



## PUTUSAN

Nomor 1364/PID/2024/PT MKS

### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Nama Lengkap : **Muhammad Asyraf**  
Tempat Lahir : Ujung Pandang  
Umur/Tanggal Lahir : 29 Tahun/12 April 1995  
Jenis Kelamin : Laki-laki  
Kebangsaan/Kewarganegaraan : Indonesia  
Tempat Tinggal : Makassar Town House Kav. 3, RT/RW 002/001, Kel Tidung, Kec. Rappocini, Kota Makassar/BTN Citra Daya Kodam Blok B8 No.9 Makassar  
Agama : Uslam  
Pekerjaan : Wiraswasta  
Pendidikan : Sekolah Lanjutan Tingkat Atas/Sederajat (tamat)

Terdakwa ditangkap dan ditahan sejak :

- Penangkapan oleh Penyidik tanggal 08 Mei 2024;
- Penahanan Penyidik sejak tanggal 08 Mei 2024 s/d tanggal 27 Mei 2024;
- Perpanjangan Penahanan oleh Penuntut Umum sejak tanggal 28 Mei 2024 s/d tanggal 06 Juli 2024;
- Penahanan oleh Penuntut Umum sejak tanggal 04 Juli 2024 s/d tanggal 23 Juli 2024;
- Penahanan Hakim Pengadilan Negeri Makassar sejak tanggal 22 Juli 2024 s/d tanggal 20 Agustus 2024;
- Perpanjangan Penahanan oleh Ketua Pengadilan Negeri Makassar sejak tanggal 21 Agustus 2024 s/d tanggal 19 Oktober 2024;

Hal. 1 dari 25 hal. Putusan Nomor 1364/PID/2024/PT MKS

#### Disclaimer

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



- Penahanan Hakim Tinggi oleh Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Makassar, sejak tanggal 17 Oktober 2024 sampai dengan tanggal 15 November 2024;
- Perpanjangan Penahanan oleh Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Makassar sejak tanggal 16 November 2024 sampai dengan tanggal 14 Januari 2025;

Terdakwa dipersidangan didampingi oleh Penasihat Hukumnya yaitu Wiskawandi, SH dan Wahyuni, SH, MH masing-masing Advokad dan Konsultan Hukum pada WISKANDI & PARTNERS'S yang berkantor di Jalan Mapala Blok A2 No.3b Kelurahan Tidung Kecamatan Rappocini Kota Makassar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 29 Juli 2024;

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

**PERTAMA** : Pasal 378 KUHP.

**ATAU**

**KEDUA**: Pasal 372 KUHP

Pengadilan Tinggi tersebut;

Membaca Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Makassa Nomor 1364 / PID/ 2024/ PT MKS tanggal 06 November 2024 tentang Penunjukan Majelis Hakim;

Membaca Penetapan Majelis Hakim Nomor 1364/PID/2024/PT.MKS tanggal 06 November 2024 tentang Penetapan Hari Sidang

Membaca berkas perkara dan surat-surat lain yang bersangkutan ;

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

Membaca Tuntutan Pidana Penuntut Umum pada Kejaksaan Negeri Makassar Nomor PDM-437/MKS/Enz.2/09/2024 tanggal 18 September 2024 pada pokoknya sebagai berikut:

1. Menyatakan terdakwa MUHAMMAD ASYRAF telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana "Penipuan"

*Hal. 2 dari 25 hal. Putusan Nomor 1364/PID/2024/PT MKS*



sebagaimana Pasal 378 KUHP yang tertuang dalam dakwaan Pertama penuntut umum;

