



PUTUSAN
Nomor 221/Pid.B/2021/PN Pkl

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Nama lengkap : Slamet Bin Rochim;
Tempat lahir : Batang;
Umur/tanggal lahir : 40 Tahun / 17 September 1980;
Jenis Kelamin : Laki-laki;
Kebangsaan : Indonesia;
Tempat tinggal : Desa Wonokerto Rt.03 / Rw.01, Kecamatan Bandar,
Kabupaten Batang, Propinsi Jawa Tengah;
Agama : Islam;
Pekerjaan : Wiraswasta;

Terdakwa ditahan dalam Rumah Tahanan Negara oleh:

1. Penyidik sejak tanggal 24 Juni 2021 sampai dengan tanggal 13 Juli 2021;
2. Penyidik Perpanjangan oleh Penuntut Umum sejak tanggal 14 Juli 2021 sampai dengan tanggal 22 Agustus 2021;
3. Penuntut Umum sejak tanggal 19 Agustus 2021 sampai dengan tanggal 7 September 2021;
4. Hakim Pengadilan Negeri sejak tanggal 1 September 2021 sampai dengan tanggal 30 September 2021;
5. Hakim Pengadilan Negeri Perpanjangan Pertama oleh Plh Wakil Ketua Pengadilan Negeri sejak tanggal 1 Oktober 2021 sampai dengan tanggal 29 November 2021;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca:

- Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Negeri Pekalongan Nomor 221/Pid.B/2021/PN Pkl tanggal 1 September 2021 tentang penunjukan Majelis Hakim;
- Penetapan Majelis Hakim Nomor 221/Pid.B/2021/PN Pkl tanggal 1 September 2021 tentang penetapan hari sidang ;
- Berkas perkara dan surat-surat lain yang bersangkutan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 Slamet Bin Rochim yang identitasnya telah diakui oleh yang bersangkutan, terbukti bersalah secara sah menurut hukum melakukan tindak pidana "Penggelapan" sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 372 KUH Pidana sebagaimana dalam dakwaan Alternatif Kedua Penuntut Umum.
2. Menjatuhkan pidana terhadap Terdakwa Slamet Bin Rochim dengan pidana penjara selama 2 (dua) tahun dan 10 (sepuluh) bulan dikurangi selama terdakwa berada dalam tahanan dengan perintah agar tetap ditahan.
3. Menetapkan barang bukti berupa :
 - 1 (satu) lembar tanda terima pembayaran kepada PT SLAMET AGUNG ARTOMORO dari Costumer AFIQ sebesar Rp. 5.000.000 (lima juta rupiah).
 - 1 (satu) lembar kwitansi tanda terima pembayaran kepada PT SLAMET AGUNG ARTOMORO dari Muhammad Afiqu Najiib sebesar Rp. 25.000.000 (dua puluh lima juta rupiah) tanggal 23-05-2019.
 - 1 (satu) lembar kwitansi tanda terima pembayaran kepada PT SLAMET AGUNG ARTOMORO dari M. Afiqu Najiib sebesar Rp. 2.000.000 (dua juta rupiah) tanggal 28-05-2019.
 - 1 (satu) lembar kwitansi tanda terima pembayaran tukang kepada Sdr. HARTO dari Sdr. AFIQ sebesar Rp. 2.220.000 (dua juta dua ratus dua puluh ribu rupiah) tanggal 30-05-2019.
 - 1 (satu) lembar kwitansi tanda terima pembayaran tukang kepada Sdr. HARTO dari Sdr. AFIQ sebesar Rp. 3.000.000 (tiga juta rupiah) tanggal 02-06-2019.
 - 1 (satu) lembar tanda terima pembayaran kepada PT SLAMET AGUNG ARTOMORO dari Costumer AFIQ sebesar Rp. 5.000.000 (lima juta rupiah) tanggal 03-06-2019.
 - 1 (satu) lembar tanda terima pembayaran kepada PT SLAMET AGUNG ARTOMORO dari Costumer AFIQ sebesar Rp. 5.668.000 (lima juta enam ratus enam puluh delapan ribu rupiah) tanggal 03-06-2019.
 - 1 (satu) lembar tanda terima pembayaran kepada PT SLAMET AGUNG ARTOMORO dari Costumer AFIQ sebesar Rp. 4.000.000 (empat juta rupiah) tanggal 16-06-2019.

Halaman 2 dari 58 halaman Putusan Nomor 221/PID.B/2021/PN PKL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 (satu) lembar tanda terima pembayaran kepada PT SLAMET AGUNG ARTOMORO dari Costumer AFIQ sebesar Rp. 6.000.000 (enam juta rupiah) tanggal 18-06-2019
- 1 (satu) lembar kwitansi tanda terima pembayaran tukang kepada Sdr. ANTON. G dari Sdr. MAS AFIQ sebesar Rp. 900.000 (sembilan ratus ribu rupiah) tanggal 01-11-2019.
- 1 (satu) lembar foto copy selebaran/pamphlet.
- 1 (satu) lembar foto copy steplan Griya Pakumbulan Indah Residence.
- 1 (satu) lembar tanda terima pembayaran kepada PT SLAMET AGUNG ARTOMORO diterima IDA sebesar Rp. 1.500.000 (satu juta lima ratus ribu rupiah) tanggal 04-09-2019.
- 1 (satu) lembar tanda terima pembayaran kepada PT SLAMET AGUNG ARTOMORO dari M. YUSUF sebesar Rp. 6.000.000 (enam juta rupiah) tanggal 14-10-2019
- 1 (satu) lembar tanda terima pembayaran kepada PT SLAMET AGUNG ARTOMORO dari Costumer M. EISSA sebesar Rp. 1.000.000 (satu juta rupiah).
- 1 (satu) lembar kwitansi tanda terima pembayaran kepada PT SLAMET AGUNG ARTOMORO dari MUHAMMAD ESSIA sebesar Rp. 11.000.000 (sebelas juta rupiah) tanggal 15-09-2019.
- 1 (satu) lembar tanda terima pembayaran kepada PT SLAMET AGUNG ARTOMORO diterima IDA. F sebesar Rp. 1.500.000 (satu juta lima ratus ribu rupiah) tanggal 07-07-2019.
- 1 (satu) lembar tanda terima pembayaran kepada PT SLAMET AGUNG ARTOMORO diterima IDA sebesar Rp. 3.000.000 (tiga juta rupiah) tanggal 16-06-2019

Tetap terlampir dalam berkas perkara.

4. Membebaskan biaya perkara kepada Terdakwa sebesar Rp. 2.000,- (dua ribu rupiah).

Setelah mendengar Permohonan Terdakwa yang disampaikan secara lisan pada pokoknya sebagai berikut bahwa Terdakwa menyesali atas perbuatannya dan berjanji tidak mengulangi lagi, maka oleh karenanya mohon kepada Majelis Hakim agar Terdakwa dapat di dijatuhi hukuman yang ringan-ringannya;

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

Halaman 3 dari 58 halaman Putusan Nomor 221/PID.B/2021/PN PKL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Setelah mendengar tanggapan permohonan Terdakwa terhadap tanggapan Penuntut Umum pada pokoknya Terdakwa tetap pada pembelaannya;

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

PERTAMA :

Bahwa ia Terdakwa Slamet Bin Rochim pada hari dan tanggal yang sudah tidak dapat diingat lagi pada bulan Maret tahun 2019 sampai pada hari dan tanggal yang sudah tidak dapat diingat lagi pada bulan September 2019, atau setidaknya antara bulan Maret 2019 sampai bulan September 2019 atau setidaknya pada tahun 2019 bertempat di Kantor Pemasaran Perumahan Griya Pakumbulan Indah Residence yang terletak di Dukuh Kaligawe Desa Pakumbulan Kecamatan Buaran Kabupaten Pekalongan atau setidaknya pada tempat lain yang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Pekalongan yang berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini, telah melakukan tindak pidana, yaitu "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 oleh Terdakwa dengan cara sebagai berikut:

- Bahwa berawal pada saat Terdakwa yang bertindak sebagai Developer PT Slamet Agung Arto Moro yang sedang melakukan penjualan perumahan di Griya Pakumbulan Indah Residence yang terletak di Dukuh Kaligawe Desa Pakumbulan Kecamatan Buaran Kabupaten Pekalongan yang kemudian Terdakwa membuat brosur penawaran penjualan Griya Pakumbulan Indah Residence dan menawarkan melalui media sosial dengan kalimat "Dengan DP 11 Juta sudah bisa memiliki perumahan type 36/66 dengan angsuran sekitar 900 ribu selama 15 tahun dan hanya dengan bayar 1 juta untuk pembayaran booking fee sudah bisa memilih lokasi pembangunan".
- Bahwa kemudian pada hari dan tanggal yang sudah tidak dapat diingat lagi pada bulan Maret tahun 2019, Saksi Afiqun Najib Bin Muhammad tertarik dengan iklan perumahan Griya Pakumbulan Indah Residence melalui media Sosial Facebook Griya Pakumbulan Indah Residence yang dibuat oleh Terdakwa, hingga kemudian Saksi Afiqun Najib Bin Muhammad mendatangi Kantor Pemasaran Perumahan Griya Pakumbulan Indah Residence yang terletak di Dukuh Kaligawe Desa Pakumbulan Kecamatan Buaran

Halaman 4 dari 58 halaman Putusan Nomor 221/PID.B/2021/PN PKL

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

Kabupaten Pekalongan dan bertemu dengan Terdakwa. Dimana pada saat itu terdakwa meyakinkan saksi Afiquin Najib Bin Muhammad apabila lokasi perumahan strategis dan prospek dan juga terdakwa menjanjikan kepada saksi Afiquin Najib Bin Muhammad untuk melakukan tanda tangan akad kredit di BTN Tegal setelah pembayaran uang muka, yang kemudian atas perkataan terdakwa tersebut terjadi Kesepakatan jual-beli antara Terdakwa dengan Saksi Afiquin Najib Bin Muhammad terhadap rumah blok B12 Perumahan Griya Pakumbulan Indah Residence dengan harga sebesar Rp. 128.000.000,- (seratus dua puluh delapan juta rupiah) dengan sistem pembayaran secara tempo. Dengan kesepakatan bahwa rumah tersebut akan selesai dibangun oleh Terdakwa dan diserahkan kepada Saksi Afiquin Najib Bin Muhammad pada bulan Juli 2019.

- Bahwa atas kesepakatan antara Terdakwa dan Saksi Afiquin Najib Bin Muhammad yang kemudian Saksi Afiquin Najib Bin Muhammad telah melakukan pembayaran terhadap rumah blok B.12 Perumahan Griya Pakumbulan Indah Residence secara bertahap dengan jumlah keseluruhan sebesar Rp. 120.788.000,- (seratus dua puluh juta tujuh ratus delapan puluh delapan juta rupiah) dengan rincian sebagai berikut:
 - Pada tanggal 15 Mei 2019 sebesar Rp. 5.000.000 (lima juta rupiah) Saksi Afiquin Najib Bin Muhammad bayarkan langsung kepada Terdakwa.
 - Pada tanggal 23 Mei 2019 sebesar Rp. 85.000.000 (delapan puluh lima juta rupiah) Saksi Afiquin Najib Bin Muhammad langsung kepada Terdakwa.
 - Pada tanggal tanggal 28 Mei 2019 sebesar Rp. 2.000.000 (dua juta rupiah) Saksi Afiquin Najib Bin Muhammad bayarkan langsung kepada Terdakwa.
 - Pada tanggal 30 Mei 2019 sebesar Rp. 2.220.000 (dua juta dua ratus dua puluh ribu rupiah) Saksi Afiquin Najib Bin Muhammad bayarkan atas perintah Terdakwa kepada Sdr. HARTO.
 - Pada tanggal 30 Mei 2019 sebesar Rp. 2.220.000 (dua juta dua ratus dua puluh ribu rupiah) Saksi Afiquin Najib Bin Muhammad bayarkan atas perintah Terdakwa kepada Sdr. HARTO.
 - Pada tanggal 2 Juni 2019 sebesar Rp. 3.000.000 (tiga juta rupiah) Saksi Afiquin Najib Bin Muhammad bayarkan atas perintah Terdakwa kepada Sdr. HARTO.

Halaman 5 dari 58 halaman Putusan Nomor 221/PID.B/2021/PN PKL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pada tanggal 7 Juni 2019 sebesar Rp. 2.000.000 (empat juta rupiah) Saksi Afiqun Najib Bin Muhammad bayarkan atas perintah Terdakwa kepada Sdr. HARTO.
- Pada tanggal 3 Juni 2019 sebesar Rp. 5.000.000 (lima juta rupiah) Saksi Afiqun Najib Bin Muhammad bayarkan kepada Terdakwa.
- Pada tanggal 3 Juni 2019 sebesar Rp. 5.668.000 (lima juta enam ratus enam puluh delapan ribu rupiah) Saksi Afiqun Najib Bin Muhammad bayarkan kepada Terdakwa.
- Pada tanggal 16 Juni 2019 sebesar Rp. 4.000.000 (empat juta rupiah) Saksi Afiqun Najib Bin Muhammad bayarkan kepada Terdakwa.
- Pada tanggal 18 Juni 2019 sebesar Rp. 6.000.000 (enam juta rupiah) Saksi Afiqun Najib Bin Muhammad bayarkan kepada Terdakwa.
- Pada tanggal 1 November 2019 sebesar Rp. 900.000 (sembilan ratus ribu rupiah) Saksi Afiqun Najib Bin Muhammad bayarkan atas perintah Terdakwa kepada Sdr. ANTON.
- Bahwa kemudian pada bulan Desember 2019, rumah blok B.12 Perumahan Griya Pakumbulan Indah Residence tidak selesai dilakukan pembangunan oleh Terdakwa, yang kemudian Saksi Afiqun Najib Bin Muhammad melakukan konfirmasi kepada Terdakwa namun tidak mendapatkan respon dari Terdakwa. Dimana kemudian sampai saat ini rumah blok B.12 Perumahan Griya Pakumbulan Indah Residence belum selesai dibangun oleh Terdakwa.
- Bahwa setelah Terdakwa menerima uang pembayaran dari Saksi Afiqun Najib Bin Muhammad sebesar Rp. 120.788.000,- (seratus dua puluh juta tujuh ratus delapan puluh delapan juta rupiah) tidak digunakan oleh Terdakwa untuk keperluan pembangunan rumah blok B.12 Perumahan Griya Pakumbulan Indah Residence namun digunakan oleh Terdakwa untuk membayar bunga pinjaman bank milik Terdakwa, serta untuk membangun unit perumahan lain dan digunakan Terdakwa untuk keperluan sehari-hari Terdakwa. Dimana Terdakwa juga tidak dapat menyerahkan Surat Hak Milik atas rumah blok B.12 Perumahan Griya Pakumbulan Indah Residence dikarenakan masih menjadi agunan hutang di Bank BTN Tegal.
- Bahwa pada bulan Juni 2019 Saksi Afiqun Najib Bin Muhammad mengetahui bahwa rumah blok B.12 Perumahan Griya Pakumbulan Indah Residence belum selesai dibangun dan belum diserahkan kepada Saksi Afiqun Najib Bin Muhammad oleh Terdakwa, yang kemudian Saksi Afiqun Najib Bin

Halaman 6 dari 58 halaman Putusan Nomor 221/PID.B/2021/PN PKL

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

Muhammad menghubungi Terdakwa melalui telephone yang pada saat itu Terdakwa menjanjikan akan segera dilanjutkan pembangunannya setelah Saksi Afiqun Najib Bin Muhammad memberikan pembayaran lagi. Yang kemudian Saksi Afiqun Najib Bin Muhammad memberikan uang pembayaran tempo pada tanggal 1 November 2019 sebesar Rp. 900.000 (sembilan ratus ribu rupiah) Saksi Afiqun Najib Bin Muhammad bayarkan atas perintah Terdakwa kepada Sdr. ANTON, namun hingga saat ini rumah blok B.12 Perumahan Griya Pakumbulan Indah Residence belum selesai dibangun dan belum diserahkan oleh Terdakwa kepada Saksi Afiqun Najib Bin Muhammad.

- Bahwa pada hari Sabtu tanggal 01 Juni 2019, Saksi Mohammad Eissa Bin Norman mendatangi Kantor Pemasaran Perumahan Griya Pakumbulan Indah Residence yang terletak di Dukuh Kaligawe Desa Pakumbulan Kecamatan Buaran Kabupaten Pekalongan dan bertemu dengan Terdakwa yang pada saat itu terjadi kesepakatan jual beli dengan cara kredit KPR terhadap rumah blok A.13 Perumahan Griya Pakumbulan Indah Residence sebesar Rp. 135.000.000,- (seratus tiga puluh lima juta rupiah) dengan pembangunan selama 6 (enam) bulan sejak dilakukan pembayaran uang muka yang sudah dapat ditempati dan diserahkan kepada Saksi Mohammad Eissa Bin Norman yang pada saat itu Saksi Mohammad Eissa Bin Norman memberikan uang tanda jadi sebesar Rp. 1.000.000,- (satu) juta rupiah. yang kemudian pada tanggal 04 Agustus 2019 Saksi Mohammad Eissa Bin Norman melakukan pembayaran uang muka sebesar Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah) kepada Terdakwa melalui transfer, dimana kemudian pada tanggal 15 Agustus 2019 Terdakwa mendatangi rumah Saksi Mohammad Eissa Bin Norman yang terletak di Desa Jeruk Sari Kecamatan Tirta Kabupaten Pekalongan untuk meminta kekurangan pembayaran uang muka sebesar Rp. 7.000.000,- (tujuh juta rupiah) yang pada saat itu diserahkan secara tunai oleh istri Saksi Mohammad Eissa Bin Norman. Dimana kemudian sampai bulan Desember 2019, Terdakwa belum selesai melakukan pembangunan terhadap rumah blok A.13 Perumahan Griya Pakumbulan Indah Residence dan tidak bisa menyerahkan kepada Saksi Mohammad Eissa Bin Norman.
- Bahwa pada hari Sabtu tanggal 01 Juni 2019, Saksi Mohammad Eissa Bin Norman mendatangi Kantor Pemasaran Perumahan Griya Pakumbulan Indah Residence yang terletak di Dukuh Kaligawe Desa Pakumbulan

Halaman 7 dari 58 halaman Putusan Nomor 221/PID.B/2021/PN PKL

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

Kecamatan Buaran Kabupaten Pekalongan dan bertemu dengan Terdakwa yang pada saat itu terdakwa menjanjikan akan memberika bonus berupa tambahan bangunan di bagian belakang rumah serta akan dibuatkan taman di depan rumah sehingga atas dasar perkataan terdakwa tersebut akhirnya terjadi kesepakatan jual beli dengan cara kredit KPR terhadap rumah blok A.13 Perumahan Griya Pakumbulan Indah Residence sebesar Rp. 135.000.000,- (seratus tiga puluh lima juta rupiah) dengan pembangunan selama 6 (enam) bulan sudah dapat ditempati dan diserahkan kepada Saksi Mohammad Eissa Bin Norman yang pada saat itu Saksi Mohammad Eissa Bin Norman memberikan uang tanda jadi sebesar Rp. 1.000.000,- (satu) juta rupiah. yang kemudian pada tanggal 04 Agustus 2019 Saksi Mohammad Eissa Bin Norman melakukan pembayaran uang muka sebesar Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah) kepada Terdakwa melalui transfer, dimana kemudian pada tanggal 15 Agustus 2019 Terdakwa mendatangi rumah Saksi Mohammad Eissa Bin Norman yang terletak di Desa Jeruk Sari Kecamatan Tirto Kabupaten Pekalongan untuk meminta kekurangan pembayaran uang muka sebesar Rp. 7.000.000,- (tujuh juta rupiah) yang pada saat itu diserahkan secara tunai oleh istri Saksi Mohammad Eissa Bin Norman. Dimana kemudian sampai saat ini pembangunan rumah blok A.11 Perumahan Griya Pakumbulan Indah Residence belum selesai dilakukan pembangunan oleh Terdakwa.

