 2019, tanggal 24 Januari 2019, tanggal 22 Februari 2019, tanggal 31 Maret 2019, tanggal 07 September 2019, tanggal 27 Juni 2019, tanggal 07 September 2019, tanggal 16 Oktober 2018, tanggal, 19 November 2018, tanggal 21 Desember 2018, tanggal 02 Juli 2019, tanggal 10 Agustus 2018, dan tanggal 01 November 2018 dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000
- 2 (dua) lembar yang terdiri dari 2 (dua) fc kwitansi pembayaran, tanggal 22 Juli 2019, tanggal 22 Juni 2019, tanggal 24 April 2019, dan tanggal 29 Mei 2019 dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000
- 3 (tiga) lembar Surat Pemesanan Rumah (SPR) No. 073/SPR/RS-G/2018, tanggal 06 Juni 2018 atas nama pemesan AFRISANTO dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000 (dari **AFRISANTO, Amd**)

Halaman 7 dari 74 Putusan Nomor 355/Pid.B/2021/PN Gsk

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

- Surat Pemesanan Rumah (SPR) No. 243/SPR/RS-G/2018, tanggal 2 November 2018 dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000
- Surat Pemesanan Rumah (SPR) No. 244/SPR/RS-G/2018, tanggal 2 November 2018 dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000
- 1 (satu) bendel fc kwitansi pembayaran senilai Rp. 90.000.000,- untuk pembayaran Perumahan Rhapsody Residence Unit/Blok B-26 dan Blok B-18 yang dikeluarkan oleh PT. Citra Andalas Bersatu, dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000 (dari **SAFRIAN HAMZAH**)
- 3 (tiga) lembar fc Surat Pemesanan Rumah (SPR) No. 292/SPR/RS-G/2019, tanggal 05 Januari 2019 dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000
- 1 (satu) bendel fc kwitansi pembayaran senilai Rp. 49.554.500,- untuk pembayaran Perumahan Rhapsody Residence Unit A-14 yang dikeluarkan oleh PT. Citra Andalas Bersatu, dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000 (dari **SUPARNO**)
- 3 (tiga) lembar fc Surat Pemesanan Rumah (SPR) No. 282/SPR/RS-G/2018, tanggal 17 Desember 2018 dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000
- 1 (satu) bendel fc kwitansi pembayaran senilai Rp. 53.013.400,- untuk pembayaran Perumahan Rhapsody Residence Unit B-38 yang dikeluarkan oleh PT. Citra Andalas Bersatu dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000 (dari **IVAN ADITYA**)
- 3 (tiga) lembar fc Surat Pemesanan Rumah (SPR) No. 004/SPR/RS-G/2018, tanggal 01 Agustus 2018 dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 6000
- 3 (tiga) lembar fc kwitansi pembayaran senilai Rp. 150.000.000,- untuk pembayaran Perumahan Rhapsody Residence Unit B-09 yang dikeluarkan oleh PT. Citra Andalas Bersatu, dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 6000 (dari **SWANDYAWATI**)
- 1 (satu) bendel fc Surat Pemesanan Rumah (SPR) No. 297/SPR/RS-G/2019, tanggal 16 Januari 2019 dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 12000
- 1 (satu) lembar fc kwitansi No. 665/CAB/PRR/XII/2018, tanggal 05 Desember 2018 atas pembayaran uang tanda jadi senilai Rp. 1.000.000,- dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 6000
- 1 (satu) lembar fc kwitansi No. 685/CAB/PRR/XII/2018 tanggal 08 Desember 2018 atas tambahan pembayaran uang tanda jadi senilai Rp. 4.000.000,- dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000

Halaman 8 dari 74 Putusan Nomor 355/Pid.B/2021/PN Gsk

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

- 13 (tiga belas) lembar fc kwitansi pembayaran senilai Rp. 45.555.900,- untuk pembayaran DP ke-1 s/d DP ke-13 Perumahan Rhapsody Residence Unit/Blok B-54 yang dikeluarkan oleh PT. Citra Andalas Bersatu, dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000 (dari **NOVI CHRISTI ANGGREINI**)
- 1 (satu) bendel fc Surat Pemesanan Rumah (SPR) No. 206/SPR/RS-G/2018, tanggal 10 September 2018 dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 6000
- 1 (satu) lembar fc kwitansi No. 378/CAB/PRR/IX/2018, tanggal 07 September 2018 untuk pembayaran tanda jadi senilai Rp. 1.000.000,- dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000
- 11 (sebelas) lembar fc kwitansi pembayaran senilai Rp. 45.000.000,- untuk pembayaran DP ke-1 s/d DP ke-11 Perumahan Rhapsody Residence Unit/Blok C-14 yang dikeluarkan oleh PT. Citra Andalas Bersatu, dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000 (dari **PRASASTI SURYANI NIMALSARI**)
- 1 (satu) bendel fc Surat Pemesanan Rumah (SPR) No. 205/SPR/RS-G/2018, tanggal 20 Februari 2018 dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 6000
- 1 (satu) bendel fc Surat Pemesanan Rumah (SPR) No. 205/SPR/RS-G/2018, tanggal 8 September 2018 dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 6000
- 1 (satu) bendel fc kwitansi pembayaran senilai Rp. 128.722.500,- untuk pembayaran Perumahan Rhapsody Residence Unit/Blok A-39 yang dikeluarkan oleh PT. Citra Andalas Bersatu, dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 6000 (dari **TRIVIA CHANDRA, S.E.**)
- 1 (satu) bendel fc Surat Pemesanan Rumah (SPR) No. 006/SPR/RS-G/2018, tanggal 28 Februari 2018 dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 6000
- 2 (dua) lembar fc kwitansi pembayaran senilai Rp. 150.000.000,- untuk pembayaran Perumahan Rhapsody Residence Unit/Blok B-07 yang dikeluarkan oleh PT. Citra Andalas Bersatu, dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 6000
- 3 (tiga) lembar fc bukti transfer pembayaran Perumahan Rhapsody Residence Unit/Blok B-07 ke rekening Bank Mandiri No. Rek. 1410097788996 an. PT. Citra Andalas Bersatu (dari **NOVIA PAHLEWI KUSUMA ADMAJA**)

Halaman 9 dari 74 Putusan Nomor 355/Pid.B/2021/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 (satu) lembar yang terdiri dari 4 (empat) fc kwitansi pembayaran, tanggal 28 Desember 2018, tanggal 29 November 2018, tanggal 14 Desember 2018, dan 21 November 2018 dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 6000
- 1 (satu) lembar yang terdiri dari 3 (tiga) fc kwitansi pembayaran, tanggal 21 Februari 2019, tanggal 24 Januari 2019, tanggal 31 Januari 2019 dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 6000 (dari **LAURENSIA ARINA MURTINI**)
- 1 (satu) bendel fc Surat Pemesanan Rumah (SPR) No. 013/SPR/RS-G/2018, tanggal 27 Juli 2018 dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000
- 1 (satu) bendel fc surat kwitansi pembayaran yang dikeluarkan oleh PT. Citra Andalas Bersatu, dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000
- 1 (satu) bendel rekening koran Bank BCA No. Rek. 2581593076 an. HARTONO SUGIARTO SUSILO Alamat Raya Pradah Indah 40-A Kel. Pradah Kalikendal RT. 006 RW. 001 Kec. Dukuh Pakis Kota Surabaya periode bulan Januari 2019
- 1 (satu) bendel rekening koran Bank BCA No. Rek. 2581593076 an. HARTONO SUGIARTO SUSILO Alamat Raya Pradah Indah 40-A Kel. Pradah Kalikendal RT. 006 RW. 001 Kec. Dukuh Pakis Kota Surabaya periode bulan Mei 2019
- 1 (satu) bendel rekening koran Bank BCA No. Rek. 2581593076 an. HARTONO SUGIARTO SUSILO Alamat Raya Pradah Indah 40-A Kel. Pradah Kalikendal RT. 006 RW. 001 Kec. Dukuh Pakis Kota Surabaya periode bulan Juni 2019
- 1 (satu) bendel rekening koran Bank BCA No. Rek. 2581593076 an. HARTONO SUGIARTO SUSILO Alamat Raya Pradah Indah 40-A Kel. Pradah Kalikendal RT. 006 RW. 001 Kec. Dukuh Pakis Kota Surabaya periode bulan Juli 2019
- 1 (satu) bendel rekening koran Bank BCA No. Rek. 2581593076 an. HARTONO SUGIARTO SUSILO Alamat Raya Pradah Indah 40-A Kel. Pradah Kalikendal RT. 006 RW. 001 Kec. Dukuh Pakis Kota Surabaya periode bulan Agustus 2019
- 1 (satu) bendel rekening koran Bank BCA No. Rek. 2581593076 an. HARTONO SUGIARTO SUSILO Alamat Raya Pradah Indah 40-A Kel. Pradah Kalikendal RT. 006 RW. 001 Kec. Dukuh Pakis Kota Surabaya periode bulan September 2019

Halaman 10 dari 74 Putusan Nomor 355/Pid.B/2021/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 (satu) bendel rekening koran Bank BCA No. Rek. 2581593076 an. HARTONO SUGIARTO SUSILO Alamat Raya Pradah Indah 40-A Kel. Pradah Kalikendal RT. 006 RW. 001 Kec. Dukuh Pakis Kota Surabaya periode bulan November 2019 (dari **HARTONO SUGIARTO SUSILO**)
 - 1 (satu) bendel fc salinan Akta No. 4 tanggal 15 April 2020 tentang Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Mengenai Persetujuan Pengoperan dan Pengalihan Hak Atas Saham serta Perubahan Susuna Pengurus PT. Citra Andalas Bersatu yang dibuat oleh Notaris Issak Laurens, S.H., M.Kn selaku Notaris di Surabaya dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000
 - 1 (satu) bendel fc salinan Akta No. 5 tanggal 15 April 2020 tentang Pengoperan dan Pengalihan Hak-Hak Atas Saham, yang dibuat oleh Notaris Issak Laurens, S.H., M.Kn. selaku Notaris di Surabaya dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000
 - 1 (satu) bendel fc salinan Akta No. 6 tanggal 15 April 2020 tentang Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa penegasan Pengoperan dan Pengalihan Hak Atas Saham serta Perubahan Susunan Pengurus PT. Citra Andalas Bersatu, yang dibuat oleh Notaris Issak Laurens, S.H., M.Kn. selaku Notaris di Surabaya, dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000
 - 1 (satu) lembar fc surat dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Direktorat Jendral Administrasi Hukum Umum No. AHU.AH.01.03.0196941 tanggal 23 April 2020 perihal Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data PT. Citra Andalas Bersatu, dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000 (dari **HARTONO**)
5. Membebaskan biaya perkara kepada terdakwa sebesar Rp. 5.000,- (Lima Ribu Rupiah).

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

1. Membebaskan Terdakwa Ir. Andriyanto Widjaja dari Dakwaan Pidana;
2. Memulihkan Hak-hak Terdakwa Ir. Andriyanto Widjaja dalam kedudukan, kemampuan, harkat dan martabatnya;
3. Membebaskan biaya kepada Negara;

Setelah mendengar tanggapan Penuntut Umum terhadap pembelaan Penasehat Hukum Terdakwa yang pada pokoknya bahwa telah terdapat minimal 2 (dua) alat bukti yang sah menurut hukum yang menyatakan bahwa terdakwa bersalah melakukan tindak pidana Penggelapan sebagaimana didakwakan kepadanya dan terdakwalah pelakunya. (vide pasal 183 KUHAP). Oleh karena

Halaman 11 dari 74 Putusan Nomor 355/Pid.B/2021/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terdakwa telah terbukti bersalah menurut hukum melakukan tindak pidana Penggelapan sebagaimana yang didakwakan dalam dakwaan Pasal 372 KUHP maka terdakwa haruslah dijatuhi pidana setimpal dengan perbuatannya sebagaimana Tuntutan Pidana Penuntut Umum;

Setelah mendengar Tanggapan Penasehat Hukum Terdakwa terhadap tanggapan Penuntut Umum yang pada pokoknya menyatakan tetap pada pembelaannya;

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

KESATU

-----Bahwa Terdakwa **Ir. ANDRIYANTO WIDJAJA** pada bulan Maret 2018 sampai dengan 19 Oktober 2021 atau setidaknya-tidaknya masih dalam tahun 2018 sampai dengan tahun 2021, bertempat di Jalan Klitih Randegan Sari Kecamatan Driyorejo Kabupaten Gresik, atau setidaknya-tidaknya pada suatu tempat yang masih termasuk daerah hukum Pengadilan Negeri Gresik, telah *“telah melakukan beberapa perbuatan (kejahatan) yang saling berhubungan sedemikian rupa sehingga harus dipandang sebagai Perbuatan Berlanjut, 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”*, dilakukan oleh terdakwa dengan cara-cara sebagai berikut : -----

- Bahwa terdakwa Ir. Andriyanto Widjaja adalah direktur PT. CITRA ANDALAS BERSATU yang berkedudukan di Jl. Kedung cowek No. 86 C Bulak Kenjeran Kota Surabaya sesuai dengan Akta Pendirian Perseroan Terbatas nomor 13 tanggal 23 Nopember 2017 yang dibuat dihadapan Notaris Surabaya yaitu ISSAK LAURENS, S.H., M.Kn. yang bergerak dibidang pembangunan, pembangunan konstruksi Gedung, jalan dan jembatan, pembangunan sarana prasarana jaringan telekomunikasi, pemborongan (kontraktor) di bidang pembangunan dan konstruksi Gedung, serta pembangunan konstruksi billboard, reklame dan periklanan, selanjutnya PT. CITRA ANDALAS BERSATU sebagaimana SIUP Nomor. 503/9636.A/436.7.17/2018 juga bergerak dalam bidang pengembangan perumahan / real estate dan proyek perumahan. Bahwa saat ini proyek perumahan yang dijalankan oleh terdakwa adalah perumahan “RHAPSODY RESIDENCE” yang berlokasi di jalan Klitih Randegan Sari Kec. Driyorejo

Halaman 12 dari 74 Putusan Nomor 355/Pid.B/2021/PN Gsk

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

Kab. Gresik dengan kantor pemasaran di jalan Durian III No. E-450 Pondok Candra Indah Tambaksumur Kec. Waru Kab. Sidoarjo.

- Bahwa berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas nomor 13 tanggal 23 Nopember 2017, terdakwa menjabat sebagai direktur dengan tugas dan wewenang sesuai Pasal 12 yaitu :

1. Direksi berhak mewakili Perseroan didalam dan diluar Pengadilan tentang segala hal dan dalam segala kejadian, mengikat Perseroan dengan pihak lain dan pihak lain dengan Perseroan, serta menjalankan segala tindakan, baik yang mengenai kepengurusan maupun kepemilikan, akan tetapi dengan pembatasan bahwa untuk :

- a. Meminjam atau meminjamkan uang atas nama Perseroan (tidak termasuk mengambil uang perseroan di Bank);
- b. Mendirikan suatu usaha atau turut serta pada perusahaan lain baik di dalam maupun di luar negeri;
- c. Membeli harta tidak bergerak atau menjaminkan harta kekayaan perseroan kurang dari 50% (lima puluh persen) dari total seluruh kekayaan bersih perseroan dalam 1 (satu) transaksi lebih;
- d. Menjual, mengalihkan atau melepaskan ha katas kekayaan perseroan leboh dari 50% (lima puluh persen) dari total seluruh harta kekayaan bersih perseroan dalam 1 (satu) transaksi atau lebih;

- **harus dengan persetujuan Dewan Komisaris.**

2. Perbuatan hukum untuk menjual, mengalihkan, melepaskan haka tau menjadikan jaminan hutang seluruh atau sebagian besar harta kekayaan perseroan dalam satu tahun buku baik dalam satu transaksi atau beberaspa transaksi yang berdiri sendiri ataupun yang berkaitan satu sama lain harus mendapat persetujuan RUPS yang dihadiri atau diwakili para pemegang saham yang memiliki paling sedikit $\frac{3}{4}$ (tiga per empat) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah dan disetujui oleh paling sedikit $\frac{3}{4}$ (tiga per empat) dari jumlah seluruh suara yang dikeluarkan secara sah dalam RUPS.

3. a. Direktur Utama berhak dan berwenang bertindak untuk dan atas nama Direksi serta mewakili Perseroan.

b. Dalam hal Direktur Utama tidak hadir atau berhalangan karena sebab apapun juga, yang tidak perlu dibuktikan kepada pihak ketiga, maka salah seorang anggota Direksi lainnya berhak dan berwenang bertindak untuk dan atas nama Direksi serta mewakili Perseroan.

Halaman 13 dari 74 Putusan Nomor 355/Pid.B/2021/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Dalam hal hanya ada seorang anggota Direksi maka segala tugas dan wewenang yang diberikan kepada Direktur Utama atau anggota Direksi yang lain dalam anggaran dasar ini berlaku pula baginya.
- Bahwa pada hari dan tanggal yang sudah tidak ingat lagi sekitar bulan Maret tahun 2018, terdakwa Ir. ANDRIYANTO WIDJAJA sebagai Direktur PT CITRA ANDALAS BERSATU baik bertindak sendiri maupun memerintahkan para marketing freelance yang diberi gaji/upah telah memasarkan perumahan "RHAPSODY RESIDENCE" kepada masyarakat umum seolah-olah tanah yang diatasnya akan dibangun perumahan tersebut adalah milik PT. CITRA ANDALAS BERSATU dan siap untuk dibangun dengan cara promosi melalui menyebarkan brosur di tempat-tempat umum dengan bantuan sales marketing serta melakukan promosi melalui media sosial Facebook yang mana promosi-promosi yang dilakukan tersebut berisikan informasi-informasi terkait keunggulan dari perumahan "RHAPSODY RESIDENCE" untuk menarik minat konsumen yaitu harganya relatif murah yang mana menyediakan perumahan Type : 36 Harga awal 325.000.000,- (tiga ratus dua puluh lima juta rupiah) dengan bangunan 1 lantai, ukuran tanah 6 X 11 = 66 M2 dan Type : 45 harga awal 405.000.000,- (empat ratus lima juta rupiah) dengan bangunan 1 lantai, ukuran tanah 7 X 11 = 77 M2, lokasinya sangat strategis karena dekat dengan kota Surabaya di daerah dekat mall, universitas dan dekat dengan Tol Sumo berikut dengan siteplannya kemudahan syarat untuk pemesanan unit yaitu sebesar Rp 1.000.000,00 (satu juta rupiah), pembayaran DP dapat diangsur selama 2 (dua) tahun, serah terima unit dapat dilakukan setelah pelunasan DP dalam jangka waktu \pm 2 tahun serta untuk memotivasi konsumen agar segera membayar lunas, terdakwa menyampaikan dalam brosur akan memberikan bonus sebuah mobil Mitsubishi Expander untuk konsumen yang langsung melakukan pelunasan dan pemberian grandprize tersebut dilakukan setelah 24 (dua puluh empat) bulan serah terima rumah.
 - Bahwa sekitar bulan Mei 2018, terdakwa baru melakukan kesepakatan jual beli tanah milik saksi BUDI SOETYO yang berlokasi di Desa Klitih, Keluarahan randegan Sari, Kecamatan Driyorejo kabupaten Gresik seluas 29.040 m2 yang mana di lokasi tersebutlah perumahan "RHAPSODY RESIDENCE" akan dibangun sebagaimana site plan yang sudah dipromosikan sebelumnya, namun karena hingga bulan Juli 2019 terdakwa tidak kunjung melunasi pembayaran sehingga tanah tersebut belum dibalik nama atas nama PT. CITRA ANDALAS BERSATU.

Halaman 14 dari 74 Putusan Nomor 355/Pid.B/2021/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dalam membangun perumahan “RHAPSODY RESIDENCE” terdakwa menggunakan uang dari para user atau pembeli perumahan “RHAPSODY RESIDENCE” untuk pembayaran pembelian tanah kepada saksi BUDI SOETYO yang telah terbayar saat ini sebesar Rp 15.499.000.000,00 (lima belas milyar empat ratus Sembilan puluh Sembilan juta rupiah) namun hingga saat ini belum dilunasi oleh terdakwa serta untuk membayar urukan tanah, membayar fee marketing dan untuk pengurusan ijin dan operasional sementara untuk membangun perumahannya, terdakwa mengharapkan dana dari investor.
- Bahwa maksud dan tujuan dari promosi-promosi yang dilakukan oleh terdakwa adalah untuk mendapatkan uang dari orang-orang yang tertarik dan kemudian menyerahkan uang untuk membeli rumah kepada terdakwa padahal PT. CITRA ANDALAS BERSATU pada saat itu status kepemilikan tanah belum dibebaskan, belum ada bangunan, belum memiliki ijin mendirikan bangunan, dan belum ada ketersediaan prasarana, sarana dan utilitas umum.
- Bahwa dari hasil pemasaran yang dilakukan oleh terdakwa menjadikan kurang lebih 33 (tiga puluh tiga) orang tertarik dan kemudian menyerahkan sejumlah uang dengan total nilai Rp. 2.936.072.700,- (dua milyar sembilan ratus tiga puluh enam juta rupiah tujuh puluh dua ribu tujuh ratus rupiah) sebagai pembayaran perumahan baik secara tunai di kantor pemasaran PT. CITRA ANDALAS BERSATU maupun secara transfer ke rekening PT. CITRA ANDALAS BERSATU yaitu rekening Bank mandiri dengan nomor rek. 1410097788996 dan membuat hutang pembelian perumahan secara kredit/mencicil.
- Bahwa saksi ANTONIUS SOEMARIJANTO. ST sebagai salah satu konsumen yang tertarik atas penawaran perumahan “ RHAPSODY RESIDENCE “ yang ditawarkan oleh terdakwa langsung selanjutnya pada tanggal 09 Maret 2018, saksi ANTONIUS SOEMARIJANTO. ST membeli type 36 Blok / Kavling : B-19, seharga Rp. 178.500.000,- (saratus tuju puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah) dengan membayar tanda jadi pertama sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) dan mengangsur lagi senilai Rp. 74.000.000,- (tujuh puluh empat juta rupiah) melalui transfer ke rekening PT. CITRA ANDALAS BERSATU di rekening Bank Mandiri dengan nomor rek. 1410097788996, kemudian berikutnya tanggal. 17 Juli sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) sampai akhirnya pada tanggal 25 Juli 2018 saksi ANTONIUS SOEMARIJANTO. ST melakukan pelunasan sebesar Rp. 36. 000.000,- (tiga puluh enam juta rupiah) dengan dibuat Surat

Halaman 15 dari 74 Putusan Nomor 355/Pid.B/2021/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemesanan rumah (SPR), sesuai perjanjian yang tertuang pada SPR, yang disebutkan serah terima kunci dan bangunan paling lambat 2 (dua) tahun setelah 5 % pembayaran, akan tetapi faktanya sampai saat ini lahan tanah yang pernah ditunjukkan saksikurang lebih 3 Ha, baru diurug dan belum ada bangunannya.

