



PUTUSAN
Nomor 238/Pid.B/2022/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 : Rini Setyowati
2. Tempat lahir : Semarang
3. Umur/Tanggal lahir : 41 Tahun/7 Agustus 1981
4. Jenis kelamin : Perempuan
5. Bangsa : Indonesia
6. Tempat tinggal : Citraland The Green Lake Blom CM 10 No. 07 RT. 01 RW. 01 Kecamatan Lakarsantri Kota Surabaya, Domisili Taman Bunga BB 2/6 Kecamatan Mijen Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah.
7. Agama : Islam
8. Pekerjaan : Mengurus Rumah Tangga

Terdakwa ditahan dalam perkara lain;
Terdakwa menghadap sendiri;

Pengadilan Negeri tersebut;
Setelah membaca:

- Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Gresik Nomor 238/Pid.B/2022/PN Gsk tanggal 10 Agustus 2022 tentang penunjukan Majelis Hakim;
- Penetapan Majelis Hakim Nomor 238/Pid.B/2022/PN Gsk tanggal 10 Agustus 2022 tentang penetapan hari sidang;
- Berkas perkara dan surat-surat lain yang bersangkutan;

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

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

1. Menyatakan Terdakwa RINI SETYOWATI telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana "PENIPUAN",



sebagaimana diatur dalam Pasal 378 KUHP, dalam dakwaan kesatu kami diatas.

2. Menjatuh
kan pidana terhadap Terdakwa RINI SETYOWATI dengan pidana penjara selama 2 (dua) tahun.

3. Menetap
kan agar barang bukti berupa :

- 1 (satu) bendel copy Kwitansi terdiri dari pembayaran booking unit, Pembayaran DP, PPJB Pembayaran cicilan mulai tanggal 24 Agustus 2017 sampai 24 Desember 2019 senilai total Rp. 125.200.000,- yang di legalisir;
- 1 (satu) lembar copy Surat Pernyataan dari PT. GOLDEN ARTHA JAYA tanggal 20 februari 2020 yang di legalisir;
- 1 (satu) Bendel copy Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli unit Perumahan tanggal 8 Februari 2018 yang di legalisir;

Dikembalikan kepada saksi YUNITA INA PUSPITASARI.

- 2 (dua) lembar brosur dari PT. GOLDEN ARTHA JAYA dan harga jual perumahan Golden City Residence
- 1 (satu) bendel fotocopy legalisir Izin Pemanfaatan Ruang Bidang Perumahan PT. GOLDEN ARTHA JAYA Nomor : 503.4.1/ 152 / 437.74/2017 tanggal 2 Juni 2017 yang diterbitkan oleh Pemerintah Kabupaten Gresik Dinas Penanaman Modal dan PTSP
- 1 (satu) bendel fotocopy legalisir Izin Blok Plan (Revisi dari Surat Izin Blok Plan Nomor : 503.5.2/15/437.74/2019, tanggal 19 Maret 2019) Perumahan GOLDEN CITY RESIDENCE PT. GOLDEN ARTHA JAYA Nomor : 503.5.2/05/437.74/2020, tanggal 16 Januari 2020 yang ditetapkan dan diterbitkan oleh Pemerintah Kabupaten Gresik Dinas Penanaman Modal dan PTSP
- 1 (satu) bendel fotocopy legalisir Keputusan Dinas Penanaman Modal dan PTSP Kabupaten Gresik Nomor : 503.6.4/124/437.74/2018 tentang Izin Lingkungan PT. GOLDEN ARTHA JAYA tanggal 8 Agustus 2018, yang ditetapkan dan diterbitkan oleh Pemerintah Kabupaten Gresik Dinas Penanaman Modal dan PTSP;
- 1 (satu) lembar fotocopy legalisir Siteplan Pembangunan Tahap I Perumahan GOLDEN CITY RESIDENCE



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 (satu) bendel data mutasi Bank Central Asia nomor rekening 1840415585 atas nama YUNITA INA PUSPITA SARI dari Bulan Agustus 2017 sampai Bulan Desember 2018
- 1 (satu) bendel data mutasi Bank Jatim nomor rekening 0372178779 atas nama SUTRISNO tahun 2017;
- 1 (satu) bendel data mutasi Bank Jatim nomor rekening 0372178779 atas nama SUTRISNO tahun 2018;
- 1 (satu) bendel data mutasi Bank Jatim nomor rekening 0372178779 atas nama SUTRISNO tahun 2019
- 1 (satu) bendel copy legalisir Akta Pendirian PT. GOLDEN ARTHA JAYA No. 21, tanggal 31 Oktober 2016 yang dibuat dihadapan Notaris DYAH WIBAWANTI W, S.H., M.Kn. ;
- 1 (satu) lembar copy legalisir Surat dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia RI Nomor AHU-0056389.AH.01.01.Tahun 2016 tentang Pengesahan Pendirian Badan Hukum PT. GOLDEN ARTHA JAYA ;
- 1 (satu) lembar Tanda Daftar Perusahaan PT Nomor: 13.02.1.47.03236, tanggal 9 Januari 2017 yang diterbitkan oleh Dinas Penanaman Modal dan PTSP Kab. Gresik;
- 1 (satu) bendel copy legalisir Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT. GOLDEN ARTHA JAYA, No. 14, tanggal 13 Desember 2017 yang dibuat dihadapan Notaris SRI UTAMI, S.H., M.Kn. ;
- 1 (satu) lembar copy legalisir Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia RI Nomor AHU-AH.01.03-0200339, perihal penerimaan pemberitahuan perubahan data perseroan PT. GOLDEN ARTHA JAYA, tanggal 13 Desember 2017 ;
- 1 (satu) bendel copy legalisir Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham PT. GOLDEN ARTHA JAYA, No. 14, tanggal 11 Februari 2020 yang dibuat dihadapan Notaris HERRI RUSHAJATI, S.H.;
- 3 (tiga) lembar copy legalisir Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia RI, Nomor: C – 469.HT.03.01-Th.2005 tentang Pengangkatan Notaris, tanggal 8 Desember 2005 ;
- 2 (dua) lembar copy legalisir Berita Acara Pengambilan Sumpah Jabatan Notaris Nomor: W10.HT.03.10-086, tanggal 1 Maret 2006 ;

Halaman 3 dari 34 Putusan Nomor 238/Pid.B/2022/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 (satu) lembar copy legalisir buku khusus legalisasi Halaman : 000013;
- 1 (satu) lembar copy legalisir buku khusus legalisasi Halaman : 000014;
- 1 (satu) lembar copy legalisir buku khusus legalisasi Halaman : 000047
- 1 (satu) bendel copy Asli Rekening Tahapan Bank BCA Nomor Rekening 1840415585 a.n. YUNITA INA PUSPITA SARI periode bulan Juli 2018 s.d. periode bulan Desember 2019

Terlampir dalam berkas perkara.

4. Menetapkan agar terdakwa dibebani untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.5.000,- (lima ribu rupiah).

Setelah mendengar permohonan Terdakwa yang pada pokoknya menyatakan memohon keringanan hukuman dengan alasan Terdakwa merasa bersalah;

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

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

KESATU

Bahwa terdakwa RINI SETYOWATI, pada hari Kamis tanggal 24 Agustus 2017 pada jam-jam yang sudah tidak diingat lagi pada siang hari atau setidaknya pada waktu-waktu tertentu dalam bulan Agustus 2017 bertempat di Kantor PT. Golden Artha Jaya Golden City Residence Ruko Grand Menganti Kav. 08 Jln. Raya Sidomulyo 121 Menganti Kabupaten Gresik Provinsi Jawa Timur setidaknya pada suatu tempat tertentu yang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Kabupaten Gresik dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum, dengan memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu muslihat ataupun rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya, atau supaya memberi hutang maupun menghapuskan piutang. Perbuatan tersebut dilakukan tersangka dengan cara dan rangkaian perbuatan sebagai berikut :

- Bahwa terdakwa adalah Direktur Utama yang berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Golden Artha Jaya Nomor 21 tanggal 31 Oktober 2016 dan berkedudukan di Perumahan Sunrise Garden Blok

Halaman 4 dari 34 Putusan Nomor 238/Pid.B/2022/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

CC 01 Kecamatan Menganti Kabupaten Gresik yang dibuat dan dikeluarkan oleh Notaris dan PPAT Dyah Wibawanti W, S.H.,M.Kn dimana PT. Golden Artha Jaya bergerak di bidang usaha Perdagangan, alat konstruksi, jasa real estate sesuai dengan Tanda Daftar Perusahaan (TDP) Nomor 13.02.1.47.03236 yang berlaku sampai tanggal 09 Januari 2022 dan PT. Golden Artha Jaya memiliki beberapa karyawan dan marketing.

- Bahwa untuk menarik perhatian dan minat beli warga masyarakat maka PT. Golden Artha Jaya membuat dan membagikan brosur serta memasang iklan di situs resmi penjualan OLX yang berisi informasi spesifikasi bangunan, gambar rumah, lokasi/denah, harga kavling, luas kavling dan free BPHTB dan rumah yang akan dijual terletak di Desa Ngepung Kecamatan Kedamean Kabupaten Gresik.
- Bahwa awalnya saksi Yunita Ina Puspita Sari membuka laman situs penjualan OLX tentang Rumah yang dijual, dan saksi Yunita Ina Puspita Sari melihat iklan rumah yang ditawarkan oleh PT. Golden Artha Jaya dengan harga yang cukup terjangkau dan terletak di lokasi strategis, selanjutnya saksi Yunita Ina Puspita Sari bersama dengan saksi Sutrisno (suami saksi) mendatangi kantor PT. Golden Artha Jaya Golden City Residence Ruko Grand Menganti Kav. 08 Jln. Raya Sidomulyo 121 Menganti Kabupaten Gresik, dan bertanya-tanya kepada marketing yakni saksi tentang fasilitas yang akan didapatkan yang mana pembayaran atas pembelian rumah tersebut dengan harga pembelian rumah sebesar Rp. 220.000.000,- (dua ratus dua puluh juta rupiah) dengan uang muka sebesar Rp. 66.000.000,- (enam puluh enam juta rupiah) dimana pembayaran dilakukan dengan sistem In house, rumah akan diserahkan pada bulan Desember 2019, mendapat penawaran yang seperti itu sehingga membuat saksi Yunita Ina Puspita Sari dan saksi Sutrisno menjadi tertarik dan akan membeli rumah tersebut dan saksi Yunita Ina Puspita Sari dan saksi Sutrisno langsung membayar uang sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) sebagai DP / booking unit Komersil Perumahan Golden City Residence type 30/60 Blok JR-A9 yang diterima oleh bagian admin sdr. Indah dan diberikan kwitansi tanda penerimaan Nomor : 002 dari PT. Golden Arta Jaya, akan tetapi booking fee tidak termasuk biaya Notaris, biaya pajak penjualan dan pajak pembelian, biaya SHM dan biaya BPHTB dan untuk pembayaran dapat dilakukan pembayaran melalui tunai atau transfer antar bank melalui rekening Bank

Halaman 5 dari 34 Putusan Nomor 238/Pid.B/2022/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

Mandiri dengan nomor rekening : 141-050-666555-3 atas nama PT. Golden Artha Jaya.