- Bahwa pada hari dan tanggal yang sudah tidak dapat diingat lagi pada bulan September 2019, Saksi Moh Yusuf Bin Umar mendatangi Kantor Pemasaran Perumahan Griya Pakumbulan Indah Residence yang terletak di Dukuh Kaligawe Desa Pakumbulan Kecamatan Buaran Kabupaten Pekalongan dan bertemu dengan Saksi Irda Fardasah yang pada saat itu terjadi kesepakatan jual beli dengan cara kredit KPR terhadap rumah blok B.4 Perumahan Griya Pakumbulan Indah Residence sebesar Rp. 137.000.000,- (seratus tiga puluh tuju juta rupiah), dimana pada saat itu Saksi Moh Yusuf Bin Umar menyerahkan uang tanda jadi sebesar Rp. 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah), dengan kesepakatan bahwa rumah akan selesai dilakukan pembangunan pada bulan Desember 2019 dan sudah dapat ditempati oleh Saksi Moh Yusuf Bin Umar. Bahwa kemudian pada tanggal 14 Oktober 2019, Terdakwa datang kerumah Saksi Moh Yusuf Bin Umar yang terletak di Desa Landungsari Gg.10 N0 17 Kecamatan Pekalongan Timur Kota Pekalongan dengan meminta uang pembayaran uang muka sebesar Rp.

Halaman 8 dari 58 halaman Putusan Nomor 221/PID.B/2021/PN PKL

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

6.000.000,- (enam juta rupiah) yang kemudian Saksi Moh Yusuf Bin Umar menyerahkan uang tersebut kepada Terdakwa yang pada saat itu berjanji bahwa rumah blok B.4 Perumahan Griya Pakumbulan Indah Residence akan segera dibangun. Yang kemudian pada akhir bulan Oktober Terdakwa bersama Saksi Moh Yusuf Bin Umar mendatangi Bank BTN Tegal untuk wawancara Kredit Perumahan, dimana pada saat itu setelah dilakukan wawancara, Terdakwa memberitahukan bahwa kelengkapan administrasi Saksi Moh Yusuf Bin Umar belum lengkap sehingga langsung kembali tanpa akad kredit. Yang selanjutnya Saksi Moh Yusuf Bin Umar menanyakan kepada Terdakwa mengenai kelengkapan kredit dan pembangunan rumah kepada Terdakwa namun tidak pernah direspon oleh Terdakwa hingga pada bulan Desember 2019 rumah blok B.4 Perumahan Griya Pakumbulan Indah Residence belum selesai dilakukan pembangunan oleh Terdakwa dan sampai saat ini belum bisa ditempati oleh Saksi Moh Yusuf Bin Umar.

- Bahwa akibat dari perbuatan yang dilakukan oleh Terdakwa, Saksi Afiqu Naji Bin Muhammad mengalami kerugian sebesar Rp. 120.788.000,- (seratus dua puluh juta tujuh ratus delapan puluh delapan juta rupiah), Saksi Mohammad Eissa Bin Norman mengalami kerugian sebesar Rp. 11.000.000,- (sebelas juta rupiah), Saksi Mas'af Bin Mustamil mengalami kerugian sebesar Rp. 4.500.000,- (empat juta lima ratus ribu rupiah), Saksi Moh Yusuf Bin Umar sebesar Rp. 8.500.000,- (delapan juta lima ratus ribu rupiah).

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

ATAU :

KEDUA :

Bahwa ia Terdakwa Slamet Bin Rochim pada hari dan tanggal yang sudah tidak dapat diingat lagi pada bulan Maret tahun 2019 sampai pada hari dan tanggal yang sudah tidak dapat diingat lagi pada bulan September 2019, atau setidaknya antara bulan Maret 2019 sampai bulan September 2019 atau setidaknya pada tahun 2019 bertempat di Kantor Pemasaran Perumahan Griya Pakumbulan Indah Residence yang terletak di Dukuh Kaligawe Desa Pakumbulan Kecamatan Buaran Kabupaten Pekalongan atau setidaknya pada tempat lain yang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Pekalongan yang berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini, telah melakukan tindak pidana, yaitu **“Dengan sengaja dan dengan melawan hukum memiliki barang sesuatu**

Halaman 9 dari 58 halaman Putusan Nomor 221/PID.B/2021/PN PKL

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

yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain, tetapi yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan” perbuatan tersebut dilakukan oleh Terdakwa dengan cara sebagai berikut :

- Bahwa berawal pada saat Terdakwa yang bertindak sebagai Developer PT Slamet Agung Arto Moro yang sedang melakukan penjualan perumahan di Griya Pakumbulan Indah Residence yang terletak di Dukuh Kaligawe Desa Pakumbulan Kecamatan Buaran Kabupaten Pekalongan yang kemudian Terdakwa membuat brosur penawaran penjualan Griya Pakumbulan Indah Residence dan menawarkan melalui media sosial dengan kalimat “Dengan DP 11 Juta sudah bisa memiliki perumahan type 36/66 dengan angsuran sekitar 900 ribu selama 15 tahun dan hanya dengan bayar 1 juta untuk pembayaran boking fee sudah bisa memilih lokasi pembangunan”.
- Bahwa kemudian pada hari dan tanggal yang sudah tidak dapat diingat lagi pada bulan Maret tahun 2019, Saksi Afiquin Najib Bin Muhammad tertarik dengan iklan perumahan Griya Pakumbulan Indah Residence melalui media Sosial Facebook Griya Pakumbulan Indah Residence yang dibuat oleh Terdakwa, hingga kemudian Saksi Afiquin Najib Bin Muhammad mendatangi Kantor Pemasaran Perumahan Griya Pakumbulan Indah Residence yang terletak di Dukuh Kaligawe Desa Pakumbulan Kecamatan Buaran Kabupaten Pekalongan dan bertemu dengan Terdakwa. Dimana pada saat itu terjadi Kesepakatan jual-beli antara Terdakwa dengan Saksi Afiquin Najib Bin Muhammad terhadap rumah blok B.12 Type 36/66 Perumahan Griya Pakumbulan Indah Residence dengan harga sebesar Rp. 128.000.000,- (seratus dua puluh delapan juta rupiah) dengan sistem pembayaran secara tempo. Dengan kesepakatan bahwa rumah tersebut akan selesai dibangun oleh Terdakwa dan diserahkan kepada Saksi Afiquin Najib Bin Muhammad pada bulan Juli 2019.
- Bahwa atas kesepakatan antara Terdakwa dan Saksi Afiquin Najib Bin Muhammad yang kemudian Saksi Afiquin Najib Bin Muhammad telah melakukan pembayaran terhadap rumah blok B.12 Perumahan Griya Pakumbulan Indah Residence secara bertahap dengan jumlah keseluruhan sebesar Rp. 120.788.000,- (seratus dua puluh juta tujuh ratus delapan puluh delapan juta rupiah) dengan rincian sebagai berikut:
 - Pada tanggal 15 Mei 2019 sebesar Rp. 5.000.000 (lima juta rupiah) Saksi Afiquin Najib Bin Muhammad bayarkan langsung kepada Terdakwa.

Halaman 10 dari 58 halaman Putusan Nomor 221/PID.B/2021/PN PKL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pada tanggal 23 Mei 2019 sebesar Rp. 85.000.000 (delapan puluh lima juta rupiah) Saksi Afiqun Najib Bin Muhammad langsung kepada Terdakwa.
- Pada tanggal 28 Mei 2019 sebesar Rp. 2.000.000 (dua juta rupiah) Saksi Afiqun Najib Bin Muhammad bayarkan langsung kepada Terdakwa.
- Pada tanggal 30 Mei 2019 sebesar Rp. 2.220.000 (dua juta dua ratus dua puluh ribu rupiah) Saksi Afiqun Najib Bin Muhammad bayarkan atas perintah Terdakwa kepada Sdr. HARTO.
- Pada tanggal 30 Mei 2019 sebesar Rp. 2.220.000 (dua juta dua ratus dua puluh ribu rupiah) Saksi Afiqun Najib Bin Muhammad bayarkan atas perintah Terdakwa kepada Sdr. HARTO.
- Pada tanggal 2 Juni 2019 sebesar Rp. 3.000.000 (tiga juta rupiah) Saksi Afiqun Najib Bin Muhammad bayarkan atas perintah Terdakwa kepada Sdr. HARTO.
- Pada tanggal 7 Juni 2019 sebesar Rp. 2.000.000 (empat juta rupiah) Saksi Afiqun Najib Bin Muhammad bayarkan atas perintah Terdakwa kepada Sdr. HARTO.
- Pada tanggal 3 Juni 2019 sebesar Rp. 5.000.000 (lima juta rupiah) Saksi Afiqun Najib Bin Muhammad bayarkan kepada Terdakwa.
- Pada tanggal 3 Juni 2019 sebesar Rp. 5.668.000 (lima juta enam ratus enam puluh delapan ribu rupiah) Saksi Afiqun Najib Bin Muhammad bayarkan kepada Terdakwa.
- Pada tanggal 16 Juni 2019 sebesar Rp. 4.000.000 (empat juta rupiah) Saksi Afiqun Najib Bin Muhammad bayarkan kepada Terdakwa.
- Pada tanggal 18 Juni 2019 sebesar Rp. 6.000.000 (enam juta rupiah) Saksi Afiqun Najib Bin Muhammad bayarkan kepada Terdakwa.
- Pada tanggal 1 November 2019 sebesar Rp. 900.000 (sembilan ratus ribu rupiah) Saksi Afiqun Najib Bin Muhammad bayarkan atas perintah Terdakwa kepada Sdr. ANTON.
- Bahwa kemudian pada bulan Desember 2019, rumah blok B.12 Perumahan Griya Pakumbulan Indah Residence tidak selesai dilakukan pembangunan oleh Terdakwa, yang kemudian Saksi Afiqun Najib Bin Muhammad melakukan konfirmasi kepada Terdakwa namun tidak mendapatkan respon dari Terdakwa. Dimana kemudian sampai saat ini rumah blok B.12

Halaman 11 dari 58 halaman Putusan Nomor 221/PID.B/2021/PN PKL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perumahan Griya Pakumbulan Indah Residence belum selesai dibangun oleh Terdakwa.

- Bahwa setelah Terdakwa menerima uang pembayaran dari Saksi Afiquin Najib Bin Muhammad sebesar Rp. 120.788.000,- (seratus dua puluh juta tujuh ratus delapan puluh delapan juta rupiah) tidak digunakan oleh Terdakwa untuk keperluan pembangunan rumah blok B.12 Perumahan Griya Pakumbulan Indah Residence namun digunakan oleh Terdakwa untuk membayar bunga pinjaman bank milik Terdakwa, serta untuk membangun unit perumahan lain dan digunakan Terdakwa untuk keperluan sehari-hari Terdakwa. Dimana Terdakwa juga tidak dapat menyerahkan Surat Hak Milik atas rumah blok B.12 Perumahan Griya Pakumbulan Indah Residence dikarenakan masih menjadi agunan hutang di Bank BTN Tegal.
- Bahwa pada bulan Juni 2019 Saksi Afiquin Najib Bin Muhammad mengetahui bahwa rumah blok B.12 Perumahan Griya Pakumbulan Indah Residence belum selesai dibangun dan belum diserahkan kepada Saksi Afiquin Najib Bin Muhammad oleh Terdakwa, yang kemudian Saksi Afiquin Najib Bin Muhammad menghubungi Terdakwa melalui telephone yang pada saat itu Terdakwa menjanjikan akan segera dilanjutkan pembangunannya setelah Saksi Afiquin Najib Bin Muhammad memberikan pembayaran lagi. Yang kemudian Saksi Afiquin Najib Bin Muhammad memberikan uang pembayaran tempo pada tanggal 1 November 2019 sebesar Rp. 900.000 (sembilan ratus ribu rupiah) Saksi Afiquin Najib Bin Muhammad bayarkan atas perintah Terdakwa kepada Sdr. ANTON, namun hingga saat ini rumah blok B.12 Perumahan Griya Pakumbulan Indah Residence belum selesai dibangun dan belum diserahkan oleh Terdakwa kepada Saksi Afiquin Najib Bin Muhammad.
- Bahwa pada hari Sabtu tanggal 01 Juni 2019, Saksi Mohammad Eissa Bin Norman mendatangi Kantor Pemasaran Perumahan Griya Pakumbulan Indah Residence yang terletak di Dukuh Kaligawe Desa Pakumbulan Kecamatan Buaran Kabupaten Pekalongan dan bertemu dengan Terdakwa yang pada saat itu terjadi kesepakatan jual beli dengan cara kredit KPR terhadap rumah blok A.13 Perumahan Griya Pakumbulan Indah Residence sebesar Rp. 135.000.000,- (seratus tiga puluh lima juta rupiah) dengan pembangunan selama 6 (enam) bulan sejak dilakukan pembayaran uang muka yang sudah dapat ditempati dan diserahkan kepada Saksi Mohammad Eissa Bin Norman yang pada saat itu Saksi Mohammad Eissa Bin Norman

Halaman 12 dari 58 halaman Putusan Nomor 221/PID.B/2021/PN PKL

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

memberikan uang tanda jadi sebesar Rp. 1.000.000,- (satu) juta rupiah. yang kemudian pada tanggal 04 Agustus 2019 Saksi Mohammad Eissa Bin Norman melakukan pembayaran uang muka sebesar Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah) kepada Terdakwa melalui transfer, dimana kemudian pada tanggal 15 Agustus 2019 Terdakwa mendatangi rumah Saksi Mohammad Eissa Bin Norman yang terletak di Desa Jeruk Sari Kecamatan Tirta Kabupaten Pekalongan untuk meminta kekurangan pembayaran uang muka sebesar Rp. 7.000.000,- (tujuh juta rupiah) yang pada saat itu diserahkan secara tunai oleh istri Saksi Mohammad Eissa Bin Norman. Dimana kemudian sampai bulan Desember 2019, Terdakwa belum selesai melakukan pembangunan terhadap rumah blok A.13 Perumahan Griya Pakumbulan Indah Residence dan tidak bisa menyerahkan kepada Saksi Mohammad Eissa Bin Norman.

- Bahwa pada hari Minggu tanggal 07 Juli 2019, Saksi Mas'af Bin Mustamil mendatangi Kantor Pemasaran Perumahan Griya Pakumbulan Indah Residence yang terletak di Dukuh Kaligawe Desa Pakumbulan Kecamatan Buaran Kabupaten Pekalongan dan bertemu dengan Saksi Irda Fardasah yang pada saat itu terjadi kesepakatan jual beli dengan cara kredit KPR terhadap rumah blok B.1 Perumahan Griya Pakumbulan Indah Residence sebesar Rp. 140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah), yang kemudian Saksi Mas'af Bin Mustamil melakukan pembayaran boking sebesar Rp. 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) dengan perjanjian bahwa rumah blok B.1 Perumahan Griya Pakumbulan Indah Residence akan selesai dilakukan pembangunan pada Desember 2019 dan sudah bisa ditempati oleh Saksi Mas'af Bin Mustamil dan akan dimulai pembangunan setelah Saksi Mas'af Bin Mustamil memberikan pembayaran uang muka dan tanda jadi. Dimana kemudian pada tanggal 12 Juli 2019, Saksi Mas'af Bin Mustamil dijemput oleh Terdakwa yang kemudian menuju Bank BTN Tegal untuk dilakukan wawancara KPR yang pada saat itu sudah disetujui dan telah terbit Surat Penegasan Persetujuan Penyediaan Kredit (SP3K). dimana kemudian pada tanggal 16 Agustus 2019 Saksi Mas'af Bin Mustamil membayarkan uang muka sebesar Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah) kepada Terdakwa. Yang kemudian pada tanggal 20 Desember 2019 Terdakwa menghubungi Saksi Mas'af Bin Mustamil untuk meminta tambahan biaya sebesar Rp. 3.600.000,- (tiga juta enam ratus ribu rupiah) untuk memasang atap rangka baja namun ditolak oleh Saksi Mas'af Bin Mustamil karena

Halaman 13 dari 58 halaman Putusan Nomor 221/PID.B/2021/PN PKL

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

sesuai perjanjian menggunakan atap kayu dan genteng. Dimana kemudian sampai saat ini pembangunan rumah blok B.1 Perumahan Griya Pakumbulan Indah Residence belum selesai dilakukan pembangunan oleh Terdakwa.

- Bahwa pada hari dan tanggal yang sudah tidak dapat diingat lagi pada bulan September 2019, Saksi Moh Yusuf Bin Umar mendatangi Kantor Pemasaran Perumahan Griya Pakumbulan Indah Residence yang terletak di Dukuh Kaligawe Desa Pakumbulan Kecamatan Buaran Kabupaten Pekalongan dan bertemu dengan Saksi Irda Fardasah yang pada saat itu terjadi kesepakatan jual beli dengan cara kredit KPR terhadap rumah blok B.4 Perumahan Griya Pakumbulan Indah Residence sebesar Rp. 137.000.000,- (seratus tiga puluh tuju juta rupiah), dimana pada saat itu Saksi Moh Yusuf Bin Umar menyerahkan uang tanda jadi sebesar Rp. 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah), dengan kesepakatan bahwa rumah akan selesai dilakukan pembangunan pada bulan Desember 2019 dan sudah dapat ditempati oleh Saksi Moh Yusuf Bin Umar. Bahwa kemudian pada tanggal 14 Oktober 2019, Terdakwa datang kerumah Saksi Moh Yusuf Bin Umar yang terletak di Desa Landungsari Gg.10 NO 17 Kecamatan Pekalongan Timur Kota Pekalongan dengan meminta uang pembayaran uang muka sebesar Rp. 6.000.000,- (enam juta rupiah) yang kemudian Saksi Moh Yusuf Bin Umar menyerahkan uang tersebut kepada Terdakwa yang pada saat itu berjanji bahwa rumah blok B.4 Perumahan Griya Pakumbulan Indah Residence akan segera dibangun. Yang kemudian pada akhir bulan Oktober Terdakwa bersama Saksi Moh Yusuf Bin Umar mendatangi Bank BTN Tegal untuk wawancara Kredit Perumahan, dimana pada saat itu setelah dilakukan wawancara, Terdakwa memberitahukan bahwa kelengkapan administrasi Saksi Moh Yusuf Bin Umar belum lengkap sehingga langsung kembali tanpa akad kredit. Yang selanjutnya Saksi Moh Yusuf Bin Umar menanyakan kepada Terdakwa mengenai kelengkapan kredit dan pembangunan rumah kepada Terdakwa namun tidak pernah direspon oleh Terdakwa hingga pada bulan Desember 2019 rumah blok B.4 Perumahan Griya Pakumbulan Indah Residence belum selesai dilakukan pembangunan oleh Terdakwa dan sampai saat ini belum bisa ditempati oleh Saksi Moh Yusuf Bin Umar.
- Bahwa akibat dari perbuatan yang dilakukan oleh Terdakwa, Saksi Afiqu Naji Bin Muhammad mengalami kerugian sebesar Rp. 120.788.000,- (seratus dua puluh juta tuju ratus delapan puluh delapan juta rupiah), Saksi

Halaman 14 dari 58 halaman Putusan Nomor 221/PID.B/2021/PN PKL

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

Mohammad Eissa Bin Norman mengalami kerugian sebesar Rp. 11.000.000,- (sebelas juta rupiah), Saksi Mas'af Bin Mustamil mengalami kerugian sebesar Rp. 4.500.000,- (empat juta lima ratus ribu rupiah), Saksi Moh Yusuf Bin Umar sebesar Rp. 8.500.000,- (delapan juta lima ratus ribu rupiah).

Perbuatan Terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 372 KUH Pidana.