- Bahwa kenyataan yang terjadi sampai dengan saat ini setelah menerima pembayaran perumahan dari pembeli/konsumen dan membuat Surat Pemesanan Rumah (SPR), PT. CITRA ANDALAS BERSATU tidak melaksanakan pembanguna perumahan sesuai dengan promosi dan hal-hal yang telah dijanjikan kepada pembeli/konsumen.
- Bahwa akibat perbuatan terdakwa Ir. Andriyanto Widjaja sebagai Direktur PT CITRA ANDALAS BERSATU tersebut merugikan 33 (tiga puluh tiga) orang pembeli/konsumen, dengan nilai kerugian seluruhnya sebesar Rp. 2.936.072.700,- (dua milyar sembilan ratus tiga puluh enam juta rupiah tujuh puluh dua ribu tujuh ratus rupiah).

-----Bahwa perbuatan Terdakwa diatur dan diancam pidana dalam Pasal 378 KUHP.-----

ATAU

KEDUA

----- Bahwa Terdakwa **Ir. ANDRIYANTO WIDJAJA** pada bulan Maret 2018 sampai dengan 19 Oktober 2021 atau setidaknya-tidaknya masih dalam tahun 2018 sampai dengan tahun 2021, bertempat di Jalan Klitih Randegan Sari Kecamatan Driyorejo Kabupaten Gresik, atau setidaknya-tidaknya pada suatu tempat yang masih termasuk daerah hukum Pengadilan Negeri Gresik, telah *“melakukan beberapa perbuatan (kejahatan) yang saling berhubungan sedemikian rupa sehingga harus dipandang sebagai Perbuatan Berlanjut, dengan sengaja dan melawan hukum memiliki barang sesuatu yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain, tetapi yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan.”*, dilakukan oleh terdakwa dengan cara-cara sebagai berikut:-

- Bahwa terdakwa Ir. Andriyanto Widjaja adalah direktur PT. CITRA ANDALAS BERSATU yang berkedudukan di Jl. Kedung cowek No. 86 C Bulak Kenjeran Kota Surabaya sesuai dengan Akta Pendirian Perseroan Terbatas nomor 13 tanggal 23 Nopember 2017 yang dibuat dihadapan Notaris Surabaya yaitu ISSAK LAURENS, S.H., M.Kn. yang bergerak dibidang pembangunan, pembangunan konstruksi Gedung, jalan dan jembatan, pembangunan sarana prasarana jaringan telekomunikasi, pemborongan (kontraktor) di bidang pembangunan dan konstruksi Gedung, serta pembangunan konstruksi billboard, reklame dan periklanan, selanjutnya PT.

Halaman 16 dari 74 Putusan Nomor 355/Pid.B/2021/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

CITRA ANDALAS BERSATU sebagaimana SIUP Nomor. 503/9636.A/436.7.17/2018 juga bergerak dalam bidang pengembangan perumahan / real estate dan proyek perumahan. Bahwa saat ini proyek perumahan yang dijalankan oleh terdakwa adalah perumahan "RHAPSODY RESIDENCE" yang berlokasi di jalan Klitih Randegan Sari Kec. Driyorejo Kab. Gresik dengan kantor pemasaran di jalan Durian III No. E-450 Pondok Candra Indah Tambaksumur Kec. Waru Kab. Sidoarjo.

- Bahwa berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas nomor 13 tanggal 23 Nopember 2017, terdakwa menjabat sebagai direktur dengan tugas dan wewenang sesuai Pasal 12 yaitu :

1. Direksi berhak mewakili Perseroan didalam dan diluar Pengadilan tentang segala hal dan dalam segala kejadian, mengikat Perseroan dengan pihak lain dan pihak lain dengan Perseroan, serta menjalankan segala tindakan, baik yang mengenai kepengurusan maupun kepemilikan, akan tetapi dengan pembatasan bahwa untuk :
 - a. Meminjam atau meminjamkan uang atas nama Perseroan (tidak termasuk mengambil uang perseroan di Bank);
 - b. Mendirikan suatu usaha atau turut serta pada perusahaan lain baik di dalam maupun di luar negeri;
 - c. Membeli harta tidak bergerak atau menjaminkan harta kekayaan perseroan kurang dari 50% (lima puluh persen) dari total seluruh kekayaan bersih perseroan dalam 1 (satu) transaksi lebih;
 - d. Menjual, mengalihkan atau melepaskan ha katas kekayaan perseroan leboh dari 50% (lima puluh persen) dari total seluruh harta kekayaan bersih perseroan dalam 1 (satu) transaksi atau lebih;
 - **harus dengan persetujuan Dewan Komisaris.**
2. Perbuatan hukum untuk menjual, mengalihkan, melepaskan haka tau menjadikan jaminan hutang seluruh atau sebagian besar harta kekayaan perseroan dalam satu tahun buku baik dalam satu transaksi atau beberaspa transaksi yang berdiri sendiri ataupun yang berkaitan satu sama lain harus mendapat persetujuan RUPS yang dihadiri atau diwakili para pemegang saham yang memiliki paling sedikit $\frac{3}{4}$ (tiga per empat) bagian dari jumlah seluruh saham dengan hak suara yang sah dan disetujui oleh paling sedikit $\frac{3}{4}$ (tiga per empat) dari jumlah seluruh suara yang dikeluarkan secara sah dalam RUPS.
3. a. Direktur Utama berhak dan berwenang bertindak untuk dan atas nama Direksi serta mewakili Perseroan.

Halaman 17 dari 74 Putusan Nomor 355/Pid.B/2021/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Dalam hal Direktur Utama tidak hadir atau berhalangan karena sebab apapun juga, yang tidak perlu dibuktikan kepada pihak ketiga, maka salah seorang anggota Direksi lainnya berhak dan berwenang bertindak untuk dan atas nama Direksi serta mewakili Perseroan.
4. Dalam hal hanya ada seorang anggota Direksi maka segala tugas dan wewenang yang diberikan kepada Direktur Utama atau anggota Direksi yang lain dalam anggaran dasar ini berlaku pula baginya.
- Bahwa pada hari dan tanggal yang sudah tidak ingat lagi sekitar bulan Maret tahun 2018, terdakwa Ir. ANDRIYANTO WIDJAJA sebagai Direktur PT CITRA ANDALAS BERSATU baik bertindak sendiri maupun memerintahkan para marketing freelance yang diberi gaji/upah telah memasarkan perumahan "RHAPSODY RESIDENCE" kepada masyarakat umum seolah-olah tanah yang di atasnya akan dibangun perumahan tersebut adalah milik PT. CITRA ANDALAS BERSATU dan siap untuk dibangun dengan cara promosi melalui menyebarkan brosur di tempat-tempat umum dengan bantuan sales marketing serta melakukan promosi melalui media sosial Facebook yang mana promosi-promosi yang dilakukan tersebut berisikan informasi-informasi terkait keunggulan dari perumahan "RHAPSODY RESIDENCE" untuk menarik minat konsumen yaitu harganya relatif murah yang mana menyediakan perumahan Type : 36 Harga awal 325.000.000,- (tiga ratus dua puluh lima juta rupiah) dengan bangunan 1 lantai, ukuran tanah 6 X 11 = 66 M2 dan Type : 45 harga awal 405.000.000,- (empat ratus lima juta rupiah) dengan bangunan 1 lantai, ukuran tanah 7 X 11 = 77 M2, lokasinya sangat strategis karena dekat dengan kota Surabaya di daerah dekat mall, universitas dan dekat dengan Tol Sumo berikut dengan siteplannya kemudahan syarat untuk pemesanan unit yaitu sebesar Rp 1.000.000,00 (satu juta rupiah), pembayaran DP dapat diangsur selama 2 (dua) tahun, serah terima unit dapat dilakukan setelah pelunasan DP dalam jangka waktu \pm 2 tahun serta untuk memotivasi konsumen agar segera membayar lunas, terdakwa menyampaikan dalam brosur akan memberikan bonus sebuah mobil Mitsubishi Expander untuk konsumen yang langsung melakukan pelunasan dan pemberian grandprize tersebut dilakukan setelah 24 (dua puluh empat) bulan serah terima rumah.
 - Bahwa maksud dan tujuan dari promosi-promosi yang dilakukan oleh terdakwa adalah untuk mendapatkan uang dari orang-orang yang tertarik dan kemudian menyerahkan uang untuk membeli rumah kepada terdakwa padahal PT. CITRA ANDALAS BERSATU pada saat itu status kepemilikan tanah belum dibebaskan, belum ada bangunan, belum memiliki ijin

Halaman 18 dari 74 Putusan Nomor 355/Pid.B/2021/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mendirikan bangunan, dan belum ada ketersediaan prasarana, sarana dan utilitas umum.

- Bahwa dari hasil pemasaran yang dilakukan oleh terdakwa menjadikan kurang lebih 33 (tiga puluh tiga) orang tertarik dan kemudian menyerahkan sejumlah uang dengan total nilai Rp. 2.936.072.700,- (dua milyar sembilan ratus tiga puluh enam juta rupiah tujuh puluh dua ribu tujuh ratus rupiah) sebagai pembayaran perumahan baik secara tunai di kantor pemasaran PT. CITRA ANDALAS BERSATU maupun secara transfer ke rekening PT. CITRA ANDALAS BERSATU yaitu rekening Bank mandiri dengan nomor rek. 1410097788996 dan membuat hutang pembelian perumahan secara kredit/mencicil. Selanjutnya uang sejumlah Rp. 2.936.072.700,- (dua milyar sembilan ratus tiga puluh enam juta rupiah tujuh puluh dua ribu tujuh ratus rupiah) dipergunakan oleh terdakwa untuk membayar urukan tanah, membayar fee marketing dan untuk pengurusan ijin dan operasional seolah-olah miliknya tanpa sepengetahuan atau seizin terlebih dahulu kepada pemiliknya yang sah.
- Bahwa saksi ANTONIUS SOEMARIJANTO. ST sebagai salah satu konsumen yang tertarik atas penawaran perumahan “ RHAPSODY RESIDENCE “ yang ditawarkan oleh terdakwa langsung selanjutnya pada tanggal 09 Maret 2018, saksi ANTONIUS SOEMARIJANTO. ST membeli type 36 Blok / Kavling : B-19, seharga Rp. 178.500.000,- (saratus tujuh puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah) dengan membayar tanda jadi pertama sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) dan mengangsur lagi senilai Rp. 74.000.000,- (tujuh puluh empat juta rupiah) melalui transfer ke rekening PT. CITRA ANDALAS BERSATU di rekening Bank Mandiri dengan nomor rek. 1410097788996, kemudian berikutnya tanggal. 17 Juli sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) sampai akhirnya pada tanggal 25 Juli 2018 saksi ANTONIUS SOEMARIJANTO. ST melakukan pelunasan sebesar Rp. 36. 000.000,- (tiga puluh enam juta rupiah) dengan dibuat Surat Pemesanan rumah (SPR), sesuai perjanjian yang tertuang pada SPR, yang disebutkan serah terima kunci dan bangunan paling lambat 2 (dua) tahun setelah 5 % pembayaran, akan tetapi faktanya sampai saat ini lahan tanah yang pernah ditunjukkan saksikurang lebih 3 Ha, baru diurug dan belum ada bangunannya.
- Bahwa kenyataan yang terjadi sampai dengan saat ini setelah menerima pembayaran perumahan dari pembeli/konsumen dan membuat Surat Pemesanan Rumah (SPR), PT. CITRA ANDALAS BERSATU tidak melaksanakan pembanguna perumahan sesuai dengan promosi dan hal-hal yang telah dijanjikan kepada pembeli/konsumen.

Halaman 19 dari 74 Putusan Nomor 355/Pid.B/2021/PN Gsk

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 akibat perbuatan terdakwa Ir. Andriyanto Widjaja sebagai Direktur PT CITRA ANDALAS BERSATU tersebut merugikan 33 (tiga puluh tiga) orang pembeli/konsumen, dengan nilai kerugian seluruhnya sebesar Rp. 2.936.072.700,- (dua milyar sembilan ratus tiga puluh enam juta rupiah tujuh puluh dua ribu tujuh ratus rupiah).

-----Bahwa perbuatan Terdakwa diatur dan diancam pidana dalam Pasal 372 KUHP.-----

Menimbang, bahwa terhadap dakwaan Penuntut Umum, Terdakwa dan Penasihat Hukum Terdakwa Tidak mengajukan keberatan.

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

1. Antonius Soemariyanto, S.T dibawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa saksi pernah diperiksa di Pemyidik Kepolisian dan semua keterangan saksi di Berita Acara Penyidik adalah benar;
 - Bahwa saksi pada awal bulan Maret 2018 telah membeli rumah di perumahan Rhapsody Residence, Jl. Klitih, Desa Randegansari, Kecamatan Driyorejo, Kabupaten Gresik dengan pembayaran cash dengan jatuh tempo 1 (satu) tahun, namun rumah yang telah saksi beli di perumahan tersebut tidak kunjung ada;
 - Bahwa awalnya pada bulan Maret 2018 di Kantor PT. Citra Andalas Bersatu, saksi diajak dan ditawarkan teman-teman yang sudah membeli duluan, rumah diperumahan yang akan dibangun, kemudian saksi diantar sampai didepan tanah yang rencana akan dibangun perumahan tersebut, kemudian saksi bertemu dengan Terdakwa langsung, dan Terdakwa meperkenalkan diri sebagai Developer menawarkan rumah kepada saksi serta memberikan brosur rumah type 36 (tiga puluh enam) dan type 45 (empat puluh lima), Terdakwa menyampaikan akan membangun rumah dengan jumlah 350 (tiga ratus lima puluh) unit dengan luas tanah 3 (tiga) hektar, dengan menunjukan lokasi, kemudian Terdakwa juga menyampaikan, jika membeli sekarang, harga masih murah dan setelah 2 (dua) tahun dari surat pemesanan rumah, maka pembangunan rumah diselesaikan dan bisa ditempati;
 - Bahwa kapasitas Terdakwa saat itu sebagai Developer dan Direktur PT. Citra Andalas Bersatu;
 - Bahwa pada saat itu di lokasi masih tanah, bangunan belum ada;
 - Bahwa kemudian saksi membeli rumah yang ditawarkan Terdakwa yaitu Rumah Type 36 (tiga puluh enam) dengan harga cash Rp225.000.000,00 (dua ratus dua puluh lima juta rupiah) kemudian saksi nego dan dapat dengan

Halaman 20 dari 74 Putusan Nomor 355/Pid.B/2021/PN Gsk

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

harga Rp178.500.000,00 (seratus tujuh puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah), dengan awal saksi membayar tanda jadi Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah), DP atau down payment (pembayaran uang muka) Rp74.000.000,00 (tujuh puluh empat juta rupiah) kemudian sisanya di cicil 4 (empat) kali sampai lunas dan sekarang sudah lunas;

- Bahwa dalam pembayaran rumah yang saksi beli tersebut saksi diberi tanda terima oleh Developer PT. Citra Andalas Bersatu berupa kuitansi;
- Bahwa cara pembayaran rumah tersebut dengan cara melalui transfer ke rekening Developer PT. Citra Andalas Bersatu;
- Bahwa pembayaran pelunasan yang Saksi lakukan pada tanggal 2 Februari 2019;
- Bahwa saat itu Saksi memilih lokasi rumah yang dibeli dimana pada saat itu saksi ditunjukkan lewat site plan, pas didepannya lokasi tanah yang akan dibangun perumahan itu, akan tetapi saat itu belum ada bangunan, masih tanah kosong;
- Bahwa Saksi menanyakan terkait status tanah yang akan dibangun rumah dan jawab Terdakwa tanah sudah beres, tinggal balik nama dari teman Developer;
- Bahwa sampai dengan sekarang dilokasi perumahan masih tanah kosong, masih alang-alang dan hanya ada jembatan menuju perumahan;
- Bahwa kemudian Saksi tidak pernah bertemu lagi dengan Terdakwa secara langsung, hanya melalui komunikasi HP saja, tapi nomor saksi telah di blokir oleh Terdakwa dan pihak marketingnya;
- Bahwa saksi adalah salah satu pihak dari 33 (tiga puluh tiga) orang yang melaporkannya tapi masih ada sekitar 200 (dua ratus orang) lainnya yang nasibnya sama seperti saksi;
- Bahwa setahu saksi, atas info dari teman-teman lainnya yang menjadi korban sudah terjual semua, tapi tidak dibangun;
- Bahwa sebelum nomor Hp saksi di blokir, Terdakwa menyampaikan jika tanah masih perselisihan antara Developer dengan Pemilik Tanah sampai proses di Pengadilan;
- Bahwa status tanah lokasi perumahan tersebut menurut pengakuan Terdakwa milik Terdakwa;
- Bahwa dari kejadian ini oleh Terdakwa tidak ada solusi dari Terdakwa, bilanganya tunggu dan sabar, tetapi tidak ada progres dan kepastian;
- Bahwa alasan Saksi membeli rumah di Rhapsody Residence pada PT. Citra Andalas Bersatu karena Ingin memiliki rumah yang dekat dengan Surabaya dan lokasinya cukup bagus serta harganya murah;

Halaman 21 dari 74 Putusan Nomor 355/Pid.B/2021/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Terdakwa yang menawarkan dengan iming-iming harga murah;
 - Bahwa kerugian yang Saksi alami sebesar Rp178.500.000,00 (seratus tujuh puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah) kalau dengan teman-teman itu kerugian sekitar Rp2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah);
 - Bahwa saksi mulai curiga dengan Terdakwa karena 2 (dua) tahun setelah lunas dibangun rumah di perumahan itu, tapi lebih dari 2 (dua) tahun belum dibangun satu unitpun dan tidak ada penjelasan dari developer, malah nomor saksi di blokir;
 - Bahwa yang memerintahkan untuk transfer pembayaran tanda jadi, uang muka dan cicilan serta pelunasan adalah Terdakwa dengan meminta untuk transfer ke rekening PT. Citra Andalas Bersatu;
 - Bahwa saksi pernah ke alamat dan kedudukan PT. Citra Andalas Bersatu dan kata Terdakwa itu PT. Citra Andalas Bersatu milik Terdakwa;
 - Bahwa bayar *down payment* (DP) inisiatif dari Developer;
 - Bahwa saksi pernah bertemu di dengan Terdakwa dikantornya, di kegiatan gathering;
 - Bahwa saat di kegiatan gathering, diadakan undian dan saat itu saksi dapat undian bentuk furniture dan saksi sebagai pemenang undian tersebut dalam mendapatkan simbol/plakat yang akan diserahkan pada saat penyerahan rumah, tapi sampai sekarang tidak ada;
 - Bahwa saksi terakhir Saksi bertemu dengan Terdakwa lewat whatsapp tahun 2020 dan mengingatkan terkait pembangunan rumah, ini waktunya penyerahan unit, tapi tidak progress dari Terdakwa;
 - Bahwa Terdakwa pernah menyampikan tanah masih ada perselisihan diminta untuk nunggu dan proses, tapi saksi membeli tanah untuk dibangun rumah di perumahan bukan beli masalah dengan Terdakwa dan developernya;
 - Bahwa saksi tidak tahu alasan mengapa whatsapp di blokir;
 - Bahwa saksi tahu jika unit sudah laku semua dari user-user yang melaporkan terkait pembayaran dan ternyata tidak ada pembangunan rumahnya;
 - Bahwa yang menjadi masalah tanah yang mau dibangun perumahan tersebut dari penuturan Terdakwa, pembeli tanah dari Terdakwa kurang sekitar Rp4.500.000.000,00 (empat milyar lima ratus juta rupiah) lalu timbul gugatan;
 - Bahwa saksi tidak tahu masalah gugatan, setahu saksi bahwa saksi sudah membeli rumah dan sudah lunas pembayarannya, namun rumah tidak ada;
- Terhadap keterangan saksi, Terdakwa memberikan pendapat bahwa keterangan saksi tersebut adalah benar;

2. Jimmy Handoko dibawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

Halaman 22 dari 74 Putusan Nomor 355/Pid.B/2021/PN Gsk

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 teruat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi pernah diperiksa di Penyidik Kepolisian dan semua keterangan saksi di Berita Acara Penyidik adalah benar;
- Bahwa saksi pada awal bulan Maret 2018 telah membeli rumah di perumahan Rhapsody Residence, Jl. Klitih, Desa Randegansari, Kecamatan Driyorejo, namun rumah yang telah saksi beli di perumahan tersebut tidak kunjung ada;
- Bahwa saksi membeli rumah di perumahan tersebut secara cash dengan harga Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) untuk tipe 45 (empat puluh lima);
- Bahwa awal Saksi mengetahui adanya perumahan Rhapsody Residence pada PT. Citra Andalas Bersatu, saksi dan saksi Antonius Soemariyanto yang kebetulan satu perusahaan dengan saksi mendapatkan informasi dari marketing terkait perumahan tersebut, kemudian saksi bertemu sendiri dengan Terdakwa di apartemen Laris di Surabaya;
- Bahwa saksi dengan diantar oleh marketing lalu diperlihatkan site plan dan lokasi yang masih dalam bentuk tegalan;
- Bahwa kantor marketingnya ditempat yang akan dibangun perumahan tersebut terletak di daerah Pondok Candra Surabaya;
- Bahwa dengan seringnya saksi melihat lokasi dan ada umbul-umbul akhirnya saksi tertarik membeli rumah di perumahan tersebut;
- Bahwa saksi kemudian menghubungi Terdakwa, kata Terdakwa itu perumahan dekat dengan Ciputra Surabaya, kemudian dibangun golf, saksi kemudian berfikir apa salahnya untuk investasi, lalu oleh Terdakwa dijelaskan terkait harga, prospek, kemudian saksi menyetujuinya;
- Bahwa harga rumah yang akan dibeli saksi awalnya Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) saksi tawar-tawar menjadi Rp280.000.000,00, kemudian saksi tawar lagi dengan bayar cash dan disepakati menjadi Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa proses pembayarannya melalui Transfer ke rekening Developer sebanyak 3 (tiga) kali, tanggal 8 Juli 2018, tanggal 10 Juli 2018 dan tanggal 20 Juli 2018, total Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa setelah lunas, Saksi bertemu dengan Terdakwa di kegiatan gathering di Jl. Basuki Rahmat Surabaya, dan mengobrol biasa, santai dengan Terdakwa, karena sesuai surat pemesanan rumah (SPR) belum jatuh tempo sehingga saksi biasa saja;
- Bahwa di surat pemesanan rumah ada penggantian tanah tapi sampai sekarang tidak ada kejelasan;
- Bahwa saksi ada keinginan untuk agar uang yang telah saksi bayarkan untuk pembelian rumah dikembalikan uangnya kalau rumah tidak dibangun;