- Bahwa selanjutnya saksi Sutrisno telah melakukan beberapa kali pembayaran atas pembelian unit rumah tersebut baik untuk pembayaran uang muka sebesar Rp. 66.000.000,- (enam puluh enam juta rupiah), yakni sebagai berikut :

No	Tanggal pembayaran	Jumlah	No. Kwitansi	Yang Menerima
1.	26 Agustus 2017	11.000.000	00024	Izzah
2.	29 Oktober 2017	22.000.000	-	Izzah
3.	26 November 2017	11.000.000	00149	Izzah
4.	26 Desember 2017	11.000.000	00223	Izzah
5.	28 Januari 2018	11.000.000	00702	Izzah

- Dan untuk lebih menyakinkan saksi Yunita Ina Puspita Sari dan saksi Sutrisno, maka terdakwa telah membuat Surat Perjanjian Jual Beli Unit Perumahan (In House) Nomor : 33/08/II/L/N/2018 tanggal 08 Februari 2018 dan telah dilagalisasi dihadapan Notaris dan PPAT Herri Rushajati, S.H yang mana surat perjanjian tersebut berisi tentang Obyek pengikatan, Harga pengikatan dan cara pembayarannya, Keterlambatan Pembayaran, Jaminan pihak pertama, pembatalan, force majeure, pengalihan hak dan kewajiban, penyelesaian perselisihan, pemberitahuan dan ketentuan-ketentuan lain dan pada tanggal . –

- Dan dengan adanya surat perjanjian jual beli tersebut, semakin menyakinkan saksi Yunita Ina Puspita Sari dan saksi Sutrisno untuk membayar angsuran atas pembelian unit rumah tersebut, dan oleh saksi Sutrisno telah membayar angsuran pembelian rumah tersebut ada yang dilakukan secara tunai dengan mendatangi kantor PT. Golden Artha Jaya atau melalui transfer antar bank yang selanjutnya oleh saksi Sutrisno bukti transfer tersebut akan dibawa ke kantor PT. Golden Artha Jaya yang selanjutnya akan diberikan kwitansi tanda terima, dan saksi Sutrisno telah melakukan pembayaran dengan total pembayaran sebesar Rp. 54.600.000,- (lima puluh empat juta enam ratus ribu rupiah), yakni sebagai berikut :

No	Tanggal pembayaran	Jumlah	No. Kwitansi	Yang menerima
1.	15 Maret 2018	2.600.000	1307	Indah
2.	11 April 2018	2.600.000	1681	Indah
3.	08 Mei 2018	2.600.000	1990	Indah
4.	09 Juni 2018	2.600.000	2408	Indah
5.	10 Juli 2018	2.600.000	2787	Indah

Halaman 6 dari 34 Putusan Nomor 238/Pid.B/2022/PN Gsk



6.	09 Agustus 2018	2.600.000	3262	Indah
7.	13 September 2018	2.600.000	3698	Indah
8.	10 Oktober 2018	2.600.000	9086	Indah
9.	17 November 2018	2.600.000	4561	Indah
10.	14 Desember 2018	2.600.000	4924	Indah
11.	11 Januari 2019	2.600.000	5255	Indah
12.	16 Februari 2019	2.600.000	5695	Indah
13.	16 Maret 2019	2.600.000	6038	Indah
14.	13 April 2019	2.600.000	0203	Indah
15.	18 Mei 2019	2.600.000	0535	Indah
16.	15 Juni 2019	2.600.000	0740	Indah
17.	20 Juli 2019	2.600.000	1112	Indah
18.	21 Agustus 2019	2.600.000	1394	Linda
19.	20 September 2019	2.600.000	1552	Tyas
20.	21 Oktober 2019	2.600.000	1813	Tyas
21.	24 Desember 2019	2.600.000	002049	Tyas

- Bahwa sampai pada waktu yang dijanjikan atau pada bulan Desember 2019, rumah yang dibeli oleh saksi Yunita Ina Puspita Sari dan saksi Sutrisno tidak dibangun oleh PT. Golden Artha Jaya, karena tanah yang diakan banguan perumahan oleh PT. Golden Artha Jaya belum seluruhnya dilakukan pembebasan lahan, karena warga disekitar perumahan yang akan dibangun tersebut, tidak pernah menjual tanah kepada PT. Golden Artha Jaya untuk di bangun perumahan dan kantor PT. Golden Artha Jaya sudah tutup dan tersangka hanya berjanji akan segera mengembalikan uang milik saksi Yunita Ina Puspita Sari dan saksi Sutrisno, akan tetapi sampai sekarang terdakwa tidak pernah membayar atau mengembalikan uang milik saksi saksi Yunita Ina Puspita Sari dan saksi Sutrisno sehingga perbuatan tersangka dilaporkan kepada pihak yang berwenang.
- Bahwa uang-uang milik saksi Yunita Ina Puspita Sari dan saksi Sutrisno tersebut dipergunakan oleh terdakwa untuk kepentingan pribadinya dan untuk kegiatan operasional PT. Golden Artha Jaya.
- Bahwa ucapan, perkataan dan perbuatan terdakwa yang menjanjikan akan menyerahkan unit rumah Perumahan Golden City Residence type 30/60 Blok JR-A9 pada Bulan Desember 2019, merupakan rangkaian perkataan bohong atau akal cerdik dari terdakwa sehingga saksi mau untuk membeli unit perumahan yang di akan di bangun oleh PT. Golden Artha Jaya.
- Bahwa akibat perbuatan terdakwa, saksi Yunita Ina Puspita Sari dan saksi Sutrisno mengalami kerugian materiil dengan total kurang lebih sebesar Rp. 125. 200.000,- (seratus dua puluh lima juta dua ratus ribu rupiah) atau setidaknya-tidaknya senilai sekitar itu.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Perbuatan terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 378 KUHP

ATAU

KEDUA

Bahwa terdakwa RINI SETYOWATI, pada hari Kamis tanggal 24 Agustus 2017 pada jam-jam yang sudah tidak diingat lagi pada siang hari atau setidaknya tidaknya pada waktu-waktu tertentu dalam bulan Agustus 2017 bertempat di Kantor PT. Golden Artha Jaya Golden City Residence Ruko Grand Menganti Kav. 08 Jln. Raya Sidomulyo 121 Menganti Kabupaten Gresik Provinsi Jawa Timur setidaknya tidaknya pada suatu tempat tertentu yang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Kabupaten Gresik dengan sengaja dan melawan hukum memiliki barang sesuatu yang seluruhnya atau sebahagian adalah kepunyaan orang lain, tetapi yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan. Perbuatan tersangka dilakukan dengan cara dan rangkaian perbuatan sebagai berikut :

- Bahwa untuk menarik perhatian dan minat beli warga masyarakat maka PT. Golden Artha Jaya membuat dan membagikan brosur serta memasang iklan di situs resmi penjualan OLX yang berisi informasi spesifikasi bangunan, gambar rumah, lokasi/denah, harga kavling, luas kavling dan free BPHTB dan rumah yang akan dijual terletak di Desa Ngepung Kecamatan Kedamean Kabupaten Gresik.
- Bahwa awalnya saksi Yunita Ina Puspita Sari membuka laman situs penjualan OLX tentang Rumah yang dijual, dan saksi Yunita Ina Puspita Sari melihat iklan rumah yang ditawarkan oleh PT. Golden Artha Jaya dengan harga yang cukup terjangkau dan terletak di lokasi strategis, selanjutnya saksi Yunita Ina Puspita Sari bersama dengan saksi Sutrisno (suami saksi) mendatangi kantor PT. Golden Artha Jaya Golden City Residence Ruko Grand Menganti Kav. 08 Jln. Raya Sidomulyo 121 Menganti Kabupaten Gresik, dan bertanya-tanya kepada marketing yakni saksi tentang fasilitas yang akan didapatkan yang mana pembayaran atas pembelian rumah tersebut dengan harga pembelian rumah sebesar Rp.220.000.000,- (dua ratus dua puluh juta rupiah) dengan uang muka sebesar Rp.66.000.000,- (enam puluh enam juta rupiah dimana pembayaran dilakukan dengan sistem In house, rumah akan diserahkan pada bulan Desember 2019, mendapat penawaran yang seperti itu sehingga membuat saksi Yunita Ina Puspita Sari dan saksi Sutrisno menjadi tertarik dan akan membeli rumah tersebut dan saksi Yunita Ina

Halaman 8 dari 34 Putusan Nomor 238/Pid.B/2022/PN Gsk



Puspita Sari dan saksi Sutrisno langsung membayar uang sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) sebagai DP / booking unit Komersil Perumahan Golden City Residence type 30/60 Blok JR-A9 yang diterima oleh bagian admin sdr. Indah dan diberikan kwitansi tanda penerimaan Nomor : 002 dari PT. Golden Arta Jaya, akan tetapi booking fee tidak termasuk biaya Notaris, biaya pajak penjualan dan pajak pembelian, biaya SHM dan biaya BPHTB dan untuk pembayaran dapat dilakukan pembayaran melalui tunai atau transfer antar bank melalui rekening Bank Mandiri dengan nomor rekening : 141-050-666555-3 atas nama PT. Golden Artha Jaya.