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

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

1. Saksi Afiqun Najib Bin Muhammad, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi dihadirkan keruang persidangan sehubungan dengan masalah penipuan atau penggelapan yang dilakukan oleh Terdakwa (selaku Direktur PT Slamet Agung Arto Moro) yang bergerak dibidang Depeloper dan Kontraktor Perumahan atas Pengembang Perumahan Griya Pakubulan Indah;
- Bahwa saksi pernah diperiksa oleh penyidik kepolisian dan keterangan saksi dalam Berita Acara Pemeriksaan adalah benar;
- Bahwa Peristiwa penggelapan atau penipuan tersebut terjadi sejak Bulan Maret Tahun 2019 sampai dengan Bulan September 2019 di Kantor Pemasaran Perumahan Griya Pakumbulan Indah Residen di Dukuh. Kaligawe Ds. Pakumbulan Kec. Buaran Kab. Pekalongan.
- Bahwa yang menjadi korban dalam peristiwa penggelapan dan penipuan tersebut adalah saksi sendiri berupa uang sejumlah Rp 120.788.000,- (seratus dua puluh juta tujuh ratus delapan puluh delapan ribu rupiah);
- Bahwa saksi adalah merupakan korban yang paling banyak mengalami kerugian;
- Bahwa seingat saksi, cara Terdakwa melakukan penipuan atau penggelapan tersebut dengan cara menjanjikan kepada saksi dalam penjualan unit perumahan dengan cara tempo, dan pembayaran saksi pertama Bulan Maret 2019 dan Terdakwa berjanji akan membangun dan selesai hingga Bulan Juli 2019 (setelah lebaran Idul Fitri), namun hingga sekarang ini unit rumah belum jadi dan Terdakwa tidak bisa dihubungi dan tidak bisa ditemui.

Halaman 15 dari 58 halaman Putusan Nomor 221/PID.B/2021/PN PKL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa seingat saksi, Obyek yang saksi beli berupa perumahan yang berlokasi di Duku. Kaligawe Ds. Pakumbulan, Kec. Buaran Kab. Pekalongan dengan nama "PERUMAHAN GRIYA PAKUMBULAN INDAH RESIDEN", dan lokasi sesuai pesanan dan saksi ada pada Blok B.12 Type 36/66 dengan 1 (satu) unit rumah pada Blok B.12 Type 36/66 yang saksi beli dengan cara tempo tersebut dengan harga umum sebesar Rp. 137.000.000 (seratus tiga puluh tujuh juta rupiah),
- Bahwa saksi membeli secara tempo maka saksi melakukan nego dengan Terdakwa selaku developer PT Slamet dengan kepada saksi sebesar Rp. 128.000.000 (seratus dua puluh delapan juta rupiah);
- Bahwa selanjutnya saksi sudah membayarnya sebanyak Rp. 120.788.000 (seratus dua puluh juta tujuh ratus delapan puluh delapan ribu rupiah).
- Bahwa saksi melakukan Pembayaran kepada Terdakwa dilakukan dengan bertahap sebagai berikut :
 - a. Pertama (1) tanggal 15 Mei 2019 sebesar Rp. 5.000.000 (lima juta rupiah) saksi bayarkan langsung kepada Terdakwa (dibuatkan kwitansi).
 - b. Kedua (2) tanggal 23 Mei 2019 sebesar Rp. 85.000.000 (delapan puluh lima juta rupiah) saksi bayarkan kepada Terdakwa (dibuatkan kwitansi).
 - c. Ketiga (3) tanggal 28 Mei 2019 sebesar Rp. 2.000.000 (dua juta rupiah) saksi bayarkan kepada Terdakwa (dibuatkan kwitansi).
 - d. Keempat (4) tanggal 30 Mei 2019 sebesar Rp. 2.220.000 (dua juta dua ratus dua puluh ribu rupiah) saksi bayarkan atas perintah Terdakwa kepada Sdr. HARTO (tukang bangunan) dan (dibuatkan tanda terima/kwitansi).
 - e. Keempat (4) tanggal 30 Mei 2019 sebesar Rp. 2.220.000 (dua juta dua ratus dua puluh ribu rupiah) saksi bayarkan atas perintah Terdakwa kepada Sdr. HARTO (tukang bangunan) dan (dibuatkan tanda terima/kwitansi).
 - f. Kelima (5) tanggal 2 Juni 2019 sebesar Rp. 3.000.000 (tiga juta rupiah) saksi bayarkan atas perintah Terdakwa kepada Sdr. HARTO (tukang bangunan) dan (dibuatkan tanda terima).
 - g. Keenam (6) tanggal 7 Juni 2019 sebesar Rp. 2.000.000 (empat juta rupiah) saksi bayarkan atas perintah Terdakwa kepada Sdr. HARTO (tukang bangunan) dan dibuatkan tanda terima namun hilang.

Halaman 16 dari 58 halaman Putusan Nomor 221/PID.B/2021/PN PKL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- h. Ketujuh (7) tanggal 3 Juni 2019 sebesar Rp. 5.000.000 (lima juta rupiah) saksi bayarkan kepada Terdakwa dan (dibuatkan tanda terima).
 - i. Kedelapan (8) tanggal 3 Juni 2019 sebesar Rp. 5.668.000 (lima juta enam ratus enam puluh delapan ribu rupiah) saksi bayarkan kepada Terdakwa (dibuatkan tanda terima).
 - j. Kesembilan (9) tanggal 16 Juni 2019 sebesar Rp. 4.000.000 (empat juta rupiah) saksi bayarkan kepada Terdakwa (dibuatkan tanda terima).
 - k. Kesepuluh (10) tanggal 18 Juni 2019 sebesar Rp. 6.000.000 (enam juta rupiah) saksi bayarkan kepada Terdakwa dan (dibuatkan tanda terima).
 - l. Kesebelas (11) tanggal 1 November 2019 sebesar Rp. 900.000 (sembilan ratus ribu rupiah) saksi bayarkan atas perintah Terdakwa kepada Sdr. ANTON dan (dibuatkan tanda terima).
- Bahwa saksi pada saat membeli rumah tersebut meyakinkan kepada Terdakwa sehingga saksi membeli rumah di Perum Griya Pakumbulan Indah yang ditawarkan oleh Terdakwa tersebut, karena saksi tertarik rumah tersebut dijual dengan kredit/KPR;
 - Bahwa saksi juga tertari untuk membeli rumah tersebut dapat juga dibeli secara tunai/tempo dan waktu itu saksi tertarik dengan lokasi yang ditawarkan dan yang lebih menarik lagi dapat dibeli secara tempo, karena waktu itu sangat ingin memiliki rumah dan akan segera saksi tempati dan Terdakwa berjaji sanggup bangunan setelah lebaran (Bulan Juli 2019);
 - Bahwa setelah lebaran (Bulan Juli 2019) ternyata rumah yang pesan tidak jadi saksi menghubungi Terdakwa melalui Hand Phone katanya akan dikerjakan kembali, akan dipasang listrik, namun sampai sekarang tidak dikerjakan dan HP Terdakwa tidak merespon saksi di telfon/di WA sejak 19 April 2020;
 - Bahwa setahu saksi sesuai gambar di lokasi Perumahan Pakumbulan Indah tersebut rencana dibangun sebanyak 44 unit, dan ada sebagian yang belum dibangun, dan saat ini pembangunan berhenti saksi tidak tahu kenapa dan Sdr. YUSUF, Sdr. EISSA, Sdr. MAS'AF dan masih banyak uang DP namun hingga sekarang rumah juga belum jadi dan pembangunan;
 - Bahwa saksi dapat memesan rumah di Perum Pakumbulan Indah awalnya saksi melihat facebook dan ada pemasaran Perumahan Griya Pakumbulan Indah, dan saksi datang ke lokasi.
 - Bahwa setahu saksi Sdr. YUSUF sudah memberikan uang DP sebesar Rp. 8.500.000 (dlapan juta lima ratus ribu rupiah), Sdr. EISSA memberikan uang

Halaman 17 dari 58 halaman Putusan Nomor 221/PID.B/2021/PN PKL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DP Rp. 11.000.000 (sebelas juta rupiah), Sdr. MAS'AF memberikan DP Rp. 5.100.000 (lima juta seratus ribu rupiah).

- Bahwa perjanjian antara saksi dengan Terdakwa ketika akan membeli rumah di Perum griya Pakumbulan Indah - Buaran yaitu :
 - a) Terdakwa mengatakan kepada saksi bahwa pembelian perum Griya Pakumbulan Indah - Buaran bisa dilakukan secara kredit KPR dan cash atau secara tempo;
 - b) Bahwa unit rumah yang dijual oleh Terdakwa kepada saksi secara tempo tersebut adalah seharga Rp. 137.000.000 (seratus tiga puluh tujuh juta rupiah);
 - c) Bahwa pembayaran secara tempo tersebut dilakukan sebanyak 11 (sebelas) kali;
 - d) Pembayaran secara tempo saksi serahkan kepada Terdakwa di kantor pemasaran atau Terdakwa mendatangi rumah saksi.
 - e) Bahwa saksi membayar uang tempo awal yaitu tanggal 15 Mei 2019 dan Terdakwa menjanjikan bahwa rumah akan selesai dibangun pada bulan Juli 2019 atau setelah lebaran 2019.
- Bahwa kondisi rumah yang saksi pesan yaitu di Blok B12 ternyata setelah saksi cek ke lokasi saat itu belum jadi dan masih terkesan terbengkalai (tidak ada tukang dan bahan material) dan pada saat ditelpon tidak ada respon dari Terdakwa;
- Bahwa saksi terus mau memberikan uang tempo perumahan, padahal Terdakwa sudah mengingkari janjinya dengan tidak menyelesaikan pembangunan rumah saksi pada Juli 2019 sebab saksi sudah terlanjur memberikan uang kepada Terdakwa dan Terdakwa terus menjanjikan kepada saksi bahwa rumah akan segera kembali dikerjakan / dibangun setelah saksi memberikan uang tempo lagi, namun setelah uang yang saksi berikan kepada Terdakwa sebanyak Rp. 120.788.000 (seratus dua puluh juta tujuh ratus delapan puluh delapan ribu rupiah);
- Bahwa akibat kejadian tersebut saksi mengalami kerugian Rp. 120.788.000 (seratus dua puluh juta tujuh ratus delapan puluh delapan ribu rupiah);

Atas keterangan Saksi tersebut di atas, Terdakwa memberikan pendapat tidak keberatan dan membenarkannya;

2. Saksi Mohammad Elssa Bin Norman, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

Halaman 18 dari 58 halaman Putusan Nomor 221/PID.B/2021/PN PKL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi dihadirkan keruang persidangan sehubungan dengan masalah penipuan atau penggelapan yang dilakukan oleh Terdakwa (selaku Direktur PT Slamet Agung Arto Moro) yang bergerak dibidang Depeloper dan Kontraktor Perumahan atas Pengembang Perumahan Griya Pakubulan Indah;
- Bahwa saksi pernah diperiksa oleh penyidik kepolisian dan keterangan saksi dalam Berita Acara Pemeriksaan adalah benar;
- Bahwa setahu saksi yang menjadi korban penipuan atau penggelapan dalam membeli rumah tersebut adalah Muhammad Elssa, Mas'af, Moh Yusuf, dan Afiqun Najib;
- Bahwa seingat saksi peristiwa tersebut terjadi pada hari Sabtu tanggal 01 Juni 2019 hingga sekira bulan September 2019 terjadi di kantor pemasaran perumahan Griya Pakumbulan Indah;
- Bahwa seingat saksi kejadian penipuan atau penggelapan tersebut terjadi karena berawal pada bulan mei 2019 saksi melihat postingan melalui media sosial Facebook ada sebuah penawaran KPR berdomisili kemudian saksi bersama istrinya mengecek lokasi Perumahan tersebut di Kecamatan Buaran Kabupaten Pekalongan dan saksi bertemu langsung Terdakwa di Kantor Pemasaran Perumahan tersebut;
- Bahwa selanjutnya Terdakwa menawarkan rumah kepada saksi dengan harga murah DP 11.000.000,-(sebelas juta rupiah) dengan rumah tipe 36/66 dengan angsuran Rp 900.000,- selama 15 bulan dan hanya dibayar 1000.000,-(satu juta rupiah) untuk pembayaran booking fee yang sudah bisa memilih lokasi rumah;
- Bahwa pada saat bertemu pertama dan selang beberapa hari saksi dan istri saksi tertarik untuk membeli rumah tersebut dan pada tanggal 1 Juni 2019 saksi dan istri saksi langsung membayar biaya booking sebesar Rp 1.000.000,-(satu juta rupiah) kemudian terdakwa memperlihatkan gambar perumahan tersebut untuk memilih lokasinya;
- Bahwa setelah saksi pembayaran memboking fee dan terdakwa berkomunikasi dengan saksi melalui WA untuk meminta saksi mencicil kekurangan DP dengan alasan membeli materai kemudian saksi mentransfer uang sejumlah Rp 3.000.000,-(tiga juta rupiah) kepada rekening terdakwa;
- Bahwa Kemudian sekira pada tanggal 15 September 2019 Terdakwa dengan salah seorang rekannya datang kerumah istri saksi di Ds. Jeruk sari Kec.

Halaman 19 dari 58 halaman Putusan Nomor 221/PID.B/2021/PN PKL

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

Tirto Kab. Pekalongan dan meminta pelunasan DP sebesar Rp.7.000.000,- (tujuh juta rupiah) saat itu juga saksi dan istri langsung membayarkan kekurangan DP yang diminta tersebut dan diberikan selebar kwitansi / tanda terima dan dijanjikan akhir tahun 2019 rumah yang saksi beli sudah bisa ditempati. Seiring berjalannya waktu hingga bulan Desember 2019 pembangunan rumah yang saksi beli belum juga rampung dan hingga bulan Januari 2020 proses pembangunan rumah tersebut berhenti dengan progres sekitar 70%. Setelah mengetahui proses pembangun berhenti kemudian saksi mencoba menanyakan kepada Terdakwa baik melalui whatsapp maupun telepon namun tidak pernah mendapatkan balasan dari Terdakwa. Hingga pada akhirnya saksi dan rekan-rekan saksi yang lain merasa di rugikan oleh Terdakwa dan melaporkannya ke Sat Reskrim Polres Pekalongan Kota;

- Bahwa lokasi perumahan tersebut di Dukuh Kaligawe. Desa Pakubulan, Kecamatan Buaran, Kabupaten Pekalongan;
- Bahwa saksi tertari perumahan tersebut karena mendapat bonus membuat teras dan dibelakang rumah bebas banjir dan dekat sekolah;
- Bahwa Saksi telah membayar DP terhadap rumah tersebut sebesar Rp 11.000.000,-(sebelas juta rupiah);
- Bahwa selanjutnya tanggal 1 Juni 2019 saksi datang kekantor terdakwa dan membayar booking Fee sejumlah Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah);
- Bahwa kemudian tanggal 4 Agustus 2019 saksi mentranfer lagi kerening terdakwa sejumlah Rp 3.000.000,-(tiga juta rupiah) dan tanggal 15 September 2019 saksi transfer lagi kerekening terdakwa untuk DP sejumlah Rp 7.000.000,-(tujuh juta rupiah);
- Bahwa rumah yang ditawarkan oleh terdakwa kepada saksi sebesar Rp 135.000.000,-;
- Bahwa sekira bulan Februari 2021 perumahan Griya Pakumbulan Indah berganti pengembangnya dari Terdakwa menjadi Sdr. LUKMAN, setelah itu dilakukan dilakukan pertemuan antara saksi, pihak pengembang yang baru dan Bank BTN cab. Tegal di kantor Bank BTN cab. Tegal saat itu saksi baru mengetahui bahwa nama saksi tidak terdaftar sebagai pembeli perumahan tersebut. Setelah mengetahui hal tersebut saksi mengurus berkas-berkas baru lagi dan melakukan pembayaran DP lagi sebesar Rp.8.000.000,- kepada pengembang yang baru dan sekira bulan Mei 2021 dilakukan proses akad atas rumah di blok A11.

Halaman 20 dari 58 halaman Putusan Nomor 221/PID.B/2021/PN PKL

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sebelum pergantian pengembang, progres rumah di blok A13 belum jadi dan belum dapat saksi tempati padahal kesepakatan antara saksi dengan Terdakwa proses pembangunan dilakukan selama 6 (enam) bulan saja namun hingga proses pergantian pengembang belum juga jadi.
- Bahwa yang membuat saksi percaya karena saat itu Terdakwa sering berkomunikasi dengan saksi melalui whatsapp kemudian Terdakwa menjanjikan kepada saksi bahwa akan memberikan bonus berupa tambahan bangunan di bagian belakang rumah serta akan dibuatkan taman didepan rumah.
- Bahwa saksi terakhir berkomunikasi pada awal tahun 2020 ketika saksi berusaha meminta peranggung jawaban atas janji Terdakwa yang berjanji proses pembangunan selesai pada akhir tahun 2019, setelah itu ketika saksi menghubungi tidak pernah ada respon dari Terdakwa

Atas keterangan Saksi tersebut di atas, Terdakwa memberikan pendapat tidak keberatan dan membenarkannya;

3. Saksi Moh.Yusuf, S.Pdi, M.Pdi Bin Umar, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi telah memberikan keterangan di hadapan Penyidik dan keterangan yang diberikan sebagaimana Berita Acara Penyidikan adalah benar;
- Bahwa terdakwa dihadirkan keruang persidangan sehubungan dengan masalah penipuan atau penggelapan yang dilakukan oleh terdakwa;
- Bahwa terdakwa adalah Direktur PT Slamet Agung Arto Moro yang bergerak dibidang depeloper dan Kontraktor perumahan;
- Bahwa peristiwa penggelapan tersebut terjadi pada sekira tanggal 04 September 2019 sampai dengan tanggal 14 Oktober 2019 ada di Griya Pakumbulan Indah Ds. Pakumbulan Kab. Pekalongan.
- Bahwa pada sekira bulan Agustus tahun 2019 saksi melihat di facebook ada akun atas nama Panji Gorden yang memposting iklan perumahan Griya Pakumbulan Indah di group jual beli tanah rumah Pekalongan. Kemudian setelah saksi melihat-lihat iklan tersebut saksi tertarik dan pada sekira bulan September 2019 saksi datang ke kantor marketing perumahan Griya Pakumbulan Indah bersama dengan isteri dan ayah saksi ;
- Bahwa sesampainya di lokasi saksi bertemu dengan Sdr. IRDA guna membayar uang tanda jadi, dan ketika saksi melihat-lihat lokasi saksi bertemu dengan rekan saksi yang bernama Sdr. MAS'AF yang sedang

Halaman 21 dari 58 halaman Putusan Nomor 221/PID.B/2021/PN PKL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menunggu tukang, setelah saksi tanya Sdr. MAS'AF juga ternyata membeli rumah di lokasi tersebut.