2. Menjatuhkan pidana oleh karena itu kepada terdakwa selama 4 (empat) tahun penjara dikurangi seluruhnya dengan penahanan yang telah dijalani terdakwa dengan perintah agar terdakwa tetap ditahan.
3. Menetapkan barang bukti berupa:
  1. 1 (satu) Rangkap Fotocopy Legalisir Surat Perjanjian Jual Beli Rumah, Tanggal 07 Agustus 2019;
  2. 1 (satu) Rangkap Asli Surat Perjanjian Jual Beli Rumah, Tanggal 19 Agustus 2020;
  3. 1 (satu) Rangkap Asli Surat Pernyataan Penerimaan Pembayaran Sebesar Rp. 392.492.000,- (Tiga Ratus Sembilan Puluh Dua Juta Empat Ratus Sembilan Puluh Dua Ribu Rupiah), tanggal 19 Agustus 2020;
  4. 1 (satu) Rangkap Asli Surat Pernyataan Penerimaan Pembayaran Sebesar Rp. 28.595.000,- (Dua Puluh Depalan Juta Lima Ratus Sembilan Puluh Lima Ribu Rupiah), tanggal 19 Agustus 2020
  5. 1 (satu) Rangkap Asli Surat Pernyataan Penerimaan Pembayaran Sebesar Rp. 28.595.000,- (Dua Puluh Depalan Juta Lima Ratus Sembilan Puluh Lima Ribu Rupiah), tanggal 19 Oktober 2020;
  6. 1 (satu) Rangkap Asli Surat Pernyataan Penerimaan Pembayaran Sebesar Rp. 28.595.000,- (Dua Puluh Depalan Juta Lima Ratus Sembilan Puluh Lima Ribu Rupiah), tanggal 06 November 2020;
  7. 1 (satu) Rangkap Asli Surat Pernyataan Penerimaan Pembayaran Sebesar Rp. 28.595.000,- (Dua Puluh Depalan Juta Lima Ratus Sembilan Puluh Lima Ribu Rupiah), tanggal 07 Desember 2020;
  8. 1 (satu) Rangkap Asli Surat Pernyataan Penerimaan Pembayaran Sebesar Rp. 28.595.000,- (Dua Puluh Depalan Juta Lima Ratus Sembilan Puluh Lima Ribu Rupiah), tanggal 11 Januari 2021;
  9. 1 (satu) Rangkap Asli Surat Pernyataan Penerimaan Pembayaran Sebesar Rp. 28.595.000,- (Dua Puluh Depalan Juta Lima Ratus Sembilan Puluh Lima Ribu Rupiah), tanggal 10 Februari 2021;

*Hal. 3 dari 25 hal. Putusan Nomor 1364/PID/2024/PT MKS*

**Disclaimer**

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



10. 1 (satu) Rangkap Asli Surat Pernyataan Penerimaan Pembayaran Sebesar Rp. 28.595.000,- (Dua Puluh Depalan Juta Lima Ratus Sembilan Puluh Lima Ribu Rupiah), tanggal 10 Maret 2021;
11. 1 (satu) Rangkap Asli Surat Pernyataan Penerimaan Pembayaran Sebesar Rp. 28.595.000,- (Dua Puluh Depalan Juta Lima Ratus Sembilan Puluh Lima Ribu Rupiah), tanggal 10 April 2021;
12. 1 (satu) Rangkap Asli Surat Pernyataan Penerimaan Pembayaran Sebesar Rp. 28.595.000,- (Dua Puluh Depalan Juta Lima Ratus Sembilan Puluh Lima Ribu Rupiah), tanggal 10 Mei 2021;
13. 1 (satu) Rangkap Asli Surat Pernyataan Penerimaan Pembayaran Sebesar Rp. 28.595.000,- (Dua Puluh Depalan Juta Lima Ratus Sembilan Puluh Lima Ribu Rupiah), tanggal 10 Juni 2021;
14. 1 (satu) Rangkap Asli Surat Pernyataan Penerimaan Pembayaran Sebesar Rp. 28.595.000,- (Dua Puluh Depalan Juta Lima Ratus Sembilan Puluh Lima Ribu Rupiah), tanggal 10 Juli 2021;
15. 1 (satu) Rangkap Asli Surat Pernyataan Penerimaan Pembayaran Sebesar Rp. 28.595.000,- (Dua Puluh Depalan Juta Lima Ratus Sembilan Puluh Lima Ribu Rupiah), tanggal 9 Agustus 2021;
16. 1 (satu) Rangkap Asli Pengikatan Jual Beli, Tanggal 02 Februari 2022;
17. 1 (satu) Rangkap Asli Surat Perjanjian Jual Beli Rumah Nomor : 003/pjb-amk/II/2022, Tanggal 02 Februari 2022; 20
18. 1 (satu) Rangkap Asli Surat Pernyataan Penerimaan Pembayaran Sebesar Rp. 30.364.000,- (Tiga Puluh Juta Tiga Ratus Enam Puluh Empat Ribu Rupiah), tanggal 05 Februari 2022;
19. 1 (satu) Rangkap Asli Surat Pernyataan Penerimaan Pembayaran Sebesar Rp. 30.364.000,- (Tiga Puluh Juta Tiga Ratus Enam Puluh Empat Ribu Rupiah), tanggal 05 Februari 2022;
20. 1 (satu) Rangkap Asli Surat Pernyataan Penerimaan Pembayaran Sebesar Rp. 30.364.000,- (Tiga Puluh Juta Tiga Ratus Enam Puluh Empat Ribu Rupiah), tanggal 05 Februari 2022;