Halaman 23 dari 74 Putusan Nomor 355/Pid.B/2021/PN Gsk

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 dalam proses jual beli rumah tersebut ada perjanjian dengan Terdakwa yaitu di brosur dan di surat pemesanan rumah (SPR);
- Bahwa alasan Terdakwa sampai tidak dibangunnya rumah di perumahan tersebut karena ada kasus di lahannya;
- Bahwa dari pembeli-pembeli yang menggunakan jasa lawyer telah memberikan somasi yang dilayangkan terkait belum dibangun rumah tersebut akan tetapi belum ada kejelasan;
- Bahwa yang memerintahkan untuk transfer pembayaran tanda jadi, uang muka dan cicilan serta pelunasan adalah Terdakwa sendiri;
- Bahwa oleh karena setelah 2 (dua) tahun pelunasan rumah belum diserahkan saksi kemudian melaporkan Terdakwa ke Polisi;
- Bahwa saksi diberi iming-iming akan dikasih harga yang paling murah;
- Bahwa saksi tidak pernah diajak untuk mencari solusi oleh Terdakwa;
- Bahwa saksi tidak tahu upaya hukum dari Terdakwa terkait dengan status tanah yang rencana dibangun perumahan tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu masalah gugatan oleh Terdakwa, yang saksi ketahui bahwa saksi telah membeli rumah dan sudah lunas pembayarannya, tapi mana rumahnya, kita butuh rumahnya bukan masalahnya;

Terhadap keterangan saksi, Terdakwa memberikan pendapat bahwa keterangan saksi tersebut adalah benar;

3. Popy Anggraini dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi pernah diperiksa di Pemyidik Kepolisian dan semua keterangan saksi di Berita Acara Penyidik adalah benar;
- Bahwa saksi membeli rumah di perumahan dengan pembayaran cash, kemudian setelah jatuh tempo dan rumah yang saksi beli di perumahan belum dibangun;
- Bahwa peristiwa tersebut terjadi pada bulan September 2018 terkait pembangunan perumahan Rhapsody Residence, Jl. Klitih, Desa Randegansari, Kecamatan Driyorejo, Kabupaten Gresik;
- Bahwa saksi juga membeli rumah di perumahan tersebut secara cash dengan harga Rp275.000.000,00 (dua ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) untuk tipe 36 (tiga puluh enam);
- Bahwa saksi membeli cash langsung karena ditawari marketingnya, jika beli cash dapat bonus mobil expender tahun 2019;
- Bahwa saksi pesan rumah di perumahan tersebut melalui marketing yang namanya Ibni;

Halaman 24 dari 74 Putusan Nomor 355/Pid.B/2021/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tahu lokasi perumahan tersebut dari marketingnya, pada saat itu sedang membuat pondasi jembatan menuju perumahan, nama pemilik developer sendiri, legalitas sudah oke, silahkan dicek, kalau pembangunan kurang dari 1 (satu) tahun setelah pondasi jembatan;
- Bahwa saksi membayar Down Payment (DP) Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) tanggal 28 September 2019 saksi melakukan pelunasan sejumlah Rp270.000.000,00 (dua ratus tujuh puluh ribu rupiah) transfer ke rekening BCA PT. Citra Andalas Bersatu;
- Bahwa setelah pelunasan saksi diajak ke notaris dengan sdr. Ibni dan Terdakwa, setelah itu saksi dapat plakat bertuliskan expender dan katanya menunggu 11 (sebelas) bulan lagi, setelah saksi menunggu 11 (sebelas) bulan dan menanyakan mengenai tanah pembangunan rumah di perumahan tersebut ternyata tidak jelas, kemudian saksi hubungi sdr. Ibnu dan Terdakwa ditempat sekretarisnya, namun sudah tidak ada informasi lagi dan tidak bisa dihubungi;;
- Bahwa harga pasaran rumah di sekitar yang dekat dengan rumah yang akan dibangun perumahan tersebut sekitar Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah);
- Bahwa dalam penjualan rumah tersebut ada aiming-iming saat itu. Bahwa rumah tersebut murah dapat bonus mobil expender tahun 2019 ;
- Bahwa saksi berkeinginan apabila rumah tidak dibangun agar uang saksi dikembalikan;
- Bahwa kemudian saksi oleh sdr. Ibni diminta sabar dan tunggu;
- Bahwa saksi tidak ada nomor kontak Terdakwa, semua tidak ada yang bisa dihubungi;
- Bahwa yang meminta untuk transfer pembayaran adalah Sdr. Ibni (marketing) lalu saksi melakukan pelunasan dan pertemuan di notaries Subagio untuk dibuatkan ikatan jual beli (IJB) tapi tidak ada kejelasan sampai dengan hari ini;
- Bahwa setiap saksi bertemu dengan Terdakwa, katanya ke marketing saja dan yang selalu datang itu marketing dan jawaban dari marketing selalau ada, katanya prosesbalik nama, katanya masih dideveloper;
- Bahwa saksi tidak pernah diajak untuk berdamai dengan Terdakwa;
- Bahwa saat saksi menanyakan kepada Terdakwa mengenai rumah tersebut Terdakwa sama tanya sama lawyer Saya atau marketing saja;
- Bahwa saksi tidak mengetahui adanya permasalahan gugatan Perdata, yang saksi ketahui bahwa saksi sudah melunasi rumah dan meminta agar rumah tersebut segera diserahkan kepada saksi;

Halaman 25 dari 74 Putusan Nomor 355/Pid.B/2021/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terhadap keterangan saksi, Terdakwa memberikan pendapat bahwa keterangan saksi tersebut adalah benar;

4. Rangga Luqman Hakim S.AB dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi pernah diperiksa di Pemyidik Kepolisian dan semua keterangan saksi di Berita Acara Penyidik adalah benar;
- Bahwa saksi membeli rumah di perumahan dengan pembayaran cash, kemudian setelah jatuh tempo dan rumah yang saksi beli di perumahan belum dibangun;
- Bahwa peristiwa tersebut terjadi pada sekitar awal bulan Maret 2018 di lokasi lahan akan dibangun perumahan Rhapsody Residence, Jl. Klitih, Desa Randegansari, Kecamatan Driyorejo, Kabupaten Gresik;
- Bahwa kapasitas Terdakwa saat itu sebagai Penjual juga selaku Direktur PT. Citra Andalas Bersatu;
- Bahwa pada awalnya saksi bulan Maret 2018, saksi bersama teman-teman di Kantor yang sudah membeli duluan, kemudian saksi diajak dan ditawarkan rumah di perumahan tersebut lalu saksi diantar sampai didepan tanah yang rencana akan dibangun perumahan tersebut, kemudian saksi bertemu dengan Terdakwa langsung, pada saat itu Terdakwa memperkenalkan diri sebagai Developer dan memberikan brosur type 36 (tiga puluh enam) dan 45 (empat puluh lima), Terdakwa menyampaikan akan dibangun rumah dengan jumlah 350 (tiga ratus lima puluh) unit dengan luas tanah 3 (tiga) hektar, dengan menunjukan lokasi, kemudian Terdakwa juga menyampaikan, jika membeli sekarang, harga masih murah dan setelah 2 (dua) tahun dari surat pemesanan rumah, maka pembangunan rumah diselesaikan dan bisa ditempati;
- Bahwa di lokasi saksi tidak melihat sudah ada rumah yang dibangun atau rumah contoh, yang ada masih tanah, bangunan belum ada;
- Bahwa kemudian saksi jadi membeli rumah yang ditawarkan Terdakwa Type 36 (tiga puluh enam) dengan harga cash Rp225.000.000,00 (dua ratus dua puluh lima juta rupiah) kemudian saksi nego dan dapat dengan harga Rp178.500.000,00 (seratus tujuh puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah), dengan awal saksi membayar tanda jadi Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah), DP atau down payment (pembayaran uang muka) Rp74.000.000,00 (tujuh puluh empat juta rupiah) kemudian sisanya di cicil 4 (empat) kali sampai lunas dan sekarang sudah lunas;
- Bahwa saksi sudah mendapat tanda terima oleh Developer PT. Citra Andalas Bersatu;

Halaman 26 dari 74 Putusan Nomor 355/Pid.B/2021/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi membayar pembelian rumah secara tunai melalui transfer ke rekening Developer PT. Citra Andalas Bersatu;
- Bahwa pembayaran pelunasan yang saksi lakukan tanggal 2 Pebruari 2019;
- Bahwa saat itu Saksi memilih lokasi rumah yang dibeli, dimana saksi ditunjukkan lewat site plan, pas didepannya lokasi tanah yang akan dibangun perumahan itu, akan tetapi saat itu belum ada bangunan, masih tanah kosong;
- Bahwa saksi pernah menanyakan terkait status tanah yang akan dibangun rumah dan jawab Terdakwa tanah sudah beres, tinggal baliknama dari teman Developer;
- Bahwa sampai dengan sekarang dilokasi masih tanah kosong, masih alang-alang dan hanya ada jembatan menuju perumahan;
- Bahwa saksi tidak pernah bertemu lagi dengan Terdakwa seacar langsung hanya komunikasi saja, tapi nomor di blokir oleh Terdakwa dan pihak marketingnya;
- Bahwa saksi adalah salah satu dari 33 (tiga puluh tiga) orang yang melaporkannya Terdakwa tapi masih ada sekitar 200 (dua ratus orang) lainnya yang nasibnya sama seperti saksi;
- Bahwa setahu saksi atas info dari teman-teman lainnya yang menjadi korban bahwa seluruh unit rumah sudah terjual semua, tapi tidak ada yang dibangun;
- Bahwa alasan dari belum dibangunnya rumah di perumahan tersebut, setahu saksi sebelum nomor saksi di blokir, pernah disampaikan kepada saksi jika tanah masih perselisihan antara Developer dengan Pemilik Tanah sampai proses di Pengadilan, itu dari kabar Terdakwa, user lainnya dan marketing;
- Bahwa setelah peristiwa tersebut tidak ada solusi dari Terdakwa, bilangannya tunggu dan sabar, tetapi tidak ada progres dan kepastian;
- Bahwa alasan Saksi membeli rumah di Rhapsody Residence pada PT. Citra Andalas Bersatu karena Ingin memiliki rumah yang dekat dengan Surabaya dan lokasinya cukup bagus serta harganya murah;
- Bahwa Terdakwa yang menawarkan dengan iming-iming harga murah;
- Bahwa saksi mengalami kerugian Rp178.500.000,00 (seratus tujuh puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah) kalau dengan teman-teman itu kerugian sekitar Rp2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah);
- Bahwa saksi mulai curiga dengan Terdakwa karena seharusnya 2 (dua) tahun setelah lunas dibangun rumah di perumahan itu, tapi lebih dari 2 (dua) tahun belum dibangun satu unitpun dan tidak ada penjelasan dari developer, malah nomor saksi di blokir;
- Bahwa Terdakwa menjelaskan terkait kepemilikan PT. Citra Andalas Bersatu dimana Terdakwa mengatakan sebagai Direktur dan sebagai Developernya;

Halaman 27 dari 74 Putusan Nomor 355/Pid.B/2021/PN Gsk

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 27



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang meminta untuk transfer pembayaran tanda jadi, uang muka dan cicilan serta pelunasan adalah Terdakwa dengan meminta untuk transfer ke rekening PT. Citra Andalas Bersatu;
- Bahwa saksi pernah ke alamat dan kedudukan PT. Citra Andalas Bersatu dan kata Terdakwa itu PT. Citra Andalas Bersatu milik Terdakwa;
- Bahwa pembayaran *down payment* (DP) adalah syarat dari Developer;
- Bahwa saksi sering bertemu dengan Terdakwa dikantornya, di kegiatan gathering
- Bahwa saat di kegiatan gathering, diadakan undian dan saat itu saksi dapat undian bentuk furniture dan saksi diserakan dari pemenang undian tersebut dalam bentuk simbol/plakat yang akan diserahkan pada saat penyerahan rumah, tapi sampai sekarang tidak ada;
- Bahwa terakhir Saksi bertemu dengan Terdakwa lewat whatsapp tahun 2020 dan mengingatkan terkait pembangunan rumah, ini waktunya penyerahan unit, tapi tidak progress dari Terdakwa;
- Bahwa saksi tidak pernah diajak untuk mencari solusi oleh Terdakwa, cuma diminta untuk tunggu dan sabar saja, nomor whatsapp malah di blokir oleh Terdakwa;
- Bahwa Terdakwa pernah menyampikan tanah masih ada perselisihan diminta untuk tunggu dan proses, tapi saksi membeli tanah untuk dibangun rumah di perumahan dan bukan beli masalah dengan Terdakwa dan developernya;
- Bahwa saksi tidak tahu alasan whatsapp di blokir;
- Bahwa saksi tahu jika unit sudah laku semua dari user-user yang melaporkan terkait pembayaran dan ternyata tidak ada pembangunan rumahnya;
- Bahwa saksi pernah diberitahu masalah tanah yang mau dibangun perumahan tersebut oleh Terdakwa bahwa pembeli tanah dari Terdakwa kurang sekitar Rp4.500.000.000,00 (empat milyar lima ratus juta rupiah) lalu timbul gugatan;
- Bahwa saksi tidak mengetahui adanya permasalahan gugatan Perdata, yang saksi ketahui bahwa saksi sudah melunasi rumah dan meminta agar rumah tersebut segera diserahkan kepada saksi;

Terhadap keterangan saksi, Terdakwa memberikan pendapat bahwa keterangan saksi tersebut adalah benar;

5. Agus Pratomo, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi pernah diperiksa di Penyidik Kepolisian dan semua keterangan saksi di Berita Acara Penyidik adalah benar;

Halaman 28 dari 74 Putusan Nomor 355/Pid.B/2021/PN Gsk

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi membeli rumah di perumahan dengan pembayaran cash, kemudian setelah jatuh tempo dan rumah yang saksi beli di perumahan tidak ada;
- Bahwa peristiwa tersebut terjadipada bulan Juli 2018 terkait pembangunan perumahan Rhapsody Residence, Jl. Klitih, Desa Randegansari, Kecamatan Driyorejo, Kabupaten Gresik;
- Bahwa saksi juga membeli rumah di perumahan tersebut secara cash dengan harga Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) untuk tipe 45 (empat puluh lima);
- Bahwa awal saksi mengetahui adanya perumahan Rhapsody Residence pada PT. Citra Andalas Bersatu dengan sdr. Antonius Soemarijanto kebetulan satu perusahaan, kemudian disampaikan terkait perumahan tersebut;
- Bahwa Saksi lakuka kemudian komunikasi dengan marketing kemudian bertemu sendiri dengan Terdakwa di apartemen Laris di Surabaya;
- Bahwa saksi melihat tempat yang akan dibangun perumahan tersebut dengan diantar oleh marketing lalu diperlihatkan site plan dan lokasi yang masih dalam bentuk tegalan;
- Bahwa kantor merketingnya tidak ada ditempat yang akan dibangun perumahan tersebutnamun berada di daerah Pondok Candra Surabaya;
- Bahwa sampai sekarang belum ada tanda-tanda akan dibangun di perumahan masih tanah tegalan;
- Bahwa saksi percaya dan kemudian membeli rumah di perumahan tersebut karena adanya promosi dari marketing dan dengan seringnya saksi melihat lokasi dan ada umbul-umbul sehingga saksi tertarik kemudian saksi menghubungi Terdakwa, kata Terdakwa itu perumahan dekat dengan Ciputra Surabaya, kemudian dibangun golf, hati saksi bilang apa salahnya untuk investasi, lalu oleh Terdakwa dijelaskan terkait harga, prospek, kemudian saksi bilang ok;
- Bahwa harga yang disepakati awalnya Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) saksi tawar-tawar menjadi Rp280.000.000,00, kemudian saksi tawar lagi dengan bayar cash dan disepakati menjadi Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa proses pembayarannya Transfer ke rekening Developer sebanyak 3 (tiga) kali, tanggal 8 Juli 2018, tanggal 10 Juli 2018 da tanggal 20 Juli 2018, total Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa setelah lunas, saksi bertemu dengan Terdakwa di acara kegiatan gathering di Jl. Basuki Rahmat Surabaya, dan ngomong biasa, santai dengan

Halaman 29 dari 74 Putusan Nomor 355/Pid.B/2021/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terdakwa, karena sesuai surat pemesanan rumah (SPR) belum jatuh tempo jadi saksi biasa saja;

- Bahwa ada rencana penggantian tanah di surat pemesanan rumah ada tapi sampai sekarang tidak ada kejelasan;
- Bahwa saksi ada keinginan untuk dikembalikan uang kalau tidak rumah dibangun ;
- Bahwa ada perjanjian dengan Terdakwa sebagaimana di brosur dan di surat pemesanan rumah (SPR);
- Bahwa alasan Terdakwa sampai tidak dibangunnya rumah di perumahan tersebut karena ada kasus di lahannya;;
- Bahwa dari saksi dan Para Pembeli lainnya yang menggunakan jasa lawyer ada somasi yang dilayangkan terkait belum dibangun rumah tersebut akan tetapi belum ada kejelasan;
- Bahwa yang memerintahkan untuk transfer pembayaran tanda jadi, uang muka dan cicilan serta pelunasan adalah Terdakwa sendiri, ia yang menentukan jadwalnya;
- Bahwa yang saksi lakukan setelah 2 (dua) tahun pelunasan kami sepakat untuk dilaporkan;
- Bahwa sebelumnya ada iming-iming sebelumnya saksi akan dikasih harga yang paling murah;
- Bahwa Saksi tidak pernah diajak untuk mencari solusi oleh Terdakwa;
- Bahwa saksi tidak tahu upaya hukum dari Terdakwa terkait dengan status tanah yang rencananya dibangun perumahan tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu adanya permasalahan gugatan Tidak tahu, yang saksi ketahui bahwa saksi membeli rumah dan bukan membeli masalah;

Terhadap keterangan saksi, Terdakwa memberikan pendapat bahwa keterangan saksi tersebut adalah benar;

6. Laurensia Arina Murtini, dibawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi pernah diperiksa di Pemyidik Kepolisian dan semua keterangan saksi di Berita Acara Penyidik adalah benar;
- Bahwa saksi membeli rumah di perumahan dengan pembayaran cash, kemudian setelah jatuh tempo dan rumah yang saksi beli di perumahan belum dibangun;
- Bahwa peristiwa tersebut terjadi bulan September 2018 terkait pembangunan perumahan Rhapsody Residence, Jl. Klitih, Desa Randegansari, Kecamatan Driyorejo, Kabupaten Gresik;

Halaman 30 dari 74 Putusan Nomor 355/Pid.B/2021/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi membeli rumah di perumahan tersebut secara cash dengan harga Rp275000.000,00 (dua ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) untuk tipe 36 (tiga puluh enam);
- Bahwa saksi beli cash langsung karena ditawarkan marketingnya, jika beli cash dapat bonus mobil expender tahun 2019;
- Bahwa Saksi pesan rumah di perumahan tersebut langsung melalui marketing yang namanya Ibni;
- Bahwa saksi tahu lokasi perumahan tersebut setelah di jelaskan oleh marketingnya, itu sementara buat pondasi jembatan menuju perumahan, nama pemilik developer sendiri, legalitas sudah oke, silahkan dicek, kalau pembangunan kurang dari 1 (satu) tahun setelah pondasi jembatan;
- Bahwa yang Saksi bayar saat itu berupa bayar Down Payment Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) tanggal 28 September 2019 saksi melakukan pelunasan sejumlah Rp270.000.000,00 (dua ratus tujuh puluh ribu rupiah) transfer ke rekening BCA PT. Citra Andalas Bersatu;
- Bahwa saksi diberikan bonus mobil expender tahun 2019 setelah pelunasan diajak ke notaris dengan sdr. Ibni dan Terdakwa, sehabis itu saksi dapat plakat bertuliskan expender dan katanya nunggu 11 (sebelas) bulan lagi, setelah saksi menunggu 11 (sebelas) bulan dan tanya mengenai tanah pembangunan rumah di perumahan tersebut ternyata tidak jelas, kemudian saksi hubungi sdr. Ibnu dan Terdakwa ditempat sekretarisnya, sudah tidak ada info lagi dan tidak bisa dihubungi;
- Bahwa harga pasaran rumah di sekitar yang dekat dengan rumah yang akan dibangun perumahan tersebut sekitar Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah);
- Bahwa saksi ada iming-iming saat itu yaitu rumah murah dan dapat bonus mobil Mitsubishi Expender tahun 2019 ;
- Bahwa saksi ada keinginan untuk dikembalikan uang kalau rumah tidak dibangun;
- Bahwa dari sdr. Ibni ada penyampaian agar saksi bersabar dan menunggu;
- Bahwa saksi sudah melakukan pelunasan dan pertemuan di notaries Subagio untuk dibuatkan ikatan jual beli (IJB) tapi tidak ada kejelasan sampai dengan hari ini;
- Bahwa kali saksi ingin bertemu dengan Terdakwa, katanya ke marketing saja dan yang selalu datang itu marketing dan jawaban dari marketing selalau ada, katanya prosesbalik nama, katanya masih dideveloper;
- Bahwa saksi tidak pernah diajak untuk berdamai dengan Terdakwa;