- Bahwa Kemudian saksi pulang sambil membawa tanda jadi untuk membeli rumah di Blok B-4 selanjutnya saksi berkomunikasi dengan Terdakwa meminta kepada saksi via Whatsapp untuk menyiapkan uang DP sejumlah Rp 6.000.000,- dan ketika saksi sudah menyiapkan saksi mengabari Terdakwa hingga tanggal 14 Oktober 2019. Terdakwa datang ke rumah saksi di Landungsari bersama dengan Sdri. ELI dan setibanya mereka di rumah saksi kemudian Terdakwa langsung meminta uang DP kepada saksi sejumlah Rp 6.000.000,- dan saksi memberikannya dengan ditinggali bukti pembayaran;
- Bahwa selanjutnya Terdakwa mengatakan rumah akan segera dibangun dan selesai akhir tahun 2019. Selanjutnya Terdakwa dan Sdr. ELI pergi meninggalkan rumah saksi dan setelah itu saksi diajak oleh Terdakwa dan Sdr. IRDA ke Bank BTN Tegal untuk melakukan akad KPR saat itu di mobil sudah ada Sdr. AHMAD ZAKIM yang juga dalam posisi korban seperti saksi ini, namun sesampainya di Bank BTN Tegal saksi hanya diarahkan kepada CS bank BTN Tegal yang bernama Sdri. PUTRI untuk mewawancarai saksi, waktu itu ada kejanggalan atas form pengisian KPR yang diberikan sdr. Irda;
- Bahwa kemudian menurut Sdr. Putri selaku CS Bank BTN sudah tidak update lagi. Selanjutnya saksi kembali ke Pekalongan, beberapa hari kemudian saksi menuju ke lokasi perumahan untuk melihat perkembangan pembangunan dan di lokasi saksi bertemu dengan tukang yang sedang membuat pondasi rumah yang saksi beli, dan salah satu tukang disana meminta kepada saksi uang sejumlah Rp 1.000.000,- untuk mempercepat pekerjaan yang menurut keterangan tukang tersebut adalah atas perintah Terdakwa.
- Bahwa selanjutnya saksi terus berkomunikasi dengan Terdakwa untuk menanyakan perkembangan pembangunan rumah dan dijanjikan sedang dalam proses, namun ketika saksi cek di lokasi tidak ada perkembangan dan ketika saksi berkomunikasi dengan Sdr. MAS'AF yang sama-sama membeli rumah kepada Terdakwa juga mengatakan bahwa tidak ada perkembangan atas pembangunan rumah, dan Terdakwa selalu menghindari bahkan saat ini tidak dapat dihubungi lagi sehingga saksi dan Sdr. MAS'AF bertemu dengan Saksi AFIQUN NAJIB dan Saksi Muhammad EISSA yang ternyata juga dalam posisi seperti saksi sepakat untuk melaporkan perbuatan Terdakwa;

Halaman 22 dari 58 halaman Putusan Nomor 221/PID.B/2021/PN PKL

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 saksi mengalami kerugian adalah Rp 8.500.000,- (delapan juta limaratus ribu rupiah);

- Bahwa yang membuat saksi tertarik untuk memberikan uang muka perumahan awalnya saksi memang sedang butuh rumah untuk saksi tempati, kemudian melihat iklan di facebook adanya tawaran perum Griya Pakumbulan Indah Buaran dan setelah itu saksi mengecek langsung ke lokasi pembangunan perumahan Griya Pakumbulan Indah - Buaran, saksi datang ke kantor pemasaran yang mana saat itu ada Terdakwa, dan mengenalkan diri sebagai pengembang perumahan dan selanjutnya mempromosikan perumahan tersebut bahwa letaknya strategis dan prospek kedepan bagus dan Terdakwa saat itu mengatakan bahwa apabila saksi segera membayar uang muka, maka akan segera dilakukan proses akad kredit perumahan di BTN Tegal dan rumah akan selesai dibangun 6 (enam) bulan setelah itu.
- Bahwa selanjutnya pada tanggal 4 September 2019 sekira pukul 14.00 Wib di kantor pemasaran Griya Pakumbulan Indah Buaran setelah Terdakwa mempromosikan perumahan Griya Pakumbulan Indah yang representatif, dan apabila saksi segera membayar uang muka / DP perumahan maka akan segera dilakukan proses akad kredit di BTN RTegal dan rumah akan segera dibangun dan jadi dalam kurun waktu 6 bulan, maka saat itu saksi mengatakan kepada Terdakwa bahwa saksi berminat, kemudian Terdakwa mennyuruh saksi apabila berminat supaya segera membayar uang tanda jadi atau bopking fee tersebut, dan setelah itu saksi langsung membayar uang booking fee atau tanda jadi membeli rumah di Griya Pakumbulan Indah - Buaran.
- Bahwa saksi saat itu membayar uang booking fee / tanda jadi kepada Terdakwa di kantor pemasaran Griya Pakumbulan Indah - Buaran sejumlah Rp 1.500.000,- (satu juta limaratus ribu rupiah) yang saat itu disaksikan langsung oleh marketing Sdri. Irda dan saksi juga dibuatkan kwitansinya.
- Bahwa setelah saksi memberikan uang booking fee kepada Terdakwa, selanjutnya terus menghubungi saksi lewat telepon supaya saksi segera membayar uang muka/DP perumahan, kemudian setelah itu Terdakwa pada tanggal 14 Oktober 2019 mendatangi rumah saksi di Landungsari Gg. 10 No. 17 RT 05 RW 11 Kec. Pekalongan Timur Kota Pekalongan, kemudian setelah ketemu dengan saksi Terdakwa meminta kepada saksi supaya memberikan uang DP/uang muka perumahan sejumlah Rp 6.000.000,00

Halaman 23 dari 58 halaman Putusan Nomor 221/PID.B/2021/PN PKL

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

(enam juta rupiah) dan saat itu saksi langsung meyanggupinya dan memberikan uang DP kepada Terdakwa sejumlah Rp 6.000.000,00 (enam juta rupiah)

- Bahwa saksi ditunjukkan kepada 1 (satu) lembar tanda terima Griya Pakumbulan Indah atas nama M. Yusuf sejumlah Rp 6.000.000,00 (enam juta rupiah) guna pembayaran DP Perumahan Griya Pakumbulan Indah. Kemudian saksi menerangkan mengerti 1 (satu) lembar tanda terima Griya Pakumbulan Indah atas nama M. Yusuf sejumlah Rp 6.000.000,00 (enam juta rupiah) guna pembayaran DP Perumahan Griya Pakumbulan Indah tersebut adalah tanda terima bahwa saksi telah membayar uang DP perumahan kepada Terdakwa yang mana tanda jadi tersebut telah dipersiapkan oleh Terdakwa dan diberikan kepada saksi setelah yang bersangkutan menerima uang dari saksi tersebut.
- Bahwa yang membuat saksi yakin memberikan uang booking fee/.tanda jadi perumahan sejumlah Rp 1.500.000,- dan uang DP perumahan Griya Pakumbulan Indah sejumlah Rp 6.000.000,- tersebut kepada Terdakwa adalah bahwa Terdakwa menjanjikan apabila saksi sudah memberikan uang tersebut kepadanya selanjutnya Terdakwa akan segera memproses akad kredit rumah yang saksi beli di BTN Tegal dan Terdakwa menjanjikan rumah yang saksi beli akan siap ditempati dalam kurun waktu 6 bulan setelah itu.
- Bahwa kemudian saksi diajak oleh Terdakwa ke BTN Tegal untuk akad kredit, namun ternyata setelah sampai disana tidak terjadi akad kredit, selanjutnya saksi berupaya menghubungi Terdakwa lewat Handphone dan whatsapp untuk menanyakan proses selanjutnya atau apa yang perlu saksi lengkapi supaya bisa segera akad kredit, namun Terdakwa tidak pernah mengangkat telepon saksi dan membalas whatsapp saksi, selanjutnya pada sekira awal tahun 2020 saksi mengecek langsung ke perumahan dan saat itu sudah dibuat pondasi rumahnya, namun ketika saksi kembali menghubungi Terdakwa yang bersangkutan tidak pernah mengangkat atau merespon saksi.
- Bahwa akad saksi dengan Terdakwa mengenai pembelian rumah Griya Pakumbulan Indah tersebut yaitu Terdakwa mengatakan bahwa apabila saksi minat dengan perumahan Griya Pakumbulan Indah maka langkah saksi pertama adalah saksi membayar uang tanda jadi sejumlah Rp 1.500.000,- dan setelah uang tanda jadi / booking fee saksi bayar

Halaman 24 dari 58 halaman Putusan Nomor 221/PID.B/2021/PN PKL

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

selanjutnya Terdakwa mengatakan saksi harus membayar uang muka sejumlah Rp 6.000.000,- supaya segera dilakukan akad kredit. Terdakwa juga mengatakan bahwa setelah saksi membayar uang tanda jadi / booking fee dan uang DP atau uang muka perumahan maka dalam kurun waktu 6 bulan rumah sudah siap ditempati.

- Bahwa setelah saksi mengetahui bahwa setelah kurun waktu yang dijanjikan oleh Terdakwa bahwa rumah bisa ditempati apabil saksi membayar uang muka dan tanda jadi perumahan namun ternyata baru dibangun pondasi saja, maka saksi selalu berusaha menghubungi Terdakwa untuk meminta kejelasan, namun tidak pernah diangkat dan saksi cari di kantor pemasaran tidak ketemu, kemudian saksi bertemu dengan teman saksi yang bernama MAS'AF yang ternyata juga membeli perum Griya Pakumbulan Indah dan setelah ngobrol ternyata Sdr. MAS'AF juga rumahnya tidak diselesaikan oleh Terdakwa, kemudian kami berusaha mencari info di BTN Tegal dan ternyata nama saksi tidak tercantum dalam akad kredit perum Griya Pakumbulan Indah atau terdaftar sebagai tanggungan pembeli perum Griya Pakumbulan Indah

Atas keterangan Saksi tersebut di atas, Terdakwa memberikan pendapat tidak keberatan dan membenarkannya;

4. Saksi Mas'af Bin Mustamil, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi telah memberikan keterangan di hadapan Penyidik dan keterangan yang diberikan sebagaimana Berita Acara Penyidikan adalah benar;
- Bahwa terdakwa dihadirkan keruang persidangan sehubungan dengan masalah penipuan atau penggelapan yang dilakukan oleh terdakwa;
- Bahwa terdakwa adalah Direktur PT Slamet Agung Arto Moro yang bergerak dibidang depeloper dan Kontraktor perumahan;
- Bahwa peristiwa penggelapan tersebut terjadi pada sekira tanggal 04 September 2019 sampai dengan tanggal 14 Oktober 2019 ada di Griya Pakumbulan Indah Ds. Pakumbulan Kab. Pekalongan.
- Bahwa setahu saksi yang menjadi korban adalah saksi sendiri, Mas'af, Muhammad Elssa, Moh Yusuf dan Afiqun Najib;
- Bahwa saksi membeli rumah tersebut karena terdakwa menjanjikan proses pembelian rumah dengan mudah dan bayar DP langsung dibangun;

Halaman 25 dari 58 halaman Putusan Nomor 221/PID.B/2021/PN PKL

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 telah membayar DP atas pembelian rumah tersebut sejumlah Rp5.100.000,- (lima juta seratus ribu rupiah);
- Bahwa pada awalnya saksi berniat untuk mengecek lokasi perumahan kaligawe yang letaknya tidak jauh dari lokasi perumahan Griya Pakumbulan Indah namun saksi merasa tidak cocok, ketika dalam perjalanan pulang saksi melewati jalan didepan perumahan milik Terdakwa kemudiansaksi iseng-iseng untuk melihat perumahan tersebut dan mendatangi kantor pemasaran griya pakumbulan indah bertemu dengan Saksi Irda Fardasa dan bertanya-tanya mengenai perumahan tersebut;
- Bahwa kemudian keesokan harinya kerana merasa tertarik saksi datang kembali bersama istrinya dan membayarkan booking fee sebesar Rp.1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) dan diterima oleh Saksi Irda Fardasa.
- Bahwa selanjutnya pada tanggal 12 Juli 2019 saksi bersama dengan Sdri. ELLI dijemput di rumah saksi oleh Terdakwa dan supirnya berangkat bersama ke Bank BTN Kota Tegal guna wawancara terkait masalah perumahan yang saksi pesan dan saksi dinyatakan ACC oleh bank BTN dan telah dikeluarkan Surat Penegasan Persetujuan Penyediaan Kredit (SP3K);
- Bahwa setelah pembayaran saksi meminta kepada Saksi Irda Fardasa nomor dari pengembang perumahan tersebut dan diberikan nomor Terdakwa guna berkomunikasi terkait pembangunan rumah yang saksi pesan.
- Bahwa kemudian pada tanggal 16 Agustus 2019 saksi membayarkan DP sebesar RP.3.000.000,- (tiga juta rupiah) tak berselang lama rumah Blok B-1 yang saksi pesan dibangun pondasi dan mulai ditembok namun hanya setengah setelah itu proses pembangunan berhenti selama kurang lebih 2 minggu lebih dan saksi mencoba menanyakan kepada Terdakwa mengapa pembangunan berhenti dan dijawab tukanganya sedang sakit. Kemudian proses berjalan kembali hingga tembok di lepo (disemen) namun belum sampai selesai proses pembangunan berhenti kembali, saksi mencoba menghubungi Terdakwa untuk menanyakan mengapa proses pembangunan berhenti namun tidak mendapatkan jawaban.
- Bahwa selanjutnya pada tanggal 20 Desember 2020 Terdakwa menghubungi saksi dan mengatakan bahwa rumah yang saksi pesan akan dipasang rangka atap baja ringan dan meminta tambahan uang sebesar Rp.3.600.000,- untuk pemasangan namun saksi menolaknya karena itu

Halaman 26 dari 58 halaman Putusan Nomor 221/PID.B/2021/PN PKL

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

diluar kesepakatan awal dimana atap seharusnya menggunakan kayu dan genteng biasa. Ketika saksi mengecek rumah yang saksi pesan ternyata rangka atap baja ringan dan genteng metal pasir sudah terpasang. Seiring berjalannya waktu proses pembangunan rumah yang saksi beli belum juga rampung dan hingga saat ini proses pembangunan rumah tersebut berhenti dengan progres sekitar 50%.

- Bahwa setelah mengetahui proses pembangun berhenti kemudian saksi mencoba menanyakan kepada Terdakwa baik melalui whatsapp maupun telepon namun tidak pernah mendapatkan balasan dari Terdakwa. Hingga pada akhirnya saksi dan rekan-rekan saksi yang lain merasa di rugikan oleh Terdakwa dan melaporkannya ke Sat Reskrim Polres Pekalongan Kota.
- Bahwa yang membuat saksi tertarik yaitu dari segi bangunan, lokasi perumahan yang bebas banjir, lokasi strategis, dekat dengan jalan tol.
- Bahwa Total harga rumah yang ditawarkan oleh Terdakwa adalah seharga Rp 140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah).
- Bahwa sarana iklan perumahan yang ditawarkan oleh Terdakwa yaitu : Melalui facebook yang ada di group jual beli rumah dan tanah Pekalongan, 1 (satu) lembar Brosur Griya Pakumbulan Indah Residence yang saksi dapatkan dari kantor pemasaran.
- Bahwa saksi membeli perumahan yang pengembangnya dikelola oleh Terdakwa tersebut karena pada waktu saksi melihat-lihat perumahan tersebut harganya murah dan bangunanya agak bagus.
- Bahwa saksi menerangkan bisa memberikan booking fee sebesar Rp. 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) dan DP sebesar Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah) kepada Sdr Irdha yang merupakan marketing dari pengembang perumahan yang dikelola Terdakwa karena omongan dari Saksi Irdha Fardasa atas perintah Terdakwa bahwa apabila DP tersebut dibayarkan maka rumah tersebut akan dibangun.
- Bahwa setelah saksi memberikan untuk tanda jadi dan DP, rumah tersebut tidak dibangun sepenuhnya oleh Pengembang hanya dibangun pondasi saja kemudian pengembang tersebut saksi kejar trus dan saksi tanya mau dibangun sepenuhnya kapan yang kemudian dijawab oleh Terdakwa bahwa rumah tersebut akan dibangun dan bisa ditempati di akhir tahun 2019 .
- Bahwa sampai dengan akhir tahun 2019 rumah tersebut sudah dibangun oleh Terdakwa namun hanya 70% dan tidak layak atau belum bisa untuk ditempati.

Halaman 27 dari 58 halaman Putusan Nomor 221/PID.B/2021/PN PKL

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada waktu diakhir tahun tersebut Terdakwa tidak bisa dihubungi dan sampai dengan sekarang saksi belum pernah ketemu dengan Terdakwa yang mana saksi juga butuh kepastian dari Terdakwa tersebut.
- Bahwa untuk Akad dibank tidak bisa karena rumah belum sepenuhnya jadi, maka dari itu saksi mengejar pengembang Terdakwa untuk membangun rumah yang saksi pesan supaya bisa dilakukan akad dan setelah akad dibank bisa saksi tempati karena uang tanda jadi serta DP sudah masuk kepada pengembang Terdakwa tersebut
- Bahwa uang saksi yang masuk kepada pengembang Terdakwa tersebut dalam 2 tahap yaitu tahap I tanggal 07 Juli 2019 datang ke kantor pemasaran perumahan griya pakumbulan indah saksi membayarkan booking fee rumah blok B-1 sebesar Rp.1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) dan tahap II pada tanggal 16 Agustus 2019 di kantor pemasaran perumahan griya pakumbulan indah saksi membayarkan uang muka rumah blok B-1 sebesar Rp.3.000.000,- (tiga juta rupiah) dan diterima oleh Saksi Irda Fardasa.

Atas keterangan Saksi tersebut di atas, Terdakwa memberikan pendapat tidak keberatan dan membenarkannya;

5. Saksi Rohman Purwo Wijoyo Bin Nanang Joyo, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi telah memberikan keterangan di hadapan Penyidik dan keterangan yang diberikan sebagaimana Berita Acara Penyidikan adalah benar;
- Bahwa terdakwa dihadirkan keruang persidangan sehubungan dengan masalah penipuan atau penggelapan yang dilakukan oleh terdakwa selaku Direktur PT Slamet Agur ArtoMoro yang bergerak dibidang Developer dan Kontraktor perumahan atau pengembang perumahan Griya Pakubulan Indah;
- Bahwa saksi keberatan dijadikan saksi yang meringankan terdakwa karena saksi sebagai korban dan terdakwa belum membayar utang saksi sejumlah Rp3000.000,-(tiga juta rupiah) setika itu saksi sebagai operaor alat berat perataan tanah di lokasi proyek perumahan yang dikembangkan oleh terdakwa;
- Bahwa pada saat saksi menagih utang tersebut terdakwa selalu menghindar sehingga saksi berinisatif untuk menanyakan perumahan dipakubulan masih ada, keesokan harinya terdakwa langsung datang kerumah saksi membawa

Halaman 28 dari 58 halaman Putusan Nomor 221/PID.B/2021/PN PKL

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

berkas aplikasi Akad kredit perumahan tersebut, selanjutnya saksi berpikir daripada tidak dibayar hutangnya maka saksi mengambil perumahan tersebut yang dikembangkan oleh terdakwa dengan perhitungan uang muka sejumlah Rp 15.000.000,-(lima belas juta rupiah);

- Bahwa selanjutnya sekitar bulan Oktober 2019 saksi ditagih oleh Terdakwa untuk pelunasan uang muka saksi langsung membayar Rp 12.000.000,- (dua belas juta rupiah) kepada terdakwa dirumah saksi sehingga sudah dibayar oleh saksi sebesar Rp15.000.000,-(lima belas juta rupiah);
- Bahwa setelah membayar uang muka tersebut maka pada bulan Oktober 2019 akad kreditnya belum segera direalisasikan dengan alasan Corona sehingga Bank BTN belum dapat mencairkan dana, namun saksi selalu menagih untuk dilakukan Akat kreditkan ke BTNTegal sesampai di Pemalang Terdakwa minta putar balik ke Pekalongan dengan alasan berkas belum Valid;
- Bahwa kemudian akhir bulan November 2020 saksi baru bisa akad kredit di BTN Tegal ;
- Bahwa sejak bulan November 2020 saksi sudah melakukan angsuran ke Bank BTN Tegal sampai sekarang;

Atas keterangan Saksi tersebut di atas, Terdakwa memberikan pendapat tidak keberatan dan membenarkannya;