*Hal. 4 dari 25 hal. Putusan Nomor 1364/PID/2024/PT MKS*

**Disclaimer**

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



21. 1 (satu) Rangkap Asli Surat Pernyataan Penerimaan Pembayaran Sebesar Rp. 30.364.000,- (Tiga Puluh Juta Tiga Ratus Enam Puluh Empat Ribu Rupiah), tanggal 09 Maret 2022;
22. 1 (satu) Rangkap Asli Surat Pernyataan Penerimaan Pembayaran Sebesar Rp. 30.364.000,- (Tiga Puluh Juta Tiga Ratus Enam Puluh Empat Ribu Rupiah), tanggal 11 April 2022;
23. 1 (satu) Rangkap Asli Surat Pernyataan Penerimaan Pembayaran Sebesar Rp. 30.364.000,- (Tiga Puluh Juta Tiga Ratus Enam Puluh Empat Ribu Rupiah), tanggal 12 Mei 2022;
24. 1 (satu) Rangkap Asli Surat Pernyataan Penerimaan Pembayaran Sebesar Rp. 30.364.000,- (Tiga Puluh Juta Tiga Ratus Enam Puluh Empat Ribu Rupiah), tanggal 10 Juni 2022;
25. 1 (satu) Rangkap Asli Surat Pernyataan Penerimaan Pembayaran Sebesar Rp. 30.364.000,- (Tiga Puluh Juta Tiga Ratus Enam Puluh Empat Ribu Rupiah), tanggal 11 Juli 2022;
26. 1 (satu) Rangkap Asli Surat Pernyataan Penerimaan Pembayaran Sebesar Rp. 30.364.000,- (Tiga Puluh Juta Tiga Ratus Enam Puluh Empat Ribu Rupiah), tanggal 14 September 2022;
27. 1 (satu) Rangkap Fotocopy Legalisir Rekening Koran Bank BNI dengan Nomor rekening 0522553010 atas nama YASRI JOSUA;
28. 1 (satu) Rangkap Fotocopy Legalisir Rekening Koran Bank BRI dengan Nomor rekening 138501003182501 atas nama YASRI JOSUA;
29. 1 (satu) Rangkap Fotocopy Legalisir Rekening Koran Bank BNI dengan Nomor rekening 1712600898 atas nama JANNER SIRAIT Dikembalikan kepada saksi YASRI JOSUA;
6. Menetapkan agar terdakwa membayar biaya perkara sebesar Rp. 5.000,- (lima ribu rupiah)  
Setelah mendengar pembelaan Terdakwa yang pada pokoknya:
  1. Menyatakan Terdakwa Muhammad Asyraf tidak terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana sebagaimana dalam Dakwaan Kesatu dan Kedua;

Hal. 5 dari 25 hal. Putusan Nomor 1364/PID/2024/PT MKS

**Disclaimer**

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



2. Membebaskan atau Melepaskan Terdakwa Muhammad Asyraf oleh karena itu dari Dakwaan Kesatu dan Kedua;
3. Memulihkan hak Terdakwa Muhammad Asyraf dalam kemampuan, kedudukan, harkat serta martabatnya;
4. Membebaskan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Negara;

Subsidiar :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*);

Membaca Putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 820/Pid /2024/PN Mks tanggal 11 Oktober 2024 yang amarnya sebagai berikut:

#### M E N G A D I L I

1. Menyatakan Terdakwa **Muhammad Asyraf** telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana "**Penipuan**" sebagaimana Dakwaan Alternatif Pertama Penuntut Umum;
2. Menjatuhkan pidana kepada Terdakwa oleh karena itu dengan pidana penjara selama 4 (empat) Tahun;
3. Menetapkan masa penangkapan dan penahanan yang telah dijalani Terdakwa dikurangkan seluruhnya dari pidana yang dijatuhkan;
4. Memerintahkan Terdakwa tetap berada di dalam tahanan;
5. Menetapkan barang bukti berupa :
  1. 1 (satu) Rangkap Fotocopy Legalisir Surat Perjanjian Jual Beli Rumah, Tanggal 07 Agustus 2019;
  2. 1 (satu) Rangkap Asli Surat Perjanjian Jual Beli Rumah, Tanggal 19 Agustus 2020;
  3. 1 (satu) Rangkap Asli Surat Pernyataan Penerimaan Pembayaran Sebesar Rp. 392.492.000,- (Tiga Ratus Sembilan Puluh Dua Juta Empat Ratus Sembilan Puluh Dua Ribu Rupiah), tanggal 19 Agustus 2020;
  4. 1 (satu) Rangkap Asli Surat Pernyataan Penerimaan Pembayaran Sebesar Rp. 28.595.000,- (Dua Puluh Depalan Juta Lima Ratus Sembilan Puluh Lima Ribu Rupiah), tanggal 19 Agustus 2020