Halaman 31 dari 74 Putusan Nomor 355/Pid.B/2021/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa awaban Terdakwa saat Saksi menanyakan perumahan itu agar saksi menanyakan kepada lawyer Terdakwa atau marketing Terdakwa;
- Bahwa saksi tidak tahu masalah gugatan, yang saksi ketahui bahwa saksi membeli rumah dan sudah lunas, namun rumah belum diserahkan kepada saksi;

Terhadap keterangan saksi, Terdakwa memberikan pendapat bahwa keterangan saksi tersebut adalah benar;

7. Hartono Sugiarto Susilo, dibawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi pernah diperiksa di Pemyidik Kepolisian dan semua keterangan saksi di Berita Acara Penyidik adalah benar;
- Bahwa saksi membeli 1 (satu) unit rumah type 36 (tiga puluh enam) di perumahan Rhapsody Residence sampai dengan yang dijanjikan, sekitar 2 (dua) tahun tidak ada serah terimanya;
- Bahwa saksi mengalaminya sekitar bulan Oktober 2018 di lokasi lahan yang akan dibangun perumahan Rhapsody Residence, Jalan Klitih, Desa Randegansari, Kecamatan Driyorejo, Kabupaten Gresik;
- Bahwa saksi berhubungan langsung dengan Terdakwa elalui marketingnya yang bernama Ling-Ling;
- Bahwa saksi tahu lokasi tanah yang akan dibangun perumahan tersebut karena ditunjukkan oleh marketing;
- Bahwa yang membuat saksi tertarik untuk membelinya karena harga sesuai kemampuan, kemudian legalitas aman akan tetapi seiring waktu yang disampaikan oleh marketing tersebut tidak sesuai;
- Bahwa saksi mengikuti yang program down payment (DP) dengan cicilan Rp54.000.000,00 (lima puluh empat juta rupiah) dengan dibayar selama 20 (dua puluh) kali dan baru saksi bayarkan 12 (dua belas) kali dengan cicilannya Rp2.700.000,00 (dua juta tujuh ratus ribu rupiah) dan masih kurang 4 (empat) kali;
- Bahwa saksi melakukan pembayaran melalui Transfer ke rekening PT. Citra Andalas Bersatu, transfer ke rekening Terdakwa itu sekitar 2 (dua) kali dan ada juga yang bayar cash ke admin, yaitu Ibu Pungki;
- Bahwa yang menginformasikan untuk pembayaran melalui ditransfer dan cash adalah Marketing dan saat ketemu Terdakwa, ia juga bilang bisa ditransfer ke rekening penampung, Bank Mandiri rekening pribadi Terdakwa atau ke Bank BCA rekening PT. Citra Andalas Bersatu;
- Bawa hingga saat ini realisasi penyerahan rumah tidak ada sama sekali ma digunakan tempat pembuangan sampah;

Halaman 32 dari 74 Putusan Nomor 355/Pid.B/2021/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi melihat lokasi sekali dan lokasi masih tanah kosong dan ada umbul umbul;
- Bahwa dilokasi tidak ada sama sekali rumah yang dibangun;
- Bahwa saksi pada tahun 2019 pernah bertemu Terdakwa dan bilanganya on progress, masih dalam pengurukan, karena belum jatuh tempo kemudian saya diam saja, pernah juga komunikasi melalui whatsapp, bilanganya Terdakwa aman-aman, akan tetapi saksi mendengar kabar miring, jika tanah masih milik petani, kemudian kemudian saksi menghentikan cicilan, kemudian Terdakwa malah mengancam akan menhanguskan uang cicilan saksi;
- Bahwa kerugian yang Saksi alami sekitar Rp54.000.000,00 (lima puluh empat juta rupiah);
- Bahwa saksi mengetahui ada orang yang yang membeli sebelum saksi setelah ada group whatsapp, kemudian baru tahu ada banyak orang sebelumnya yang tertipu oleh Terdakwa;
- Bahwa tidak ada solusi yang ditawarkan oleh Terdakwa, malah saksi diancam, jika tidak dibayar maka akan dihanguskan cicilannya;
- Bahwa saksi membeli rumah bersama Loe Lan calon istri Saya, yang sampai jatuh tempo juga belum ada serah terima;
- Bahwa saksi mengetahui teman pernah beli cash dan dijanjikan bonus mobil expender, tapi dapat brosurnya saja;
- Bahwa saksi pernah konfirmasi lagi ke Terdakwa pada saat transfer konfirmasi dan disuruh minta kuitansi di kantor, sekarang saksi konfirmasi lagi malah diancam mau dihanguskan cicilan yang sudah dibayarkan;
- Bahwa pernah diajak untuk mencari solusi oleh Terdakwa ketemuan di warung 99, Driyorejo, Gresik, dan itu janji-janji saja, itupun Penasihat Hukum Terdakwa, sedangkan Terdakwa tidak mau menemuinya;
- Bahwa saksi tidak tahu upaya hukum dari Terdakwa terkait dengan status tanah yang rencana dibangun perumahan tersebut. saksi cuma percaya Terdakwa dan marketingnya;
- Bahwa saksi menghentikan cicilan setelah ada masalah;
- Bahwa komunikasi What up di blokir setelah ada masalah;

Terhadap keterangan saksi, Terdakwa memberikan pendapat bahwa keterangan saksi tersebut menurut Terdakwa ada yang salah terkait dihentikan cicilan sebelum ada masalah bukan setelah ada masalah;

Terhadap Keberatan Terdakwa saksi menyatakan tetap pada keterangannya;

8. Budi Soetio, dibawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi pernah diperiksa di Pemyidik Kepolisian dan semua keterangan saksi di Berita Acara Penyidik adalah benar;

Halaman 33 dari 74 Putusan Nomor 355/Pid.B/2021/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi adalah pemilik tanah keseluruhan yang rencananya akan dibeli Terdakwa untuk dibangun perumahan Rhapsody Residence;
- Bahwa awal permasalahan ini saat itu saksi dipanggil Polisi bersama para pembeli untuk dimintai keterangan, jika Terdakwa selaku direktur PT Citra Andalas Bersatu tidak membangun rumah dari jatuh tempo yang ditentukan;
- Bahwa pada tahun 2018 Terdakwa ingin membeli tanah milik saksi dengan harga Rp19.000.000.000,00 (Sembilan belas milyar rupiah) dengan luas 29.000 (dua puluh sembilan ribu) meter yang terdiri 4 (empat) sertifikat, 1 (satu) sertifikat atas nama saksi, kemudian yang 3 (tiga) sertifikat atas nama petani yang sudah saksi beli tapi masih proses di Notaris dan kita berdua sudah sepakat;
- Bahwa awalnya Terdakwa bayar down payment (DP) Rp1.300.000.000,00 (satu milyar tiga ratus juta rupiah) yang sisanya akan dicicil selama 7 (tujuh) bulan, dengan cicilan tiap bulannya Rp2.500.000.000,00 (dua milyar lima ratus juta rupiah) itu dalam bulan September 2018 dan akan lunas pada April 2019;
- Bahwa pada cicilan pertama saat di Notaris, Terdakwa lupa bawa cek, bilangnya PT. Citra Andalas Bersatu masih baru, kemudian saksi beri waktu besoknya, kemudian besoknya Terdakwa tidak membawa cek malah nego pembayaran, jika ada uang Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) Terdakwa bayar, jika ada uang Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) Terdakwa bayar, lalu saksi bilang, Ok tidak apa apa, padahal diperjanjian itu jika pada bulan pertam tidak dibayar Rp2.500.000.000,00 (dua milyar lima ratus juta rupiah) maka perjanjian batal dan uang down payment (DP) milik saksi, berhubung saksi kenal baik dengan Terdakwa, kemudian dilakukan adendum perjanjian dengan waktu diperpanjang dan cicilan diperkecil;
- Bahwa dengan adanya adendum tersebut, Terdakwa juga membayar kepada Saksi hanya Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah), setelah itu Terdakwa menghilang, di hubungi lewat whatsapp juga cuma dibaca tidak dibalas;
- Bahwa sampai saat ini sejumlah Rp15.500.000.000,00 (lima belas milyar lima ratus juta rupiah) sampai dengan Oktober 2019 dan sisanya sesuai addendum kekurangan yang harus dibayarkan Terdakwa sejumlah Rp8.000.000.000,00 (delapan milyar rupiah);
- Bahwa saksi mengetahui adanya pembangunan perumahan awalnya Terdakwa membeli tanah tersebut bukan untuk dibangun perumahan, berhubung masih ada tunggakan bayar sehingga Terdakwa mau menjual secara kapling dan dibuat perumahan, itu awal Januari ada pengurukan dan

Halaman 34 dari 74 Putusan Nomor 355/Pid.B/2021/PN Gsk

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

pada sekitar akhir Oktober 2019 Terdakwa baru menyampaikan akan dibuat perumahan;

- Bahwa Terdakwa datang ke saksi dan bilang mau dikapling dan dibuat perumahan, saksi bilang itu nantinya ana bermasalah, kemudian Terdakwa membuat surat pernyataan yang isinya jika ada masalah maka Terdakwa yang bertanggungjawab, lalu saksi diam saja;
- Bahwa saksi digugat oleh Terdakwa pada tahun 2019, yang putusannya untuk melanjutkan jula beli, 1 (satu) bulan setelah baliknama Terdakwa hars melunasi dan denda dihilangkan, lalu saksi terima, akan tetapi ada gugatan lagi, dimana Terdakwa digugat oleh sdr. Muhaimin selaku pemilik tanah, padahal pemilik tanah itu adalah saksi, mengapa bukan saksi yang digugat malah Terdakwa, ini adalah rencana Terdakwa untuk mengolor waktu;
- Bahwa saksi tahu lokasi tanah milik sdr. Muhaimin setelah di konfirmasi ke Desa, jika tanah milik sdr. Muhaimin itu ditanah bidang 2, sedangkan milik saksi itu ada di bidang 5, itu adalah akal-akalan Terdakwa;
- Bahwa saksi tahu upaya hukum Terdakwa sampai saat ini adalah upaya hukum kasasi;
- Bahwa Saksi dulu peroleh tanah tersebut beli dari petani untuk investasi;
- Bahwa saksi kenal dekat dengan Terdakwa awalnya Terdakwa memiliki usaha pembanguna plafon rumah dan mengerjakan dirumah bos saksi, karena pekerjaannya bagus lalu saksi minta untuk mengerjakan di rumah saksi, kemudian dari situ kenal dengan Terdakwa;
- Bahwa usaha lainnya dari Terdakwa adalah usaha gavalum;
- Bahwa pernah datang Pengacara Terdakwa dan bilang mau melaporkan saksi, kemudian saksi bilang itu sesuai kesepakatan dan putusan, itu urusan Terdakwa dan pokoknya uang yang dibayarkan itu milik saksi dan tanah dibagi sesuai uang yang dibayarkan oleh Terdakwa, akan tetapi Terdakwa tidak mau;
- Bahwa Terdakwa berkativitas di lokasi perumahan tersebut dengan membuat pernyataan dan melakukan pengurukan saja;
- Bahwa saksi merasa tidak dirugikan karena dengan adanya pengurukan tidak, malah nilai jual tanah semakin naik;
- Bahwa Saksi pernah memberikan solusi kepada Terdakwa agar Terdakwa mencari investor, tetapi Terdakwa tidak mau;
- Bahwa status tanah sekarang belum bisa dikelola, belum ada pelunasan dari Terdakwa;
- Bahwa Terdakwa membeli dengan atas nama PT. Citra Andalas Bersatu milik Terdakwa sesuai akta pendirian yang pernah ditunjukan;

Halaman 35 dari 74 Putusan Nomor 355/Pid.B/2021/PN Gsk

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 di lokasi tanah tersebut tidak ada tulisan Perumahan Rhapsody Residence hanya ada pengurukan dan umbul umbul saja;
- Bahwa saksi pernah bertemu dengan Terdakwa dan Terdakwa minta denda yang sebelumnya agar dihilangkan, tetapi kata saksi untuk denda ke depan bisa dihilangkan akan tetapi denda sebelumnya harus dibayar dan Terdakwa tidak mau;
- Bahwa ada upaya lain untuk diselesaikan akan tetapi Terdakwa malah blokir dengan adanya gugatan yang baru;
- Bahwa sebelum adanya gugatan Terdakwa tidak pernah meminta untuk balik nama melalui Notaris Ibu Feni;
- Bahwa Terdakwa beli tanah untuk perumahan tapi setelah Terdakwa tidak bisa lagi membayar cicilan;
- Bahwa saksi tidak ada kaitannya dengan pemilik tanah atas nama Muhaimin;
- Bahwa saksi pernah sampaikan juga kepada Terdakwa, jika Pak Muhaimin merasa itu tanahnya, mari kita ajak ke Polsek setempat untuk kita buktikan kepemilikannya, tapi tidak ada yang mau. Sebenarnya Pak Muhaimin itu menggugat saksi bukan Terdakwa, karena tanah itu milik saksi bukan milik Terdakwa;

Terhadap keterangan saksi, Terdakwa memberikan pendapat bahwa keterangan saksi tersebut adalah benar;

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

- Bahwa Terdakwa pernah memberikan keterangan di Penyidik dan semua keterangan Terdakwa di Penyidik adalah benar;
- Terdakwa bekerja sebagai aplikator developer di PT. Citra Andalas Bersatu sebagai Direktur yang bergerak dibidang developer, penjualan property dan lainnya;
- Bahwa Terdakwa mendirikan PT. Citra Andalas Bersatu tersebut Tahun 2017;
- Bahwa Terdakwa pernah membuka lokasi perumahan pada tahun 2018 mencoba buka developer perumahan Rhapsody Residence di Jl. Klitih, Desa Randegansari, Kecamatan Driyorejo, Kabupaten Gresik dengan luas sekitar 2,9 (dua koma sembilan) hektar;
- Bahwa Terdakwa memperoleh tanah untuk pembangunan perumahan Rhapsody Residence tersebut membeli dari sdr. Budi Setio dengan harga Rp650.000,00 (enam ratus lima puluh ribu rupiah) setiap meternya;
- Bahwa dalam pembelian tanah tersebut ada kesepakatan pada tahun 2018, saat itu tanah yang Terdakwa beli untuk bisnis bukan untuk investasi atau dibangun perumahan, kemudian Terdakwa meminta kepada penjual untuk

Halaman 36 dari 74 Putusan Nomor 355/Pid.B/2021/PN Gsk

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

dipasarkan dalam bentuk perumahan kemudian disetujui lalu dibuat perjanjian baru di Notaris, kemudian Terdakwa pasarkan dan untuk tanahnya masih ada kekurangan pembayaran;

- Bahwa sampai hari ini sudah ada pembelinya sekitar 200 (dua ratus) orang;
- Bahwa rumah tersebut ada type 36 (tiga puluh enam) dengan harga jual Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah), type 45 (empat puluh lima) dengan harga jual Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah);
- Bahwa persyaratan pembelian perumahan tersebut ada tanda jadi, ada down paymen (DP) yang bisa diangsur dan cicilan berikutnya;
- Bahwa yang diserahkan kepada pembeli rumah jika ada pembelian perumahan tersebut adalah SPR (surat pemesanan rumah) ada kuitansi-kuitansi;
- Bahwa pembayarannya ke rekening PT. Citra Andalas Bersatu;
- Bahwa jika usernya atau pembeli perumahan keberatan jenis rekeningnya, karena biaya adminnya besar, kemudian Terdakwa sampaikan bisa disetor ke rekening Terdakwa sebagai alternatifnya, karena mereka menginginkan rekening yang sama
- Bahwa ada pihak pembeli yang menghubungi Terdakwa, teraait penyerahan kunci rumah;
- Bahwa Terdakwa ketika memasarkan perumahan tersebut dengan memberikan hadiah mobil Expander dengan harga miring dan promo mobil expender dan promo itu diberikan setelah penerimaah rumah;
- Bahwa surat pemesanan rumah tersebut (SPR) terhitung selama 2 (dua) tahun kemudian penyerahan unit;
- Bahwa selama 2 (dua) tahun tersebut tidak penyerahan unit dan baru dibuat jembatan saja;
- Bahwa saat peandatangan SPR (surat pemesanan rumah) belum ada rumah, tapi ada pembangunan nantinya selama 2 (dua) tahun dan penyerahan unit jika sudah lunas;
- Bahwa pembeli yang sudah lunas sudah ada, akan tetapi sampai dengan sekarang belum ada penyerahan unit;
- Bahwa Terdakwa menjelaskan terkait adanya permasalahan kepemilikan tanah yang akan dibangun perumahan tersebut;
- Bahwa Terdakwa ada permasalahan diangsuran ke 5 (lima) belum bisa melakukan pembayaran tanah dan kekurangan pembayarannya kurang Rp12.000.000.000.000,00 (dua belas milyar rupiah) dan saat itu mulai ada masalah dengan pemilik tanah;

Halaman 37 dari 74 Putusan Nomor 355/Pid.B/2021/PN Gsk

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 ada masalah Terdakwa masih menawarkan perumahan tersebut kepada user atau pembeli rumah melalui marketing dan menunggu serta berharap dari penjual untuk bisa diselesaikan;
- Bahwa sampai sekarang belum ada satu rumahpun yang dibangun;
- Bahwa alasan Terdakwa menjual perumahan jika sebenarnya tanah belum dibebaskan karena rencana tanah tersebut akan dilunasi;
- Bahwa Terdakwa saat ini telah membayar sekitar 85% (delapan puluh lima) persen;

Menimbang, bahwa Penuntut Umum mengajukan barang bukti sebagai berikut:

- 3 (tiga) lembar fc Surat Pemesanan Rumah (SPR) No. 003/SPR/RS-G/2018, tanggal 25 Juli 2018 dengan cap stempel Kantor Pos dengan bermaterai 6000;
- 1 (satu) lembar fc akta kwitansi No. 364/CAB/PRR/II/2019, tanggal 23 Februari 2019 senilai Rp. 178.500.000,- untuk pelunasan/pembayaran cash perumahan Rhapsody Residence Unit B-19 yang dikeluarkan oleh PT. Citra Andalas Bersatu, dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 6000 (dari **ANTONIUS SOEMARIJANTO, S.T.**);
- 3 (tiga) lembar fc Surat Pemesanan Rumah (SPR) No. 151/SPR/RS-G/2018, tanggal 21 Juli 2018 dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000;
- 1 (satu) lembar fc kwitansi pembayaran senilai Rp. 250.000.000,- untuk pelunasan perumahan Rhapsody Residence Unit A-19 yang dikeluarkan oleh PT. Citra Andalas Bersatu, dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000 (dari **JIMMY HANDOKO**);
- 3 (tiga) lembar fc Surat Pemesanan Rumah (SPR) No. 361/SPR/RS-G/2019, tanggal 12 September 2019 dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000;
- 1 (satu) lembar fc kwitansi pembayaran senilai Rp. 275.000.000,- untuk pembayaran perumahan Rhapsody Residence Unit C-89 yang dikeluarkan oleh PT. Citra Andalas Bersatu, dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 6000 (dari **POPY ANGGRAINI**);
- 3 (tiga) lembar fc legalisir Surat Pemesanan Rumah (SPR) No. 136/SPR/RS-G/2018 tanggal 15 Juli 2018 dari PT. Citra Andalas Bersatu dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000;
- 1 (satu) bendel fc legalisir kwitansi asli bukti pembayaran angsuran senilai Rp. 30.180.000,- dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000 (dari **SOLICHA**);

Halaman 38 dari 74 Putusan Nomor 355/Pid.B/2021/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 (satu) lembar yang terdiri dari 3 (tiga) fc kwitansi pembayaran tanggal 06 Agustus 2018, tanggal 8 Nopember 2018, tanggal 11 Desember 2018 dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 6000;
- 1 (satu) lembar yang terdiri dari 4 (empat) fc kwitansi pembayaran tanggal 26 Desember 2018, tanggal 30 Januari 2019, tanggal 19 Februari 2019, dan 20 Februari 2019 dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 6000;
- 3 (tiga) lembar Surat Pemesanan Rumah (SPR) No. 158/SPR-RS-G/2018 tanggal 01 Agustus 2018 atas nama pemesan WIWIK TRI HASTUTI dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000 (dari **WIWIK TRI HASTUTI**);
- 3 (tiga) lembar fc legalisir Surat Pemesanan Rumah (SPR) No. 345/SPR/RS-G/2019 tanggal 23 Juli 2019 dari PT. Citra Andalas Bersatu dan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000;
- 1 (satu) fc legalisir lembar Berita Acara No. 013/BAP/RS-G/2019 tanggal 23 Juli 2019 yang dikeluarkan oleh PT. Citra Andalas Bersatu dan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000;
- 1 (satu) fc legalisir lembar rekening giro dari Bank BCA No. Rekening 4720218548 dan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000;
- 1 (satu) lembar print out bukti postingan di Facebook dari ANDRIYANTO WIDJAJA dan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000 (dari **PUTRI OLIVIA KAMAL**);
- 1 (satu) bendel fc Surat Pemesanan Rumah (SPR) No. 131/SPR/RS-G/2018, tanggal 06 Juni 2018 dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000;
- 3 (tiga) lembar fc bukti pembayaran angsuran Perumahan Rhapsody Residence Unit B-14 yang dikeluarkan PT. Citra Andalas Bersatu, dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000;
- 1 (satu) bendel fc Surat Pemesanan Rumah (SPR) No. 130/SPR/RS-G/2018, tanggal 06 Juni 2018 dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000;
- 1 (satu) lembar fc formulir perjanjian titip jual No. 004/PTJ/VI/2019 tanggal 21 Juni 2019 yan ditanda tangani oleh sdr. AGUS PRATOMO dengan PT. Citra Andalas Bersatu dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000;
- 5 (lima) lembar fc kwitansi pembayaran angsuran DP Perumahan Rhapsody Residence Unit B-14 yang dikeluarkan PT. Citra Andalas Bersatu dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000 (dari **AGUS PRATOMO**);
- 1 (satu) bendel fc Surat Pemesanan Rumah (SPR) No. 236/SPR/RS-G/2018, tanggal 25 September 2018 dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000;