6. Saksi Irda Fardasah Binti Alm Akrom Khafid, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi telah memberikan keterangan di hadapan Penyidik dan keterangan yang diberikan sebagaimana Berita Acara Penyidikan adalah benar;
- Bahwa terdakwa dihadirkan keruang persidangan sehubungan dengan masalah penipuan atau penggelapan yang dilakukan oleh terdakwa;
- Bahwa saksi kenal terdakwa karena saksi adalah karyawan dan Terdakwa adalah direktur (PT. SLAMET AGUNG ARTOMORO).
- Bahwa PT. SLAMET AGUNG ARTOMORO bergerak dibidang pengembang perumahan.
- Bahwa tugas dan tanggung jawab saksi sebagai karyawati yaitu menerima tamu, menerima pendaftaran, pemberkasan konsumen ke Bank BTN, membayar tukang, mengurus akad kredit di Bank BTN Cab. Tegal.
- Bahwa setahu saksi, korban dari perbuatan terdakwa yaitu saksi Afiqu Naji, saksi Mas'af, saksi Moh Yusuf dan saksi Muhammad Eissa;

Halaman 29 dari 58 halaman Putusan Nomor 221/PID.B/2021/PN PKL

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 peristiwa penipuan dan penggelapan tersebut terjadi sekira Bulan Maret Tahun 2019 sampai dengan Bulan September 2019 di Kantor Pemasaran Perumahan Griya Pakumbulan Indah Residen Dk. Kaligawe Ds. Pakumbulan Kec. Buaran Kab. Pekalongan.
- Bahwa saksi bekerja di PT. Slamet Agung Artomoro dari bulan Juli 2019 hingga bulan September 2019.
- Bahwa saksi menerima gaji/upah Rp.1.500.000,- per bulan dan tambahan insentif apabila ada konsumen yang telah di acc oleh Bank BTN.
- Bahwa setahu saksi proses pengembangan perumahan yang seharusnya yaitu ketika konsumen datang untuk membeli diharuskan untuk booking fee terlebih dahulu dan melakukan pemberkasan oleh Bank apabila di acc konsumen membayar DP sebesar RP.3.000.000,- dan dilakukan pembangunan rumah hingga selesai baru bisa di akad kreditkan dengan Bank yang bersangkutan;
- Bahwa selanjutnya setelah semua sudah selesai baru akan diserahkan kepada konsumen. Namun sistem pengembangan dari perumahan Griya Pakumbulan Indah yang dilakukan oleh Terdakwa tidak demikian setelah di acc oleh Bank BTN Cab. Tegal dilakukan pembangunan rumah namun tidak sampai selesai/terbengkalai sehingga para konsumen merasa dirugikan.
- Bahwa saksi tidak tahu mengapa proses pembangunan perumahan Griya Pakumbulan Indah tidak selesai/terbengkalai, mungkin tidak ada dana untuk melanjutkan pembangunan karena sering saksi menerima keluhan para tukang yang datang ke kantor untuk menagih.
- Bahwa setahu saksi Terdakwa melakukan penggelapan dengan cara menarik uang muka/DP perumahan Pakumbulan Indah Residence dari para konsumen/pembeli perumahan namun rumah yang dipesan tidak diselesaikan oleh Terdakwa sehingga sampai saat ini belum bisa ditempati.
- Bahwa saksi dapat mengerti apabila ada konsumen yang telah membayar DP namun proses pembangunan tidak dilanjutkan, karena sering ada konsumen yang datang ke kantor dan mengadu karena proses pembangunan terkesan terbengkalai.
- Bahwa konsumen yang datang ke kantor dan mengadu kepada saksi yaitu Saksi Mas'af.
- Bahwa sesuai dengan aturan dari Bank BTN lamanya proses pembangunan rumah maksimal 3 (tiga) bulan.

Halaman 30 dari 58 halaman Putusan Nomor 221/PID.B/2021/PN PKL

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 setahu saksi mekanisme pembayaran dapat melalui saksi ataupun langsung ke Terdakwa bila melalui saksi setelah pembayaran saksi akan menyerahkan tanda terima (kwitansi berstempel) kepada konsumen dan pada hari itu juga uangnya saksi laporkan dan saksi serahkan kepada Terdakwa,
- Bahwa selanjutnya apabila pembayaran melalui Terdakwa secara langsung biasanya Terdakwa langsung yang mendatangi para konsumen dan salinan tanda terimanya tidak pernah diserahkan ke saksi guna arsip kantor.
- Bahwa harga untuk 1 (satu) unit perumahan Griya Pakumbulan Indah berkisar seharga Rp. 130.000.000,- sampai Rp.140.000.000,-.
- Bahwa benar saksi pernah menerima pembayaran uang muka perumahan, seingat saksi dari saksi MAS'AF sebanyak 2 kali pembayaran dengan jumlah uang muka sekira Rp 4.500.000,- (empat juta lima ratus ribu rupiah) dan dari Sdr. MUH YUSUF sejumlah Rp 1.500.000,- (satu juta limaratus ribu rupiah).
- Bahwa seingat saksi menerima uang muka pembelian perumahan Griya Pakumbulan Indah - Residence dari saksi Mas'af yaitu pada tanggal 7 Juli 2019 sebanyak Rp 1.500.000,- (satu juta limaratus ribu rupiah), tanggal 16 Agustus 2019 sejumlah Rp 3.000.000,- (tiga juta rupiah) yang saksi terima semuanya ada di kantor pemasaran Griya Pakumbulan Indah – Residence;
- Bahwa setahu saksi, saksi Moh Yusuf pada tanggal 4 September 2019 menyerahkan uang sejumlah Rp 1.500.000,- (satu juta limaratus ribu rupiah), langsung kepada Terdakwa.

Atas keterangan Saksi tersebut di atas, Terdakwa memberikan pendapat tidak keberatan dan membenarkannya;

7. Saksi Muhammad Nur Hamdayani, S.Kom Bin Marjimin, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa Saksi telah memberikan keterangan di hadapan Penyidik dan keterangan yang diberikan sebagaimana Berita Acara Penyidikan adalah benar;
- Bahwa saksi dihadirkan keruang persidangan sehubungan dengan masalah penipuan dan penggelapan atas pembelian perumahan yang dilakukan oleh terdakwa;
- Bahwa setahu saksi korban pembelian rumah tersebut yaitu Saksi Afiquan Najib, Saksi Muh Yusuf, Saksi Muhammad Eissa dan Saksi Mas'af;

Halaman 31 dari 58 halaman Putusan Nomor 221/PID.B/2021/PN PKL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi salah satu investor/pemodal dari perumahan Griya Pakumbulan Indah yang dijanjikan oleh Terdakwa uang yang saksi investasikan akan dikembalikan, namun sampai saat ini tidak pernah terealisasi.
- Bahwa saksi telah mengenal Terdakwa dari sekira bulan Januari 2017 karena sama-sama sebagai karyawan di perusahaan swasta, sampai dengan saat ini ketika saksi menagih uang kepada Terdakwa atas uang yang pernah saksi investasikan kepadanya akan tetapi saksi diminta untuk menduduki posisi sebagai komisaris di perusahaan Terdakwa (PT. Slamet Agung Arto Moro);
- Bahwa setahu saksi susunan organisasi / AD ART PT. Slamet Agung Arto Moro yaitu Komisaris : Muhammad Nur Handayani (saksi sendiri) dan Direktur. : Terdakwa sebagaimana dalam Akta Notaris Nomor 17 tanggal 6 Mei 2019 oleh PPAT Nasrizal SH., M.Kn;
- Bahwa PT. Slamet Agung Arto Moro merupakan pengembang dari perumahan Griya Pakumbulan Indah Residence - Buaran -Pekalongan.
- Bahwa saksi sebelum dijadikan komisaris di perusahaan milik Terdakwa karena awal mulanya saksi telah menginvestasikan sejumlah dana kepada Terdakwa untuk mengembangkan perumahan Griya Pakumbulan Indah setelah dibujuk oleh yang bersangkutan dengan dijanjikan uang investasi akan dijanjikan ikut bekerja di PT. Slamet Agung Arto Moro, saat proses pengembangan perumahan, namun setelah mengetahui ada permasalahan internal yaitu antara Terdakwa dengan para calon pembeli tersebut maka saksi meminta kepada Terdakwa untuk segera mengembalikan uang yang saksi investasikan kepadanya.
- Bahwa kemudian Terdakwa menerangkan kepada saksi bahwa dia akan mengajukan pinjaman uang ke Bank BTN Tegal, akan tetapi dengan persyaratan saksi harus mau menggantikan posisi ibu dari Terdakwa yaitu Sdri. CARWATI menjadi Komisaris di PT. Slamet Agung Podo Moro, karena menurut Terdakwa bahwa ibunya sudah tua;
- Bahwa saksi menyetujui dibawah akta notaris untuk menjadi komisaris di PT. Slamet Agung Arto Moro dan Terdakwa mengajukan pinjaman ke Bank BTN tegal, namun setelah uang pinjaman cair Terdakwa sama tidak uang saksi;
- Bahwa pada awalnya sekitar tahun 2017 perumahan Griya Pakumbulan Indah adalah proyek perumahan yang dikerjakan oleh saudara saksi yang bernama M. Farchi Han, namun karena Sdr. Farchi Han tidak mampu

Halaman 32 dari 58 halaman Putusan Nomor 221/PID.B/2021/PN PKL

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

melunasi pembayaran lahan perumahan kepada pemilik tanah awal, kemudian diambil alih atau take over oleh Terdakwa dan selanjutnya segala macam pembiayaan atau proses pengambilan perumahan dikelola oleh Terdakwa.

- Bahwa setahu saksi sistem pembelian perumahan Griya Pakumbulan Indah yaitu dilakukan seperti penjualan perumahan yang lain yaitu dengan cara pembeli akan datang meninjau / survey lokasi, apabila cocok akan mendatangi kantor pemasaran yang ada di lokasi, selanjutnya karena perumahan Griya Pakumbulan Indah merupakan perumahan subsidi maka calon pembeli harus melengkapi berbagai macam persyaratannya;
- Bahwa setahu saksi ada beberapa pembeli / konsumen perumahan Griya Pakumbulan Indah (saksi Afiqun Najib, Saksi Muh Yusuf, Sdr. Muhammad Eissa dan Sdr. Mas'af) yang sudah merasa membayar sejumlah uang kepada Terdakwa akan tetapi pembangunan perumahan tidak terealisasi, karena beberapa orang calon pembeli perumahan tersebut mengadu kepada saksi mengenai permasalahan tersebut;
- Bahwa permasalahan yang diadukan oleh para konsumen / calon pembeli perumahan tersebut dimana mereka sudah membayar uang DP/muka sebagaimana tersebut diatas akan tetapi proses pembangunan rumah tidak selesai bahkan ada yang belum dibangun.
- Bahwa setahu saksi tenggang waktu pembangunan rumah di perumahan Griya pakumbulan Indah setelah proses pembayaran uang muka / DP adalah 1 (satu) sampai 2 (dua) bulan, hal itu adalah menurut pernyataan Terdakwa sendiri kepada konsumen / pembeli perumahan.
- Bahwa Saksi tidak tahu Terdakwa tidak menyelesaikan pembangunan rumah kepada konsumen yang sudah membayar uang muka / DP tersebut, setahu saksi Terdakwa telah menggunakan uang tersebut yang tidak sesuai dengan mestinya.
- Bahwa setahu saksi bahwa Terdakwa sudah menerima pencairan pinjaman dari Bank BTN Tegal untuk mengembangkan perumahan Griya Pakumbulan Indah Residence melalui program Kredit Yasa Griya dengan persyaratan PT. Slamet Agung Artomoro tersebut sejumlah Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) yang dicairkan pada bulan Mei 2019.

Atas keterangan Saksi tersebut di atas, Terdakwa memberikan pendapat tidak keberatan dan membenarkannya;

Halaman 33 dari 58 halaman Putusan Nomor 221/PID.B/2021/PN PKL

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

8. **Saksi Ardyka Dewantara, S.Kom Bin Joko Sugiyanto**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa Saksi telah memberikan keterangan di hadapan Penyidik dan keterangan yang diberikan sebagaimana Berita Acara Penyidikan adalah benar;
- Bahwa saksi dihadirkan keruang persidangan sehubungan dengan masalah penipuan dan penggelapan atas pembelian perumahan yang dilakukan oleh terdakwa;
- Bahwa saksi karyawan di Bank BTN Tegal sejak tahun 2017 sampai dengan saat ini sebagai Analis Kredit Komersil.
- Bahwa tugas dan tanggungjawab saksi selaku Analis Kredit Komersil yaitu memastikan kredit yang diberikan oleh Bank sesuai dengan keperuntukannya;
- Bahwa Terdakwa yang merupakan pengembang perumahan Griya Pakumbulan Indah merupakan debitur dan nasabah Bank BTN Cab. Tegal dengan nama rekening PT. Slamet Agung Artomoro.
- Bahwa kemudian bulan Mei tahun 2019 Terdakwa datang ke Bank BTN Cab. Tegal untuk mengajukan pendanaan Konstruksi Perumahan yang sedang dia kerjakan di Pakumbulan Kec. Buaran Kab. Pekalongan.
- Bahwa kemudian setelah melengkapi berbagai macam persyaratan dan dinilai memenuhi syarat, maka permohonannya di ACC oleh Bank BTN Tegal sesuai dengan RAB yang diajukan oleh Terdakwa selaku direktur PT. Slamet Agung Artomoro melalui skema Kredut Yasa Griya dan sejak saat itu Terdakwa menjadi debitur di Bank BTN Tegal dalam hal yang bersangkutan merupakan pengembang proyek perumahan dan apabila ada pembeli maka proses KPR melalui Bank BTN Cab. Tegal.
- Bahwa setahu saksi RAB yang diajukan oleh Terdakwa (PT. Slamet Agung Artomoro) kepada Bank BTN Cab. Tegal untuk pendanaan pembangunan perumahan tersebut adalah sejumlah Rp 2.200.000.000,- (dua milyar duaratus juta rupiah) dan oleh BTN Tegal setelah dilakukan proses analisa kemudian Terdakwa mendapatkan plafon senilai Rp 1.750.000.000,- (satu milyar tujuh ratus limapuluh juta rupiah).
- Bahwa dana yang telah di ACC oleh BTN untuk pembangunan perumahan pakumbulan Buaran Pekalongan dari Terdakwa sejumlah Rp 1.750.000.000,- (satu milyar tujuh ratus limapuluh juta rupiah). tersebut sudah dicairkan kepada Terdakwa Rp **1.454.000.000,-** (satu milyar empat ratus

Halaman 34 dari 58 halaman Putusan Nomor 221/PID.B/2021/PN PKL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

limapuluh empat juta rupiah) yang mana pencairannya dilakukan secara bertahap yaitu :

- Tanggal 29 Mei 2019 sejumlah Rp 350.000.000,- (tigaratus limapuluh juta rupiah);
- Tanggal 31 Mei 2019 sejumlah Rp 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah);
- Tanggal 19 Agustus 2019 sejumlah Rp 250.000.000,- (duaratus lima puluh juta rupiah);
- Tanggal 31 Oktober 2019 sejumlah Rp 12.000.000,- (dua belas juta rupiah);
- Tanggal 29 November 2019 sejumlah Rp 12.000.000,- (dua belas juta rupiah);
- Tanggal 27 Oktober 2020 sejumlah Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah)
- Tanggal 8 Desember 2020 sejumlah Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);
- Tanggal 26 Januari 2021 sejumlah Rp 30.000.000,- (tigapuluh juta rupiah)

Yang bisa dilihat dari rekening koran atas nama PT. SLAMET AGUNG ARTOMORO.

- Bahwa dana yang telah cair dari BTN untuk pembangunan perumahan pakumbulan - Buaran - Pekalongan kepada Terdakwa sejumlah Rp 1.750.000.000,- (satu milyar tujuh ratus limapuluh juta rupiah). tersebut sesuai keperuntukannya yaitu :

- Untuk membangun 42 Unit rumah type 30 dengan pembiayaan tiap unit rumah adalah Rp 39.088.864,- (tiga puluh sembilan juta delapan puluh delapan ribu delapan ratus enam puluh empat rupiah) apabila ditotal sejumlah Rp **1.641.732.283,-** (satu milyar enam ratus empat puluh satu juta tujuh ratus tigapuluh dua ribu duaratus delapan puluh tiga rupiah).
- Untuk membangun 2 unit rumah type 45 dengan pembiayaan tiap unit rumah adalah Rp 54.133.858,- (limapuluh empat juta seratus tigapuluh tiga ribu delapan ratus limapuluh delapan rupiah) dengan jumlah total Rp. **108.267.717,-** (seratus delapan juta duaratus enam puluh tujuh ribu tujuh ratus tujuh belas rupiah).
- Bahwa proses/mekanisme seseorang dapat memiliki rumah subsidi milik Terdakwa (Perum Griya Pakumbulan Indah) yaitu :

Halaman 35 dari 58 halaman Putusan Nomor 221/PID.B/2021/PN PKL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pengumpulan persyaratan (KK, KTP, buku nikah, NPWP, slip gaji dan mutasi rekening dan surat keterangan usaha bagi yang memiliki).
- Proses wawancara di BTN Tegal (apabila persyaratan lengkap akan di lanjut ke proses analisa dan kalau belum lengkap akan dikembalikan untuk dilengkapi).
- Setelah dianalisa maka akan diproses untuk persetujuan / ACC .
- Setelah di ACC, pihak BTN Tegal akan menghubungi pihak pengembang (Terdakwa) nama nasabah yang sudah di ACC selanjutnya Sdr.SLAMET bisa memulai pengerjaan perumahan.
- Setelah unit rumah selesai dibangun maka pihak pengembang (Terdakwa) bisa mengajukan LPA (Laporan Pemeriksaan Akhir) kepada Bank BTN Tegal untuk ditinjau, apabila dinyatakan layak oleh BTN Tegal maka bisa untuk proses akad kredit, apabila tidak layak maka pengembang wajib menyelesaikan dulu.
- Setelah rumah dinyatakan layak maka melakukan proses akad kredit antara pembeli dengan BTN Tegal di Tegal.
- Selanjutnya proses legalisasi dari Notaris rekanan Bank BTN Tegal yang ada di Pekalongan yaitu Sdr. NASRIZAL, kemudian setelah setelah itu uang dapat dicairkan dari Bank BTN Tegal ke rekening Giro PT. Slamet Agung Artomoro dan pembeli dapat memulai angsuran pada bulan depannya.
- Bahwa sesuai dengan sistem, data nama-nama pembeli perumahan Griya pakumbulan Indah yang sudah akad kredit yaitu Sdri. Elly Hidayah, Sdr. Muh Teguh Subana, Sdr. Muchammad Lutfi, Sdr. Khizana; Sdr. Fahmi Mukromin; Sdr. Afriel Yanto; Sdr. Rohman Purwo Wijoyo; Sdr. Isrohadhi.
- Bahwa setahu saksi, saksi Afiqun Najib; Saksi Mohammad Eissa; Saksi Mas'af dan Saksi Moh Yusuf **tidak terdaftar** sebagai nasabah di BTN Tegal sebagai pemohon KPR ;
- Bahwa uang muka bagi para calon nasabah KPR yang akan mengambil perumahan baik Griya Pakumbulan Indah maupun yang lain akan membayar uang muka melalui rekening Bank BTN setelah mendapatkan Surat Persetujuan KPR dari pihak Bank.
- Bahwa Terdakwa sebagai pengembang perumahan/developer perumahan Griya Pakumbulan Indah Residence Pekalongan tidak pernah sama sekali pernah membayarkan / mentransfer uang muka perumahan

Halaman 36 dari 58 halaman Putusan Nomor 221/PID.B/2021/PN PKL

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

dari nasabah atas nama (Saksi Afiqunnajib, Saksi Mohammad Eissa; Saksi Mas'af dan Saksi Moh Yusuf) kepada Bank BTN Tegal.