Hal. 6 dari 25 hal. Putusan Nomor 1364/PID/2024/PT MKS

#### Disclaimer

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



5. 1 (satu) Rangkap Asli Surat Pernyataan Penerimaan Pembayaran Sebesar Rp. 28.595.000,- (Dua Puluh Depalan Juta Lima Ratus Sembilan Puluh Lima Ribu Rupiah), tanggal 19 Oktober 2020;
6. 1 (satu) Rangkap Asli Surat Pernyataan Penerimaan Pembayaran Sebesar Rp. 28.595.000,- (Dua Puluh Depalan Juta Lima Ratus Sembilan Puluh Lima Ribu Rupiah), tanggal 06 November 2020;
7. 1 (satu) Rangkap Asli Surat Pernyataan Penerimaan Pembayaran Sebesar Rp. 28.595.000,- (Dua Puluh Depalan Juta Lima Ratus Sembilan Puluh Lima Ribu Rupiah), tanggal 07 Desember 2020;
8. 1 (satu) Rangkap Asli Surat Pernyataan Penerimaan Pembayaran Sebesar Rp. 28.595.000,- (Dua Puluh Depalan Juta Lima Ratus Sembilan Puluh Lima Ribu Rupiah), tanggal 11 Januari 2021;
9. 1 (satu) Rangkap Asli Surat Pernyataan Penerimaan Pembayaran Sebesar Rp. 28.595.000,- (Dua Puluh Depalan Juta Lima Ratus Sembilan Puluh Lima Ribu Rupiah), tanggal 10 Februari 2021;
10. 1 (satu) Rangkap Asli Surat Pernyataan Penerimaan Pembayaran Sebesar Rp. 28.595.000,- (Dua Puluh Depalan Juta Lima Ratus Sembilan Puluh Lima Ribu Rupiah), tanggal 10 Maret 2021;
11. 1 (satu) Rangkap Asli Surat Pernyataan Penerimaan Pembayaran Sebesar Rp. 28.595.000,- (Dua Puluh Depalan Juta Lima Ratus Sembilan Puluh Lima Ribu Rupiah), tanggal 10 April 2021;
12. 1 (satu) Rangkap Asli Surat Pernyataan Penerimaan Pembayaran Sebesar Rp. 28.595.000,- (Dua Puluh Depalan Juta Lima Ratus Sembilan Puluh Lima Ribu Rupiah), tanggal 10 Mei 2021;
13. 1 (satu) Rangkap Asli Surat Pernyataan Penerimaan Pembayaran Sebesar Rp. 28.595.000,- (Dua Puluh Depalan Juta Lima Ratus Sembilan Puluh Lima Ribu Rupiah), tanggal 10 Juni 2021;
14. 1 (satu) Rangkap Asli Surat Pernyataan Penerimaan Pembayaran Sebesar Rp. 28.595.000,- (Dua Puluh Depalan Juta Lima Ratus Sembilan Puluh Lima Ribu Rupiah), tanggal 10 Juli 2021;

*Hal. 7 dari 25 hal. Putusan Nomor 1364/PID/2024/PT MKS*

**Disclaimer**

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



15. 1 (satu) Rangkap Asli Surat Pernyataan Penerimaan Pembayaran Sebesar Rp. 28.595.000,- (Dua Puluh Depalan Juta Lima Ratus Sembilan Puluh Lima Ribu Rupiah), tanggal 9 Agustus 2021;
16. 1 (satu) Rangkap Asli Pengikatan Jual Beli, Tanggal 02 Februari 2022;
17. 1 (satu) Rangkap Asli Surat Perjanjian Jual Beli Rumah Nomor : 003/pjb-amk/II/2022, Tanggal 02 Februari 2022; 20
18. 1 (satu) Rangkap Asli Surat Pernyataan Penerimaan Pembayaran Sebesar Rp. 30.364.000,- (Tiga Puluh Juta Tiga Ratus Enam Puluh Empat Ribu Rupiah), tanggal 05 Februari 2022;
19. 1 (satu) Rangkap Asli Surat Pernyataan Penerimaan Pembayaran Sebesar Rp. 30.364.000,- (Tiga Puluh Juta Tiga Ratus Enam Puluh Empat Ribu Rupiah), tanggal 05 Februari 2022;
20. 1 (satu) Rangkap Asli Surat Pernyataan Penerimaan Pembayaran Sebesar Rp. 30.364.000,- (Tiga Puluh Juta Tiga Ratus Enam Puluh Empat Ribu Rupiah), tanggal 05 Februari 2022;
21. 1 (satu) Rangkap Asli Surat Pernyataan Penerimaan Pembayaran Sebesar Rp. 30.364.000,- (Tiga Puluh Juta Tiga Ratus Enam Puluh Empat Ribu Rupiah), tanggal 09 Maret 2022;
22. 1 (satu) Rangkap Asli Surat Pernyataan Penerimaan Pembayaran Sebesar Rp. 30.364.000,- (Tiga Puluh Juta Tiga Ratus Enam Puluh Empat Ribu Rupiah), tanggal 11 April 2022;
23. 1 (satu) Rangkap Asli Surat Pernyataan Penerimaan Pembayaran Sebesar Rp. 30.364.000,- (Tiga Puluh Juta Tiga Ratus Enam Puluh Empat Ribu Rupiah), tanggal 12 Mei 2022;
24. 1 (satu) Rangkap Asli Surat Pernyataan Penerimaan Pembayaran Sebesar Rp. 30.364.000,- (Tiga Puluh Juta Tiga Ratus Enam Puluh Empat Ribu Rupiah), tanggal 10 Juni 2022;
25. 1 (satu) Rangkap Asli Surat Pernyataan Penerimaan Pembayaran Sebesar Rp. 30.364.000,- (Tiga Puluh Juta Tiga Ratus Enam Puluh Empat Ribu Rupiah), tanggal 11 Juli 2022;