Halaman 39 dari 74 Putusan Nomor 355/Pid.B/2021/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 12 (dua belas) lembar fc rekening tabungan Bank BCA No. Rek 508561957 an. Novan Andrio alamat Wiyung Babatan RT. 007 RW. 001 Babatan Kota Surabaya dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000;
- 6 (enam) lembar fc berisi kwitansi pembayaran angsuran DP Unit A-53 yang dikeluarkan PT. Citra Andalas Bersatu dengan cap stempel Kantor pos dan bermaterai 10000 (dari **SRIASIH**);
- 1 (satu) bendel fc Surat Pemesanan Rumah (SPR) No. 116/SPR/RS-G/2018 tanggal 6 Juni 2018 dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000;
- 1 (satu) lembar slip aplikasi setoran Bank Mandiri tanggal 23 Desember 2019 senilai Rp. 1.460.000,- dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000;
- 7 (tujuh) lembar fc kwitansi untuk pembayaran Perumahan Rhapsody Residence Unit/Blok B-97 yang dikeluarkan oleh PT. Citra Andalas Bersatu, dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000 (dari **FERRY WIJAYA**);
- 1 (satu) bendel fc Surat Pemesanan Rumah (SPR) No. 124/SPR/RS-G/2018, tanggal 6 Juni 2018 dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000;
- 20 (dua puluh) lembar fc kwitansi pembayaran senilai Rp. 30.198.400,- untuk pembayaran Perumahan Rhapsody Residence Unit/Blok B-087 yang dikeluarkan oleh PT. Citra Andalas Bersatu, dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000 (dari **MUHAMMAD RIFAI HIKMAWAN, A.MD**);
- 1 (satu) bendel fc Surat Pemesanan Rumah (SPR) No. 114/SPR/RS-G/2018, tanggal 6 Juni 2018 dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000;
- 1 (satu) bendel fc kwitansi pembayaran senilai Rp. 27.740.000,- untuk pembayaran Perumahan Rhapsody Residence Unit/Blok B-089 yang dikeluarkan oleh PT. Citra Andalas Bersatu dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000 (dari **DWI BERNADETA**);
- 3 (tiga) fc Surat Pemesanan Rumah (SPR) No. 209/SPR/RS-G/2018, tanggal 12 September 2018 dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000;
- 4 (empat) lembar fc kwitansi pembayaran cicilan dengan total Rp. 22.000.000,- dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000 (dari **OCTA VIOLA**);
- 1 (satu) bendel fc Surat Pemesanan Rumah (SPR) No. 295/SPR/RS-G/2019, tanggal 12 Januari 2019 dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000;
- 1 (satu) bendel fc kwitansi pembayaran senilai Rp. 49.611.000,- untuk pembayaran Perumahan Rhapsody Residence Unit/Blok A-12 yang

Halaman 40 dari 74 Putusan Nomor 355/Pid.B/2021/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikeluarkan oleh PT. Citra Andalas Bersatu, dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000 (dari **MARIA MAGDALENA DWI SETIORINI**);

- Surat Pemesanan Rumah (SPR) No. 276/SPR/RS-G/2018, tanggal 5 Desember 2018 dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 6000;
- 1 (satu) bendel fc kwitansi pembayaran senilai Rp. 49.613.500,- untuk pembayaran Perumahan Rhapsody Residence Unit/Blok B-34 yang dikeluarkan oleh PT. Citra Andalas Bersatu, dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 6000 (dari **NOVENDHI ADHINATA**);
- 1 (satu) bendel fc Surat Pemesanan Rumah (SPR) No. 240/SPR/RS-G/2018, tanggal 6 April 2019 dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000;
- 5 (lima) lembar berisi 13 fc kwitansi pembayaran dari PT. Citra Andalas Bersatu dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000 (dari **FAJAR RUKMONO**);
- 1 (satu) bendel fc Surat Pemesanan Rumah (SPR) No. 184/SPR/RS-G/2018, tanggal 9 Agustus 2018 dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000;
- 19 (sembilan belas) lembar fc kwitansi pembayaran angsuran DP Unit C-39 yang dikeluarkan PT. Citra Andalas Bersatu, dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000 (dari **IVAN DELLY SETYAWAN, S.Pd**);
- 1 (satu) bendel fc Surat Pemesanan Rumah (SPR) No. 398/SPR/RS-G/2019, tanggal 11 Desember 2019 dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000;
- 1 (satu) lembar fc surat Berita Acara Penggantian Nama No. 015/BAP/RS-G/2019, tanggal 11 Desember 2019 dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000;
- 1 (satu) bendel fc kwitansi pembayaran senilai Rp. 35.627.500,- untuk pembayaran Perumahan Rhasody Residence Unit/Blok A-24 yang dikeluarkan oleh PT. Citra Andalas Bersatu, dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000 (dari **IFA PRASETYAWATI**);
- 3 (tiga) lembar fc Surat Pemesanan Rumah (SPR) No. 210/SPR/RS-G/2018, tanggal 6 Oktober 2018 dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000;
- 1 (satu) bendel fc rekening tahapan Bank BCA No. Rek. 4290519964 dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000;
- 1 (satu) bendel fc kwitansi pembayaran senilai Rp. 65.000.000,- untuk pembayaran Perumahan Rhapsody Residence Unit/Blok C-22 yang dikeluarkan oleh PT. Citra Andalas Bersatu, dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000 (dari **ARIS SETIYANI**);

Halaman 41 dari 74 Putusan Nomor 355/Pid.B/2021/PN Gsk

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

- 3 (tiga) lembar fc Surat Pemesanan Rumah (SPR) No. 098/SPR/RS-G/2018, tanggal 4 Agustus 2018 dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000;
- 1 (satu) bendel fc kwitansi pembayaran senilai Rp. 28.000.000,- untuk pembayaran perumahan Rhapsody Residence Unit/Blok C-29 yang dikeluarkan oleh PT. Citra Andalas Bersatu, dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000 (dari **MUJAYANAH**);
- 1 (satu) bendel fc Surat Pemesanan Rumah (SPR) No. 111/SPR/RS-G/ 2018, tanggal 17 Januari 2018 dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000;
- 1 (satu) bendel fc kwitansi pembayaran senilai Rp. 79.165.000,- untuk pembayaran perumahan Rhapsody Residence Unit/Blok A-58 yang dikeluarkan oleh PT. Citra Andalas Bersatu, dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000 (dari **WIWIK ANDEWI, S.Pd**);
- 1 (satu) bendel fc Surat Pemesanan Rumah (SPR) No. 127/SPR/RS-G/2018, tanggal 05 Juni 2018 dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000;
- 7 (tujuh) lembar fc yang berisikan bukti kwitansi pembayaran Perumahan Rhapsody Residence Blok B No. 69 yang dikeluarkan oleh PT. Citra Andalas Bersatu, dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000 (dari **AVIV ARDIYANSAH**);
- 1 (satu) bendel fc Surat Pemesanan Rumah (SPR) No. 287/SPR/RS-G/2018, tanggal 29 Desember 2018 dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 12000;
- 1 (satu) lembar berisi fc kwitansi pembayaran yaitu kwitansi No. 441/CAB/PRR/XII/2018, tanggal 18 Desember 2018 senilai Rp. 1.000.000,-, kwitansi asli No. 457/CAB/PRR/XII/2018, tanggal 19 Desember 2018 senilai Rp. 4.000.000,-, dan kwitansi asli No. 344/CAB/PRR/II/2019, tanggal 22 Februari 2019 senilai Rp. 10.000.000,- dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 12000;
- 1 (satu) lembar berisi fc kwitansi No. 553/CAB/PRR/IV/2019, tanggal 9 Maret 2019 senilai Rp. 45.000.000,- dan kwitansi No. 480/CAB/PRR/III/2019, tanggal 28 Maret 2019 senilai Rp. 15.000.000,- dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 12000 (dari **RANGGA LUQMAN HAKIM S, AB**);
- 1 (satu) lembar Surat Perjanjian Pengalihan unit rumah Blok B-20 di Perumahan Rhapsody Residence Driyorejo, tanggal 7 September 2018 dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000;
- 5 (lima) lembar yang terdiri dari 3 (tiga) fc kwitansi pembayaran, tanggal 8 September 2019, tanggal 13 Oktober 2019, tanggal 24 Januari 2019, tanggal

Halaman 42 dari 74 Putusan Nomor 355/Pid.B/2021/PN Gsk

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

- 22 Februari 2019, tanggal 31 Maret 2019, tanggal 07 September 2019, tanggal 27 Juni 2019, tanggal 07 September 2019, tanggal 16 Oktober 2018, tanggal, 19 November 2018, tanggal 21 Desember 2018, tanggal 02 Juli 2019, tanggal 10 Agustus 2018, dan tanggal 01 November 2018 dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000;
- 2 (dua) lembar yang terdiri dari 2 (dua) fc kwitansi pembayaran, tanggal 22 Juli 2019, tanggal 22 Juni 2019, tanggal 24 April 2019, dan tanggal 29 Mei 2019 dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000;
 - 3 (tiga) lembar Surat Pemesanan Rumah (SPR) No. 073/SPR/RS-G/2018, tanggal 06 Juni 2018 atas nama pemesan AFRISANTO dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000 (dari **AFRISANTO, Amd**);
 - Surat Pemesanan Rumah (SPR) No. 243/SPR/RS-G/2018, tanggal 2 November 2018 dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000;
 - Surat Pemesanan Rumah (SPR) No. 244/SPR/RS-G/2018, tanggal 2 November 2018 dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000;
 - 1 (satu) bendel fc kwitansi pembayaran senilai Rp. 90.000.000,- untuk pembayaran Perumahan Rhapsody Residence Unit/Blok B-26 dan Blok B-18 yang dikeluarkan oleh PT. Citra Andalas Bersatu, dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000 (dari **SAFRIAN HAMZAH**);
 - 3 (tiga) lembar fc Surat Pemesanan Rumah (SPR) No. 292/SPR/RS-G/2019, tanggal 05 Januari 2019 dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000;
 - 1 (satu) bendel fc kwitansi pembayaran senilai Rp. 49.554.500,- untuk pembayaran Perumahan Rhapsody Residence Unit A-14 yang dikeluarkan oleh PT. Citra Andalas Bersatu, dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000 (dari **SUPARNO**);
 - 3 (tiga) lembar fc Surat Pemesanan Rumah (SPR) No. 282/SPR/RS-G/2018, tanggal 17 Desember 2018 dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000;
 - 1 (satu) bendel fc kwitansi pembayaran senilai Rp. 53.013.400,- untuk pembayaran Perumahan Rhapsody Residence Unit B-38 yang dikeluarkan oleh PT. Citra Andalas Bersatu dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000 (dari **IVAN ADITYA**);
 - 3 (tiga) lembar fc Surat Pemesanan Rumah (SPR) No. 004/SPR/RS-G/2018, tanggal 01 Agustus 2018 dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 6000;
 - 3 (tiga) lembar fc kwitansi pembayaran senilai Rp. 150.000.000,- untuk pembayaran Perumahan Rhapsody Residence Unit B-09 yang dikeluarkan

Halaman 43 dari 74 Putusan Nomor 355/Pid.B/2021/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh PT. Citra Andalas Bersatu, dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 6000 (dari **SWANDYAWATI**);

- 1 (satu) bendel fc Surat Pemesanan Rumah (SPR) No. 297/SPR/RS-G/2019, tanggal 16 Januari 2019 dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 12000;
- 1 (satu) lembar fc kwitansi No. 665/CAB/PRR/XII/2018, tanggal 05 Desember 2018 atas pembayaran uang tanda jadi senilai Rp. 1.000.000,- dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 6000;
- 1 (satu) lembar fc kwitansi No. 685/CAB/PRR/XII/2018 tanggal 08 Desember 2018 atas tambahan pembayaran uang tanda jadi senilai Rp. 4.000.000,- dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000;
- 13 (tiga belas) lembar fc kwitansi pembayaran senilai Rp. 45.555.900,- untuk pembayaran DP ke-1 s/d DP ke-13 Perumahan Rhapsody Residence Unit/Blok B-54 yang dikeluarkan oleh PT. Citra Andalas Bersatu, dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000 (dari **NOVI CHRISTI ANGGREINI**);
- 1 (satu) bendel fc Surat Pemesanan Rumah (SPR) No. 206/SPR/RS-G/2018, tanggal 10 September 2018 dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 6000;
- 1 (satu) lembar fc kwitansi No. 378/CAB/PRR/IX/2018, tanggal 07 September 2018 untuk pembayaran tanda jadi senilai Rp. 1.000.000,- dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000;
- 11 (sebelas) lembar fc kwitansi pembayaran senilai Rp. 45.000.000,- untuk pembayaran DP ke-1 s/d DP ke-11 Perumahan Rhapsody Residence Unit/Blok C-14 yang dikeluarkan oleh PT. Citra Andalas Bersatu, dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000 (dari **PRASASTI SURYANI NIMALSARI**);
- 1 (satu) bendel fc Surat Pemesanan Rumah (SPR) No. 205/SPR/RS-G/2018, tanggal 20 Februari 2018 dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 6000;
- 1 (satu) bendel fc Surat Pemesanan Rumah (SPR) No. 205/SPR/RS-G/2018, tanggal 8 September 2018 dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 6000;
- 1 (satu) bendel fc kwitansi pembayaran senilai Rp. 128.722.500,- untuk pembayaran Perumahan Rhapsody Residence Unit/Blok A-39 yang dikeluarkan oleh PT. Citra Andalas Bersatu, dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 6000 (dari **TRIVIA CHANDRA, S.E.**);

Halaman 44 dari 74 Putusan Nomor 355/Pid.B/2021/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 (satu) bendel fc Surat Pemesanan Rumah (SPR) No. 006/SPR/RS-G/2018, tanggal 28 Februari 2018 dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 6000;
- 2 (dua) lembar fc kwitansi pembayaran senilai Rp. 150.000.000,- untuk pembayaran Perumahan Rhapsody Residence Unit/Blok B-07 yang dikeluarkan oleh PT. Citra Andalas Bersatu, dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 6000;
- 3 (tiga) lembar fc bukti transfer pembayaran Perumahan Rhapsody Residence Unit/Blok B-07 ke rekening Bank Mandiri No. Rek. 1410097788996 an. PT. Citra Andalas Bersatu (dari **NOVIA PAHLEWI KUSUMA ADMAJA**);
- 1 (satu) lembar yang terdiri dari 4 (empat) fc kwitansi pembayaran, tanggal 28 Desember 2018, tanggal 29 November 2018, tanggal 14 Desember 2018, dan 21 November 2018 dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 6000;
- 1 (satu) lembar yang terdiri dari 3 (tiga) fc kwitansi pembayaran, tanggal 21 Februari 2019, tanggal 24 Januari 2019, tanggal 31 Januari 2019 dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 6000 (dari **LAURENSIA ARINA MURTINI**);
- 1 (satu) bendel fc Surat Pemesanan Rumah (SPR) No. 013/SPR/RS-G/2018, tanggal 27 Juli 2018 dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000;
- 1 (satu) bendel fc surat kwitansi pembayaran yang dikeluarkan oleh PT. Citra Andalas Bersatu, dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000;
- 1 (satu) bendel rekening koran Bank BCA No. Rek. 2581593076 an. HARTONO SUGIARTO SUSILO Alamat Raya Pradah Indah 40-A Kel. Pradah Kalikendal RT. 006 RW. 001 Kec. Dukuh Pakis Kota Surabaya periode bulan Januari 2019;
- 1 (satu) bendel rekening koran Bank BCA No. Rek. 2581593076 an. HARTONO SUGIARTO SUSILO Alamat Raya Pradah Indah 40-A Kel. Pradah Kalikendal RT. 006 RW. 001 Kec. Dukuh Pakis Kota Surabaya periode bulan Mei 2019;
- 1 (satu) bendel rekening koran Bank BCA No. Rek. 2581593076 an. HARTONO SUGIARTO SUSILO Alamat Raya Pradah Indah 40-A Kel. Pradah Kalikendal RT. 006 RW. 001 Kec. Dukuh Pakis Kota Surabaya periode bulan Juni 2019;
- 1 (satu) bendel rekening koran Bank BCA No. Rek. 2581593076 an. HARTONO SUGIARTO SUSILO Alamat Raya Pradah Indah 40-A Kel. Pradah

Halaman 45 dari 74 Putusan Nomor 355/Pid.B/2021/PN Gsk

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

Kalikendal RT. 006 RW. 001 Kec. Dukuh Pakis Kota Surabaya periode bulan Juli 2019;

- 1 (satu) bendel rekening koran Bank BCA No. Rek. 2581593076 an. HARTONO SUGIARTO SUSILO Alamat Raya Pradah Indah 40-A Kel. Pradah Kalikendal RT. 006 RW. 001 Kec. Dukuh Pakis Kota Surabaya periode bulan Agustus 2019;
- 1 (satu) bendel rekening koran Bank BCA No. Rek. 2581593076 an. HARTONO SUGIARTO SUSILO Alamat Raya Pradah Indah 40-A Kel. Pradah Kalikendal RT. 006 RW. 001 Kec. Dukuh Pakis Kota Surabaya periode bulan September 2019;
- 1 (satu) bendel rekening koran Bank BCA No. Rek. 2581593076 an. HARTONO SUGIARTO SUSILO Alamat Raya Pradah Indah 40-A Kel. Pradah Kalikendal RT. 006 RW. 001 Kec. Dukuh Pakis Kota Surabaya periode bulan November 2019 (dari **HARTONO SUGIARTO SUSILO**);
- 1 (satu) bendel fc salinan Akta No. 4 tanggal 15 April 2020 tentang Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Mengenai Persetujuan Pengoperan dan Pengalihan Hak Atas Saham serta Perubahan Susuna Pengurus PT. Citra Andalas Bersatu yang dibuat oleh Notaris Issak Laurens, S.H., M.Kn selaku Notaris di Surabaya dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000;
- 1 (satu) bendel fc salinan Akta No. 5 tanggal 15 April 2020 tentang Pengoperan dan Pengalihan Hak-Hak Atas Saham, yang dibuat oleh Notaris Issak Laurens, S.H., M.Kn. selaku Notaris di Surabaya dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000;
- 1 (satu) bendel fc salinan Akta No. 6 tanggal 15 April 2020 tentang Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa penegasan Pengoperan dan Pengalihan Hak Atas Saham serta Perubahan Susunan Pengurus PT. Citra Andalas Bersatu, yang dibuat oleh Notaris Issak Laurens, S.H., M.Kn. selaku Notaris di Surabaya, dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000;
- 1 (satu) lembar fc surat dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Direktorat Jendral Administrasi Hukum Umum No. AHU.AH.01.03.0196941 tanggal 23 April 2020 perihal Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data PT. Citra Andalas Bersatu, dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000 (dari **HARTONO**)

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

Halaman 46 dari 74 Putusan Nomor 355/Pid.B/2021/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada hari dan tanggal yang sudah tidak ingat lagi sekitar bulan Maret tahun 2018, terdakwa Ir. Andriyanto Widjaja sebagai Direktur PT CITRA ANDALAS BERSATU baik bertindak sendiri maupun memerintahkan para marketing telah memasarkan perumahan "RHAPSODY RESIDENCE" kepada masyarakat umum dengan cara promosi melalui menyebarkan brosur di tempat-tempat umum dengan bantuan sales marketing serta melakukan promosi perumahan "RHAPSODY RESIDENCE"
- Bahwa untuk menarik minat konsumen perumahan "RHAPSODY RESIDENCE", PT CITRA ANDALAS BERSATU menyediakan rumah Type 36 dan Type 45 yang terletak di Jl. Klitih, Desa Randegansari, Kecamatan Driyorejo, Kabupaten Gresik dengan harga relatif murah lokasinya sangat strategis pembayaran DP dapat diangsur selama 2 (dua) tahun, serah terima unit dapat dilakukan setelah pelunasan DP dalam jangka waktu \pm 2 tahun serta untuk memotivasi konsumen agar segera membayar lunas, terdakwa menyampaikan dalam brosur akan memberikan bonus sebuah mobil Mitsubishi Expander untuk konsumen yang langsung melakukan pelunasan dan pemberian grandprize tersebut dilakukan setelah 24 (dua puluh empat) bulan serah terima rumah;
- Bahwa pada saat melakukan promosi-promosi yang dilakukan oleh terdakwa adalah untuk mendapatkan uang dari konsumen padahal PT. CITRA ANDALAS BERSATU pada saat itu status kepemilikan tanah belum dibebaskan, belum ada bangunan, belum memiliki ijin mendirikan bangunan, dan belum ada ketersediaan prasarana, sarana dan utilitas umum;
- Bahwa Terdakwa membeli tanah untuk lokasi perumahan "RHAPSODY RESIDENCE", PT CITRA ANDALAS BERSATU di Jl. Klitih, Desa Randegansari, Kecamatan Driyorejo, Kabupaten Gresik dengan luas sekitar 2,9 (dua koma sembilan) hektar dari saksi Budi setio dengan harga Rp19.000.000.000,00 (Sembilan belas milyar rupiah) yang terdiri 4 (empat) sertifikat, 1 (satu) sertifikat atas nama saksi, kemudian yang 3 (tiga) sertifikat atas nama petani yang sudah saksi Budi Setio beli tapi masih proses di Notaris dan antara Terdakwa dan saksi Budi Setio berdua sudah sepakat;
- Bahwa sampai sampai dengan saat ini sejumlah jumlah uang yang sudah dibayarkan kepada saksi Budi setio adalah Rp15.500.000.000,00 (lima belas milyar lima ratus juta rupiah) sampai dengan Oktober 2019 dan sisanya sesuai addendum kekurangan yang harus dibayarkan Terdakwa sejumlah Rp8.000.000.000,00 (delapan milyar rupiah);

Halaman 47 dari 74 Putusan Nomor 355/Pid.B/2021/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi Budi setio digugat oleh Terdakwa tahun 2019, yang putusannya untuk melanjutkan jual beli, 1 (satu) bulan setelah balik nama Terdakwa harus melunasi dan denda dihilangkan, lalu saksi Budi Setio terima, akan tetapi ada gugatan lagi, dimana Terdakwa digugat oleh sdr. Muhaimin yang mengaku pemilik tanah dan saat ini sedang dalam upaya hukum;
- Bahwa dari hasil pemasaran yang dilakukan oleh Terdakwa menjadikan kurang lebih 33 (tiga puluh tiga) orang tertarik dan kemudian menyerahkan sejumlah uang dengan total nilai Rp. 2.936.072.700,- (dua milyar sembilan ratus tiga puluh enam juta rupiah tujuh puluh dua ribu tujuh ratus rupiah) sebagai pembayaran perumahan baik secara tunai di kantor pemasaran PT. CITRA ANDALAS BERSATU maupun secara transfer ke rekening PT. CITRA ANDALAS BERSATU yaitu rekening Bank mandiri dengan nomor rek. 1410097788996 dan membuat hutang pembelian perumahan secara kredit/mencicil. Selanjutnya uang sejumlah Rp. 2.936.072.700,- (dua milyar sembilan ratus tiga puluh enam juta rupiah tujuh puluh dua ribu tujuh ratus rupiah) dipergunakan oleh terdakwa untuk membayar urukan tanah, membayar fee marketing dan untuk pengurusan ijin dan operasional ;
- Bahwa kenyataan yang terjadi sampai dengan saat ini setelah menerima pembayaran perumahan dari pembeli/konsumen dan membuat Surat Pemesanan Rumah (SPR), PT. CITRA ANDALAS BERSATU tidak melaksanakan pembangunan perumahan sesuai dengan promosi dan hal-hal yang telah dijanjikan kepada pembeli/konsumen.
- Bahwa akibat perbuatan terdakwa Ir. Andriyanto Widjaja sebagai Direktur PT CITRA ANDALAS BERSATU tersebut merugikan 33 (tiga puluh tiga) orang pembeli/konsumen, dengan nilai kerugian seluruhnya sebesar Rp. 2.936.072.700,- (dua milyar sembilan ratus tiga puluh enam juta rupiah tujuh puluh dua ribu tujuh ratus rupiah).