- Bahwa setahu saksi plafon Kredit Yasa Griya yang diajukan oleh Terdakwa kepada bank BTN Tegal adalah 2 (dua) tahun terhitung Mei 2019, jadi jatuh tempo adalah Mei 2021, akan tetapi Terdakwa sudah mengajukan perpanjangan sampai dengan Mei 2022. Adapun besar tunggakan Terdakwa kepada BTN Tegal yaitu sebesar Rp 1.052.000.000,- (satu milyar limapuluh diajuta rupiah).
- Bahwa setahu saksi dana yang telah dicairkan oleh Bank BTN Tegal kepada PT. Slamet Agung Artomoro (Terdakwa) sebesar Rp 1.454.000.000,- (satu milyar empatratus limapuluh empat juta rupiah), berapakah asumsi jumlah rumah yang seharusnya dibangun oleh Terdakwa di Griya Pakumbulan Indah residence adalah sejumlah 36 (tiga puluh enam) unit rumah subsidi type 30.

Atas keterangan Saksi tersebut di atas, Terdakwa memberikan pendapat tidak keberatan dan membenarkannya;

Menimbang, bahwa di persidangan Terdakwa menyatakan tidak mengajukan Saksi yang meringankan (a de charge);

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

- Bahwa terdakwa dihadirkan keruang persidangan sehubungan dengan masalah penipuan dan penggelapan yang dilakukan oleh Terdakwa;
- Bahwa peristiwa penipuan dan penggelapan tersebut terjadi sejak Bulan Maret Tahun 2019 sampai dengan Bulan September 2019 di Kantor Pemasaran Perumahan Griya Pakumbulan Indah Residen Dk. Kaligawe Ds. Pakumbulan Kec. Buaran Kab. Pekalongan.
- Bahwa yang menjadi korban penipuan dan penggelapan tersebut adalah Saksi Afiqun Najib, Saksi Moh Yusuf, Saksi Muhammad Eissa dan Saksi Mas'af;
- Barang yang menjadi obyek peristiwa tersebut uang muka pembangunan perumahan Griya Pakumbulan Indah-Buaran;
- Bahwa uang muka perumahan sebagai obyek perbuatan yang dilakukan Terdakwa adalah sejumlah total sekira Rp 145.388.000,00 (seratu sempat puluh lima juta tiga ratus delapan puluh delapan ribu rupiah).
- Bahwa uang muka perumahan tersebut adalah milik dari Saksi Afiqun Najib, Saksi Moh Yusuf, Saksi Muhammad Eissa dan Saksi Mas'af;

Halaman 37 dari 58 halaman Putusan Nomor 221/PID.B/2021/PN PKL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa rincianh jumlah dari obyek dugaan perbuatan penipuan atau penggelapan yang dilakukan oleh Terdakwa dari masing-masing korban yaitu Saksi Afiqun Najib sejumlah sekira Rp 120.788.000,00, Saksi Moh Yusuf sejumlah sekira Rp 8.500.000,00, Saksi Muhammad Eissa sejumlah sekira Rp 11.000.000,00 dan Saksi Mas'af sejumlah sekira Rp 5.100.000,00 dengan Total sekira Rp 145.388.000,00,-;
- Bahwa Terdakwa selaku pengembang/developer PT Slamet Agung Artomoro melakukan penipuan atau penggelapan dengan cara menjanjikan, meyakinkan kepada para korban sebagaimana tersebut diatas dalam penjualan unit perumahan di Griya Pakumbulan Indah yaitu :
 - a. Saksi Afiqun Najib perjanjian dengan saya perumahan dibayar secara tempo, kemudian setelah uang saya terima sampai saat ini proses pembangunan rumah sudah 90% dan belum bisa ditempati.
 - b. Saksi Moh Yusuf perjanjian setelah uang muka saya terima, perumahan segera dibangun,namun sampai dengan saat ini rumah saya bangun sudah 15% (pondasi, tembok sedikit).
 - c. Saksi Muhammad Eissa perjanjian setelah uang muka saya terima, perumahan segera dibangun, namun sampai dengan saat ini rumah sudah saya bangun 95% tinggal listrik.
 - d. Saksi Mas'af perjanjian setelah uang muka saya terima, perumahan sudah dibangun 80 %, namun belum ditempati.
- Bahwa obyek/lokasi perumahan yang akan Terdakwa bangun tersebut berada di dk. Kaligawe Ds. Pakumbulan, Kec. Buaran Kab. Pekalongan dengan nama "PERUMAHAN GRIYA PAKUMBULAN INDAH RESIDEN".
- Bahwa terdakwa meyakinkan para korban yaitu Terdakwa sebenarnya sudah membangun eberapa unit di lokasi perumahan Griya Pakumbulan Indah Residence kemudian menyebar brosur iklan / pamflet perumahan Griya Pakumbulan Indah Residence, dan kemudian apabila para korban menanyakan tentang perumahan Terdakwa suruh menuju ke lokasi pembangunan perumahan dan Terdakwa arahkan ke kantor pemasaran. Selanjutnya kepada para korban Terdakwa meyakinkan dengan menjelaskan bahwa lokasi perumahan strategis dan prospek, dan Terdakwa janjikan kepada kpara korban untuk melakukan tandatangan akad kredit di BTN Tegal setelah pembayaran uang muka kepada Terdakwa tersebut, setelah para korban yakin kemudian terjadi transaksi penyerahan uang muka ada yang diserahkan di kantor pemasaran perumahan ada pula yang Terdakwa ambil di

Halaman 38 dari 58 halaman Putusan Nomor 221/PID.B/2021/PN PKL

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

rumah korban dan Terdakwa juga mengatakan akan menyelesaikan pembangunan rumah pada bulan Juni 2019 pada saat pembayaran uang muka Terdakwa memberikan kwitansi dengan logo Griya Pakumbulan Indah yang Terdakwa tandatangi sendiri dan Terdakwa serahkan kepada korban.

- Bahwa Terdakwa menerima uang muka pembelian perumahan Griya Pakumbulan Indah Residence adalah dengan cara menerima langsung di Kantor Pemasaran yang ada di lokasi perumahan atau Terdakwa mendatangi langsung ke rumah Para korban tersebut diatas.
- Bahwa Terdakwa melakukan perbuatan tersebut karena ada permasalahan intern di PT. Slamet Agung Artomoro dan juga ada permasalahan teknis di BTN Tegal, sehingga ada rumah nasabah yang belum dapat selesai dibangun.
- Bahwa Saksi Afiqun Najib, Saksi M. Yusuf, Saksi Muhammad Eissa dan Saksi Mas'af, Terdakwa ajak ke BTN Tegal bukan untuk akad kredit, namun untuk wawancara saja setelah wawancara keluar kemudian terbit SP3K (Surat Persetujuan Pembiayaan Konsumen);
- Bahwa setelah Terdakwa mengajak Para korban ke BTN Tegal kemudian Para korban tidak terdaftar sebagai tanggungan pembeli perumahan Griya Pakumbulan Indah atau tidak terdaftar sebagai akad kredit, karena Terdakwa tidak dapat menyelesaikan pembangunan rumah dalam waktu yang Terdakwa janjikan tersebut;
- Bahwa kemudian uang muka dari Para korban sejumlah Rp 145.388.000,00 tersebut Terdakwa gunakan untuk membayar tukang dan belanja material karena ada rumah milik korban atas nama Saksi Afiqun Najib dan saksi Muhammad Eissa yang sudah selesai sekira 75% dan sisanya ada yang Terdakwa gunakan untuk kebutuhan sehari-hari.
- Bahwa Terdakwa sebenarnya tidak ada masalah internal di PT. Slamet Agung Artomoro maupun masalah teknis di BTN Tegal, namun Terdakwa tidak dapat menyelesaikan pembangunan rumah di perumahan Griya Pakumbulan Indah-Buaran karena uang yang seharusnya untuk membangun rumah Para korban Terdakwa gunakan untuk membayar bunga pinjaman Bank, untuk membangun rumah milik konsumen lain dan Terdakwa gunakan untuk keperluan hidup sehari-hari

Menimbang, bahwa Penuntut Umum mengajukan barang bukti sebagai berikut:

Halaman 39 dari 58 halaman Putusan Nomor 221/PID.B/2021/PN PKL

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) lembar tanda terima pembayaran kepada PT SLAMET AGUNG ARTOMORO dari Costumer AFIQ sebesar Rp. 5.000.000 (lima juta rupiah).
- 1 (satu) lembar kwitansi tanda terima pembayaran kepada PT SLAMET AGUNG ARTOMORO dari Muhammad Afiqun Najib sebesar Rp. 25.000.000 (dua puluh lima juta rupiah) tanggal 23-05-2019.
- 1 (satu) lembar kwitansi tanda terima pembayaran kepada PT SLAMET AGUNG ARTOMORO dari M. Afiqun Najib sebesar Rp. 2.000.000 (dua juta rupiah) tanggal 28-05-2019.
- 1 (satu) lembar kwitansi tanda terima pembayaran tukang kepada Sdr. HARTO dari Sdr. AFIQ sebesar Rp. 2.220.000 (dua juta dua ratus dua puluh ribu rupiah) tanggal 30-05-2019.
- 1 (satu) lembar kwitansi tanda terima pembayaran tukang kepada Sdr. HARTO dari Sdr. AFIQ sebesar Rp. 3.000.000 (tiga juta rupiah) tanggal 02-06-2019.
- 1 (satu) lembar tanda terima pembayaran kepada PT SLAMET AGUNG ARTOMORO dari Costumer AFIQ sebesar Rp. 5.000.000 (lima juta rupiah) tanggal 03-06-2019.
- 1 (satu) lembar tanda terima pembayaran kepada PT SLAMET AGUNG ARTOMORO dari Costumer AFIQ sebesar Rp. 5.668.000 (lima juta enam ratus enam puluh delapan ribu rupiah) tanggal 03-06-2019.
- 1 (satu) lembar tanda terima pembayaran kepada PT SLAMET AGUNG ARTOMORO dari Costumer AFIQ sebesar Rp. 4.000.000 (empat juta rupiah) tanggal 16-06-2019.
- 1 (satu) lembar tanda terima pembayaran kepada PT SLAMET AGUNG ARTOMORO dari Costumer AFIQ sebesar Rp. 6.000.000 (enam juta rupiah) tanggal 18-06-2019
- 1 (satu) lembar kwitansi tanda terima pembayaran tukang kepada Sdr. ANTON. G dari Sdr. MAS AFIQ sebesar Rp. 900.000 (sembilan ratus ribu rupiah) tanggal 01-11-2019.
- 1 (satu) lembar foto copy selebaran/pamphlet.
- 1 (satu) lembar foto copy steplan Griya Pakumbulan Indah Residence.
- 1 (satu) lembar tanda terima pembayaran kepada PT SLAMET AGUNG ARTOMORO diterima IDA sebesar Rp. 1.500.000 (satu juta lima ratus ribu rupiah) tanggal 04-09-2019.

Halaman 40 dari 58 halaman Putusan Nomor 221/PID.B/2021/PN PKL

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) lembar tanda terima pembayaran kepada PT SLAMET AGUNG ARTOMORO dari M. YUSUF sebesar Rp. 6.000.000 (enam juta rupiah) tanggal 14-10-2019
- 1 (satu) lembar tanda terima pembayaran kepada PT SLAMET AGUNG ARTOMORO dari Costumer M. EISSA sebesar Rp. 1.000.000 (satu juta rupiah).
- 1 (satu) lembar kwitansi tanda terima pembayaran kepada PT SLAMET AGUNG ARTOMORO dari MUHAMMAD ESSIA sebesar Rp. 11.000.000 (sebelas juta rupiah) tanggal 15-09-2019.
- 1 (satu) lembar tanda terima pembayaran kepada PT SLAMET AGUNG ARTOMORO diterima IDA. F sebesar Rp. 1.500.000 (satu juta lima ratus ribu rupiah) tanggal 07-07-2019.
- 1 (satu) lembar tanda terima pembayaran kepada PT SLAMET AGUNG ARTOMORO diterima IDA sebesar Rp. 3.000.000 (tiga juta rupiah) tanggal 16-06-2019

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

- Bahwa Terdakwa dihadirkan keruang persidangan sehubungan dengan masalah Terdakwa melakukan penipuan dan penggelapan penjualan perumahan yang terletak di Griya Pakumbulan Indah Residence yang terletak di Dukuh Kaligawe Desa Pakumbulan Kecamatan Buaran Kabupaten Pekalongan;
- Bahwa Terdakwa pernah diperiksa oleh penyidik kepolisian dan keterangannya benar sebagaimana dalam BAP penyidik;
- Bahwa Peristiwa penggelapan atau penipuan atas penjualan perumahan yang dilakukan oleh terdakwa terjadi sejak Bulan Maret Tahun 2019 sampai dengan Bulan September 2019 bertempat di Kantor Pemasaran Perumahan Griya Pakumbulan Indah Residen di Dukuh. Kaligawe Ds. Pakumbulan Kec. Buaran Kab. Pekalongan.
- Bahwa Terdakwa sebagai Direktur PT Slamet Agung Artomoro yang bergerak dibidang Depeloper dan Kontraktor perumahan;
- Bahwa peristiwa penipuan atau penggelapan tersebut terjadi berawal pada saat Terdakwa sebagai Developer PT Slamet Agung Arto Moro yang sedang melakukan penjualan perumahan di Griya Pakumbulan Indah Residence yang terletak di Dukuh Kaligawe Desa Pakumbulan Kecamatan Buaran Kabupaten Pekalongan, kemudian Terdakwa membuat brosur penawaran penjualan

Halaman 41 dari 58 halaman Putusan Nomor 221/PID.B/2021/PN PKL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Griya Pakumbulan Indah Residence yang menawarkan melalui media sosial dengan kalimat “Dengan DP 11 Juta sudah bisa memiliki perumahan type 36/66 dengan angsuran sekitar 900 ribu selama 15 tahun dan hanya dengan bayar 1 juta untuk pembayaran booking fee sudah bisa memilih lokasi pembangunan”;

- Bahwa selanjutnya sekira pada bulan Maret tahun 2019, Saksi Afiqun Najib Bin Muhammad tertarik dengan iklan perumahan Griya Pakumbulan Indah Residence melalui media Sosial Facebook Griya Pakumbulan Indah Residence yang dibuat oleh Terdakwa, sehingga Saksi Afiqun Najib Bin Muhammad mendatangi Kantor Pemasaran Perumahan Griya Pakumbulan Indah Residence yang terletak di Dukuh Kaligawe Desa Pakumbulan Kecamatan Buaran Kabupaten Pekalongan dan bertemu dengan Terdakwa;
- Bahwa kemudian pada saat itu terjadi Kesepakatan jual-beli antara Terdakwa dengan Saksi Afiqun Najib Bin Muhammad terhadap rumah blok B.12 Type 36/66 Perumahan Griya Pakumbulan Indah Residence dengan harga sebesar Rp. 128.000.000,- (seratus dua puluh delapan juta rupiah) dengan sistem pembayaran secara tempo dengan kesepakatan rumah tersebut akan selesai dibangun oleh Terdakwa dan diserahkan kepada Saksi Afiqun Najib Bin Muhammad pada bulan Juli 2019;
- Bahwa atas kesepakatan tersebut antara Terdakwa dan Saksi Afiqun Najib Bin Muhammad yang kemudian Saksi Afiqun Najib Bin Muhammad telah melakukan pembayaran terhadap rumah blok B.12 Perumahan Griya Pakumbulan Indah Residence secara bertahap dengan jumlah keseluruhan sebesar Rp. 120.788.000,- (seratus dua puluh juta tujuh ratus delapan puluh delapan juta rupiah) dengan rincian sebagai berikut:
 - Pada tanggal 15 Mei 2019 Saksi Afiqun Najib Bin Muhammad membayar sebesar Rp. 5.000.000 (lima juta rupiah) langsung kepada Terdakwa.
 - Pada tanggal 23 Mei 2019 Saksi Afiqun Najib Bin Muhammad membayar sebesar Rp. 85.000.000 (delapan puluh lima juta rupiah) langsung kepada Terdakwa.
 - Pada tanggal tanggal 28 Mei 2019 Saksi Afiqun Najib Bin Muhammad membayar sebesar Rp. 2.000.000 (dua juta rupiah) langsung kepada Terdakwa.
 - Pada tanggal 30 Mei 2019 Saksi Afiqun Najib Bin Muhammad membayar sebesar Rp. 2.220.000 (dua juta dua ratus dua puluh ribu rupiah) kepada Sdr. Harto atas perintah Terdakwa;

Halaman 42 dari 58 halaman Putusan Nomor 221/PID.B/2021/PN PKL

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 tanggal 30 Mei 2019 Saksi Afiquin Najib Bin Muhammad membayar sebesar Rp. 2.220.000 (dua juta dua ratus dua puluh ribu rupiah) kepada Sdr. Harto atas perintah Terdakwa;
- Pada tanggal 2 Juni 2019 sebesar Rp. 3.000.000 (tiga juta rupiah) Saksi Afiquin Najib Bin Muhammad bayarkan atas perintah Terdakwa kepada Sdr. HARTO.
- Pada tanggal 7 Juni 2019 sebesar Rp. 2.000.000 (empat juta rupiah) Saksi Afiquin Najib Bin Muhammad bayarkan atas perintah Terdakwa kepada Sdr. Harto.
- Pada tanggal 3 Juni 2019 sebesar Rp. 5.000.000 (lima juta rupiah) Saksi Afiquin Najib Bin Muhammad bayarkan kepada Terdakwa.
- Pada tanggal 3 Juni 2019 sebesar Rp. 5.668.000 (lima juta enam ratus enam puluh delapan ribu rupiah) Saksi Afiquin Najib Bin Muhammad bayarkan kepada Terdakwa.
- Pada tanggal 16 Juni 2019 sebesar Rp. 4.000.000 (empat juta rupiah) Saksi Afiquin Najib Bin Muhammad bayarkan kepada Terdakwa.
- Pada tanggal 18 Juni 2019 sebesar Rp. 6.000.000 (enam juta rupiah) Saksi Afiquin Najib Bin Muhammad bayarkan kepada Terdakwa.
- Pada tanggal 1 November 2019 sebesar Rp. 900.000 (sembilan ratus ribu rupiah) Saksi Afiquin Najib Bin Muhammad bayarkan atas perintah Terdakwa kepada Sdr. Anton.
- Bahwa selanjutnya pada bulan Desember 2019, rumah blok B.12 Perumahan Griya Pakumbulan Indah Residence tidak selesai dilakukan pembangunan oleh Terdakwa, yang kemudian Saksi Afiquin Najib Bin Muhammad melakukan konfirmasi kepada Terdakwa namun tidak mendapatkan respon dari Terdakwa. Dimana kemudian sampai saat ini rumah blok B.12 Perumahan Griya Pakumbulan Indah Residence belum selesai dibangun oleh Terdakwa.
- Bahwa Terdakwa setelah menerima uang pembayaran dari Saksi Afiquin Najib Bin Muhammad sebesar Rp. 120.788.000,- (seratus dua puluh juta tujuh ratus delapan puluh delapan ribu rupiah) tidak digunakan oleh Terdakwa untuk keperluan pembangunan rumah blok B.12 Perumahan Griya Pakumbulan Indah Residence namun digunakan oleh Terdakwa untuk membayar bunga pinjaman bank milik Terdakwa dan membangun perumahan lain dan keperluan sehari-hari;

Halaman 43 dari 58 halaman Putusan Nomor 221/PID.B/2021/PN PKL

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 tidak dapat menyerahkan Surat Hak Milik atas rumah blok B.12 Perumahan Griya Pakumbulan Indah Residence dikarenakan masih menjadi agunan hutang di Bank BTN Tegal;
- Bahwa sekira pada bulan Juni 2019 Saksi Afiqun Najib Bin Muhammad mengetahui bahwa rumah blok B.12 Perumahan Griya Pakumbulan Indah Residence belum selesai dibangun dan belum diserahkan kepada Saksi Afiqun Najib Bin Muhammad oleh Terdakwa, kemudian Saksi Afiqun Najib Bin Muhammad menghubungi Terdakwa melalui telephone yang pada saat itu Terdakwa menjanjikan akan segera dilanjutkan pembangunannya setelah Saksi Afiqun Najib Bin Muhammad memberikan pembayaran lagi.
- Bahwa selanjutnya Saksi Afiqun Najib Bin Muhammad memberikan uang pembayaran tempo pada tanggal 1 November 2019 sebesar Rp. 900.000 (sembilan ratus ribu rupiah) Saksi Afiqun Najib Bin Muhammad bayarkan atas perintah Terdakwa kepada Sdr. Anton, namun hingga saat ini rumah blok B.12 Perumahan Griya Pakumbulan Indah Residence belum selesai dibangun dan belum diserahkan oleh Terdakwa kepada Saksi Afiqun Najib Bin Muhammad.
- Bahwa pada hari Sabtu tanggal 01 Juni 2019, Saksi Mohammad Eissa Bin Norman mendatangi Kantor Pemasaran Perumahan Griya Pakumbulan Indah Residence yang terletak di Dukuh Kaligawe Desa Pakumbulan Kecamatan Buaran Kabupaten Pekalongan dan bertemu dengan Terdakwa yang pada saat itu terjadi kesepakatan jual beli dengan cara kredit KPR terhadap rumah blok A.13 Perumahan Griya Pakumbulan Indah Residence sebesar Rp. 135.000.000,- (seratus tiga puluh lima juta rupiah) dengan pembangunan selama 6 (enam) bulan sejak dilakukan pembayaran uang muka yang sudah dapat ditempati dan diserahkan kepada Saksi Mohammad Eissa Bin Norman yang pada saat itu Saksi Mohammad Eissa Bin Norman memberikan uang tanda jadi sebesar Rp. 1.000.000,- (satu) juta rupiah;
- Bahwa selanjutnya pada tanggal 04 Agustus 2019 Saksi Mohammad Eissa Bin Norman melakukan pembayaran uang muka sebesar Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah) kepada Terdakwa melalui transfer, dimana pada tanggal 15 Agustus 2019 Terdakwa mendatangi rumah Saksi Mohammad Eissa Bin Norman yang terletak di Desa Jeruk Sari Kecamatan Tirto Kabupaten Pekalongan untuk meminta kekurangan pembayaran uang muka sebesar Rp. 7.000.000,- (tujuh juta rupiah) yang pada saat itu diserahkan secara tunai oleh istri Saksi Mohammad Eissa Bin Norman.