*Hal. 8 dari 25 hal. Putusan Nomor 1364/PID/2024/PT MKS*

**Disclaimer**

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





26. 1 (satu) Rangkap Asli Surat Pernyataan Penerimaan Pembayaran Sebesar Rp. 30.364.000,- (Tiga Puluh Juta Tiga Ratus Enam Puluh Empat Ribu Rupiah), tanggal 14 September 2022;
27. 1 (satu) Rangkap Fotocopy Legalisir Rekening Koran Bank BNI dengan Nomor rekening 0522553010 atas nama YASRI JOSUA;
28. 1 (satu) Rangkap Fotocopy Legalisir Rekening Koran Bank BRI dengan Nomor rekening 138501003182501 atas nama YASRI JOSUA;
29. 1 (satu) Rangkap Fotocopy Legalisir Rekening Koran Bank BNI dengan Nomor rekening 1712600898 atas nama JANNER SIRAIT;  
Masing-masing dikembalikan kepada saksi YASRI JOSUA;  
dan bukti-bukti surat dari Penasihat Hukum Terdakwa berupa :
  - Fotokopi Site Plan Perumahan PT. Aero Multi Karya, bukti T-1;
  - Fotokopi Lokasi lahan bidang 32 PT. Aero Multi Karya, bukti T-2;
  - Fotokopi screenshot pembicaraan Yasri Yosua dengan User PT. Aero Multi Karya, bukti T-3;
  - Fotokopi Surat-Surat Perjanjian Jual Beli antara Terdakwa dengan Yasri Yosua, bukti T-4;
  - Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Pemegang Hak PT. Aero Multi Karya, bukti T-5;Masing-masing tetap terlampir dalam berkas perkara ini;
6. Membebani Terdakwa untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.5000.-(lima ribu rupiah);

Membaca Akta Permintaan Banding Nomor 820/Pid /2024/PN Mks, dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Makassar yang menerangkan bahwa pada tanggal 17 Oktober 2024 Terdakwa telah mengajukan permintaan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 820/Pid /2024/PN Mks tanggal 11 Oktober 2024;

Membaca Relas Pemberitahuan Permintaan Banding yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Makassar yang menerangkan bahwa permintaan banding Terdakwa telah diberitahukan kepada Penuntut Umum tanggal 22 Oktober 2024;

*Hal. 9 dari 25 hal. Putusan Nomor 1364/PID/2024/PT MKS*



Membaca Akta Permintaan Banding Nomor 820/Pid /2024/PN Mks, dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Makassar yang menerangkan bahwa pada tanggal 18 Oktober 2024 Penuntut Umum telah mengajukan permintaan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 820/Pid /2024/PN Mks tanggal 11 Oktober 2024;

Membaca Relas Pemberitahuan Permintaan Banding yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Makassar yang menerangkan bahwa permintaan banding Penuntut Umum telah diberitahukan kepada Terdakwa tanggal 22 Oktober;

Membaca memori banding dari Penasihat Hukum Terdakwa tanggal 28 Oktober 2024 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar tanggal 29 Oktober 2024 dan telah diberitahukan kepada Penuntut Umum berdasarkan relas penyerahan memori banding tanggal 31 Oktober 2024;

Membaca memori banding dari Penuntut Umum tanggal 21 Oktober 2024 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar tanggal 31 Oktober 2024 dan telah diberitahukan kepada Penuntut Umum berdasarkan relas penyerahan memori banding tanggal 31 Oktober 2024;

Membaca Relas Pemberitahuan untuk mempelajari berkas perkara yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Makassar pada tanggal 22 Oktober 2024 masing-masing kepada Penuntut Umum dan Terdakwa;

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

Menimbang, bahwa adapun alasan-alasan yang diajukan dalam Memori Banding Terdakwa sebagai berikut:

**1) KEBERATAN TENTANG JUDEX FACTI MENYIMPULKAN MENS REA TERDAKWA**

Bahwa Judex Pacti Pengadilan Tingkat Pertama sangat keliru dalam pertimbangannya “ Majelis berkesimpulan bahwa Terdakwa sudah memiliki itikad tidak baik atau itikad buruk ( mens rea) ketika ada