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 kedua sebagaimana diatur dalam Pasal 372 KUHP, yang unsur-unsurnya adalah sebagai berikut:

1. Unsur Barang siapa;

Halaman 48 dari 74 Putusan Nomor 355/Pid.B/2021/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Unsur dengan sengaja dan melawan hukum memiliki barang sesuatu yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain, tetapi yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan;

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

Ad.1 Unsur Barang siapa

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan barang siapa adalah setiap orang sebagai subjek hukum yang menjadi Terdakwa karena dituntut, diperiksa dan diadili disidang sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1 angka 15 KUHP;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini oleh Penuntut Umum telah diajukan dimuka persidangan terdakwa Ir. Andriyanto Widjaja dengan identitas lengkap yang oleh Penuntut Umum telah didakwa melakukan suatu tindak pidana yang atas identitas tersebut dibenarkan oleh terdakwa juga saksi-saksi dipersidangan sehingga terdawalah yang dimaksud oleh penuntut umum yang diajukan dipersidangan tersebut;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka unsur barang siapa ini telah terbukti dan terpenuhi;

- ### Ad.2 Unsur dengan sengaja dan melawan hukum memiliki barang sesuatu yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain, tetapi yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta dipersidangan bahwa pada hari dan tanggal yang sudah tidak ingat lagi sekitar bulan Maret tahun 2018, terdakwa Ir. Andriyanto Widjaja sebagai Direktur PT CITRA ANDALAS BERSATU baik bertindak sendiri maupun memerintahkan para marketing telah memasarkan perumahan "RHAPSODY RESIDENCE" kepada masyarakat umum dengan cara promosi melalui menyebarkan brosur di tempat-tempat umum dengan bantuan sales marketing serta melakukan promosi perumahan "RHAPSODY RESIDENCE" dan untuk menarik minat konsumen perumahan "RHAPSODY RESIDENCE", PT CITRA ANDALAS BERSATU menyediakan rumah Type 36 dan Type 45 yang terletak di Jl. Klitih, Desa Randegansari, Kecamatan Driyorejo, Kabupaten Gresik dengan harga relatif murah lokasinya sangat strategis pembayaran DP dapat diangsur selama 2 (dua) tahun, serah terima unit dapat dilakukan setelah pelunasan DP dalam jangka waktu \pm 2 tahun serta untuk memotivasi konsumen agar segera membayar lunas, terdakwa menyampaikan dalam brosur akan memberikan bonus sebuah mobil Mitsubishi Expander untuk konsumen yang langsung melakukan pelunasan dan pemberian grandprize tersebut dilakukan setelah 24 (dua puluh empat) bulan serah terima rumah;

Halaman 49 dari 74 Putusan Nomor 355/Pid.B/2021/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pada saat melakukan promosi-promosi yang dilakukan oleh terdakwa adalah untuk mendapatkan uang dari konsumen padahal PT. CITRA ANDALAS BERSATU pada saat itu status kepemilikan tanah belum dibebaskan, belum ada bangunan, belum memiliki ijin mendirikan bangunan, dan belum ada ketersediaan prasarana, sarana dan utilitas umum;

Menimbang, bahwa dari hasil pemasaran yang dilakukan oleh Terdakwa menjadikan kurang lebih 33 (tiga puluh tiga) orang tertarik dan kemudian menyerahkan sejumlah uang dengan total nilai Rp. 2.936.072.700,- (dua milyar sembilan ratus tiga puluh enam juta rupiah tujuh puluh dua ribu tujuh ratus rupiah) sebagai pembayaran perumahan baik secara tunai di kantor pemasaran PT. CITRA ANDALAS BERSATU maupun secara transfer ke rekening PT. CITRA ANDALAS BERSATU yaitu rekening Bank mandiri dengan nomor rek. 1410097788996 dan membuat hutang pembelian perumahan secara kredit/mencicil. Selanjutnya uang sejumlah Rp. 2.936.072.700,- (dua milyar sembilan ratus tiga puluh enam juta rupiah tujuh puluh dua ribu tujuh ratus rupiah) dipergunakan oleh terdakwa untuk membayar urukan tanah, membayar fee marketing dan untuk pengurusan ijin dan operasional, namun kenyataan yang terjadi sampai dengan saat ini setelah menerima pembayaran perumahan dari pembeli/konsumen dan membuat Surat Pemesanan Rumah (SPR), PT. CITRA ANDALAS BERSATU tidak melaksanakan pembangunan perumahan sesuai dengan promosi dan hal-hal yang telah dijanjikan kepada pembeli/konsumen;

Menimbang, bahwa Bahwa alasan Terdakwa sampai tidak dibangunnya rumah di perumahan tersebut karena ada kasus di lahannya dan Terdakwa tidak pernah memberikan solusi untuk penyelesaian permasalahan tersebut selain meminta konsumen untuk bersabar dan menunggu upaya hukum yang sedang dilakukan oleh Terdakwa;

Menimbang, bahwa akibat perbuatan terdakwa Ir. Andriyanto Widjaja sebagai Direktur PT CITRA ANDALAS BERSATU untuk mendapatkan uang dari konsumen padahal PT. CITRA ANDALAS BERSATU pada saat itu status kepemilikan tanah belum dibebaskan, belum ada bangunan, belum memiliki ijin mendirikan bangunan, dan belum ada ketersediaan prasarana, sarana dan utilitas umum tanpa persetujuan dari konsumen Perumahan "RHAPSODY RESIDENCE" tersebut merugikan 33 (tiga puluh tiga) orang pembeli/konsumen, dengan nilai kerugian seluruhnya sebesar Rp. 2.936.072.700,- (dua milyar sembilan ratus tiga puluh enam juta rupiah tujuh puluh dua ribu tujuh ratus rupiah).

Halaman 50 dari 74 Putusan Nomor 355/Pid.B/2021/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena semua unsur dari Pasal 372 KUHP telah terpenuhi, maka Terdakwa haruslah dinyatakan telah terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan tindak pidana sebagaimana didakwakan dalam dakwaan alternatif kedua;

Menimbang, bahwa Penasehat Hukum Terdakwa telah mengajukan pembelaan bahwa berdasarkan fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan mengenai keterangan saksi-saksi serta keterangan atau pengakuan dari Terdakwa Ir.Andriyanto Widjaja, terdapat kesamaan keterangan satu dengan yang lainnya, tentang keadaan yang sedang dialami Terdakwa Ir.Andriyanto Widjaja, yaitu masih melakukan upaya langkah hukum Perdata di Pengadilan Negeri Gresik. Dimana langkah Hukum Perdata di Pengadilan Negeri Gresik yang Terdakwa ambil ini adalah dalam rangka mencari keadilan untuk Terdakwa selaku pengembang Perumahan Rapsody Residence yang dimaksud. hal tersebut adalah bukti dari itikad baik dan tanggung jawab dari Terdakwa Ir.Andriyanto Widjaja kepada seluruh User-usernya. Bahwa apa yang dialami dan dijalani, serta diupayakan oleh Terdakwa dapat dipandang sebagai keadaan yang terpaksa, karena pada dasarnya selaku Pengusaha pengembang perumahan, Terdakwa menginginkan perumahan yang dikembangkannya berjalan dengan lancar tanpa adanya hambatan. Sehingga seluruh unsur dari Pasal 372 Kurang terpenuhi.

Menimbang, bahwa dipersidangan Penasehat Hukum Terdakwa juga mengajukan Resume dan daftar alat bukti berupa: T1-T9, yaitu:

NO	KODE	NAMA ALAT BUKTI	ASLI/FOTO COPY	KETERANGAN
1.	T1	Akta Pendirian PT. CITRA ANDALAS BERSATU, Nomor 13. Tanggal 23 November 2017	Foto copy terlegalisir kantor pos	Notaris Issak Laurens, S.H., M.Kn. Akta Pendirian Perseroan Terbatas. PT CITRA ANDALAS BERSATU, Nomor 13. Tanggal 23 November 2017
2.	T2	Izin – izin PT. CITRA ANDALAS BERSATU.	Foto copy terlegalisir kantor pos	Pemerintahan Kota Surabaya. Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu. Surat Izin Usaha Perdagangan (Kecil) Nomor : 503 / 9636.A/ 436.7.17/2018. Keputusan Menteri

Halaman 51 dari 74 Putusan Nomor 355/Pid.B/2021/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

				Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU – 0053219.AH.01.01.Tahun 2017. Tentang Pengesahan Pendirian Badan Hukum Perseroan Terbatas PT CITRA ANDALAS BERSATU.
3.	T3	PPJB tanggal 28 Agustus 2018 , Nomor : 62 .	Foto copy terlegalisir kantor pos	Notaris Fenny soebagio, S.H., LLM, M.Kn. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Tanggal 28 Agustus 2018, Nomor : 62.
4.	T4	Addendum tanggal 24 September 2018, Nomor : 59 .	Foto copy terlegalisir kantor pos	Notaris Fenny soebagio, S.H., LLM, M.Kn. Akta Addendum Perjanjian pengikatan Jual Beli, tanggal 24 September 2018, Nomor : 59 .
5.	T5	Izin – Izin Proyek Pembangunan dan Operasional Perumahan “RHAPSODY RESIDENCE” Sertifikat A'quo . Hak : Milik No : 353 dengan luas : 9.595 M2 (Sembilan ribu lima ratus Sembilan puluh lima Meter persegi) Desa Randegansari, Kec. Driyorejo, Gresik Jawa Timur An Budi Soetio Sertifikat A'quo . Hak : Milik No : 354 dengan luas : 9.290 M2 (Sembilan ribu dua ratus Sembilan puluh Meter persegi) Desa Randegansari, Kec. Driyorejo, Gresik Jawa Timur An Alm. Tarip Sertifikat A'quo . Hak :	Foto copy terlegalisir kantor pos 4Foto copy Sertifikat SHM A'quo . terlegalisir kantor pos	Tim Pemeriksa UKL – UPL. Dinas LH Kab. GRESIK. Disetujui tanggal 23 September 2019. No : 660/147/UKL – UPL/ 437.75/ 2019 Sertifikat Hak : Milik No : 353 dengan luas : 9.595 M2 (Sembilan ribu lima ratus Sembilan puluh lima Meter persegi) Desa Randegansari, Kec. Driyorejo, Gresik Jawa Timur An Budi Soetio Sertifikat Hak : Milik No : 354 dengan luas : 9.290 M2 (Sembilan ribu dua ratus Sembilan puluh Meter persegi) Desa Randegansari, Kec. Driyorejo, Gresik Jawa Timur An Alm. Tarip Sertifikat Hak : Milik No :

Halaman 52 dari 74 Putusan Nomor 355/Pid.B/2021/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

		<p>Milik No : 355 dengan luas : 3.450 M2 (Tiga ribu empat ratus lima puluh Meter persegi) Desa Randegansari, Kec. Driyorejo, Gresik Jawa Timur An Alm. Kasmadi</p> <p>Sertifikat A'quo. Hak : Milik No : 356 dengan luas : 6.705 M2 (Enam ribu tujuh ratus lima Meter persegi) Desa Randegansari, Kec. Driyorejo, Gresik Jawa Timur An Suwito</p>		<p>355 dengan luas : 3.450 M2 (Tiga ribu empat ratus lima puluh Meter persegi) Desa Randegansari, Kec. Driyorejo, Gresik Jawa Timur An Alm. Kasmadi</p> <p>Sertifikat Hak : Milik No : 356 dengan luas : 6.705 M2 (Enam ribu tujuh ratus lima Meter persegi) Desa Randegansari, Kec. Driyorejo, Gresik Jawa Timur An Suwito</p>
6.	T6	Putusan Wanprestasi Pengadilan Negeri Gresik Nomor : 2/ Pdt.G/2020/PN.Gsk	Foto copy terlegalisir kantor pos	Putusan Wanprestasi Pengadilan Negeri Gresik Nomor : 2/ Pdt.G/2020/PN.Gsk
7.	T7	Putusan PMH Pengadilan Negeri Gresik Nomor : 67/Pdt.G/2020/PN.Gsk	Foto copy terlegalisir kantor pos	Putusan PMH Pengadilan Negeri Gresik Nomor : 67/Pdt.G/2020/PN.Gsk
8.	T8.	Putusan Banding Pengadilan Negeri Gresik Nomor : 229/PDT/2021/PT.SBY	Foto copy terlegalisir kantor pos	Putusan Banding Pengadilan Negeri Gresik Nomor : 229/PDT/2021/PT.SBY
9.	T9.	<p>Kontra Memori Kasasi diterima Pengadilan Negeri Gresik Nomor : 16/ akta kasasi/ 2021/ PN.Gsk.</p> <p>Relas pemberitahuan memeriksa berkas perkara (INZAGE) Nomor : 229/Pdt.G/2021/PT.Sby Jo. 67/Pdt.G/2020/PN.Gsk</p> <p>Relas Penyerahan Memori Kasasi Nomor : 229/Pdt.G/2021/PT.Sby Jo. 67/Pdt.G/2020/PN.Gsk</p>	<p>Foto copy terlegalisir kantor pos</p> <p>Foto copy terlegalisir kantor pos</p>	<p>Kontra Memori Kasasi diterima Pengadilan Negeri Gresik Nomor : 16/ akta kasasi/ 2021/ PN.Gsk.</p> <p>Relas pemberitahuan memeriksa berkas perkara (INZAGE) Nomor : 229/Pdt.G/2021/PT.Sby Jo. 67/Pdt.G/2020/PN.Gsk</p> <p>Relas Penyerahan Memori Kasasi Nomor : 229/Pdt.G/2021/PT.Sby Jo. 67/Pdt.G/2020/PN.Gsk</p>

Halaman 53 dari 74 Putusan Nomor 355/Pid.B/2021/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

--	--	--	--	--

Menimbang, bahwa penuntut umum dalam Replik menyatakan bahwa dalil Penasehat Hukum Terdakwa ini adalah dalil yang mengada-ngada, spekulatif dan tidak berdasar. Penuntut Umum telah secara gamblang menguraikan secara keseluruhan fakta-fakta hukum yang terungkap dalam persidangan baik berupa alat bukti surat, keterangan saksi-saksi, serta terdakwa dan dari fakta-fakta hukum tersebut Penuntut Umum berkesimpulan Terdakwa telah melakukan tindak pidana penggelapan terhadap para saksi sebanyak 33 (tiga puluh tiga) orang yang kemudian menyerahkan sejumlah uang dengan total nilai Rp. 2.936.072.700,- (dua milyar sembilan ratus tiga puluh enam juta rupiah tujuh puluh dua ribu tujuh ratus rupiah) sebagai pembayaran perumahan dan tuntutan yang dibacakan telah sesuai dengan alat bukti petunjuk sebagaimana dimaksud dalam pasal 184 (1) d KUHP dan pasal 188 KUHP ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum dipersidangan baik dari keterangan saksi-saksi, keterangan Terdakwa dan barang bukti bahwa Terdakwa Ir. Andriyanto Widjaja sebagaimana unsur kesatu dan unsur kedua dakwaan kedua Penuntut Umum telah memasarkan perumahan "RHAPSODY RESIDENCE" dan telah mendapatkan 33 (tiga puluh tiga) orang pembeli/konsumen, dengan nilai seluruhnya sebesar Rp. 2.936.072.700,- (dua milyar sembilan ratus tiga puluh enam juta rupiah tujuh puluh dua ribu tujuh ratus rupiah) padahal PT. CITRA ANDALAS BERSATU pada saat itu status kepemilikan tanah belum dibebaskan, belum ada bangunan, belum memiliki ijin mendirikan bangunan, dan belum ada ketersediaan prasarana, sarana dan utilitas umum Selanjutnya uang sejumlah Rp. 2.936.072.700,- (dua milyar sembilan ratus tiga puluh enam juta rupiah tujuh puluh dua ribu tujuh ratus rupiah) dipergunakan oleh terdakwa untuk membayar urukan tanah, membayar fee marketing dan untuk pengurusan ijin dan operasional dan tidak melaksanakan pembangunan perumahan sesuai dengan promosi dan hal-hal yang telah dijanjikan kepada pembeli/konsumen dengan alasan sedang menempuh upaya hukum terhadap permasalahan tanah yang menjadi lokasi perumahan "RHAPSODY RESIDENCE" sehingga 33 (tiga puluh tiga) orang konsumen dirugikan sebesar Rp. 2.936.072.700,- (dua milyar sembilan ratus tiga puluh enam juta rupiah tujuh puluh dua ribu tujuh ratus rupiah) ;

Menimbang, bahwa dengan demikian Pembelaan dan bukti-bukti yang diajukan oleh Penasehat Hukum Terdakwa tidak berdasarkan atas hukum dan oleh harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Halaman 54 dari 74 Putusan Nomor 355/Pid.B/2021/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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

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

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

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

- 3 (tiga) lembar fc Surat Pemesanan Rumah (SPR) No. 003/SPR/RS-G/2018, tanggal 25 Juli 2018 dengan cap stempel Kantor Pos dengan bermaterai 6000;
- 1 (satu) lembar fc akta kwitansi No. 364/CAB/PRR/III/2019, tanggal 23 Februari 2019 senilai Rp. 178.500.000,- untuk pelunasan/pembayaran cash perumahan Rhapsody Residence Unit B-19 yang dikeluarkan oleh PT. Citra Andalas Bersatu, dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 6000 (dari **ANTONIUS SOEMARIJANTO, S.T.**);
- 3 (tiga) lembar fc Surat Pemesanan Rumah (SPR) No. 151/SPR/RS-G/2018, tanggal 21 Juli 2018 dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000;
- 1 (satu) lembar fc kwitansi pembayaran senilai Rp. 250.000.000,- untuk pelunasan perumahan Rhapsody Residence Unit A-19 yang dikeluarkan oleh PT. Citra Andalas Bersatu, dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000 (dari **JIMMY HANDOKO**);
- 3 (tiga) lembar fc Surat Pemesanan Rumah (SPR) No. 361/SPR/RS-G/2019, tanggal 12 September 2019 dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000;
- 1 (satu) lembar fc kwitansi pembayaran senilai Rp. 275.000.000,- untuk pembayaran perumahan Rhapsody Residence Unit C-89 yang dikeluarkan oleh PT. Citra Andalas Bersatu, dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 6000 (dari **POPY ANGGRAINI**);

Halaman 55 dari 74 Putusan Nomor 355/Pid.B/2021/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 3 (tiga) lembar fc legalisir Surat Pemesanan Rumah (SPR) No. 136/SPR/RS-G/2018 tanggal 15 Juli 2018 dari PT. Citra Andalas Bersatu dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000;
- 1 (satu) bendel fc legalisir kwitansi asli bukti pembayaran angsuran senilai Rp. 30.180.000,- dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000 (dari **SOLICHA**);
- 1 (satu) lembar yang terdiri dari 3 (tiga) fc kwitansi pembayaran tanggal 06 Agustus 2018, tanggal 8 Nopember 2018, tanggal 11 Desember 2018 dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 6000;
- 1 (satu) lembar yang terdiri dari 4 (empat) fc kwitansi pembayaran tanggal 26 Desember 2018, tanggal 30 Januari 2019, tanggal 19 Februari 2019, dan 20 Februari 2019 dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 6000;
- 3 (tiga) lembar Surat Pemesanan Rumah (SPR) No. 158/SPR-RS-G/2018 tanggal 01 Agustus 2018 atas nama pemesan WIWIK TRI HASTUTI dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000 (dari **WIWIK TRI HASTUTI**);
- 3 (tiga) lembar fc legalisir Surat Pemesanan Rumah (SPR) No. 345/SPR/RS-G/2019 tanggal 23 Juli 2019 dari PT. Citra Andalas Bersatu dan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000;
- 1 (satu) fc legalisir lembar Berita Acara No. 013/BAP/RS-G/2019 tanggal 23 Juli 2019 yang dikeluarkan oleh PT. Citra Andalas Bersatu dan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000;
- 1 (satu) fc legalisir lembar rekening giro dari Bank BCA No. Rekening 4720218548 dan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000;
- 1 (satu) lembar print out bukti postingan di Facebook dari ANDRIYANTO WIDJAJA dan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000 (dari **PUTRI OLIVIA KAMAL**);
- 1 (satu) bendel fc Surat Pemesanan Rumah (SPR) No. 131/SPR/RS-G/2018, tanggal 06 Juni 2018 dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000;
- 3 (tiga) lembar fc bukti pembayaran angsuran Perumahan Rhapsody Residence Unit B-14 yang dikeluarkan PT. Citra Andalas Bersatu, dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000;
- 1 (satu) bendel fc Surat Pemesanan Rumah (SPR) No. 130/SPR/RS-G/2018, tanggal 06 Juni 2018 dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000;
- 1 (satu) lembar fc formulir perjanjian titip jual No. 004/PTJ/VI/2019 tanggal 21 Juni 2019 yang ditanda tangani oleh sdr. AGUS PRATOMO dengan PT. Citra Andalas Bersatu dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000;