- Bahwa selanjutnya saksi Sutrisno telah melakukan beberapa kali pembayaran atas pembelian unit rumah tersebut baik untuk pembayaran uang muka sebesar Rp. 66.000.000,- (enam puluh enam juta rupiah), yakni sebagai berikut :

No	Tanggal pembayaran	Jumlah	No. Kwitansi	Yang Menerima
1.	26 Agustus 2017	11.000.000	00024	Izzah
2.	29 Oktober 2017	22.000.000	-	Izzah
3.	26 November 2017	11.000.000	00149	Izzah
4.	26 Desember 2017	11.000.000	00223	Izzah
5.	28 Januari 2018	11.000.000	00702	Izzah

- Dan untuk lebih menyakinkan saksi Yunita Ina Puspita Sari dan saksi Sutrisno, maka terdakwa telah membuat Surat Perjanjian Jual Beli Unit Perumahan (In House) Nomor : 33/08/III/L/N/2018 tanggal 08 Februari 2018 dan telah dilagalisasi dihadapan Notaris dan PPAT Herri Rushajati, S.H yang mana surat perjanjian tersebut berisi tentang Obyek pengikatan, Harga pengikatan dan cara pembayarannya, Keterlambatan Pembayaran, Jaminan pihak pertama, pembatalan, force majeure, pengalihan hak dan kewajiban, penyelesaian perselisihan, pemberitahuan dan ketentuan-ketentuan lain dan pada tanggal . - . Dan dengan adanya surat perjanjian jual beli tersebut, semakin menyakinkan saksi Yunita Ina Puspita Sari dan saksi Sutrisno untuk membayar angsuran atas pembelian unit rumah tersebut, dan oleh saksi Sutrisno telah membayar angsuran pembelian rumah tersebut ada yang dilakukan secara tunai dengan mendatangi kantor PT. Golden Artha Jaya atau melalui transfer antar bank yang selanjutnya oleh saksi Sutrisno bukti transfer tersebut akan dibawa ke kantor PT. Golden Artha Jaya yang selanjutnya akan diberikan kwitansi tanda terima, dan saksi Sutrisno telah melakukan pembayaran

Halaman 9 dari 34 Putusan Nomor 238/Pid.B/2022/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan total pembayaran sebesar Rp. 54.600.000,- (lima puluh empat juta enam ratus ribu rupiah), yakni sebagai berikut :

No	Tanggal pembayaran	Jumlah	No. Kwitansi	Yang menerima
1.	15 Maret 2018	2.600.000	1307	Indah
2.	11 April 2018	2.600.000	1681	Indah
3.	08 Mei 2018	2.600.000	1990	Indah
4.	09 Juni 2018	2.600.000	2408	Indah
5.	10 Juli 2018	2.600.000	2787	Indah
6.	09 Agustus 2018	2.600.000	3262	Indah
7.	13 September 2018	2.600.000	3698	Indah
8.	10 Oktober 2018	2.600.000	9086	Indah
9.	17 November 2018	2.600.000	4561	Indah
10.	14 Desember 2018	2.600.000	4924	Indah
11.	11 Januari 2019	2.600.000	5255	Indah
12.	16 Februari 2019	2.600.000	5695	Indah
13.	16 Maret 2019	2.600.000	6038	Indah
14.	13 April 2019	2.600.000	0203	Indah
15.	18 Mei 2019	2.600.000	0535	Indah
16.	15 Juni 2019	2.600.000	0740	Indah
17.	20 Juli 2019	2.600.000	1112	Indah
18.	21 Agustus 2019	2.600.000	1394	Linda
19.	20 September 2019	2.600.000	1552	Tyas
20.	21 Oktober 2019	2.600.000	1813	Tyas
21.	24 Desember 2019	2.600.000	002049	Tyas

- Bahwa sampai pada waktu yang dijanjikan atau pada bulan Desember 2019, rumah yang dibeli oleh saksi Yunita Ina Puspita Sari dan saksi Sutrisno tidak dibangun oleh PT. Golden Artha Jaya, karena tanah yang diakan banguan perumahan oleh PT. Golden Artha Jaya belum seluruhnya dilakukan pembebasan lahan, karena warga disekitar perumahan yang akan dibangun tersebut, tidak pernah menjual tanah kepada PT. Golden Artha Jaya untuk di bangun perumahan dan kantor PT. Golden Artha Jaya sudah tutup dan tersangka hanya berjanji akan segera mengembalikan uang milik saksi Yunita Ina Puspita Sari dan saksi Sutrisno, akan tetapi sampai sekarang terdakwa tidak pernah membayar atau mengembalikan uang milik saksi saksi Yunita Ina Puspita Sari dan saksi Sutrisno sehingga perbuatan terdakwa dilaporkan kepada pihak yang berwenang.
- Bahwa uang-uang milik saksi Yunita Ina Puspita Sari dan saksi Sutrisno tersebut dipergunakan oleh terdakwa untuk kepentingan pribadinya dan untuk kegiatan operasional PT. Golden Artha Jaya.
- Bahwa uang-uang milik para saksi selaku pembeli unit rumah Perumahan Golden City Residence type 30/60 Blok JR-A9 seharusnya

Halaman 10 dari 34 Putusan Nomor 238/Pid.B/2022/PN Gsk



diperuntukkan untuk membangun rumah dan untuk mengurus segala sesuatu yang berkaitan dengan kepemilikan hak berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) untuk menjadi atas nama pembeli/para saksi, akan tetapi oleh tersangka uang tersebut dipergunakan untuk kepentingan pribadinya atau uang-uang milik saksi tersebut baik sebahagian atau pun seluruhnya adalah milik para saksi dan bukanlah milik terdakwa.

- Bahwa akibat perbuatan terdakwa, saksi Yunita Ina Puspita Sari dan saksi Sutrisno mengalami kerugian materiil dengan total kurang lebih sebesar Rp. 125. 200.000,- (seratus dua puluh lima juta dua ratus ribu rupiah) atau setidaknya tidaknya senilai sekitar itu.
- Perbuatan terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 372 KUHP

Menimbang, bahwa terhadap dakwaan Penuntut Umum, Terdakwa telah mengerti dan tidak mengajukan keberatan;

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

1. Saksi Yunita Ina Puspita Sari dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi tidak kenal dengan Terdakwa, saksi memberikan keterangan sehubungan dengan Terdakwa melakukan penipuan kepada Saksi;
- Bahwa kejadiannya pada Hari Kamis tanggal 24 Agustus 2017 bertempat di Kantor PT. Golden Artha Jaya di Ruko Grand Menganti Kav. 08 Jln. Raya Sidomulyo 121 Menganti Kabupaten Gresik Provinsi Jawa Timur;
- Bahwa Saksi tahu Terdakwa sebagai direktur di PT. Golden Artha Jaya
- Bahwa PT. Golden Artha Jaya tersebut bergerak di bidang perumahan Golden City Residence;
- Bahwa Saksi membeli rumah di Golden City Residence dengan harga Rp 220.000.000,- (dua ratus dua puluh juta rupiah)
- Bahwa Saksi sudah membayar DP (Down Payment) sebesar Rp66.000.000,00 (enam puluh enam juta rupiah) dengan cara mengangsur;
- Bahwa angsuran setiap bulannya sebesar Rp2.600.000,00 (dua juta enam ratus ribu rupiah);
- Bahwa Saksi sudah mengangsur sebanyak 22 (dua puluh dua) kali dan sisa angsuran kurang 38 (tiga puluh delapan) kali angsuran



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi belum mendapatkan rumahnya, sehingga Saksi kemudian melaporkan ke kepolisian;
- Bahwa waktu itu saksi melakukan proses PPJB di notaris HERRI RUSHAJATI SH
- Apakah saksi tahu isi tulisan yang ada di PPJB tersebut ?
- Bahwa saksi tahu isinya PPJB sangat merugikan saksi karena di dalamnya tidak ada frase frasa kapan dibangun perumahan tersebut dan tanda terima unit juga tidak ada;
- Bahwa saksi dijanjikan kalau rumah akan diserahkan kepada saksi pada Bulan Desember 2019
- Bahwa Saksi pernah menanyakan tapi tidak pernah ketemu dengan Terdakwa, yang menemui adalah karyawannya;
- Bahwa akibat kejadian tersebut saksi mengalami kerugian sebesar Rp125.200.000,00 (seratus dua puluh lima juta dua ratus ribu rupiah);
- Bahwa sampai sekarang saksi tidak melakukan angsuran;
- Bahwa benar barang bukti ini (foto dilihatkan ke saksi) bukti angsuran, dan kwitansi DP;
- Bahwa awalnya Saksi tertarik membuka laman situs penjualan OLX tentang rumah yang dijual, saksi melihat iklan rumah yang ditawarkan oleh PT. Golden Artha Jaya dengan harga yang cukup terjangkau dan terletak di lokasi strategis, selanjutnya saksi bersama dengan suami saksi mendatangi kantor PT. Golden Artha Jaya Golden City Residence Ruko Grand Menganti Kav. 08 Jln. Raya Sidomulyo 121 Menganti Kabupaten Gresik,
- Terhadap keterangan saksi, Terdakwa memberikan pendapat keterangan saksi benar;

2. Saksi Sutrisno dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi tidak kenal dengan Terdakwa, saksi memberikan keterangan sehubungan dengan Terdakwa melakukan penipuan kepada Saksi;
- Bahwa kejadiannya pada Hari Kamis tanggal 24 Agustus 2017 bertempat di Kantor PT. Golden Artha Jaya di Ruko Grand Menganti Kav. 08 Jln. Raya Sidomulyo 121 Menganti Kabupaten Gresik Provinsi Jawa Timur;
- Bahwa Saksi tahu Terdakwa sebagai direktur di PT. Golden Artha Jaya