Halaman 44 dari 58 halaman Putusan Nomor 221/PID.B/2021/PN PKL

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 sekira bulan Desember 2019, Terdakwa belum selesai melakukan pembangunan terhadap rumah blok A.13 Perumahan Griya Pakumbulan Indah Residence dan tidak bisa menyerahkan kepada Saksi Mohammad Eissa Bin Norman.
- Bahwa pada hari Minggu tanggal 07 Juli 2019, Saksi Mas'af Bin Mustamil mendatangi Kantor Pemasaran Perumahan Griya Pakumbulan Indah Residence yang terletak di Dukuh Kaligawe Desa Pakumbulan Kecamatan Buaran Kabupaten Pekalongan dan bertemu dengan Saksi Irda Fardasah yang pada saat itu terjadi kesepakatan jual beli dengan cara kredit KPR terhadap rumah blok B.1 Perumahan Griya Pakumbulan Indah Residence sebesar Rp. 140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah),;
- Bahwa kemudian Saksi Mas'af Bin Mustamil melakukan pembayaran boking sebesar Rp. 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) dengan perjanjian bahwa rumah blok B.1 Perumahan Griya Pakumbulan Indah Residence akan selesai dilakukan pembangunan pada Desember 2019 dan sudah bisa ditempati oleh Saksi Mas'af Bin Mustamil dan akan dimulai pembangunan setelah Saksi Mas'af Bin Mustamil memberikan pembayaran uang muka dan tanda jadi.
- Bahwa pada tanggal 12 Juli 2019, Saksi Mas'af Bin Mustamil dijemput oleh Terdakwa yang kemudian menuju Bank BTN Tegal untuk dilakukan wawancara KPR yang pada saat itu sudah disetujui dan telah terbit Surat Penegasan Persetujuan Penyediaan Kredit (SP3K). dimana kemudian pada tanggal 16 Agustus 2019 Saksi Mas'af Bin Mustamil membayarkan uang muka sebesar Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah) kepada Terdakwa, kemudian pada tanggal 20 Desember 2019 Terdakwa menghubungi Saksi Mas'af Bin Mustamil untuk meminta tambahan biaya sebesar Rp. 3.600.000,- (tiga juta enam ratus ribu rupiah) untuk memasang atap rangka baja namun ditolak oleh Saksi Mas'af Bin Mustamil karena sesuai perjanjian menggunakan atap kayu dan genteng;
- Bahwa pada bulan September 2019, Saksi Moh Yusuf Bin Umar mendatangi Kantor Pemasaran Perumahan Griya Pakumbulan Indah Residence yang terletak di Dukuh Kaligawe Desa Pakumbulan Kecamatan Buaran Kabupaten Pekalongan dan bertemu dengan Saksi Irda Fardasah yang pada saat itu terjadi kesepakatan jual beli dengan cara kredit KPR terhadap rumah blok B.4 Perumahan Griya Pakumbulan Indah Residence sebesar Rp. 137.000.000,- (seratus tiga puluh tujuh juta rupiah),

Halaman 45 dari 58 halaman Putusan Nomor 221/PID.B/2021/PN PKL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Terdakwa menerima uang dari Saksi Moh Yusuf Bin Umar sebesar Rp. 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) sebagai tanda jadi pembelian rumah dengan kesepakatan rumah akan selesai pada bulan Desember 2019 dan sudah dapat ditempati oleh Saksi Moh Yusuf Bin Umar;
- Bahwa pada tanggal 14 Oktober 2019, Terdakwa datang kerumah Saksi Moh Yusuf Bin Umar yang terletak di Desa Landungsari Gg.10 N0 17 Kecamatan Pekalongan Timur Kota Pekalongan dengan meminta uang pembayaran uang muka sebesar Rp. 6.000.000,- (enam juta rupiah) yang kemudian Saksi Moh Yusuf Bin Umar menyerahkan uang tersebut kepada Terdakwa dengan perjanjian rumah blok B.4 Perumahan Griya Pakumbulan Indah Residence akan segera dibangun;
- Bahwa pada akhir bulan Oktober Terdakwa bersama Saksi Moh Yusuf Bin Umar mendatangi Bank BTN Tegal untuk wawancara Kredit Perumahan, dimana pada saat itu setelah dilakukan wawancara, Terdakwa memberitahukan bahwa kelengkapan administrasi Saksi Moh Yusuf Bin Umar belum lengkap sehingga langsung kembali tanpa akad kredit.
- Bahwa selanjutnya Saksi Moh Yusuf Bin Umar menanyakan kepada Terdakwa mengenai kelengkapan kredit dan pembangunan rumah kepada Terdakwa namun tidak pernah direspon oleh Terdakwa hingga pada bulan Desember 2019 rumah blok B.4 Perumahan Griya Pakumbulan Indah Residence belum selesai dilakukan pembangunan oleh Terdakwa dan sampai saat ini belum bisa ditempati oleh Saksi Moh Yusuf Bin Umar.
- Bahwa akibat dari perbuatan yang dilakukan oleh Terdakwa, Saksi Afiqun Najib Bin Muhammad mengalami kerugian sebesar Rp. 120.788.000,- (seratus dua puluh juta tuju ratus delapan puluh delapan juta rupiah), Saksi Mohammad Eissa Bin Norman mengalami kerugian sebesar Rp. 11.000.000,- (sebelas juta rupiah), Saksi Mas'af Bin Mustamil mengalami kerugian sebesar Rp. 4.500.000,- (empat juta lima ratus ribu rupiah), Saksi Moh Yusuf Bin Umar sebesar Rp. 8.500.000,- (delapan juta lima ratus ribu 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

Halaman 46 dari 58 halaman Putusan Nomor 221/PID.B/2021/PN PKL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

1. Unsur barang siapa;
2. Unsur dengan sengaja memiliki dengan melawan hak sesuatu barang yang sama sekali atau sebahagiannya termasuk kepunyaan orang lain dan barang itu ada dalam tangannya bukan karena kejahatan;

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

Ad.1.Unsur Barangsiapa;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan unsur “Barangsiapa” adalah siapa saja yang menjadi subjek hukum, dalam hal ini tidak terkecuali laki-laki dan perempuan yang jelasnya kepada sipelaku dapat dimintai pertanggung jawaban terhadap perbuatan yang dilakukannya;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan subjek hukum adalah mereka yang tunduk pada hukum yang berlaku di Negara Republik Indonesia, yaitu setiap warga Negara Indonesia atau setiap orang yang berdomisili di wilayah Negara Republik Indonesia;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi dan keterangan terdakwa, orang atau subjek hukum yang diperiksa sebagai pelaku perbuatan sebagaimana didakwakan oleh Penuntut Umum adalah Terdakwa Slamet Bin Rochim;

Menimbang, bahwa Terdakwa Slamet Bin Rochim adalah seseorang yang diajukan sebagai subyek hukum dalam perkara ini dengan identitas lengkap sebagaimana termuat dalam Surat Dakwaan Penuntut Umum, setelah ditanyakan oleh Hakim Ketua kepadanya, Terdakwa telah membenarkannya, sehingga tidak terdapat kekeliruan tentang orang (*error in persona*) yang diajukan oleh Penuntut Umum tersebut, namun demikian apakah terdakwa sebagai subyek hukum tersebut dapat dinyatakan sebagai pelaku dari tindak pidana yang didakwakan oleh Penuntut Umum, maka untuk Majelis Hakim berpendapat unsur “Barangsiapa” telah terpenuhi;

Ad.2. Unsur dengan sengaja memiliki dengan melawan hak sesuatu barang yang sama sekali atau sebahagiannya termasuk kepunyaan orang lain dan barang itu ada dalam tangannya bukan karena kejahatan;

Menimbang, bahwa *sengaja* dalam unsur ini diartikan bahwa pelaku menghendaki atau bermaksud untuk menguasai suatu benda secara melawan hukum, pelaku mengetahui pula bahwa yang ingin ia kuasai itu adalah sebuah

Halaman 47 dari 58 halaman Putusan Nomor 221/PID.B/2021/PN PKL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

benda yang seluruh atau sebahagian milik orang lain, serta mengetahui jika benda tersebut berada padanya bukan karena kejahatan;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan *memiliki dengan melawan hak sesuatu barang* dalam unsur ini berarti menguasai suatu benda bertentangan dengan sifat dari hak yang dimiliki atas benda itu atau juga menguasai sesuatu barang bertentangan dengan sifat dari hak yang dijalankan seseorang atas barang tersebut;

Menimbang, bahwa sedangkan yang dimaksud dengan *barang itu ada dalam tangannya bukan karena kejahatan* dalam unsur ini adalah bahwa benda yang berada dalam penguasaan pelaku tersebut didapat tidak bertentangan dengan aturan yang berlaku;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan melawan hukum adalah apabila perbuatan yang dilakukan oleh seorang pelaku atau dader bertentangan dengan norma hukum tertulis atau norma hukum tidak tertulis atau bertentangan dengan hak orang lain sehingga dapat dikenai sanksi hukum;

Menimbang, bahwa penggelapan secara melawan hukum memiliki sesuatu benda seolah-olah ia adalah pemilik dari benda tersebut, padahal ia bukanlah pemiliknya;

Menimbang, bahwa bentuk kesengajaan itu sendiri ada 3 (tiga) yaitu:

1. Kesengajaan sebagai maksud/tujuan;
 - Apabila pembuat menghendaki akibat perbuatannya;
 - Untuk mencapai suatu tujuan yang dekat (dolus directus);
 - Terdapat hubungan langsung antara kehendak jiwa dan fakta kejadian;
 - Tidak dilakukan perbuatan itu jika pembuat tahu akibat perbuatannya tidak terjadi/ tidak tercapai
2. Kesengajaan sebagai kepastian;

Kondisi jiwa tidak menghendaki akibat itu terjadi, tetapi dengan berlaku begitu pasti suatu yang tidak dikehendaki itu akan terjadi.
3. Kesengajaan sebagai kemungkinan
Kondisi jiwa tidak menghendaki akibat itu terjadi, tapi semestinya ia menyadari bahwa jika itu dilakukan, kemungkinan besar akibat yang tidak dikehendakinya itu akan terjadi;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi-saksi dan keterangan Terdakwa dihubungkan dengan barang bukti dan alat bukti serta fakta dipersidangan bahwa Terdakwa telah melakukan penggelapan atau penipuan atas penjualan perumahan sejak Bulan Maret Tahun 2019 sampai dengan Bulan September 2019

Halaman 48 dari 58 halaman Putusan Nomor 221/PID.B/2021/PN PKL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bertempat di Kantor Pemasaran Perumahan Griya Pakumbulan Indah Residen di Dukuh. Kaligawe Ds. Pakumbulan Kec. Buaran Kab. Pekalongan.

Menimbang, bahwa peristiwa tersebut berawal pada saat sebagai Developer PT Slamet Agung Arto Moro yang sedang melakukan penjualan perumahan di Griya Pakumbulan Indah Residence yang terletak di Dukuh Kaligawe Desa Pakumbulan Kecamatan Buaran Kabupaten Pekalongan dengan membuat brosur penawaran penjualan perumahan yang menawarkan melalui media sosial dengan kalimat "Dengan DP 11 Juta sudah bisa memiliki perumahan type 36/66 angsuran sekitar 900 ribu selama 15 tahun dan hanya dengan bayar 1 juta untuk pembayaran boking fee sudah bisa memilih lokasi pembangunan".

Menimbang, bahwa pada bulan Maret tahun 2019, Saksi Afiquin Najib Bin Muhammad tertarik dengan iklan perumahan Griya Pakumbulan Indah Residence melalui media Sosial Facebook Griya Pakumbulan Indah Residence yang dibuat oleh Terdakwa, sehingga Saksi Afiquin Najib Bin Muhammad mendatangi Kantor Pemasaran Perumahan Griya Pakumbulan Indah Residence yang terletak di Dukuh Kaligawe Desa Pakumbulan Kecamatan Buaran Kabupaten Pekalongan bertemu terdakwa, kemudian pada saat itu terjadi Kesepakatan jual-beli antara Terdakwa dengan Saksi Afiquin Najib Bin Muhammad terhadap rumah blok B.12 Type 36/66 Perumahan dengan harga sebesar Rp. 128.000.000,- (seratus dua puluh delapan juta rupiah) dan sistem pembayaran secara tempo. Dengan kesepakatan rumah tersebut akan selesai dibangun oleh Terdakwa dan diserahkan kepada Saksi Afiquin Najib Bin Muhammad pada bulan Juli 2019;

Menimbang, bahwa atas kesepakatan antara Terdakwa dan Saksi Afiquin Najib Bin Muhammad kemudian Saksi Afiquin Najib Bin Muhammad telah melakukan pembayaran terhadap rumah blok B.12 Perumahan Griya Pakumbulan Indah Residence secara bertahap dengan jumlah keseluruhan sebesar Rp. 120.788.000,- (seratus dua puluh juta tujuh ratus delapan puluh delapan juta rupiah) dengan rincian sebagai berikut:

- Pada tanggal 15 Mei 2019 sebesar Rp. 5.000.000 (lima juta rupiah) Saksi Afiquin Najib Bin Muhammad bayarkan langsung kepada Terdakwa.
- Pada tanggal 23 Mei 2019 sebesar Rp. 85.000.000 (delapan puluh lima juta rupiah) Saksi Afiquin Najib Bin Muhammad langsung kepada Terdakwa.
- Pada tanggal tanggal 28 Mei 2019 sebesar Rp. 2.000.000 (dua juta rupiah) Saksi Afiquin Najib Bin Muhammad bayarkan langsung kepada Terdakwa.

Halaman 49 dari 58 halaman Putusan Nomor 221/PID.B/2021/PN PKL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pada tanggal 30 Mei 2019 sebesar Rp. 2.220.000 (dua juta dua ratus dua puluh ribu rupiah) Saksi Afiquin Najib Bin Muhammad bayarkan atas perintah Terdakwa kepada Sdr. HARTO.
- Pada tanggal 30 Mei 2019 sebesar Rp. 2.220.000 (dua juta dua ratus dua puluh ribu rupiah) Saksi Afiquin Najib Bin Muhammad bayarkan atas perintah Terdakwa kepada Sdr. HARTO.
- Pada tanggal 2 Juni 2019 sebesar Rp. 3.000.000 (tiga juta rupiah) Saksi Afiquin Najib Bin Muhammad bayarkan atas perintah Terdakwa kepada Sdr. HARTO.
- Pada tanggal 7 Juni 2019 sebesar Rp. 2.000.000 (empat juta rupiah) Saksi Afiquin Najib Bin Muhammad bayarkan atas perintah Terdakwa kepada Sdr. HARTO.
- Pada tanggal 3 Juni 2019 sebesar Rp. 5.000.000 (lima juta rupiah) Saksi Afiquin Najib Bin Muhammad bayarkan kepada Terdakwa.
- Pada tanggal 3 Juni 2019 sebesar Rp. 5.668.000 (lima juta enam ratus enam puluh delapan ribu rupiah) Saksi Afiquin Najib Bin Muhammad bayarkan kepada Terdakwa.
- Pada tanggal 16 Juni 2019 sebesar Rp. 4.000.000 (empat juta rupiah) Saksi Afiquin Najib Bin Muhammad bayarkan kepada Terdakwa.
- Pada tanggal 18 Juni 2019 sebesar Rp. 6.000.000 (enam juta rupiah) Saksi Afiquin Najib Bin Muhammad bayarkan kepada Terdakwa.
- Pada tanggal 1 November 2019 sebesar Rp. 900.000 (sembilan ratus ribu rupiah) Saksi Afiquin Najib Bin Muhammad bayarkan atas perintah Terdakwa kepada Sdr. ANTON.

Menimbang, bahwa selanjutnya pada bulan Desember 2019, rumah blok B.12 Perumahan Griya Pakumbulan Indah Residence tidak selesai dilakukan pembangunan oleh Terdakwa dan Saksi Afiquin Najib Bin Muhammad melakukan konfirmasi kepada Terdakwa namun tidak mendapatkan respon dari Terdakwa. Dimana kemudian sampai saat ini rumah blok B.12 Perumahan Griya Pakumbulan Indah Residence belum selesai dibangun oleh Terdakwa.

Bahwa setelah Terdakwa menerima uang pembayaran dari Saksi Afiquin Najib Bin Muhammad sebesar Rp. 120.788.000,- (seratus dua puluh juta tujuh ratus delapan puluh delapan ribu rupiah) tidak digunakan oleh Terdakwa untuk keperluan pembangunan rumah blok B.12 Perumahan Griya Pakumbulan Indah Residence namun digunakan oleh Terdakwa untuk membayar bunga pinjaman bank milik Terdakwa, serta untuk membangun unit perumahan lain dan digunakan Terdakwa

Halaman 50 dari 58 halaman Putusan Nomor 221/PID.B/2021/PN PKL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk keperluan sehari-hari Terdakwa. Dimana Terdakwa juga tidak dapat menyerahkan Surat Hak Milik atas rumah blok B.12 Perumahan Griya Pakumbulan Indah Residence dikarenakan masih menjadi agunan hutang di Bank BTN Tegal.