Halaman 56 dari 74 Putusan Nomor 355/Pid.B/2021/PN Gsk

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 teruat 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

- 5 (lima) lembar fc kwitansi pembayaran angsuran DP Perumahan Rhapsody Residence Unit B-14 yang dikeluarkan PT. Citra Andalas Bersatu dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000 (dari **AGUS PRATOMO**);
- 1 (satu) bendel fc Surat Pemesanan Rumah (SPR) No. 236/SPR/RS-G/2018, tanggal 25 September 2018 dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000;
- 12 (dua belas) lembar fc rekening tahapan Bank BCA No. Rek 508561957 an. Novan Andrio alamat Wiyung Babatan RT. 007 RW. 001 Babatan Kota Surabaya dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000;
- 6 (enam) lembar fc berisi kwitansi pembayaran angsuran DP Unit A-53 yang dikeluarkan PT. Citra Andalas Bersatu dengan cap stempel Kantor pos dan bermaterai 10000 (dari **SRIASIH**);
- 1 (satu) bendel fc Surat Pemesanan Rumah (SPR) No. 116/SPR/RS-G/2018 tanggal 6 Juni 2018 dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000;
- 1 (satu) lembar slip aplikasi setoran Bank Mandiri tanggal 23 Desember 2019 senilai Rp. 1.460.000,- dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000;
- 7 (tujuh) lembar fc kwitansi untuk pembayaran Perumahan Rhapsody Residence Unit/Blok B-97 yang dikeluarkan oleh PT. Citra Andalas Bersatu, dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000 (dari **FERRY WIJAYA**);
- 1 (satu) bendel fc Surat Pemesanan Rumah (SPR) No. 124/SPR/RS-G/2018, tanggal 6 Juni 2018 dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000;
- 20 (dua puluh) lembar fc kwitansi pembayaran senilai Rp. 30.198.400,- untuk pembayaran Perumahan Rhapsody Residence Unit/Blok B-087 yang dikeluarkan oleh PT. Citra Andalas Bersatu, dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000 (dari **MUHAMMAD RIFAI HIKMAWAN, A.MD**);
- 1 (satu) bendel fc Surat Pemesanan Rumah (SPR) No. 114/SPR/RS-G/2018, tanggal 6 Juni 2018 dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000;
- 1 (satu) bendel fc kwitansi pembayaran senilai Rp. 27.740.000,- untuk pembayaran Perumahan Rhapsody Residence Unit/Blok B-089 yang dikeluarkan oleh PT. Citra Andalas Bersatu dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000 (dari **DWI BERNADETA**);
- 3 (tiga) fc Surat Pemesanan Rumah (SPR) No. 209/SPR/RS-G/2018, tanggal 12 September 2018 dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000;
- 4 (empat) lembar fc kwitansi pembayaran cicilan dengan total Rp. 22.000.000,- dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000 (dari **OCTA VIOLA**);

Halaman 57 dari 74 Putusan Nomor 355/Pid.B/2021/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 (satu) bendel fc Surat Pemesanan Rumah (SPR) No. 295/SPR/RS-G/2019, tanggal 12 Januari 2019 dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000;
- 1 (satu) bendel fc kwitansi pembayaran senilai Rp. 49.611.000,- untuk pembayaran Perumahan Rhapsody Residence Unit/Blok A-12 yang dikeluarkan oleh PT. Citra Andalas Bersatu, dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000 (dari **MARIA MAGDALENA DWI SETIORINI**);
- Surat Pemesanan Rumah (SPR) No. 276/SPR/RS-G/2018, tanggal 5 Desember 2018 dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 6000;
- 1 (satu) bendel fc kwitansi pembayaran senilai Rp. 49.613.500,- untuk pembayaran Perumahan Rhapsody Residence Unit/Blok B-34 yang dikeluarkan oleh PT. Citra Andalas Bersatu, dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 6000 (dari **NOVENDHI ADHINATA**);
- 1 (satu) bendel fc Surat Pemesanan Rumah (SPR) No. 240/SPR/RS-G/2018, tanggal 6 April 2019 dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000;
- 5 (lima) lembar berisi 13 fc kwitansi pembayaran dari PT. Citra Andalas Bersatu dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000 (dari **FAJAR RUKMONO**);
- 1 (satu) bendel fc Surat Pemesanan Rumah (SPR) No. 184/SPR/RS-G/2018, tanggal 9 Agustus 2018 dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000;
- 19 (sembilan belas) lembar fc kwitansi pembayaran angsuran DP Unit C-39 yang dikeluarkan PT. Citra Andalas Bersatu, dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000 (dari **IVAN DELLY SETYAWAN, S.Pd**);
- 1 (satu) bendel fc Surat Pemesanan Rumah (SPR) No. 398/SPR/RS-G/2019, tanggal 11 Desember 2019 dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000;
- 1 (satu) lembar fc surat Berita Acara Penggantian Nama No. 015/BAP/RS-G/2019, tanggal 11 Desember 2019 dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000;
- 1 (satu) bendel fc kwitansi pembayaran senilai Rp. 35.627.500,- untuk pembayaran Perumahan Rhasody Residence Unit/Blok A-24 yang dikeluarkan oleh PT. Citra Andalas Bersatu, dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000 (dari **IFA PRASETYAWATI**);
- 3 (tiga) lembar fc Surat Pemesanan Rumah (SPR) No. 210/SPR/RS-G/2018, tanggal 6 Oktober 2018 dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000;

Halaman 58 dari 74 Putusan Nomor 355/Pid.B/2021/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 (satu) bendel fc rekening tahapan Bank BCA No. Rek. 4290519964 dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000;
- 1 (satu) bendel fc kwitansi pembayaran senilai Rp. 65.000.000,- untuk pembayaran Perumahan Rhapsody Residence Unit/Blok C-22 yang dikeluarkan oleh PT. Citra Andalas Bersatu, dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000 (dari **ARIS SETIYANI**);
- 3 (tiga) lembar fc Surat Pemesanan Rumah (SPR) No. 098/SPR/RS-G/2018, tanggal 4 Agustus 2018 dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000;
- 1 (satu) bendel fc kwitansi pembayaran senilai Rp. 28.000.000,- untuk pembayaran perumahan Rhapsody Residence Unit/Blok C-29 yang dikeluarkan oleh PT. Citra Andalas Bersatu, dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000 (dari **MUJAYANAH**);
- 1 (satu) bendel fc Surat Pemesanan Rumah (SPR) No. 111/SPR/RS-G/ 2018, tanggal 17 Januari 2018 dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000;
- 1 (satu) bendel fc kwitansi pembayaran senilai Rp. 79.165.000,- untuk pembayaran perumahan Rhapsody Residence Unit/Blok A-58 yang dikeluarkan oleh PT. Citra Andalas Bersatu, dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000 (dari **WIWIK ANDEWI, S.Pd**);
- 1 (satu) bendel fc Surat Pemesanan Rumah (SPR) No. 127/SPR/RS-G/2018, tanggal 05 Juni 2018 dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000;
- 7 (tujuh) lembar fc yang berisikan bukti kwitansi pembayaran Perumahan Rhapsody Residence Blok B No. 69 yang dikeluarkan oleh PT. Citra Andalas Bersatu, dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000 (dari **AVIV ARDIYANSAH**);
- 1 (satu) bendel fc Surat Pemesanan Rumah (SPR) No. 287/SPR/RS-G/2018, tanggal 29 Desember 2018 dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 12000;
- 1 (satu) lembar berisi fc kwitansi pembayaran yaitu kwitansi No. 441/CAB/PRR/XII/2018, tanggal 18 Desember 2018 senilai Rp. 1.000.000,-, kwitansi asli No. 457/CAB/PRR/XII/2018, tanggal 19 Desember 2018 senilai Rp. 4.000.000,-, dan kwitansi asli No. 344/CAB/PRR/II/2019, tanggal 22 Februari 2019 senilai Rp. 10.000.000,- dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 12000;
- 1 (satu) lembar berisi fc kwitansi No. 553/CAB/PRR/IV/2019, tanggal 9 Maret 2019 senilai Rp. 45.000.000,- dan kwitansi No. 480/CAB/PRR/III/2019,

Halaman 59 dari 74 Putusan Nomor 355/Pid.B/2021/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 28 Maret 2019 senilai Rp. 15.000.000,- dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 12000 (dari **RANGGA LUQMAN HAKIM S, AB**);

- 1 (satu) lembar Surat Perjanjian Pengalihan unit rumah Blok B-20 di Perumahan Rhapsody Residence Driyorejo, tanggal 7 September 2018 dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000;
- 5 (lima) lembar yang terdiri dari 3 (tiga) fc kwitansi pembayaran, tanggal 8 September 2019, tanggal 13 Oktober 2019, tanggal 24 Januari 2019, tanggal 22 Februari 2019, tanggal 31 Maret 2019, tanggal 07 September 2019, tanggal 27 Juni 2019, tanggal 07 September 2019, tanggal 16 Oktober 2018, tanggal, 19 November 2018, tanggal 21 Desember 2018, tanggal 02 Juli 2019, tanggal 10 Agustus 2018, dan tanggal 01 November 2018 dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000;
- 2 (dua) lembar yang terdiri dari 2 (dua) fc kwitansi pembayaran, tanggal 22 Juli 2019, tanggal 22 Juni 2019, tanggal 24 April 2019, dan tanggal 29 Mei 2019 dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000;
- 3 (tiga) lembar Surat Pemesanan Rumah (SPR) No. 073/SPR/RS-G/2018, tanggal 06 Juni 2018 atas nama pemesan AFRISANTO dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000 (dari **AFRISANTO, Amd**);
- Surat Pemesanan Rumah (SPR) No. 243/SPR/RS-G/2018, tanggal 2 November 2018 dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000;
- Surat Pemesanan Rumah (SPR) No. 244/SPR/RS-G/2018, tanggal 2 November 2018 dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000;
- 1 (satu) bendel fc kwitansi pembayaran senilai Rp. 90.000.000,- untuk pembayaran Perumahan Rhapsody Residence Unit/Blok B-26 dan Blok B-18 yang dikeluarkan oleh PT. Citra Andalas Bersatu, dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000 (dari **SAFRIAN HAMZAH**);
- 3 (tiga) lembar fc Surat Pemesanan Rumah (SPR) No. 292/SPR/RS-G/2019, tanggal 05 Januari 2019 dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000;
- 1 (satu) bendel fc kwitansi pembayaran senilai Rp. 49.554.500,- untuk pembayaran Perumahan Rhapsody Residence Unit A-14 yang dikeluarkan oleh PT. Citra Andalas Bersatu, dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000 (dari **SUPARNO**);
- 3 (tiga) lembar fc Surat Pemesanan Rumah (SPR) No. 282/SPR/RS-G/2018, tanggal 17 Desember 2018 dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000;
- 1 (satu) bendel fc kwitansi pembayaran senilai Rp. 53.013.400,- untuk pembayaran Perumahan Rhapsody Residence Unit B-38 yang dikeluarkan

Halaman 60 dari 74 Putusan Nomor 355/Pid.B/2021/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh PT. Citra Andalas Bersatu dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000 (dari **IVAN ADITYA**);

- 3 (tiga) lembar fc Surat Pemesanan Rumah (SPR) No. 004/SPR/RS-G/2018, tanggal 01 Agustus 2018 dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 6000;
- 3 (tiga) lembar fc kwitansi pembayaran senilai Rp. 150.000.000,- untuk pembayaran Perumahan Rhapsody Residence Unit B-09 yang dikeluarkan oleh PT. Citra Andalas Bersatu, dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 6000 (dari **SWANDYAWATI**);
- 1 (satu) bendel fc Surat Pemesanan Rumah (SPR) No. 297/SPR/RS-G/2019, tanggal 16 Januari 2019 dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 12000;
- 1 (satu) lembar fc kwitansi No. 665/CAB/PRR/XII/2018, tanggal 05 Desember 2018 atas pembayaran uang tanda jadi senilai Rp. 1.000.000,- dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 6000;
- 1 (satu) lembar fc kwitansi No. 685/CAB/PRR/XII/2018 tanggal 08 Desember 2018 atas tambahan pembayaran uang tanda jadi senilai Rp. 4.000.000,- dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000;
- 13 (tiga belas) lembar fc kwitansi pembayaran senilai Rp. 45.555.900,- untuk pembayaran DP ke-1 s/d DP ke-13 Perumahan Rhapsody Residence Unit/Blok B-54 yang dikeluarkan oleh PT. Citra Andalas Bersatu, dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000 (dari **NOVI CHRISTI ANGGREINI**);
- 1 (satu) bendel fc Surat Pemesanan Rumah (SPR) No. 206/SPR/RS-G/2018, tanggal 10 September 2018 dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 6000;
- 1 (satu) lembar fc kwitansi No. 378/CAB/PRR/IX/2018, tanggal 07 September 2018 untuk pembayaran tanda jadi senilai Rp. 1.000.000,- dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000;
- 11 (sebelas) lembar fc kwitansi pembayaran senilai Rp. 45.000.000,- untuk pembayaran DP ke-1 s/d DP ke-11 Perumahan Rhapsody Residence Unit/Blok C-14 yang dikeluarkan oleh PT. Citra Andalas Bersatu, dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000 (dari **PRASASTI SURYANI NIMALSARI**);
- 1 (satu) bendel fc Surat Pemesanan Rumah (SPR) No. 205/SPR/RS-G/2018, tanggal 20 Februari 2018 dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 6000;

Halaman 61 dari 74 Putusan Nomor 355/Pid.B/2021/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 (satu) bendel fc Surat Pemesanan Rumah (SPR) No. 205/SPR/RS-G/2018, tanggal 8 September 2018 dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 6000;
- 1 (satu) bendel fc kwitansi pembayaran senilai Rp. 128.722.500,- untuk pembayaran Perumahan Rhapsody Residence Unit/Blok A-39 yang dikeluarkan oleh PT. Citra Andalas Bersatu, dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 6000 (dari **TRIVIA CHANDRA, S.E.**);
- 1 (satu) bendel fc Surat Pemesanan Rumah (SPR) No. 006/SPR/RS-G/2018, tanggal 28 Februari 2018 dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 6000;
- 2 (dua) lembar fc kwitansi pembayaran senilai Rp. 150.000.000,- untuk pembayaran Perumahan Rhapsody Residence Unit/Blok B-07 yang dikeluarkan oleh PT. Citra Andalas Bersatu, dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 6000;
- 3 (tiga) lembar fc bukti transfer pembayaran Perumahan Rhapsody Residence Unit/Blok B-07 ke rekening Bank Mandiri No. Rek. 1410097788996 an. PT. Citra Andalas Bersatu (dari **NOVIA PAHLEWI KUSUMA ADMAJA**);
- 1 (satu) lembar yang terdiri dari 4 (empat) fc kwitansi pembayaran, tanggal 28 Desember 2018, tanggal 29 November 2018, tanggal 14 Desember 2018, dan 21 November 2018 dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 6000;
- 1 (satu) lembar yang terdiri dari 3 (tiga) fc kwitansi pembayaran, tanggal 21 Februari 2019, tanggal 24 Januari 2019, tanggal 31 Januari 2019 dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 6000 (dari **LAURENSIA ARINA MURTINI**);
- 1 (satu) bendel fc Surat Pemesanan Rumah (SPR) No. 013/SPR/RS-G/2018, tanggal 27 Juli 2018 dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000;
- 1 (satu) bendel fc surat kwitansi pembayaran yang dikeluarkan oleh PT. Citra Andalas Bersatu, dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000;
- 1 (satu) bendel rekening koran Bank BCA No. Rek. 2581593076 an. HARTONO SUGIARTO SUSILO Alamat Raya Pradah Indah 40-A Kel. Pradah Kalikendal RT. 006 RW. 001 Kec. Dukuh Pakis Kota Surabaya periode bulan Januari 2019;
- 1 (satu) bendel rekening koran Bank BCA No. Rek. 2581593076 an. HARTONO SUGIARTO SUSILO Alamat Raya Pradah Indah 40-A Kel. Pradah Kalikendal RT. 006 RW. 001 Kec. Dukuh Pakis Kota Surabaya periode bulan Mei 2019;

Halaman 62 dari 74 Putusan Nomor 355/Pid.B/2021/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 (satu) bendel rekening koran Bank BCA No. Rek. 2581593076 an. HARTONO SUGIARTO SUSILO Alamat Raya Pradah Indah 40-A Kel. Pradah Kalikendal RT. 006 RW. 001 Kec. Dukuh Pakis Kota Surabaya periode bulan Juni 2019;
- 1 (satu) bendel rekening koran Bank BCA No. Rek. 2581593076 an. HARTONO SUGIARTO SUSILO Alamat Raya Pradah Indah 40-A Kel. Pradah Kalikendal RT. 006 RW. 001 Kec. Dukuh Pakis Kota Surabaya periode bulan Juli 2019;
- 1 (satu) bendel rekening koran Bank BCA No. Rek. 2581593076 an. HARTONO SUGIARTO SUSILO Alamat Raya Pradah Indah 40-A Kel. Pradah Kalikendal RT. 006 RW. 001 Kec. Dukuh Pakis Kota Surabaya periode bulan Agustus 2019;
- 1 (satu) bendel rekening koran Bank BCA No. Rek. 2581593076 an. HARTONO SUGIARTO SUSILO Alamat Raya Pradah Indah 40-A Kel. Pradah Kalikendal RT. 006 RW. 001 Kec. Dukuh Pakis Kota Surabaya periode bulan September 2019;
- 1 (satu) bendel rekening koran Bank BCA No. Rek. 2581593076 an. HARTONO SUGIARTO SUSILO Alamat Raya Pradah Indah 40-A Kel. Pradah Kalikendal RT. 006 RW. 001 Kec. Dukuh Pakis Kota Surabaya periode bulan November 2019 (dari **HARTONO SUGIARTO SUSILO**);
- 1 (satu) bendel fc salinan Akta No. 4 tanggal 15 April 2020 tentang Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Mengenai Persetujuan Pengoperan dan Pengalihan Hak Atas Saham serta Perubahan Susuna Pengurus PT. Citra Andalas Bersatu yang dibuat oleh Notaris Issak Laurens, S.H., M.Kn selaku Notaris di Surabaya dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000;
- 1 (satu) bendel fc salinan Akta No. 5 tanggal 15 April 2020 tentang Pengoperan dan Pengalihan Hak-Hak Atas Saham, yang dibuat oleh Notaris Issak Laurens, S.H., M.Kn. selaku Notaris di Surabaya dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000;
- 1 (satu) bendel fc salinan Akta No. 6 tanggal 15 April 2020 tentang Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa penegasan Pengoperan dan Pengalihan Hak Atas Saham serta Perubahan Susunan Pengurus PT. Citra Andalas Bersatu, yang dibuat oleh Notaris Issak Laurens, S.H., M.Kn. selaku Notaris di Surabaya, dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000;
- 1 (satu) lembar fc surat dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Direktorat Jendral Administrasi Hukum Umum No.