Halaman 12 dari 34 Putusan Nomor 238/Pid.B/2022/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa PT. Golden Artha Jaya tersebut bergerak di bidang perumahan Golden City Residence;
- Bahwa Saksi membeli rumah di Golden City Residence dengan harga Rp 220.000.000,- (dua ratus dua puluh juta rupiah)
- Bahwa Saksi sudah membayar DP (Down Payment) sebesar Rp66.000.000,00 (enam puluh enam juta rupiah) dengan cara mengangsur;
- Bahwa angsuran setiap bulannya sebesar Rp2.600.000,00 (dua juta enam ratus ribu rupiah);
- Bahwa Saksi sudah mengangsur sebanyak 22 (dua puluh dua) kali dan sisa angsuran kurang 38 (tiga puluh delapan) kali angsuran
- Bahwa saksi belum mendapatkan rumahnya, sehingga Saksi kemudian melaporkan ke kepolisian;
- Bahwa waktu itu saksi melakukan proses PPJB di notaris HERRI RUSHAJATI SH
- Apakah saksi tahu isi tulisan yang ada di PPJB tersebut ?
- Bahwa saksi tahu isinya PPJB sangat merugikan saksi karena di dalamnya tidak ada frase frasa kapan dibangun perumahan tersebut dan tanda terima unit juga tidak ada;
- Bahwa saksi dijanjikan kalau rumah akan diserahkan kepada saksi pada Bulan Desember 2019
- Bahwa Saksi pernah menanyakan tapi tidak pernah ketemu dengan Terdakwa, yang menemui adalah karyawannya;
- Bahwa akibat kejadian tersebut saksi mengalami kerugian sebesar Rp125.200.000,00 (seratus dua puluh lima juta dua ratus ribu rupiah);
- Bahwa sampai sekarang saksi tidak melakukan angsuran;
- Bahwa benar barang bukti ini (foto dilihatkan ke saksi) bukti angsuran, dan kwitansi DP;
- Bahwa awalnya istri Saksi tertarik membuka laman situs penjualan OLX tentang rumah yang dijual, saksi melihat iklan rumah yang ditawarkan oleh PT. Golden Artha Jaya dengan harga yang cukup terjangkau dan terletak di lokasi strategis, selanjutnya saksi bersama dengan istri saksi mendatangi kantor PT. Golden Artha Jaya Golden City Residence Ruko Grand Menganti Kav. 08 Jln. Raya Sidomulyo 121 Menganti Kabupaten Gresik;
- Terhadap keterangan saksi, Terdakwa memberikan pendapat keterangan saksi benar;

Halaman 13 dari 34 Putusan Nomor 238/Pid.B/2022/PN Gsk



3. Saksi Suparnata dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi sebagai Kepala Desa Ngepung Kecamatan Kedamean Kabupaten Gresik;
- Bahwa Saksi memberikan keterangan sehubungan dengan PT. Golden Artha Jaya membeli tanah warga yang akan digunakan untuk perumahan Golden City Residence;
- Bahwa lokasi perumahan tersebut di Desa Ngepung Kabupaten Gresik;
- Bahwa luas tanah milik warga Saksi yang dibeli PT. Golden Artha Jaya kurang lebih 2 (dua) Ha yang dimiliki oleh 12 (dua belas) orang;
- Bahwa sewaktu pembelian tanah warga tersebut dilakukan transaksi di notaris menganti kabupaten Gresik;
- Bahwa pada waktu itu dibuatkan akta jual beli sekira tahun 2017;
- Bahwa waktu tanah milik warga saksi dibeli oleh terdakwa, saksi pernah membuatkan surat berupa surat sporadik, petok D, Riwayat tanah dll. baru kemudian ke notaris;
- Bahwa tanah milik 12 orang tersebut sudah dibayar lunas oleh terdakwa sedangkan sisanya ada 20 hektar yang diplot dan dijual ke user dan transaksinya Saksi tidak tahu;
- Bahwa waktu transaksi pembayaran tanah milik 12 orang tersebut tidak ada permasalahan;
- Bahwa saksi tahu tanah milik 12 orang yang dibeli terdakwa belum bersertipikat, masih proses;
- Bahwa Perumahan Golden City Residence yang dibangun terdakwa sudah dilakukan penjualan ke User mulai tahun 2018;
- Bahwa user yang sudah membeli Perumahan Golden City Residence seluas 2 hektar tersebut Saksi dengar sekitar 1500 User
- Bahwa kondisi Perumahan Golden City Residence sekarang mangkrak dan ada beberapa rumah yang sudah di bangun;
- Bahwa saksi pernah sekali ke PT. Golden Artha Jaya Golden City Residence Ruko Grand Menganti Kav. 08 Jln. Raya Sidomulyo 121 Menganti Kabupaten Gresik, sekarang sudah tutup;
- Bahwa setelah PT. Golden Artha Jaya Golden City Residence Ruko Grand Menganti Kav. 08 Jln. Raya Sidomulyo 121 Menganti Kabupaten Gresik tutup apakah saksi pernah didatangi oleh user menanyakan tentang status tanah yang dibuat Perumahan Golden City Residence



- Terhadap keterangan saksi, Terdakwa memberikan pendapat bahwa keterangan saksi benar;

4. Saksi Kastur dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi tidak kenal dan tidak ada hubungan keluarga dengan terdakwa;
- Bahwa Saksi memberikan keterangan berkaitan dengan Saksi tidak merasa menjual tanah ke PT. Golden Arta Jaya tetapi sudah dimasukan ke dalam gambar site plane Perumahan Golden City Residence
- Bahwa tanah Saksi terletak di Desa Ngepung Kecamatan Kedamean Kab Gresik dengan nomor letter C 1529
- Bahwa Saksi tahu kalau PT. Golden Arta Jaya membeli tanah di Desa Ngepung Kecamatan Kedamean Kab Gresik di sebelah sisi timur;
- Bahwa tanah milik saksi tidak pernah dibeli oleh PT. Golden Arta Jaya dan Saksi juga tidak pernah menjual tanah Saksi ke PT. Golden Arta Jaya
- Bahwa tanah saksi bentuknya tanah sawah;
- Bahwa kondisi Perumahan Golden City Residence sekarang mangkrak dan ada beberapa rumah yang sudah dibangun;
- Bahwa tanah milik saksi tidak pernah ditawarkan oleh PT. Golden Arta Jaya;
- Bahwa jarak tanah milik saksi dengan PT. Golden Artha Jaya Kurang lebih 100 meter;
- Bahwa luas tanah milik saksi yang ada di Desa Ngepung Kecamatan Kedamean Kab Gresik tersebut Luasnya 1.567 M²;
- Bahwa saksi tidak pernah didatangi oleh petugas dari PT. Golden Artha Jaya;
- Terhadap keterangan saksi, Terdakwa memberikan pendapat bahwa keterangan saksi benar;

5. Saksi Asnan dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Terdakwa, saksi memberikan keterangan sehubungan dengan PT. Golden Artha Jaya yang membeli tanah di Desa Ngepung Kecamatan Kedamean Kab Gresik yang bermasalah;
- Bahwa PT. Golden Artha Jaya pernah membeli tanah di desa ngepung Kecamatan kedamean Kab gresik untuk dijadikan perumahan tapi belum dilakukan pembayaran;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa luas tanah yang dibeli PT. Golden Artha Jaya yang sudah di bayar lunas kurang lebih 2 Hektar
- Bahwa tanah milik saksi ada di desa ngepung Kecamatan kedamean Kab gresik dengan nomor letter C 1529
- Bahwa tanah milik saksi tidak dibeli oleh PT. Golden Artha Jaya;
- Bahwa tanah milik saksi dekat dengan lokasi perumahan Golden City Residence;
- Bahwa tanah milik saksi juga masuk ke dalam Site Plan;
- Bahwa tanah milik bentuknya tanah sawah
- Bahwa PT. Golden Artha Jaya Golden City Residence sekarang sudah tutup
- Bahwa tanah milik saksi belum pernah ditawarkan oleh PT. Golden Arta Jaya
- Bahwa sampai dengan sekarang tanah milik saksi belum dibebaskan;
- Bahwa luas tanah milik saksi yang dekat dengan Golden City Residence kurang lebih 1 hektar
- Terhadap keterangan saksi, Terdakwa memberikan pendapat bahwa keterangan saksi benar;

6. Saksi Widya dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi tidak kenal dengan Terdakwa, saksi memberikan keterangan berkaitan dengan perkara penipuan terhadap saksi;
- Bahwa pekerjaan terdakwa di Kantor PT. Golden Artha Jaya Ruko Grand Menganti Kav. 08 Jln. Raya Sidomulyo 121 Menganti Kabupaten Gresik Provinsi Jawa Timur sebagai Direktur utama;
- Bahwa Saksi tahu saat Saksi melakukan perkumpulan User User yang akan melakukan demo di kantor PT Golden artha Jaya pada bulan Januari 2020
- Bahwa yang melaporkan Terdakwa adalah saudari Yunita ina Puspita sari;
- Bahwa Saksi juga membeli rumah di Golden City Residence Menganti;
- Bahwa saksi membeli rumah di Golden City Residence Menganti di Blok KAV JS AA 22 Type 30/60;
- Bahwa saksi sudah melakukan pembayaran;
- Bahwa Saksi belum tempati;

Halaman 16 dari 34 Putusan Nomor 238/Pid.B/2022/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi belum menempati rumah tersebut karena masih Proses;
- Bahwa kondisi Perumahan Golden City Residence sekarang mangkrak dan ada beberapa rumah yang sudah dibangun;
- Bahwa setelah tahu mangkrak, Saksi mendatangi PT Golden Artha Jaya untuk melakukan penagihan dan saksi hanya dijanjikan saja;
- Bahwa Saksi membeli dengan cara Kredit dengan angsuran 11 kali dan uang muka sebesar Rp 81.000.000,- (delapan puluh satu juta rupiah)
- Bahwa saksi belum membayar lunas;
- Bahwa saksi tertarik untuk membeli rumah tersebut karena harganya terjangkau dan murah;
- Bahwa saksi mulai membayar pembelian rumah tersebut pada tahun 2019;
- Bahwa yang membeli rumah di Golden Artha Jaya tersebut kurang lebih 500 (lima ratus) orang;
- Bahwa saksi pernah meminta uang untuk dikembalikan dan belum dikembalikan
- Bahwa saksi ada bukti pembayaran;
- Bahwa saksi melakukan pembayaran di kantor PT Golden City Residence dan yang menerima adalah karyawannya PT Golden City residence;
- Terhadap keterangan saksi, Terdakwa memberikan pendapat bahwa keterangan saksi benar;

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

- Bahwa Terdakwa dihadapkan di persidangan karena melakukan tidak pidana penipuan tentang perumahan PT. Golden Artha Jaya;
- Bahwa Terdakwa sebagai direktur utama di PT. Golden Artha Jaya;
- Bahwa PT. Golden Artha Jaya beralamat di Perumahan Sunrise Garden Blok CC 01 Kecamatan Menganti Kabupaten Gresik
- Bahwa PT. Golden Artha Jaya tersebut bergerak di bidang usaha Perdagangan, alat konstruksi, jasa real estate
- Bahwa PT. Golden Artha Jaya memiliki beberapa karyawan dan marketing