*Hal. 10 dari 25 hal. Putusan Nomor 1364/PID/2024/PT MKS*



permintaan dari saksi Yasri Yosua agar rumah type 160/144 blok Athena No. 33 yang sebelumnya dibeli oleh saksi Yasri Yosua diganti karena ada issue mengenai lokasi lahan rumah tersebut di depannya akan dilalui Jalur Kereta Api, dan Terdakwa melalui Perusahaannya sudah mengetahui kondisi keuangan dalam keadaan sulit dan sudah tidak bisa membangun rumah lagi tetapi Terdakwa tetap memberikan opsi dan menawarkan 2 (dua) unit rumah type 70/128 blok Veria no.77 dan type 70/128 blok Veria No. 28 kepada saksi Yasri Yosua dan saksi Yasri Yosua menyetujuinya dan percaya kepada Terdakwa” (Halaman 37 & 38 Putusan).

Dapat kamianggapi sebagai berikut:

- Bahwa Pembanding/Terdakwa sama sekali tidak pernah mempunyai itikad buruk terhadap user maupun, apalagi terhadap Sdr. Yasri Yosua yang notabene adalah seorang aparat TNI
- Bahwa trase jalur Kereta Api yang berdampak langsung ke Perumahan Aero Estate bukan issue tetapi kenyataan terencana dari pemerintah. Pada tanggal 11 Januari 2022 Balai Pengelola Kereta Api Sulawesi Selatan telah melakukan sosialisasi/Pemberitahuan kepada masyarakat di Hotel Harper Perintis Makassar terkait Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Jalur Kereta Api Makassar-Parepare (Segmen E) Seluas  $\pm$  83,94 Ha, telah dilakukan pengecekan lokasi sejak Agustus 2021, dan pengukuran oleh BPN pada bulan September 2021, Dokumentasi kegiatan tersebut dibuktikan pada **Bukti T-18**. Bahkan Pemerintah Provinsi Sulawesi Selatan telah menetapkan Keputusan Gubernur Nomor 1530/VIII/Tahun 2022 Tentang Penetapan Lokasi Pembangunan Jalur Kereta Api Makassar-Parepare (Segmen E) Seluas  $\pm$  83,94 Ha (delapan puluh tiga koma sembilan puluh empat hektar) di Kabupaten Maros dan Kota Makassar Provinsi Sulawesi Selatan, tertanggal 2 Agustus 2022 (**Bukti T-9**).
- Bahwa Perumahan Aerohome seluas 4.068 m<sup>2</sup> termasuk dalam lokasi pembangunan dimaksud berdasarkan Peta Trase Jalur

*Hal. 11 dari 25 hal. Putusan Nomor 1364/PID/2024/PT MKS*



Kereta Api. Hal ini dipertegas kembali oleh Kepala Balai Pengelola Kereta Api Sulawesi Selatan kepada PT. Aero Multi Karya melalui Surat nomor KA.101/14/15/BPKA-SS/2024, Prihal : Pengadaan Tanah Jalur Kereta Api Segmen E, tertanggal 24 Oktober 2024 **(Bukti T-10 & Bukti-12).**

- Bahwa berdasarkan Peta Rencana Pembangunan Trase Jalur Kereta Api Makassar-Parepare, rumah Sdr Yasri Josua di Blok Athena Nomor 33 menghadap langsung ke jalur Kereta Api **(Bukti -11)**, sehingga membanding /Terdakwa memaklumi keinginan Sdr. Yasri Josua untuk pindah karena tidak suka dekat dengan jalur Kereta Api . Dari lubuk hati yang paling dalam, Terdakwa tidak pernah punya niat untuk merugikan user sedikitpun;
- Bahwa pada saat pemblokiran untuk tidak melanjutkan aktivitas/pembangunan pada athena No.1 sampai dengan no.19 yang merupakan area yang kena dampak langsung jalur rel Kereta Api, pihak Balai Pengelola Kereta Api Sulawesi Selatan menyapaikan bahwa ganti rugi akan dibayarkan dalam waktu paling lama 6 (enam) bulan;
- Bahwa dengan pertimbangan ganti rugi Balai Pengelola Kereta Api Sulawesi Selatan akan dibayar 6 (enam) bulan kemudian, sehingga Pembanding/Terdakwa mengambil kebijakan mendahulukan pengembalian dana user yang sudah sangat mendesak dan rumahnya terdampak langsung membangun trase jalur Kereta Api dan pada pembangunan unit milik Yasri Josua. Dengan penuh keyakinan bahwa jika ganti rugi tersebut terbayar pada waktu yang direncanakan, maka rumah milik Yasri Josua type 70/128 sebanyak 2 (dua) unit di Blok Verio dan user lainnya akan terbangun sebelum waktu yang diperjanjikan. Sementara proses pemecahan sertifikat juga dilakukan sebagaimana permohonan pada Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Makassar **(Bukti T-13).**