Halaman 63 dari 74 Putusan Nomor 355/Pid.B/2021/PN Gsk

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

AHU.AH.01.03.0196941 tanggal 23 April 2020 perihal Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data PT. Citra Andalas Bersatu, dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000 (dari **HARTONO**)

Maka perlu ditetapkan agar berkas perkara tersebut Tetap terlampir dalam berkas perkara;

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

Keadaan yang memberatkan:

- Perbuatan Terdakwa telah merugikan Konsumen Perumahan "RHAPSODY RESIDENCE";
- Terdakwa memberikan keterangan berbelit-belit dipersidangan;

Keadaan yang meringankan:

- Terdakwa belum pernah dihukum;

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

Memperhatikan, Pasal 372 KUHP dan Undang-undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menyatakan Terdakwa . Ir. Andriyanto Widjaja tersebut diatas, terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana "Penggelapan" sebagaimana dalam dakwaan kedua Penuntut Umum;
2. Menjatuhkan pidana kepada Terdakwa oleh karena itu dengan pidana penjara selama 3 (tiga) Tahun dan 6 (enam) bulan;
3. Menetapkan masa penangkapan dan penahanan yang telah dijalani Terdakwa dikurangkan seluruhnya dari pidana yang dijatuhkan;
4. Menetapkan Terdakwa tetap ditahan;
5. Menetapkan barang bukti berupa:
 - 3 (tiga) lembar fc Surat Pemesanan Rumah (SPR) No. 003/SPR/RS-G/2018, tanggal 25 Juli 2018 dengan cap stempel Kantor Pos dengan bermaterai 6000
 - 1 (satu) lembar fc akta kwitansi No. 364/CAB/PRR/II/2019, tanggal 23 Februari 2019 senilai Rp. 178.500.000,- untuk pelunasan/pembayaran cash perumahan Rhapsody Residence Unit B-19 yang dikeluarkan oleh PT. Citra Andalas Bersatu, dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 6000 (dari **ANTONIUS SOEMARIJANTO, S.T.**)

Halaman 64 dari 74 Putusan Nomor 355/Pid.B/2021/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 3 (tiga) lembar fc Surat Pemesanan Rumah (SPR) No. 151/SPR/RS-G/2018, tanggal 21 Juli 2018 dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000
- 1 (satu) lembar fc kwitansi pembayaran senilai Rp. 250.000.000,- untuk pelunasan perumahan Rhapsody Residence Unit A-19 yang dikeluarkan oleh PT. Citra Andalas Bersatu, dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000 (dari **JIMMY HANDOKO**)
- 3 (tiga) lembar fc Surat Pemesanan Rumah (SPR) No. 361/SPR/RS-G/2019, tanggal 12 September 2019 dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000
- 1 (satu) lembar fc kwitansi pembayaran senilai Rp. 275.000.000,- untuk pembayaran perumahan Rhapsody Residence Unit C-89 yang dikeluarkan oleh PT. Citra Andalas Bersatu, dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 6000 (dari **POPY ANGGRAINI**)
- 3 (tiga) lembar fc legalisir Surat Pemesanan Rumah (SPR) No. 136/SPR/RS-G/2018 tanggal 15 Juli 2018 dari PT. Citra Andalas Bersatu dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000
- 1 (satu) bendel fc legalisir kwitansi asli bukti pembayaran angsuran senilai Rp. 30.180.000,- dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000 (dari **SOLICHA**)
- 1 (satu) lembar yang terdiri dari 3 (tiga) fc kwitansi pembayaran tanggal 06 Agustus 2018, tanggal 8 Nopember 2018, tanggal 11 Desember 2018 dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 6000
- 1 (satu) lembar yang terdiri dari 4 (empat) fc kwitansi pembayaran tanggal 26 Desember 2018, tanggal 30 Januari 2019, tanggal 19 Februari 2019, dan 20 Februari 2019 dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 6000
- 3 (tiga) lembar Surat Pemesanan Rumah (SPR) No. 158/SPR/RS-G/2018 tanggal 01 Agustus 2018 atas nama pemesan WIWIK TRI HASTUTI dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000 (dari **WIWIK TRI HASTUTI**)
- 3 (tiga) lembar fc legalisir Surat Pemesanan Rumah (SPR) No. 345/SPR/RS-G/2019 tanggal 23 Juli 2019 dari PT. Citra Andalas Bersatu dan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000
- 1 (satu) fc legalisir lembar Berita Acara No. 013/BAP/RS-G/2019 tanggal 23 Juli 2019 yang dikeluarkan oleh PT. Citra Andalas Bersatu dan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000

Halaman 65 dari 74 Putusan Nomor 355/Pid.B/2021/PN Gsk

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

- 1 (satu) fc legalisir lembar rekening giro dari Bank BCA No. Rekening 4720218548 dan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000
- 1 (satu) lembar print out bukti postingan di Facebook dari ANDRIYANTO WIDJAJA dan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000 (dari **PUTRI OLIVIA KAMAL**)
- 1 (satu) bendel fc Surat Pemesanan Rumah (SPR) No. 131/SPR/RS-G/2018, tanggal 06 Juni 2018 dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000
- 3 (tiga) lembar fc bukti pembayaran angsuran Perumahan Rhapsody Residence Unit B-14 yang dikeluarkan PT. Citra Andalas Bersatu, dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000
- 1 (satu) bendel fc Surat Pemesanan Rumah (SPR) No. 130/SPR/RS-G/2018, tanggal 06 Juni 2018 dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000
- 1 (satu) lembar fc formulir perjanjian titip jual No. 004/PTJ/VI/2019 tanggal 21 Juni 2019 yang ditanda tangani oleh sdr. AGUS PRATOMO dengan PT. Citra Andalas Bersatu dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000
- 5 (lima) lembar fc kwitansi pembayaran angsuran DP Perumahan Rhapsody Residence Unit B-14 yang dikeluarkan PT. Citra Andalas Bersatu dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000 (dari **AGUS PRATOMO**)
- 1 (satu) bendel fc Surat Pemesanan Rumah (SPR) No. 236/SPR/RS-G/2018, tanggal 25 September 2018 dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000
- 12 (dua belas) lembar fc rekening tahapan Bank BCA No. Rek 508561957 an. Novan Andrio alamat Wiyung Babatan RT. 007 RW. 001 Babatan Kota Surabaya dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000
- 6 (enam) lembar fc berisi kwitansi pembayaran angsuran DP Unit A-53 yang dikeluarkan PT. Citra Andalas Bersatu dengan cap stempel Kantor pos dan bermaterai 10000 (dari **SRIASIH**)
- 1 (satu) bendel fc Surat Pemesanan Rumah (SPR) No. 116/SPR/RS-G/2018 tanggal 6 Juni 2018 dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000
- 1 (satu) lembar slip aplikasi setoran Bank Mandiri tanggal 23 Desember 2019 senilai Rp. 1.460.000,- dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000

Halaman 66 dari 74 Putusan Nomor 355/Pid.B/2021/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 7 (tujuh) lembar fc kwitansi untuk pembayaran Perumahan Rhapsody Residence Unit/Blok B-97 yang dikeluarkan oleh PT. Citra Andalas Bersatu, dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000 (dari **FERRY WIJAYA**)
- 1 (satu) bendel fc Surat Pemesanan Rumah (SPR) No. 124/SPR/RS-G/2018, tanggal 6 Juni 2018 dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000
- 20 (dua puluh) lembar fc kwitansi pembayaran senilai Rp. 30.198.400,- untuk pembayaran Perumahan Rhapsody Residence Unit/Blok B-087 yang dikeluarkan oleh PT. Citra Andalas Bersatu, dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000 (dari **MUHAMMAD RIFAI HIKMAWAN, A.MD**)
- 1 (satu) bendel fc Surat Pemesanan Rumah (SPR) No. 114/SPR/RS-G/2018, tanggal 6 Juni 2018 dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000
- 1 (satu) bendel fc kwitansi pembayaran senilai Rp. 27.740.000,- untuk pembayaran Perumahan Rhapsody Residence Unit/Blok B-089 yang dikeluarkan oleh PT. Citra Andalas Bersatu dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000 (dari **DWI BERNADETA**)
- 3 (tiga) fc Surat Pemesanan Rumah (SPR) No. 209/SPR/RS-G/2018, tanggal 12 September 2018 dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000
- 4 (empat) lembar fc kwitansi pembayaran cicilan dengan total Rp. 22.000.000,- dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000 (dari **OCTA VIOLA**)
- 1 (satu) bendel fc Surat Pemesanan Rumah (SPR) No. 295/SPR/RS-G/2019, tanggal 12 Januari 2019 dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000
- 1 (satu) bendel fc kwitansi pembayaran senilai Rp. 49.611.000,- untuk pembayaran Perumahan Rhapsody Residence Unit/Blok A-12 yang dikeluarkan oleh PT. Citra Andalas Bersatu, dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000 (dari **MARIA MAGDALENA DWI SETIORINI**)
- Surat Pemesanan Rumah (SPR) No. 276/SPR/RS-G/2018, tanggal 5 Desember 2018 dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 6000
- 1 (satu) bendel fc kwitansi pembayaran senilai Rp. 49.613.500,- untuk pembayaran Perumahan Rhapsody Residence Unit/Blok B-34 yang dikeluarkan oleh PT. Citra Andalas Bersatu, dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 6000 (dari **NOVENDHI ADHINATA**)

Halaman 67 dari 74 Putusan Nomor 355/Pid.B/2021/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 (satu) bendel fc Surat Pemesanan Rumah (SPR) No. 240/SPR/RS-G/2018, tanggal 6 April 2019 dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000
- 5 (lima) lembar berisi 13 fc kwitansi pembayaran dari PT. Citra Andalas Bersatu dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000 (dari **FAJAR RUKMONO**)
- 1 (satu) bendel fc Surat Pemesanan Rumah (SPR) No. 184/SPR/RS-G/2018, tanggal 9 Agustus 2018 dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000
- 19 (sembilan belas) lembar fc kwitansi pembayaran angsuran DP Unit C-39 yang dikeluarkan PT. Citra Andalas Bersatu, dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000 (dari **IVAN DELLY SETYAWAN, S.Pd**)
- 1 (satu) bendel fc Surat Pemesanan Rumah (SPR) No. 398/SPR/RS-G/2019, tanggal 11 Desember 2019 dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000
- 1 (satu) lembar fc surat Berita Acara Penggantian Nama No. 015/BAP/RS-G/2019, tanggal 11 Desember 2019 dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000
- 1 (satu) bendel fc kwitansi pembayaran senilai Rp. 35.627.500,- untuk pembayaran Perumahan Rhasody Residence Unit/Blok A-24 yang dikeluarkan oleh PT. Citra Andalas Bersatu, dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000 (dari **IFA PRASETYAWATI**)
- 3 (tiga) lembar fc Surat Pemesanan Rumah (SPR) No. 210/SPR/RS-G/2018, tanggal 6 Oktober 2018 dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000
- 1 (satu) bendel fc rekening tahapan Bank BCA No. Rek. 4290519964 dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000
- 1 (satu) bendel fc kwitansi pembayaran senilai Rp. 65.000.000,- untuk pembayaran Perumahan Rhapsody Residence Unit/Blok C-22 yang dikeluarkan oleh PT. Citra Andalas Bersatu, dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000 (dari **ARIS SETIYANI**)
- 3 (tiga) lembar fc Surat Pemesanan Rumah (SPR) No. 098/SPR/RS-G/2018, tanggal 4 Agustus 2018 dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000
- 1 (satu) bendel fc kwitansi pembayaran senilai Rp. 28.000.000,- untuk pembayaran perumahan Rhapsody Residence Unit/Blok C-29 yang dikeluarkan oleh PT. Citra Andalas Bersatu, dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000 (dari **MUJAYANAH**)

Halaman 68 dari 74 Putusan Nomor 355/Pid.B/2021/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 (satu) bendel fc Surat Pemesanan Rumah (SPR) No. 111/SPR/RS-G/2018, tanggal 17 Januari 2018 dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000
- 1 (satu) bendel fc kwitansi pembayaran senilai Rp. 79.165.000,- untuk pembayaran perumahan Rhapsody Residence Unit/Blok A-58 yang dikeluarkan oleh PT. Citra Andalas Bersatu, dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000 (dari **WIWIK ANDEWI, S.Pd**)
- 1 (satu) bendel fc Surat Pemesanan Rumah (SPR) No. 127/SPR/RS-G/2018, tanggal 05 Juni 2018 dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000
- 7 (tujuh) lembar fc yang berisikan bukti kwitansi pembayaran Perumahan Rhapsody Residence Blok B No. 69 yang dikeluarkan oleh PT. Citra Andalas Bersatu, dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000 (dari **AVIV ARDIYANSAH**)
- 1 (satu) bendel fc Surat Pemesanan Rumah (SPR) No. 287/SPR/RS-G/2018, tanggal 29 Desember 2018 dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 12000
- 1 (satu) lembar berisi fc kwitansi pembayaran yaitu kwitansi No. 441/CAB/PRR/XII/2018, tanggal 18 Desember 2018 senilai Rp. 1.000.000,-, kwitansi asli No. 457/CAB/PRR/XII/2018, tanggal 19 Desember 2018 senilai Rp. 4.000.000,-, dan kwitansi asli No. 344/CAB/PRR/II/2019, tanggal 22 Februari 2019 senilai Rp. 10.000.000,- dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 12000
- 1 (satu) lembar berisi fc kwitansi No. 553/CAB/PRR/IV/2019, tanggal 9 Maret 2019 senilai Rp. 45.000.000,- dan kwitansi No. 480/CAB/PRR/III/2019, tanggal 28 Maret 2019 senilai Rp. 15.000.000,- dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 12000 (dari **RANGGA LUQMAN HAKIM S, AB**)
- 1 (satu) lembar Surat Perjanjian Pengalihan unit rumah Blok B-20 di Perumahan Rhapsody Residence Driyorejo, tanggal 7 September 2018 dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000
- 5 (lima) lembar yang terdiri dari 3 (tiga) fc kwitansi pembayaran, tanggal 8 September 2019, tanggal 13 Oktober 2019, tanggal 24 Januari 2019, tanggal 22 Februari 2019, tanggal 31 Maret 2019, tanggal 07 September 2019, tanggal 27 Juni 2019, tanggal 07 September 2019, tanggal 16 Oktober 2018, tanggal 19 November 2018, tanggal 21 Desember 2018, tanggal 02 Juli 2019, tanggal 10 Agustus 2018, dan tanggal 01 November 2018 dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000

Halaman 69 dari 74 Putusan Nomor 355/Pid.B/2021/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2 (dua) lembar yang terdiri dari 2 (dua) fc kwitansi pembayaran, tanggal 22 Juli 2019, tanggal 22 Juni 2019, tanggal 24 April 2019, dan tanggal 29 Mei 2019 dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000
- 3 (tiga) lembar Surat Pemesanan Rumah (SPR) No. 073/SPR/RS-G/2018, tanggal 06 Juni 2018 atas nama pemesan AFRISANTO dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000 (dari **AFRISANTO, Amd**)
- Surat Pemesanan Rumah (SPR) No. 243/SPR/RS-G/2018, tanggal 2 November 2018 dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000
- Surat Pemesanan Rumah (SPR) No. 244/SPR/RS-G/2018, tanggal 2 November 2018 dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000
- 1 (satu) bendel fc kwitansi pembayaran senilai Rp. 90.000.000,- untuk pembayaran Perumahan Rhapsody Residence Unit/Blok B-26 dan Blok B-18 yang dikeluarkan oleh PT. Citra Andalas Bersatu, dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000 (dari **SAFRIAN HAMZAH**)
- 3 (tiga) lembar fc Surat Pemesanan Rumah (SPR) No. 292/SPR/RS-G/2019, tanggal 05 Januari 2019 dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000
- 1 (satu) bendel fc kwitansi pembayaran senilai Rp. 49.554.500,- untuk pembayaran Perumahan Rhapsody Residence Unit A-14 yang dikeluarkan oleh PT. Citra Andalas Bersatu, dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000 (dari **SUPARNO**)
- 3 (tiga) lembar fc Surat Pemesanan Rumah (SPR) No. 282/SPR/RS-G/2018, tanggal 17 Desember 2018 dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000
- 1 (satu) bendel fc kwitansi pembayaran senilai Rp. 53.013.400,- untuk pembayaran Perumahan Rhapsody Residence Unit B-38 yang dikeluarkan oleh PT. Citra Andalas Bersatu dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000 (dari **IVAN ADITYA**)
- 3 (tiga) lembar fc Surat Pemesanan Rumah (SPR) No. 004/SPR/RS-G/2018, tanggal 01 Agustus 2018 dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 6000
- 3 (tiga) lembar fc kwitansi pembayaran senilai Rp. 150.000.000,- untuk pembayaran Perumahan Rhapsody Residence Unit B-09 yang dikeluarkan oleh PT. Citra Andalas Bersatu, dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 6000 (dari **SWANDYAWATI**)
- 1 (satu) bendel fc Surat Pemesanan Rumah (SPR) No. 297/SPR/RS-G/2019, tanggal 16 Januari 2019 dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 12000

Halaman 70 dari 74 Putusan Nomor 355/Pid.B/2021/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 (satu) lembar fc kwitansi No. 665/CAB/PRR/XII/2018, tanggal 05 Desember 2018 atas pembayaran uang tanda jadi senilai Rp. 1.000.000,- dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 6000
- 1 (satu) lembar fc kwitansi No. 685/CAB/PRR/XII/2018 tanggal 08 Desember 2018 atas tambahan pembayaran uang tanda jadi senilai Rp. 4.000.000,- dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000
- 13 (tiga belas) lembar fc kwitansi pembayaran senilai Rp. 45.555.900,- untuk pembayaran DP ke-1 s/d DP ke-13 Perumahan Rhapsody Residence Unit/Blok B-54 yang dikeluarkan oleh PT. Citra Andalas Bersatu, dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000 (dari **NOVI CHRISTI ANGGREINI**)
- 1 (satu) bendel fc Surat Pemesanan Rumah (SPR) No. 206/SPR/RS-G/2018, tanggal 10 September 2018 dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 6000
- 1 (satu) lembar fc kwitansi No. 378/CAB/PRR/IX/2018, tanggal 07 September 2018 untuk pembayaran tanda jadi senilai Rp. 1.000.000,- dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000
- 11 (sebelas) lembar fc kwitansi pembayaran senilai Rp. 45.000.000,- untuk pembayaran DP ke-1 s/d DP ke-11 Perumahan Rhapsody Residence Unit/Blok C-14 yang dikeluarkan oleh PT. Citra Andalas Bersatu, dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000 (dari **PRASASTI SURYANI NIMALSARI**)
- 1 (satu) bendel fc Surat Pemesanan Rumah (SPR) No. 205/SPR/RS-G/2018, tanggal 20 Februari 2018 dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 6000
- 1 (satu) bendel fc Surat Pemesanan Rumah (SPR) No. 205/SPR/RS-G/2018, tanggal 8 September 2018 dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 6000
- 1 (satu) bendel fc kwitansi pembayaran senilai Rp. 128.722.500,- untuk pembayaran Perumahan Rhapsody Residence Unit/Blok A-39 yang dikeluarkan oleh PT. Citra Andalas Bersatu, dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 6000 (dari **TRIVIA CHANDRA, S.E.**)
- 1 (satu) bendel fc Surat Pemesanan Rumah (SPR) No. 006/SPR/RS-G/2018, tanggal 28 Februari 2018 dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 6000
- 2 (dua) lembar fc kwitansi pembayaran senilai Rp. 150.000.000,- untuk pembayaran Perumahan Rhapsody Residence Unit/Blok B-07 yang

Halaman 71 dari 74 Putusan Nomor 355/Pid.B/2021/PN Gsk

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

dikeluarkan oleh PT. Citra Andalas Bersatu, dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 6000

- 3 (tiga) lembar fc bukti transfer pembayaran Perumahan Rhapsody Residence Unit/Blok B-07 ke rekening Bank Mandiri No. Rek. 1410097788996 an. PT. Citra Andalas Bersatu (dari **NOVIA PAHLEWI KUSUMA ADMAJA**)
- 1 (satu) lembar yang terdiri dari 4 (empat) fc kwitansi pembayaran, tanggal 28 Desember 2018, tanggal 29 November 2018, tanggal 14 Desember 2018, dan 21 November 2018 dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 6000
- 1 (satu) lembar yang terdiri dari 3 (tiga) fc kwitansi pembayaran, tanggal 21 Februari 2019, tanggal 24 Januari 2019, tanggal 31 Januari 2019 dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 6000 (dari **LAURENSIA ARINA MURTINI**)
- 1 (satu) bendel fc Surat Pemesanan Rumah (SPR) No. 013/SPR/RS-G/2018, tanggal 27 Juli 2018 dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000
- 1 (satu) bendel fc surat kwitansi pembayaran yang dikeluarkan oleh PT. Citra Andalas Bersatu, dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000
- 1 (satu) bendel rekening koran Bank BCA No. Rek. 2581593076 an. HARTONO SUGIARTO SUSILO Alamat Raya Pradah Indah 40-A Kel. Pradah Kalikendal RT. 006 RW. 001 Kec. Dukuh Pakis Kota Surabaya periode bulan Januari 2019
- 1 (satu) bendel rekening koran Bank BCA No. Rek. 2581593076 an. HARTONO SUGIARTO SUSILO Alamat Raya Pradah Indah 40-A Kel. Pradah Kalikendal RT. 006 RW. 001 Kec. Dukuh Pakis Kota Surabaya periode bulan Mei 2019
- 1 (satu) bendel rekening koran Bank BCA No. Rek. 2581593076 an. HARTONO SUGIARTO SUSILO Alamat Raya Pradah Indah 40-A Kel. Pradah Kalikendal RT. 006 RW. 001 Kec. Dukuh Pakis Kota Surabaya periode bulan Juni 2019
- 1 (satu) bendel rekening koran Bank BCA No. Rek. 2581593076 an. HARTONO SUGIARTO SUSILO Alamat Raya Pradah Indah 40-A Kel. Pradah Kalikendal RT. 006 RW. 001 Kec. Dukuh Pakis Kota Surabaya periode bulan Juli 2019
- 1 (satu) bendel rekening koran Bank BCA No. Rek. 2581593076 an. HARTONO SUGIARTO SUSILO Alamat Raya Pradah Indah 40-A Kel.

Halaman 72 dari 74 Putusan Nomor 355/Pid.B/2021/PN Gsk

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

Pradah Kalikendal RT. 006 RW. 001 Kec. Dukuh Pakis Kota Surabaya
periode bulan Agustus 2019

- 1 (satu) bendel rekening koran Bank BCA No. Rek. 2581593076 an. HARTONO SUGIARTO SUSILO Alamat Raya Pradah Indah 40-A Kel. Pradah Kalikendal RT. 006 RW. 001 Kec. Dukuh Pakis Kota Surabaya periode bulan September 2019
- 1 (satu) bendel rekening koran Bank BCA No. Rek. 2581593076 an. HARTONO SUGIARTO SUSILO Alamat Raya Pradah Indah 40-A Kel. Pradah Kalikendal RT. 006 RW. 001 Kec. Dukuh Pakis Kota Surabaya periode bulan November 2019 (dari **HARTONO SUGIARTO SUSILO**)
- 1 (satu) bendel fc salinan Akta No. 4 tanggal 15 April 2020 tentang Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Mengenai Persetujuan Pengoperan dan Pengalihan Hak Atas Saham serta Perubahan Susuna Pengurus PT. Citra Andalas Bersatu yang dibuat oleh Notaris Issak Laurens, S.H., M.Kn selaku Notaris di Surabaya dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000
- 1 (satu) bendel fc salinan Akta No. 5 tanggal 15 April 2020 tentang Pengoperan dan Pengalihan Hak-Hak Atas Saham, yang dibuat oleh Notaris Issak Laurens, S.H., M.Kn. selaku Notaris di Surabaya dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000
- 1 (satu) bendel fc salinan Akta No. 6 tanggal 15 April 2020 tentang Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa penegasan Pengoperan dan Pengalihan Hak Atas Saham serta Perubahan Susunan Pengurus PT. Citra Andalas Bersatu, yang dibuat oleh Notaris Issak Laurens, S.H., M.Kn. selaku Notaris di Surabaya, dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000
- 1 (satu) lembar fc surat dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Direktorat Jendral Administrasi Hukum Umum No. AHU.AH.01.03.0196941 tanggal 23 April 2020 perihal Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data PT. Citra Andalas Bersatu, dengan cap stempel Kantor Pos dan bermaterai 10000 (dari **HARTONO**)

Tetap terlampir dalam berkas perkara;

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

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Gresik, pada hari Jumat, tanggal 21 Januari 2022, oleh I. A. Sri Adriyanthi Astuti Widja, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, M. Fatkur Rochman, S.H., M.H dan Agung Nugroho Suryo Sulistio, S.H., M.Hum., masing-masing

Halaman 73 dari 74 Putusan Nomor 355/Pid.B/2021/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai Hakim Anggota, yang diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Selasa tanggal 25 Januari 2022 oleh Hakim Ketua dengan didampingi para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Nurwono, S.H., M.H, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Gresik, serta dihadiri oleh Ferry Hary Ardianto, S.H, Penuntut Umum dan Terdakwa didampingi Penasihat Hukumnya.

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

M. Fatkur Rochman, S.H., M.H

I.A. Sri Adriyanti Astuti Widja, S.H., M.H.,

Agung Nugroho Suryo Sulistio, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

Nurwono, S.H., M.H.