Halaman 17 dari 34 Putusan Nomor 238/Pid.B/2022/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 Terdakwa menjual perumahan PT. Golden Artha Jaya ke para user dengan cara melalui marketing memasarkan melalui brosur, reklame dan memasang iklan;
- Bahwa Terdakwa pernah menandatangani surat perjanjian pengikatan jual beli tanggal 8 pebruari 2018 atas nama Terdakwa sendiri
- Bahwa Terdakwa menjual kepada user dengan harga Rp220.000.000,00 (dua ratus dua puluh juta rupiah)
- Bahwa pembeli membayar uang muka (DP) sebesar Rp66.000.000,00 (enam puluh enam juta rupiah) dengan angsuran sebesar Rp2.600.000,00 (dua juta enam ratus ribu rupiah);
- Bahwa Saksi Yunita sudah mengangsur 22 kali dan sisa angsuran kurang 38 kali angsuran
- Bahwa saksi Yunita belum mendapatkan rumahnya;
- Bahwa saksi yunita melakukan proses PPJB di notaris HERRI RUSHAJATI SH;
- Bahwa Terdakwa tahu isinya dan isinya sangat merugikan;
- Bahwa PT. Golde Artha Jaya bergerak dalam bidang Property yang mempunyai Perumahan di Golden City Residence, PT. GOLDEN ARTHA JAYA berdiri sejak tanggal 31 Oktober 2016 sesuai dengan Akta Pendirian PT. GOLDEN ARTHA JAYA No. 21, tanggal 31 Oktober 2016 yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT DYAH WIBAWANTI, S.H., M.Kn. alamat PT GOLDEN ARTHA JAYA berkedudukan di Perumahan Sunrise Garden Blok CC 01, Kec. Menganti Kab. Gresik;
- Bahwa Akta Pendirian PT. GOLDEN ARTHA JAYA No. 21, tanggal 31 Oktober 2016 yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT DYAH WIBAWANTI, S.H., M.Kn.;
- Bahwa Surat dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia RI Nomor AHU-0056389.AH.01.01.Tahun 2016 tentang Pengesahan Pendirian Badan Hukum PT. GOLDEN ARTHA JAYA;
- Bahwa Tanda Daftar Perusahaan PT Nomor: 13.02.1.47.03236, tanggal 9 Januari 2017 yang diterbitkan oleh Dinas Penanaman Modal dan PTSP Kab. Gresik;
- Bahwa Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT. GOLDEN ARTHA JAYA, No. 14, tanggal 13 Desember 2017 yang dibuat dihadapan Notaris SRI UTAMI, S.H., M.Kn.;
- Bahwa Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia RI Nomor AHU-AH.01.03-0200339, perihal penerimaan pemberitahuan

Halaman 18 dari 34 Putusan Nomor 238/Pid.B/2022/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

perubahan data perseroan PT. GOLDEN ARTHA JAYA, tanggal 13 Desember 2017;

- Bahwa Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham PT. GOLDEN ARTHA JAYA, No. 14, tanggal 11 Februari 2020 yang dibuat dihadapan Notaris HERRI RUSHAJATI, S.H.
- Bahwa PT. GOLDEN ARTHA JAYA dalam menjalankan kegiatan bisnisnya tersebut menggunakan rekening Bank Mandiri No rek : 1410506665553 atas nama PT. GOLDEN ARTHA JAYA, untuk Specimen menggunakan tandatangan Terdakwa sendiri selaku Direktur Utama;
- Bahwa PT. GOLDEN ARTHA JAYA pernah menjual Unit rumah di perumahan Golden City Residence yang beralamat di Ds. Ngepung, Kec Kedamean, Kab. Gresik kepada User;
- Bahwa untuk meyakinkan Saksi Yunita, Terdakwa membuat Surat Perjanjian Jual Beli Unit Perumahan (In House) Nomor : 33/08/II/L/N/2018 tanggal 08 Februari 2018 dan telah dilagalisasi dihadapan Notaris dan PPAT Herri Rushajati, S.H yang mana surat perjanjian tersebut berisi tentang Obyek pengikatan, Harga pengikatan dan cara pembayarannya;
- Bahwa Saksi Yunita dan Saksi Sutrisno telah membayar angsuran pembelian rumah tersebut ada yang dilakukan secara tunai dengan mendatangi kantor PT. Golden Artha Jaya atau melalui transfer antar bank yang selanjutnya oleh saksi Sutrisno bukti transfer tersebut akan dibawa ke kantor PT. Golden Artha Jaya yang selanjutnya akan diberikan kwintansi tanda terima,
- Bahwa rumah tersebut ada Siteplan pembangunan tahap I perumahan Golden City Residence PT. GOLDEN ARTHA JAYA yang terdaftar pada Dinas Penanaman Modal dan PTSP Kab. Gresik
- Bahwa Blok JR – A9 tidak ada Siteplan;
- Bahwa PT. GOLDEN ARTHA JAYA tidak bisa membayar ganti rugi para user karena sudah dipailitkan;

Menimbang, bahwa Penuntut Umum mengajukan barang bukti sebagai berikut:

1. 1 (satu) bendel copy Kwitansi terdiri dari pembayaran booking unit, Pembayaran DP, PPJB Pembayaran cicilan mulai tanggal 24 Agustus 2017 sampai 24 Desember 2019 senilai total Rp. 125.200.000,- yang di legalisir;
2. 1 (satu) lembar copy Surat Pernyataan dari PT. GOLDEN ARTHA JAYA tanggal 20 februari 2020 yang di legalisir;

Halaman 19 dari 34 Putusan Nomor 238/Pid.B/2022/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. 1 (satu) Bendel copy Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli unit Perumahan tanggal 8 Februari 2018 yang di legalisir;
4. 2 (dua) lembar brosur dari PT. GOLDEN ARTHA JAYA dan harga jual perumahan Golden City Residence
5. 1 (satu) bendel fotocopy legalisir Izin Pemanfaatan Ruang Bidang Perumahan PT. GOLDEN ARTHA JAYA Nomor : 503.4.1/ 152 / 437.74/2017 tanggal 2 Juni 2017 yang diterbitkan oleh Pemerintah Kabupaten Gresik Dinas Penanaman Modal dan PTSP
6. 1 (satu) bendel fotocopy legalisir Izin Blok Plan (Revisi dari Surat Izin Blok Plan Nomor : 503.5.2/15/437.74/2019, tanggal 19 Maret 2019) Perumahan GOLDEN CITY RESIDENCE PT. GOLDEN ARTHA JAYA Nomor : 503.5.2/05/437.74/2020, tanggal 16 Januari 2020 yang ditetapkan dan diterbitkan oleh Pemerintah Kabupaten Gresik Dinas Penanaman Modal dan PTSP
7. 1 (satu) bendel fotocopy legalisir Keputusan Dinas Penanaman Modal dan PTSP Kabupaten Gresik Nomor : 503.6.4/124/437.74/2018 tentang Izin Lingkungan PT. GOLDEN ARTHA JAYA tanggal 8 Agustus 2018, yang ditetapkan dan diterbitkan oleh Pemerintah Kabupaten Gresik Dinas Penanaman Modal dan PTSP;
8. 1 (satu) lembar fotocopy legalisir Siteplan Pembangunan Tahap I Perumahan GOLDEN CITY RESIDENCE
9. 1 (satu) bendel data mutasi Bank Central Asia nomor rekening 1840415585 atas nama YUNITA INA PUSPITA SARI dari Bulan Agustus 2017 sampai Bulan Desember 2018
10. 1 (satu) bendel data mutasi Bank Jatim nomor rekening 0372178779 atas nama SUTRISNO tahun 2017;
11. 1 (satu) bendel data mutasi Bank Jatim nomor rekening 0372178779 atas nama SUTRISNO tahun 2018;
12. 1 (satu) bendel data mutasi Bank Jatim nomor rekening 0372178779 atas nama SUTRISNO tahun 2019
13. 1 (satu) bendel copy legalisir Akta Pendirian PT. GOLDEN ARTHA JAYA No. 21, tanggal 31 Oktober 2016 yang dibuat dihadapan Notaris DYAH WIBAWANTI W, S.H., M.Kn. ;
14. 1 (satu) lembar copy legalisir Surat dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia RI Nomor AHU-0056389.AH.01.01.Tahun 2016 tentang Pengesahan Pendirian Badan Hukum PT. GOLDEN ARTHA JAYA ;

Halaman 20 dari 34 Putusan Nomor 238/Pid.B/2022/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

15. 1 (satu) lembar Tanda Daftar Perusahaan PT Nomor: 13.02.1.47.03236, tanggal 9 Januari 2017 yang diterbitkan oleh Dinas Penanaman Modal dan PTSP Kab. Gresik;
16. 1 (satu) bendel copy legalisir Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT. GOLDEN ARTHA JAYA, No. 14, tanggal 13 Desember 2017 yang dibuat dihadapan Notaris SRI UTAMI, S.H., M.Kn. ;
17. 1 (satu) lembar copy legalisir Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia RI Nomor AHU-AH.01.03-0200339, perihal penerimaan pemberitahuan perubahan data perseroan PT. GOLDEN ARTHA JAYA, tanggal 13 Desember 2017 ;
18. 1 (satu) bendel copy legalisir Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham PT. GOLDEN ARTHA JAYA, No. 14, tanggal 11 Februari 2020 yang dibuat dihadapan Notaris HERRI RUSHAJATI, S.H.;
19. 3 (tiga) lembar copy legalisir Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia RI, Nomor: C – 469.HT.03.01-Th.2005 tentang Pengangkatan Notaris, tanggal 8 Desember 2005 ;
20. 2 (dua) lembar copy legalisir Berita Acara Pengambilan Sumpah Jabatan Notaris Nomor: W10.HT.03.10-086, tanggal 1 Maret 2006 ;
21. 1 (satu) lembar copy legalisir buku khusus legalisasi Halaman : 000013;
22. 1 (satu) lembar copy legalisir buku khusus legalisasi Halaman : 000014;
23. 1 (satu) lembar copy legalisir buku khusus legalisasi Halaman : 000047
24. 1 (satu) bendel copy Asli Rekening Tahapan Bank BCA Nomor Rekening 1840415585 a.n. YUNITA INA PUSPITA SARI periode bulan Juli 2018 s.d. periode bulan Desember 2019

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

- Bahwa Terdakwa adalah Direktur Utama yang berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Golden Artha Jaya Nomor 21 tanggal 31 Oktober 2016 dan berkedudukan di Perumahan Sunrise Garden Blok CC 01 Kecamatan Menganti Kabupaten Gresik yang dibuat dan dikeluarkan oleh Notaris dan PPAT Dyah Wibawanti W, S.H.,M.Kn dimana PT. Golden Artha Jaya bergerak di bidang usaha Perdagangan, alat konstruksi, jasa real estate sesuai dengan Tanda Daftar Perusahaan (TDP) Nomor 13.02.1.47.03236 yang berlaku sampai tanggal 09 Januari 2022;
- Bahwa PT. Golden Artha Jaya memiliki beberapa karyawan dan marketing yang menjual Perumahan Golden City Residence beralamat di Desa Ngepung Kecamatan Kedamean Kabupaten Gresik.