*Hal. 12 dari 25 hal. Putusan Nomor 1364/PID/2024/PT MKS*



- Bahwa memang dalam kondisi sekarang, dimana sebagian user yang terkena dampak langsung jalur Kereta Api, sudah dikembalikan uangnya sementara ganti rugi dan Balai Pengelola Kereta Api belum dibayar sangat berdampak pada keuangan perumahan dan terlebih lagi Pembanding/Termohon di Tahan di Rutan Kelas I Makassar, tentu saja menjadi sangat sulit bagi Pembanding/Terdakwa untuk menyelesaikan kondisi ini dalam waktu yang singkat kecuali ada pembayaran ganti rugi lahan yang berdampak jalur Kereta Api dari Balai Pengelola Kereta Api Sulawesi Selatan dan Pembanding/Terdakwa tidak dalam tahanan.
- Bahwa jika Terdakwa memiliki itikad tidak baik kepada Yasri Josua, maka mana mungkin Pembanding/Terdakwa menyampaikan informasi kepada Yasri Josua terkait wilayah yang berdampak jalur rel kereta api tersebut, sementara progres pembangunan rumah athena No. 33 sudah mencapai 50%. Tetapi justru dengan niat baik sehingga Terdakwa/Pembanding tetapi membuka jalan kepada user untuk memilih apakah mau tetap dengan rumah semula atau mau mengganti. Bahkan rumah Athena No.33 yang jelas secara hukum sudah tidak ada hubungan hukum dengan Sdr. Yasri Josua dengan terbitnya perjanjian ke-3, dan meskipun Sdr Yasri Josua sudah mempidanakan Pembanding/Terdakwa, tetapi sebagai bentuk tanggung jawab atas belum terbangunnya rumah yang sudah diperjanjikan sebagai akibat dari kelalaian Terdakwa/Pembanding, maka hingga saat ini rumah Athena No.33, belum diberikan kepada user lain yang menginginkan rumah itu. Terdakwa/Pembanding masih membuka ruang kepada Yasri Josua jika mau kembali mengambil rumah tersebut dan Terdakwa melanjutkan proses pembangunan. Meskipun harga rumah Athena type 160/144 berdasarkan brosur saat ini mengalami kenaikan yang signifikan yaitu Rp. 1.500.000.000 (satu milyar lima

*Hal. 13 dari 25 hal. Putusan Nomor 1364/PID/2024/PT MKS*



ratus juta rupiah) untuk pembayaran secara tunai dan harga Rp. 1.700.000.000,- (satu milyar tujuh ratus juta rupiah) untuk pembayaran secara tunai bertahap;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, sangat jelas bahwa sama sekali tidak mengandung unsur itikad tidak baik dari perbuatan hukum yang dilakukan oleh Terdakwa baik pada perjanjian I, ke-2 maupun pada perjanjian ke-3. Semua perjanjian diawali atas permintaan Yasir Josua, dilakukan secara terbuka, melalui proses tawar menawar dan akhirnya sepakat membuat perjanjian jual beli rumah secara sadar dan tanpa paksaan atau bujuk rayu dari Terdakwa?Pembanding.

## **2) PERISTIWA YANG DIDAKWAKAN MERUPAKAN PERBUATAN PERDATA**

Bahwa pertimbangan Judex Facti yang menyatakan “perbuatan Terdakwa terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan tindak pidana “Penipuan” sebagaimana Dakwaan Alternatif Pertama Penuntut Umum” adalah pertimbangan yang keliru. Dapat kami tanggapi sebagai berikut:

a. Hubungan hukum antara Pembanding/Terdakwa dengan Sdr. Yasir Josua sebagaimana perbuatan yang didakwakan adalah hubungan perdata yang berdasar pada kesepakatan bersama tanpa paksaan yang dituangkan ke dalam Surat Perjanjian Jual Beli Rumah, yaitu:

1. Perjanjian Pertama: bersepakat melakukan perjanjian jual beli rumah di type 70/128 Blok Veria No. 38 dengan harga Rp. 575.000.000 (lima ratus tujuh puluh lima juta rupiah) yang dibayar secara bertahap sebagaimana diatur dalam Surat Perjanjian Jual Beli Rumah tertanggal 7 Agustus 2019 yang ditandatangani oleh kedua belah pihak di atas kertas bermaterai cukup (**Bukti T-6**)
2. Perjanjian ke-2 : setelah mempertimbangkan jumlah pembayaran yang telah dilakukan untuk rumah type 160/144 yang terletak di Blok Athena No.33 dengan harga **Rp. 850.000.000 (delapan ratus lima puluh juta rupiah)**

*Hal. 14 dari 25 hal. Putusan Nomor 1364/PID/2024/PT MKS*



dengan pembayaran sebagaimana tertuang dalam **Surat Perjanjian Jual Beli Rumah tertanggal 19 Agustus 2020** yang ditandatangani oleh kedua belah pihak di atas kertas bermaterai cukup (**Bukti T-7**).