Menimbang, bahwa kemudian pada bulan Juni 2019 Saksi Afiqun Najib Bin Muhammad mengetahui bahwa rumah blok B.12 Perumahan Griya Pakumbulan Indah Residence belum selesai dibangun dan belum diserahkan kepada Saksi Afiqun Najib Bin Muhammad oleh Terdakwa, yang kemudian Saksi Afiqun Najib Bin Muhammad menghubungi Terdakwa melalui telephone yang pada saat itu Terdakwa menjanjikan akan segera dilanjutkan pembangunannya setelah Saksi Afiqun Najib Bin Muhammad memberikan pembayaran lagi. Yang kemudian Saksi Afiqun Najib Bin Muhammad memberikan uang pembayaran tempo pada tanggal 1 November 2019 sebesar Rp. 900.000 (sembilan ratus ribu rupiah) Saksi Afiqun Najib Bin Muhammad bayarkan atas perintah Terdakwa kepada Sdr. ANTON, namun hingga saat ini rumah blok B.12 Perumahan Griya Pakumbulan Indah Residence belum selesai dibangun dan belum diserahkan oleh Terdakwa kepada Saksi Afiqun Najib Bin Muhammad.

Menimbang, bahwa pada hari Sabtu tanggal 01 Juni 2019, Saksi Mohammad Eissa Bin Norman mendatangi Kantor Pemasaran Perumahan Griya Pakumbulan Indah Residence yang terletak di Dukuh Kaligawe Desa Pakumbulan Kecamatan Buaran Kabupaten Pekalongan dan bertemu dengan Terdakwa yang pada saat itu terjadi kesepakatan jual beli dengan cara kredit KPR terhadap rumah blok A.13 Perumahan Griya Pakumbulan Indah Residence sebesar Rp. 135.000.000,- (seratus tiga puluh lima juta rupiah) dengan pembangunan selama 6 (enam) bulan sejak dilakukan pembayaran uang muka yang sudah dapat ditempati dan diserahkan kepada Saksi Mohammad Eissa Bin Norman yang pada saat itu Saksi Mohammad Eissa Bin Norman memberikan uang tanda jadi sebesar Rp. 1.000.000,- (satu) juta rupiah. yang kemudian pada tanggal 04 Agustus 2019 Saksi Mohammad Eissa Bin Norman melakukan pembayaran uang muka sebesar Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah) kepada Terdakwa melalui transfer, dimana kemudian pada tanggal 15 Agustus 2019 Terdakwa mendatangi rumah Saksi Mohammad Eissa Bin Norman yang terletak di Desa Jeruk Sari Kecamatan Tirto Kabupaten Pekalongan untuk meminta kekurangan pembayaran uang muka sebesar Rp. 7.000.000,- (tujuh juta rupiah) yang pada saat itu diserahkan secara tunai oleh istri Saksi Mohammad Eissa Bin Norman. Dimana kemudian sampai bulan Desember 2019, Terdakwa belum selesai melakukan pembangunan terhadap rumah blok

Halaman 51 dari 58 halaman Putusan Nomor 221/PID.B/2021/PN PKL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

A.13 Perumahan Griya Pakumbulan Indah Residence dan tidak bisa menyerahkan kepada Saksi Mohammad Eissa Bin Norman.

Bahwa pada hari Minggu tanggal 07 Juli 2019, Saksi Mas'af Bin Mustamil mendatangi Kantor Pemasaran Perumahan Griya Pakumbulan Indah Residence yang terletak di Dukuh Kaligawe Desa Pakumbulan Kecamatan Buaran Kabupaten Pekalongan dan bertemu dengan Saksi Irda Fardasah yang pada saat itu terjadi kesepakatan jual beli dengan cara kredit KPR terhadap rumah blok B.1 Perumahan Griya Pakumbulan Indah Residence sebesar Rp. 140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah), yang kemudian Saksi Mas'af Bin Mustamil melakukan pembayaran boking sebesar Rp. 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) dengan perjanjian bahwa rumah blok B.1 Perumahan Griya Pakumbulan Indah Residence akan selesai dilakukan pembangunan pada Desember 2019 dan sudah bisa ditempati oleh Saksi Mas'af Bin Mustamil dan akan dimulai pembangunan setelah Saksi Mas'af Bin Mustamil memberikan pembayaran uang muka dan tanda jadi. Dimana kemudian pada tanggal 12 Juli 2019, Saksi Mas'af Bin Mustamil dijemput oleh Terdakwa yang kemudian menuju Bank BTN Tegal untuk dilakukan wawancara KPR yang pada saat itu sudah disetujui dan telah terbit Surat Penegasan Persetujuan Penyediaan Kredit (SP3K). dimana kemudian pada tanggal 16 Agustus 2019 Saksi Mas'af Bin Mustamil membayarkan uang muka sebesar Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah) kepada Terdakwa. Yang kemudian pada tanggal 20 Desember 2019 Terdakwa menghubungi Saksi Mas'af Bin Mustamil untuk meminta tambahan biaya sebesar Rp. 3.600.000,- (tiga juta enam ratus ribu rupiah) untuk memasang atap rangka baja namun ditolak oleh Saksi Mas'af Bin Mustamil karena sesuai perjanjian menggunakan atap kayu dan genteng. Dimana kemudian sampai saat ini pembangunan rumah blok B.1 Perumahan Griya Pakumbulan Indah Residence belum selesai dilakukan pembangunan oleh Terdakwa.

Bahwa pada hari dan tanggal yang sudah tidak dapat diingat lagi pada bulan September 2019, Saksi Moh Yusuf Bin Umar mendatangi Kantor Pemasaran Perumahan Griya Pakumbulan Indah Residence yang terletak di Dukuh Kaligawe Desa Pakumbulan Kecamatan Buaran Kabupaten Pekalongan dan bertemu dengan Saksi Irda Fardasah yang pada saat itu terjadi kesepakatan jual beli dengan cara kredit KPR terhadap rumah blok B.4 Perumahan Griya Pakumbulan Indah Residence sebesar Rp. 137.000.000,- (seratus tiga puluh tujuh juta rupiah), dimana pada saat itu Saksi Moh Yusuf Bin Umar menyerahkan uang tanda jadi sebesar Rp. 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah), dengan kesepakatan

Halaman 52 dari 58 halaman Putusan Nomor 221/PID.B/2021/PN PKL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa rumah akan selesai dilakukan pembangunan pada bulan Desember 2019 dan sudah dapat ditempati oleh Saksi Moh Yusuf Bin Umar. Bahwa kemudian pada tanggal 14 Oktober 2019, Terdakwa datang kerumah Saksi Moh Yusuf Bin Umar yang terletak di Desa Landungsari Gg.10 N0 17 Kecamatan Pekalongan Timur Kota Pekalongan dengan meminta uang pembayaran uang muka sebesar Rp. 6.000.000,- (enam juta rupiah) yang kemudian Saksi Moh Yusuf Bin Umar menyerahkan uang tersebut kepada Terdakwa yang pada saat itu berjanji bahwa rumah blok B.4 Perumahan Griya Pakumbulan Indah Residence akan segera dibangun. Yang kemudian pada akhir bulan Oktober Terdakwa bersama Saksi Moh Yusuf Bin Umar mendatangi Bank BTN Tegal untuk wawancara Kredit Perumahan, dimana pada saat itu setelah dilakukan wawancara, Terdakwa memberitahukan bahwa kelengkapan administrasi Saksi Moh Yusuf Bin Umar belum lengkap sehingga langsung kembali tanpa akad kredit. Yang selanjutnya Saksi Moh Yusuf Bin Umar menanyakan kepada Terdakwa mengenai kelengkapan kredit dan pembangunan rumah kepada Terdakwa namun tidak pernah direspon oleh Terdakwa hingga pada bulan Desember 2019 rumah blok B.4 Perumahan Griya Pakumbulan Indah Residence belum selesai dilakukan pembangunan oleh Terdakwa dan sampai saat ini belum bisa ditempati oleh Saksi Moh Yusuf Bin Umar.

Menimbang, bahwa akibat dari perbuatan Terdakwa, Saksi Afiqun Najib Bin Muhammad mengalami kerugian sebesar Rp. 120.788.000,- (seratus dua puluh juta tujuh ratus delapan puluh delapan juta rupiah), Saksi Mohammad Eissa Bin Norman mengalami kerugian sebesar Rp. 11.000.000,- (sebelas juta rupiah), Saksi Mas'af Bin Mustamil mengalami kerugian sebesar Rp. 4.500.000,- (empat juta lima ratus ribu rupiah), Saksi Moh Yusuf Bin Umar sebesar Rp. 8.500.000,- (delapan juta lima ratus ribu rupiah).

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka Majelis Hakim berpendapat bahwa unsur kedua telah terpenuhi secara sah menurut hukum;

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 alternative kedua Penuntut Umum ;

Menimbang, bahwa terhadap Pembelaan Terdakwa yang memohon hukuman yang sering-ringannya, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai alasan yang meringankan pidana bagi diri Terdakwa;

Halaman 53 dari 58 halaman Putusan Nomor 221/PID.B/2021/PN PKL



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 pembenar maupun alasan pemaaf, maka Terdakwa harus mempertanggungjawabkan perbuatannya;

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

Menimbang, bahwa terhadap Terdakwa telah dikenakan penangkapan dan penahanan yang sah, maka masa penangkapan dan penahanan telah jalani 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 untuk selanjutnya dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa barang bukti berupa :

- 1 (satu) lembar tanda terima pembayaran kepada PT SLAMET AGUNG ARTOMORO dari Costumer Afiq sebesar Rp. 5.000.000 (lima juta rupiah).
- 1 (satu) lembar kwitansi tanda terima pembayaran kepada PT SLAMET AGUNG ARTOMORO dari Muhammad Afiqu Najib sebesar Rp. 25.000.000 (dua puluh lima juta rupiah) tanggal 23-05-2019.
- 1 (satu) lembar kwitansi tanda terima pembayaran kepada PT SLAMET AGUNG ARTOMORO dari M. Afiqu Najib sebesar Rp. 2.000.000 (dua juta rupiah) tanggal 28-05-2019.
- 1 (satu) lembar kwitansi tanda terima pembayaran tukang kepada Sdr. Harto dari Sdr. Afiq sebesar Rp. 2.220.000 (dua juta dua ratus dua puluh ribu rupiah) tanggal 30-05-2019.
- 1 (satu) lembar kwitansi tanda terima pembayaran tukang kepada Sdr. Harto dari Sdr. Afiq sebesar Rp. 3.000.000 (tiga juta rupiah) tanggal 02-06-2019.
- 1 (satu) lembar tanda terima pembayaran kepada PT SLAMET AGUNG ARTOMORO dari Costumer AFIQ sebesar Rp. 5.000.000 (lima juta rupiah) tanggal 03-06-2019.
- 1 (satu) lembar tanda terima pembayaran kepada PT SLAMET AGUNG ARTOMORO dari Costumer AFIQ sebesar Rp. 5.668.000 (lima juta enam ratus enam puluh delapan ribu rupiah) tanggal 03-06-2019.

Halaman 54 dari 58 halaman Putusan Nomor 221/PID.B/2021/PN PKL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 (satu) lembar tanda terima pembayaran kepada PT SLAMET AGUNG ARTOMORO dari Costumer Afiq sebesar Rp. 4.000.000 (empat juta rupiah) tanggal 16-06-2019.
- 1 (satu) lembar tanda terima pembayaran kepada PT SLAMET AGUNG ARTOMORO dari Costumer Afiq sebesar Rp. 6.000.000 (enam juta rupiah) tanggal 18-06-2019
- 1 (satu) lembar kwitansi tanda terima pembayaran tukang kepada Sdr. Anton. G dari Sdr. Mas Afiq sebesar Rp. 900.000 (sembilan ratus ribu rupiah) tanggal 01-11-2019.
- 1 (satu) lembar foto copy selebaran/pamphlet.
- 1 (satu) lembar foto copy steplan Griya Pakumbulan Indah Residence.
- 1 (satu) lembar tanda terima pembayaran kepada PT SLAMET AGUNG ARTOMORO diterima IDA sebesar Rp. 1.500.000 (satu juta lima ratus ribu rupiah) tanggal 04-09-2019.
- 1 (satu) lembar tanda terima pembayaran kepada PT SLAMET AGUNG ARTOMORO dari M. Yusuf sebesar Rp. 6.000.000 (enam juta rupiah) tanggal 14-10-2019
- 1 (satu) lembar tanda terima pembayaran kepada PT SLAMET AGUNG ARTOMORO dari Costumer M. Eissa sebesar Rp. 1.000.000 (satu juta rupiah).
- 1 (satu) lembar kwitansi tanda terima pembayaran kepada PT SLAMET AGUNG ARTOMORO dari Muhammad Essia sebesar Rp. 11.000.000 (sebelas juta rupiah) tanggal 15-09-2019.
- 1 (satu) lembar tanda terima pembayaran kepada PT SLAMET AGUNG ARTOMORO diterima Ida. F sebesar Rp. 1.500.000 (satu juta lima ratus ribu rupiah) tanggal 07-07-2019.
- 1 (satu) lembar tanda terima pembayaran kepada PT SLAMET AGUNG ARTOMORO diterima Ida sebesar Rp. 3.000.000 (tiga juta rupiah) tanggal 16-06-2019

Tetap terlampir dalam berkas perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena tujuan pemidaan bukanlah merupakan aspek balas dendam akan tetapi lebih menitik beratkan kepada aspek pembinaan dan pendidikan agar pelaku tindak pidana menyadari dan merenungkan perbuatan tersebut serta merubah perilakunya untuk tidak lagi melakukan perbuatan pidana di kemudian hari;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal yang telah dipertimbangkan di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa pidana yang akan dijatuhkan sudah sesuai

Halaman 55 dari 58 halaman Putusan Nomor 221/PID.B/2021/PN PKL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan setimpal dengan perbuatan Terdakwa, sehingga oleh karenanya dipandang tepat dan telah memenuhi rasa keadilan;

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

Keadaan yang memberatkan:

- Terdakwa sudah pernah dihukum;
- Perbuatan terdakwa meresahkan masyarakat;
- Perbuatan Terdakwa mengakibatkan saksi Afiqun Najib, saksi Moh Yusuf, saksi Muhammad Elssa dan saksi Mas'af mengalami kerugian material;

Keadaan yang meringankan:

- Terdakwa berlaku sopan dipersidangan;
- Terdakwa berterus terang dan tidak menyulitkan persidangan;
- Terdakwa menyesal dan berjanji tidak mengulangi perbuatannya tersebut;

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

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

M E N G A D I L I

1. Menyatakan Terdakwa Slamet Bin Rochim telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana Penggelapan sebagaimana dalam dakwaan Alternatif kedua;
2. Menjatuhkan pidana terhadap Terdakwa Slamet Bin Rochim dengan pidana penjara selama 2 (dua) Tahun dan 4 (empat) Bulan;
3. Menetapkan masa penangkapan dan penahanan yang telah dijalani oleh Terdakwa dikurangkan seluruhnya dari pidana yang dijatuhkan;
4. Menetapkan Terdakwa tetap ditahan;
5. Menetapkan barang bukti berupa:
 - 1 (satu) lembar tanda terima pembayaran kepada PT SLAMET AGUNG ARTOMORO dari Costumer AFIQ sebesar Rp. 5.000.000 (lima juta rupiah).
 - 1 (satu) lembar kwitansi tanda terima pembayaran kepada PT SLAMET AGUNG ARTOMORO dari Muhammad Afiqun Najib sebesar Rp. 25.000.000 (dua puluh lima juta rupiah) tanggal 23-05-2019.

Halaman 56 dari 58 halaman Putusan Nomor 221/PID.B/2021/PN PKL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 (satu) lembar kwitansi tanda terima pembayaran kepada PT SLAMET AGUNG ARTOMORO dari M. Afiquin Najib sebesar Rp. 2.000.000 (dua juta rupiah) tanggal 28-05-2019.
- 1 (satu) lembar kwitansi tanda terima pembayaran tukang kepada Sdr. HARTO dari Sdr. AFIQ sebesar Rp. 2.220.000 (dua juta dua ratus dua puluh ribu rupiah) tanggal 30-05-2019.
- 1 (satu) lembar kwitansi tanda terima pembayaran tukang kepada Sdr. HARTO dari Sdr. AFIQ sebesar Rp. 3.000.000 (tiga juta rupiah) tanggal 02-06-2019.
- 1 (satu) lembar tanda terima pembayaran kepada PT SLAMET AGUNG ARTOMORO dari Costumer AFIQ sebesar Rp. 5.000.000 (lima juta rupiah) tanggal 03-06-2019.
- 1 (satu) lembar tanda terima pembayaran kepada PT SLAMET AGUNG ARTOMORO dari Costumer AFIQ sebesar Rp. 5.668.000 (lima juta enam ratus enam puluh delapan ribu rupiah) tanggal 03-06-2019.
- 1 (satu) lembar tanda terima pembayaran kepada PT SLAMET AGUNG ARTOMORO dari Costumer AFIQ sebesar Rp. 4.000.000 (empat juta rupiah) tanggal 16-06-2019.
- 1 (satu) lembar tanda terima pembayaran kepada PT SLAMET AGUNG ARTOMORO dari Costumer AFIQ sebesar Rp. 6.000.000 (enam juta rupiah) tanggal 18-06-2019.
- 1 (satu) lembar kwitansi tanda terima pembayaran tukang kepada Sdr. ANTON. G dari Sdr. MAS AFIQ sebesar Rp. 900.000 (sembilan ratus ribu rupiah) tanggal 01-11-2019.
- 1 (satu) lembar foto copy selebaran/pamphlet.
- 1 (satu) lembar foto copy steplan Griya Pakumbulan Indah Residence.
- 1 (satu) lembar tanda terima pembayaran kepada PT SLAMET AGUNG ARTOMORO diterima IDA sebesar Rp. 1.500.000 (satu juta lima ratus ribu rupiah) tanggal 04-09-2019.
- 1 (satu) lembar tanda terima pembayaran kepada PT SLAMET AGUNG ARTOMORO dari M. YUSUF sebesar Rp. 6.000.000 (enam juta rupiah) tanggal 14-10-2019.
- 1 (satu) lembar tanda terima pembayaran kepada PT SLAMET AGUNG ARTOMORO dari Costumer M. EISSA sebesar Rp. 1.000.000 (satu juta rupiah).

Halaman 57 dari 58 halaman Putusan Nomor 221/PID.B/2021/PN PKL

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) lembar kwitansi tanda terima pembayaran kepada PT SLAMET AGUNG ARTOMORO dari MUHAMMAD ESSIA sebesar Rp. 11.000.000 (sebelas juta rupiah) tanggal 15-09-2019.
- 1 (satu) lembar tanda terima pembayaran kepada PT SLAMET AGUNG ARTOMORO diterima IDA. F sebesar Rp. 1.500.000 (satu juta lima ratus ribu rupiah) tanggal 07-07-2019.
- 1 (satu) lembar tanda terima pembayaran kepada PT SLAMET AGUNG ARTOMORO diterima IDA sebesar Rp 3.000.000 (tiga juta rupiah) tanggal 16-06-2019

Tetap terlampir dalam berkas perkara.

6. Membebaskan Terdakwa untuk membayar biaya perkara sebesar Rp2.000,- (dua ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pekalongan, pada hari Rabu, Tanggal 3 November 2021, oleh Mukhtari, S.H. M.H. sebagai Hakim Ketua, Hilarius Grahita Setya Atmaja, S.H, dan Muhammad Dede Idham, S,H, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Kamis, Tanggal 4 November 2021, oleh Hakim Ketua dengan didampingi para hakim anggota tersebut, dibantu oleh Agus Giharno, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Pekalongan, serta dihadiri oleh Novi Rizka Permatasari, S.H.,M.H, Penuntut Umum Kejaksaan Negeri Kabupaten Pekalongan dan Terdakwa;

Hakim-Hakim Anggota,

ttd

1. Hilarius Grahita Setya Atmaja, S.H.

ttd

2. Muhammad Dede Idham, S.H.

Hakim Ketua,

ttd

Mukhtari, S.H.,M.H

Panitera Pengganti

ttd

Agus Giharno, S.H.

Halaman 58 dari 58 halaman Putusan Nomor 221/PID.B/2021/PN PKL