Halaman 21 dari 34 Putusan Nomor 238/Pid.B/2022/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)



- Bahwa PT. Golden Artha Jaya menawarkan tanah beserta rumah yang berdiri di atasnya di Perumahan Golden City Residence dengan cara membuat dan membagikan brosur serta memasang iklan di situs resmi penjualan OLX yang berisi informasi spesifikasi bangunan, gambar rumah, lokasi/denah, harga kavling, luas kavling dan free BPHTB dan rumah yang akan dijual terletak di Desa Ngepung Kecamatan Kedamean Kabupaten Gresik.
- Bahwa saksi Yunita Ina Puspita Sari melihat iklan rumah yang ditawarkan oleh PT. Golden Artha Jaya tersebut dengan harga yang cukup terjangkau dan terletak di lokasi strategis, sehingga saksi Yunita Ina Puspita Sari bersama dengan saksi Sutrisno (suami saksi Yunita) mendatangi kantor PT. Golden Artha Jaya Golden City Residence Ruko Grand Menganti Kav. 08 Jln. Raya Sidomulyo 121 Menganti Kabupaten Gresik, dan setelah bertanya saksi Yunita mendapatkan informasi tentang fasilitas yang akan didapatkan atas pembelian rumah di Perumahan Golden City Residence tersebut dengan harga pembelian rumah sebesar Rp. 220.000.000,- (dua ratus dua puluh juta rupiah) dengan uang muka sebesar Rp. 66.000.000,- (enam puluh enam juta rupiah) dimana pembayaran dilakukan dengan sistem In house, rumah akan diserahkan pada bulan Desember 2019.
- Bahwa saksi Yunita Ina Puspita Sari dan saksi Sutrisno tertarik dan tergerak untuk membeli rumah tersebut dan saksi Yunita Ina Puspita Sari dan saksi Sutrisno langsung membayar uang tanda jadi sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) 1 (satu) unit Komersil Perumahan Golden City Residence type 30/60 Blok JR-A9 yang diterima oleh bagian admin sdr. Indah dan diberikan kwitansi tanda penerimaan Nomor : 002 dari PT. Golden Arta Jaya.
- Bahwa selanjutnya saksi Sutrisno melakukan pembayaran untuk uang muka sebesar Rp. 66.000.000,- (enam puluh enam juta rupiah), yakni sebagai berikut :

No	Tanggal pembayaran	Jumlah	No. Kwitansi	Yang Menerima
1.	26 Agustus 2017	11.000.000	00024	Izzah
2.	29 Oktober 2017	22.000.000	-	Izzah
3.	26 November 2017	11.000.000	00149	Izzah
4.	26 Desember 2017	11.000.000	00223	Izzah
5.	28 Januari 2018	11.000.000	00702	Izzah

- Bahwa selanjutnya Terdakwa selaku Direktur PT. Golden Artha Jaya telah membuat Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (selanjutnya disebut SPPJB) Unit Perumahan (In House) Nomor : 03/GAJ/II/2018 tanggal 08 Februari 2018 yang ditandatangani oleh Terdakwa dan Saksi Yunita Ina



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Puspita Sari dan telah dilegalisasi dihadapan Notaris dan PPAT Herri Rushajati, S.H Notaris di Kabupaten Gresik Nomor 33/08/II/L/N/2018.

- Bahwa dalam PPJB tersebut, Saksi Yunita Ina Puspita Sari untuk kemudian dan pada waktunya membeli dan menerima sebidang unit perumahan yang terletak di:

o Lokasi : Desa Ngepung
Kecamatan Kedamean Gresik
o No. Blok : Jambrud Ranges No. 09
o Luas Tanah : 60 M2
o Luas Bangunan : 30 M2
o Hak Tanah : HGB

- Bahwa saksi Yunita Ina Puspita Sari dan saksi Sutrisno telah melakukan pembayaran dengan total pembayaran sebesar Rp. 54.600.000,- (lima puluh empat juta enam ratus ribu rupiah), yakni sebagai berikut :

No	Tanggal pembayaran	Jumlah	No. Kwitansi	Yang menerima
1.	15 Maret 2018	2.600.000	1307	Indah
2.	11 April 2018	2.600.000	1681	Indah
3.	08 Mei 2018	2.600.000	1990	Indah
4.	09 Juni 2018	2.600.000	2408	Indah
5.	10 Juli 2018	2.600.000	2787	Indah
6.	09 Agustus 2018	2.600.000	3262	Indah
7.	13 September 2018	2.600.000	3698	Indah
8.	10 Oktober 2018	2.600.000	9086	Indah
9.	17 November 2018	2.600.000	4561	Indah
10.	14 Desember 2018	2.600.000	4924	Indah
11.	11 Januari 2019	2.600.000	5255	Indah
12.	16 Februari 2019	2.600.000	5695	Indah
13.	16 Maret 2019	2.600.000	6038	Indah
14.	13 April 2019	2.600.000	0203	Indah
15.	18 Mei 2019	2.600.000	0535	Indah
16.	15 Juni 2019	2.600.000	0740	Indah
17.	20 Juli 2019	2.600.000	1112	Indah
18.	21 Agustus 2019	2.600.000	1394	Linda
19.	20 September 2019	2.600.000	1552	Tyas
20.	21 Oktober 2019	2.600.000	1813	Tyas
21.	24 Desember 2019	2.600.000	002049	Tyas

- Bahwa pada tanggal 20 Februari 2020 Pihak PT. Golden Artha Jaya membuat surat pernyataan yang pada pokoknya belum ada kejelasan mengenai kawasan yang akan dibangun rumah pembelian Saksi Yunita yaitu Blok JR-A9 dan meminta waktu hingga Bulan Maret 2020 untuk progres kawasan dan jika sampai Bulan Maret 2020 belum ada progres

Halaman 23 dari 34 Putusan Nomor 238/Pid.B/2022/PN Gsk



kawasan maka dana akan dikembalikan 100% dan dilakukan progres pembatalan dan ternyata hingga waktu yang dijanjikan kawasan yang akan dibangun belum dikuasai oleh PT. Golden Artha Jaya sehingga Saksi Yunita Ina Puspita Sari dan Saksi Sutrisno tidak mendapatkan rumah yang dibeli dan tidak mendapatkan pengembalian uang yang telah diserahkan kepada PT. Golden Artha Jaya;

- Bahwa berdasarkan keterangan Terdakwa bahwa benar bahwa saat penjualan tanah dan rumah yang berdiri di atasnya kepada Saksi Yunita Ina Puspita Sari dan Saksi Sutrisno di Blok JR-A9, lahannya belum dikuasai atau dimiliki oleh PT. Golden Artha Jaya sebab belum dijual atau belum ada kesepakatan harga dengan pemilik lahan;

- Bahwa sesuai dengan Surat Ijin Blok Plan Nomor 503.5.2/15/437.74/2019 tanggal 19 Maret 2019 telah diijinkan penggunaan lahan seluas 22.761,00 m² (dua puluh dua ribu tujuh ratus enam puluh satu meter persegi) padahal yang dikuasai oleh PT. Golden Artha Jaya sesuai dengan keterangan Terdakwa baru seluas 2.500,00 m²;

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 kesatu sebagaimana diatur dalam Pasal 378 KUHP, yang unsur-unsurnya adalah sebagai berikut :

1. Barangsiapa

2. Dengan maksud 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;

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

Ad.1. Unsur Barangsiapa

Menimbang, bahwa barangsiapa merupakan unsur pelaku atau subjek dari tindak pidana (delik). Unsur "barangsiapa" berarti pelakunya adalah dapat siapa saja, siapa pun dapat menjadi pelaku. Hal ini dengan mengingat bahwa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam sistem KUHP yang dapat menjadi subjek tindak pidana (pelaku) hanya orang perseorangan atau manusia saja (*natuurlijk person*), yang mempunyai kedudukan yang sama selaku pendukung hak dan kewajiban.

Menimbang, bahwa dalam perkara ini yang diajukan Penuntut Umum sebagai Terdakwa adalah Rini Setyowati, yang merupakan orang perseorangan atau manusia. Terdakwa didakwa sebagai orang yang mempertanggungjawabkan perbuatan pidananya dan setelah diperiksa identitasnya dengan surat dakwaan bersesuaian, sehingga tidak terjadi salah orang (*error in persona*);

Menimbang, bahwa selama pemeriksaan di persidangan menurut pengamatan Majelis hakim, Terdakwa dalam keadaan sehat jasmani dan rohani, mampu merespon dan mengikuti jalannya persidangan dengan baik, artinya Terdakwa memenuhi kriteria sebagai subjek hukum sehingga mampu mempertanggung jawabkan perbuatan yang dilakukannya, dengan demikian unsur “barangsiapa” secara hukum telah terpenuhi;

Ad.2. Dengan maksud 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

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum yang terungkap di persidangan, Terdakwa adalah Direktur Utama PT. Golden Artha Jaya berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Golden Artha Jaya Nomor 21 tanggal 31 Oktober 2016 dan berkedudukan di Perumahan Sunrise Garden Blok CC 01 Kecamatan Menganti Kabupaten Gresik yang dibuat dan dikeluarkan oleh Notaris dan PPAT Dyah Wibawanti W, S.H.,M.Kn dimana PT. Golden Artha Jaya bergerak di bidang usaha Perdagangan, alat konstruksi, jasa real estate sesuai dengan Tanda Daftar Perusahaan (TDP) Nomor 13.02.1.47.03236 yang berlaku sampai tanggal 09 Januari 2022.

Menimbang, bahwa PT. Golden Artha Jaya merupakan perusahaan laba dikenal juga sebagai organisasi profit atau organisasi laba, adalah suatu bentuk [usaha/organisasi](#) yang bertujuan mendapatkan keuntungan. PT. Golden Artha Jaya salah satunya bergerak di bidang real estate yaitu penjualan tanah beserta bangunan rumah yang berdiri di atasnya, yaitu di Perumahan Golden City Residence beralamat di Desa Ngepung Kecamatan Kedamean Kabupaten Gresik. Untuk mencapai tujuan tersebut PT. Golden Artha Jaya menawarkan tanah beserta rumah yang berdiri di atasnya di Perumahan Golden City

Halaman 25 dari 34 Putusan Nomor 238/Pid.B/2022/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Residence dengan cara membuat dan membagikan brosur serta memasang iklan di situs resmi penjualan OLX yang berisi informasi spesifikasi bangunan, gambar rumah, lokasi/denah, harga kavling, luas kavling dan free BPHTB dan rumah yang akan dijual terletak di Desa Ngepung Kecamatan Kedamean Kabupaten Gresik.

Menimbang, bahwa saksi Yunita Ina Puspita Sari melihat iklan rumah yang ditawarkan oleh PT. Golden Artha Jaya tersebut dengan harga yang cukup terjangkau dan terletak di lokasi strategis, sehingga saksi Yunita Ina Puspita Sari bersama dengan saksi Sutrisno (suami saksi Yunita) mendatangi kantor PT. Golden Artha Jaya Golden City Residence Ruko Grand Menganti Kav. 08 Jln. Raya Sidomulyo 121 Menganti Kabupaten Gresik, dan setelah bertanya saksi Yunita mendapatkan informasi tentang fasilitas yang akan didapatkan atas pembelian rumah di Perumahan Golden City Residence tersebut dengan harga pembelian rumah sebesar Rp. 220.000.000,- (dua ratus dua puluh juta rupiah) dengan uang muka sebesar Rp. 66.000.000,- (enam puluh enam juta rupiah) dimana pembayaran dilakukan dengan sistem In house, rumah akan diserahkan pada bulan Desember 2019. Mendapatkan penawaran yang seperti itu, membuat saksi Yunita Ina Puspita Sari dan saksi Sutrisno menjadi tertarik dan tergerak untuk membeli rumah tersebut dan saksi Yunita Ina Puspita Sari dan saksi Sutrisno langsung membayar uang tanda jadi sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) 1 (satu) unit Komersil Perumahan Golden City Residence type 30/60 Blok JR-A9 yang diterima oleh bagian admin sdr. Indah dan diberikan kwitansi tanda penerimaan Nomor : 002 dari PT. Golden Arta Jaya.

Menimbang, bahwa selanjutnya saksi Sutrisno melakukan pembayaran untuk uang muka sebesar Rp. 66.000.000,- (enam puluh enam juta rupiah), yakni sebagai berikut :

No	Tanggal pembayaran	Jumlah	No. Kwitansi	Yang Menerima
1.	26 Agustus 2017	11.000.000	00024	Izzah
2.	29 Oktober 2017	22.000.000	-	Izzah
3.	26 November 2017	11.000.000	00149	Izzah
4.	26 Desember 2017	11.000.000	00223	Izzah
5.	28 Januari 2018	11.000.000	00702	Izzah

Menimbang, bahwa selanjutnya Terdakwa selaku Direktur PT. Golden Artha Jaya telah membuat Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (selanjutnya disebut SPPJB) Unit Perumahan (In House) Nomor : 03/GAJ/II/2018 tanggal 08 Februari 2018 yang ditandatangani oleh Terdakwa dan Saksi Yunita Ina Puspita Sari dan telah dilegalisasi dihadapan Notaris dan PPAT Herri Rushajati, S.H Notaris di Kabupaten Gresik Nomor 33/08/II/L/N/2018.

Halaman 26 dari 34 Putusan Nomor 238/Pid.B/2022/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, sesuai dengan Pasal 1 SPPJB disebutkan bahwa Pihak Kedua yaitu Saksi Yunita Ina Puspita Sari untuk kemudian dan pada waktunya membeli dan menerima sebidang unit perumahan yang terletak di:

Lokasi : Desa Ngepung Kecamatan Kedamean Gresik
No. Blok : Jambrud Ranges No. 09
Luas Tanah : 60 M2
Luas Bangunan : 30 M2
Hak Tanah : HGB

Selanjutnya saksi Yunita Ina Puspita Sari dan saksi Sutrisno untuk membayar angsuran atas pembelian unit rumah tersebut, dan oleh saksi Sutrisno telah membayar angsuran pembelian rumah tersebut ada yang dilakukan secara tunai dengan mendatangi kantor PT. Golden Artha Jaya atau melalui transfer antar bank yang selanjutnya oleh saksi Sutrisno bukti transfer tersebut akan dibawa ke kantor PT. Golden Artha Jaya yang selanjutnya akan diberikan kwintansi tanda terima, dan saksi Sutrisno telah melakukan pembayaran dengan total pembayaran sebesar Rp. 54.600.000,- (lima puluh empat juta enam ratus ribu rupiah), yakni sebagai berikut :

No	Tanggal pembayaran	Jumlah	No. Kwitansi	Yang menerima
1.	15 Maret 2018	2.600.000	1307	Indah
2.	11 April 2018	2.600.000	1681	Indah
3.	08 Mei 2018	2.600.000	1990	Indah
4.	09 Juni 2018	2.600.000	2408	Indah
5.	10 Juli 2018	2.600.000	2787	Indah
6.	09 Agustus 2018	2.600.000	3262	Indah
7.	13 September 2018	2.600.000	3698	Indah
8.	10 Oktober 2018	2.600.000	9086	Indah
9.	17 November 2018	2.600.000	4561	Indah
10.	14 Desember 2018	2.600.000	4924	Indah
11.	11 Januari 2019	2.600.000	5255	Indah
12.	16 Februari 2019	2.600.000	5695	Indah
13.	16 Maret 2019	2.600.000	6038	Indah
14.	13 April 2019	2.600.000	0203	Indah
15.	18 Mei 2019	2.600.000	0535	Indah
16.	15 Juni 2019	2.600.000	0740	Indah
17.	20 Juli 2019	2.600.000	1112	Indah
18.	21 Agustus 2019	2.600.000	1394	Linda
19.	20 September 2019	2.600.000	1552	Tyas
20.	21 Oktober 2019	2.600.000	1813	Tyas
21.	24 Desember 2019	2.600.000	002049	Tyas



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pada tanggal 20 Februari 2020 Pihak PT. Golden Artha Jaya membuat surat pernyataan yang pada pokoknya belum ada kejelasan mengenai kawasan yang akan dibangun rumah pembelian Saksi Yunita yaitu Blok JR-A9 dan meminta waktu hingga Bulan Maret 2020 untuk progres kawasan dan jika sampai Bulan Maret 2020 belum ada progres kawasan maka dana akan dikembalikan 100% dan dilakukan progres pembatalan dan ternyata hingga waktu yang dijanjikan kawasan yang akan dibangun belum dikuasai oleh PT. Golden Artha Jaya sehingga Saksi Yunita Ina Puspita Sari dan Saksi Sutrisno tidak mendapatkan rumah yang dibeli dan tidak mendapatkan pengembalian uang yang telah diserahkan kepada PT. Golden Artha Jaya;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Terdakwa bahwa benar bahwa saat penjualan tanah dan rumah yang berdiri di atasnya kepada Saksi Yunita Ina Puspita Sari dan Saksi Sutrisno di Blok JR-A9, lahannya belum dikuasai atau dimiliki oleh PT. Golden Artha Jaya sebab belum dijual atau belum ada kesepakatan harga dengan pemilik lahan. Sesuai dengan Surat Ijin Blok Plan Nomor 503.5.2/15/437.74/2019 tanggal 19 Maret 2019 telah diijinkan penggunaan lahan seluas 22.761,00 m² (dua puluh dua ribu tujuh ratus enam puluh satu meter persegi) padahal yang dikuasai oleh PT. Golden Artha Jaya sesuai dengan keterangan Terdakwa baru seluas 2.500,00 m²;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Terdakwa, PT. Golden Artha Jaya tidak bisa lagi mengembalikan uang para nasabah pembeli rumah termasuk Saksi Yunita Ina Puspita Sari dan Saksi Sutrisno karena Perusahaan PT. Golden Artha Jaya sudah dipailitkan.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Terdakwa selaku Direktur PT. Golden Artha Jaya dengan maksud menguntungkan perusahaan secara melawan hukum, sebab menggunakan cara memasarkan atau menjual tanah dan rumah yang berdiri di atasnya dengan rangkaian kebohongan sebab PT. Golden Artha Jaya belum menguasai lahan dari tanah yang dipasarkan atau dijual tersebut sehingga Saksi Yunita Ina Puspita Sari dan Saksi Sutrisno tergerak untuk membeli dan membayar dengan uang sejumlah Rp120.000,00 (seratus dua puluh juta rupiah) kepada PT. Golden Artha Jaya, dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa secara hukum unsur ad.2 telah terpenuhi;

Menimbang, bahwa oleh karena semua unsur dari Pasal 378 KUHP telah terpenuhi, maka Terdakwa haruslah dinyatakan telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana sebagaimana didakwakan dalam dakwaan alternatif kesatu;

Halaman 28 dari 34 Putusan Nomor 238/Pid.B/2022/PN Gsk



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

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

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

Menimbang, bahwa barang bukti berupa:

- 1 (satu) bendel copy Kwitansi terdiri dari pembayaran booking unit, Pembayaran DP, PPJB Pembayaran cicilan mulai tanggal 24 Agustus 2017 sampai 24 Desember 2019 senilai total Rp. 125.200.000,- yang di legalisir;
- 1 (satu) lembar copy Surat Pernyataan dari PT. GOLDEN ARTHA JAYA tanggal 20 februari 2020 yang di legalisir;
- 1 (satu) Bendel copy Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli unit Perumahan tanggal 8 Februari 2018 yang di legalisir;

Yang disita dari saksi Yunita Ina Puspitasari maka barang bukti tersebut akan dikembalikan kepada Yunita Ina Puspitasari, sedangkan;

- 2 (dua) lembar brosur dari PT. GOLDEN ARTHA JAYA dan harga jual perumahan Golden City Residence
- 1 (satu) bendel fotocopy legalisir Izin Pemanfaatan Ruang Bidang Perumahan PT. GOLDEN ARTHA JAYA Nomor : 503.4.1/ 152 / 437.74/2017 tanggal 2 Juni 2017 yang diterbitkan oleh Pemerintah Kabupaten Gresik Dinas Penanaman Modal dan PTSP
- 1 (satu) bendel fotocopy legalisir Izin Blok Plan (Revisi dari Surat Izin Blok Plan Nomor : 503.5.2/15/437.74/2019, tanggal 19 Maret 2019) Perumahan GOLDEN CITY RESIDENCE PT. GOLDEN ARTHA JAYA Nomor : 503.5.2/05/437.74/2020, tanggal 16 Januari 2020 yang ditetapkan dan diterbitkan oleh Pemerintah Kabupaten Gresik Dinas Penanaman Modal dan PTSP
- 1 (satu) bendel fotocopy legalisir Keputusan Dinas Penanaman Modal dan PTSP Kabupaten Gresik Nomor : 503.6.4/124/437.74/2018 tentang Izin Lingkungan PT. GOLDEN ARTHA JAYA tanggal 8 Agustus 2018, yang ditetapkan dan diterbitkan oleh Pemerintah Kabupaten Gresik Dinas Penanaman Modal dan PTSP;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 (satu) lembar fotocopy legalisir Siteplan Pembangunan Tahap I Perumahan GOLDEN CITY RESIDENCE
- 1 (satu) bendel data mutasi Bank Central Asia nomor rekening 1840415585 atas nama YUNITA INA PUSPITA SARI dari Bulan Agustus 2017 sampai Bulan Desember 2018
- 1 (satu) bendel data mutasi Bank Jatim nomor rekening 0372178779 atas nama SUTRISNO tahun 2017;
- 1 (satu) bendel data mutasi Bank Jatim nomor rekening 0372178779 atas nama SUTRISNO tahun 2018;
- 1 (satu) bendel data mutasi Bank Jatim nomor rekening 0372178779 atas nama SUTRISNO tahun 2019
- 1 (satu) bendel copy legalisir Akta Pendirian PT. GOLDEN ARTHA JAYA No. 21, tanggal 31 Oktober 2016 yang dibuat dihadapan Notaris DYAH WIBAWANTI W, S.H., M.Kn. ;
- 1 (satu) lembar copy legalisir Surat dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia RI Nomor AHU-0056389.AH.01.01.Tahun 2016 tentang Pengesahan Pendirian Badan Hukum PT. GOLDEN ARTHA JAYA ;
- 1 (satu) lembar Tanda Daftar Perusahaan PT Nomor: 13.02.1.47.03236, tanggal 9 Januari 2017 yang diterbitkan oleh Dinas Penanaman Modal dan PTSP Kab. Gresik;
- 1 (satu) bendel copy legalisir Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT. GOLDEN ARTHA JAYA, No. 14, tanggal 13 Desember 2017 yang dibuat dihadapan Notaris SRI UTAMI, S.H., M.Kn. ;
- 1 (satu) lembar copy legalisir Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia RI Nomor AHU-AH.01.03-0200339, perihal penerimaan pemberitahuan perubahan data perseroan PT. GOLDEN ARTHA JAYA, tanggal 13 Desember 2017 ;
- 1 (satu) bendel copy legalisir Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham PT. GOLDEN ARTHA JAYA, No. 14, tanggal 11 Februari 2020 yang dibuat dihadapan Notaris HERRI RUSHAJATI, S.H.;
- 3 (tiga) lembar copy legalisir Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia RI, Nomor: C – 469.HT.03.01-Th.2005 tentang Pengangkatan Notaris, tanggal 8 Desember 2005 ;

Halaman 30 dari 34 Putusan Nomor 238/Pid.B/2022/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2 (dua) lembar copy legalisir Berita Acara Pengambilan Sumpah Jabatan Notaris Nomor: W10.HT.03.10-086, tanggal 1 Maret 2006 ;
- 1 (satu) lembar copy legalisir buku khusus legalisasi Halaman : 000013;
- 1 (satu) lembar copy legalisir buku khusus legalisasi Halaman : 000014;
- 1 (satu) lembar copy legalisir buku khusus legalisasi Halaman : 000047
- 1 (satu) bendel copy Asli Rekening Tahapan Bank BCA Nomor Rekening 1840415585 a.n. YUNITA INA PUSPITA SARI periode bulan Juli 2018 s.d. periode bulan Desember 2019

Sudah tidak dipergunakan dalam pembuktian, maka barang bukti 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 merugikan banyak orang

Keadaan yang meringankan:

- Terdakwa mengakui dan menyesali perbuatannya

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

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

MENGADILI:

1. Menyatakan **Terdakwa Rini Setyowati** telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan Tindak Pidana Penipuan sebagaimana dakwaan kesatu;
2. Menjatuhkan pidana terhadap Terdakwa oleh karena itu berupa pidana penjara selama 2 (dua) tahun dan 6 (enam) bulan;
3. Menetapkan barang bukti berupa :
 - 1 (satu) bendel copy Kwitansi terdiri dari pembayaran booking unit, Pembayaran DP, PPJB Pembayaran cicilan mulai tanggal 24 Agustus 2017 sampai 24 Desember 2019 senilai total Rp. 125.200.000,- yang di legalisir;

Halaman 31 dari 34 Putusan Nomor 238/Pid.B/2022/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 (satu) lembar copy Surat Pernyataan dari PT. GOLDEN ARTHA JAYA tanggal 20 februari 2020 yang di legalisir;

- 1 (satu) Bendel copy Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli unit Perumahan tanggal 8 Februari 2018 yang di legalisir;

Dikembalikan kepada saksi YUNITA INA PUSPITASARI.

- 2 (dua) lembar brosur dari PT. GOLDEN ARTHA JAYA dan harga jual perumahan Golden City Residence

- 1 (satu) bendel fotocopy legalisir Izin Pemanfaatan Ruang Bidang Perumahan PT. GOLDEN ARTHA JAYA Nomor : 503.4.1/ 152 / 437.74/2017 tanggal 2 Juni 2017 yang diterbitkan oleh Pemerintah Kabupaten Gresik Dinas Penanaman Modal dan PTSP

- 1 (satu) bendel fotocopy legalisir Izin Blok Plan (Revisi dari Surat Izin Blok Plan Nomor : 503.5.2/15/437.74/2019, tanggal 19 Maret 2019) Perumahan GOLDEN CITY RESIDENCE PT. GOLDEN ARTHA JAYA Nomor : 503.5.2/05/437.74/2020, tanggal 16 Januari 2020 yang ditetapkan dan diterbitkan oleh Pemerintah Kabupaten Gresik Dinas Penanaman Modal dan PTSP

- 1 (satu) bendel fotocopy legalisir Keputusan Dinas Penanaman Modal dan PTSP Kabupaten Gresik Nomor : 503.6.4/124/437.74/2018 tentang Izin Lingkungan PT. GOLDEN ARTHA JAYA tanggal 8 Agustus 2018, yang ditetapkan dan diterbitkan oleh Pemerintah Kabupaten Gresik Dinas Penanaman Modal dan PTSP;

- 1 (satu) lembar fotocopy legalisir Siteplan Pembangunan Tahap I Perumahan GOLDEN CITY RESIDENCE

- 1 (satu) bendel data mutasi Bank Central Asia nomor rekening 1840415585 atas nama YUNITA INA PUSPITA SARI dari Bulan Agustus 2017 sampai Bulan Desember 2018

- 1 (satu) bendel data mutasi Bank Jatim nomor rekening 0372178779 atas nama SUTRISNO tahun 2017;

- 1 (satu) bendel data mutasi Bank Jatim nomor rekening 0372178779 atas nama SUTRISNO tahun 2018;

- 1 (satu) bendel data mutasi Bank Jatim nomor rekening 0372178779 atas nama SUTRISNO tahun 2019

- 1 (satu) bendel copy legalisir Akta Pendirian PT. GOLDEN ARTHA JAYA No. 21, tanggal 31 Oktober 2016 yang dibuat dihadapan Notaris DYAH WIBAWANTI W, S.H., M.Kn. ;

Halaman 32 dari 34 Putusan Nomor 238/Pid.B/2022/PN Gsk



- 1 (satu) lembar copy legalisir Surat dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia RI Nomor AHU-0056389.AH.01.01.Tahun 2016 tentang Pengesahan Pendirian Badan Hukum PT. GOLDEN ARTHA JAYA ;
- 1 (satu) lembar Tanda Daftar Perusahaan PT Nomor: 13.02.1.47.03236, tanggal 9 Januari 2017 yang diterbitkan oleh Dinas Penanaman Modal dan PTSP Kab. Gresik;
- 1 (satu) bendel copy legalisir Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT. GOLDEN ARTHA JAYA, No. 14, tanggal 13 Desember 2017 yang dibuat dihadapan Notaris SRI UTAMI, S.H., M.Kn. ;
- 1 (satu) lembar copy legalisir Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia RI Nomor AHU-AH.01.03-0200339, perihal penerimaan pemberitahuan perubahan data perseroan PT. GOLDEN ARTHA JAYA, tanggal 13 Desember 2017 ;
- 1 (satu) bendel copy legalisir Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham PT. GOLDEN ARTHA JAYA, No. 14, tanggal 11 Februari 2020 yang dibuat dihadapan Notaris HERRI RUSHAJATI, S.H.;
- 3 (tiga) lembar copy legalisir Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia RI, Nomor: C-469.HT.03.01-Th.2005 tentang Pengangkatan Notaris, tanggal 8 Desember 2005 ;
- 2 (dua) lembar copy legalisir Berita Acara Pengambilan Sumpah Jabatan Notaris Nomor: W10.HT.03.10-086, tanggal 1 Maret 2006 ;
- 1 (satu) lembar copy legalisir buku khusus legalisasi Halaman : 000013;
- 1 (satu) lembar copy legalisir buku khusus legalisasi Halaman : 000014;
- 1 (satu) lembar copy legalisir buku khusus legalisasi Halaman : 000047
- 1 (satu) bendel copy Asli Rekening Tahapan Bank BCA Nomor Rekening 1840415585 a.n. YUNITA INA PUSPITA SARI periode bulan Juli 2018 s.d. periode bulan Desember 2019

Terlampir dalam berkas perkara.

4. Membebaskan biaya perkara kepada Terdakwa sebesar Rp5.000,00 (lima ribu rupiah).

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Gresik, pada hari Kamis, tanggal 10 November 2022, oleh kami, M. Aunur Rofiq, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Agung Nugroho Suryo Sulistio, S.H., M.Hum., Fitra Dewi Nasution, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Rabu tanggal 16 November 2022 oleh Hakim Ketua dengan didampingi para

Halaman 33 dari 34 Putusan Nomor 238/Pid.B/2022/PN Gsk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Siswanto, SH, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Gresik, serta dihadiri oleh Nugroho Tanjung, S.H., M.H., Penuntut Umum dan Terdakwa;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

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

Fitra Dewi Nasution, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Siswanto, SH

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)