3. Perjanjian ke-3 : disepakati Yasri Josua membeli 2 unit yaitu Blok Veria no.27 & dengan harga Rp. 600.000.000 (enam ratus juta) per/unit, sehingga total harga yang harus dibayar sebesar Rp. 1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah) dengan perjanjian pembangunan rumah harus selesai pada bulan Juli 2023 yang diatur dalam Surat Perjanjian Jual Beli Rumah Nomor :003/pjb-amk/II-2022 tertanggal; 2 Februari 2022, yang ditandatangani oleh kedua belah pihak di atas kertas bermaterai cukup (**Bukti T-8**)

Bahwa pada perjanjian ke-3, Pembanding/Terdakwa tidak menepati kesepakatan untuk membangun 2 unit rumah type 70/128 blok Veria No.27 dan No.28 yang jatuh tempo pada bulan Juli 2023 dengan sebab tertentu adalah merupakan perbuatan wanprestasi, bukan perbuatan pidana

- b. Bahwa dari tiga perjanjian tersebut, selalui dimulai dari keinginan Sdr Yasri Josua melalui chat kepada Terdakwa/Pembanding, dan setelah melakukan tawar menawar dan setuju dengan lokasi dan harga serta cara pembayaran yang ditetapkan oleh Terdakwa, kemudian kesepakatan tersebut dituangkan dalam perjanjian (**bukti T-15 & T-16**), sehingga Judex Facti sangat keliru dalam pertimbangannya bahwa Terdakwa yang menawarkan kepada Yasri Josua untuk mengganti yang lebih besar dan dinilai sebagai itikad tidak baik

Bahwa pembangunan perumahan terhenti dikarenakan area pembangunan Perumahan Aero Home Estate PT. Aero Multi Karya masuk pada area dampak rel kereta api sebagai mana bukti

*Hal. 15 dari 25 hal. Putusan Nomor 1364/PID/2024/PT MKS*





surat (**Bukti T-11**) serta keterangan saksi **ASMAN SUAHI**:  
“Bahwa sesuai dengan SK Gubernur Sulawesi Selatan tanggal 20 Agustus 2022 tentang Penetapan Lokasi Pembangunan Kereta Api Segmen E di Kabupaten Maros dan Kota Makassar, ada lahan yang masih dalam tahap pembebasan untuk jalur kereta api dan pernah ada pertemuan dengan pihak Terdakwa untuk melihat Lokasi yang rencananya akan dilewati jalur kereta api” (putusan Halaman 22). Serta keterangan saksi RIZAL yang mengatakan bahwa “Bahwa banyak pembangunan rumah yang terkendala karena ada lahan di dalam perumahan yang akan dipakai untuk lahan jalur kereta api” (Putusan Halaman 21).  
“Bahwa harga tanah yang termasuk ke dalam Penetapan Lokasi jalur kereta api hanya berdasarkan harga tanah ketika ditetaapkan dan bila kemudian hari ada bangunan, maka nilai bangunan tidak akan dihitung” (Putusan Halaman 22).

**3) KEBERATAN DENGAN TIDAK DIPERTIMBANGKAN BUKTI SURAT BERUPA PERJANJIAN ANTARA KORBAN DENGAN TERDAKWA SERTA KETERANGAN SAKSI-SAKSI TERMASUK JUMLAH PEMBAYARAN YANG DILAMPIRKAN**

Bahwa tidak benar dan dalam pertimbangan Judex Facti tingkat pertama tentang tidak dipertimbangkannya bukti surat perjanjian antara Terdakwa dengan Yasri Josua. Bahwa dalam keterangan saksi dan surat yang dilampirkan (bukti T-6 s/d T-8) te 3 kali perjanjian jual beli rumah antara dan Yasri Josua, antara lain

1. Surat Perjanjian Jual Beli Rumah tertanggal 7 Agustus 2019, (**Bukti T-6**).
2. Surat Perjanjian Jual Beli Rumah tertanggal 19 Agustus 2019, (**Bukti T-7**).
3. Surat Perjanjian Jual Beli Rumah Nomor :003/pjb-amk/II/2022 tertanggal 2 Februari 2022, (**Bukti T-8**).

Bahwa dalam perjanjian tersebut, dilampirkan juga bukti pembayaran yang telah dilakukan oleh Yasri Josua dan diterima

*Hal. 16 dari 25 hal. Putusan Nomor 1364/PID/2024/PT MKS*





oleh Terdakwa, sehingga tidak pernah ada unsur menipu atau menggelapkan pembayaran yang telah dilakukan oleh Yasri Josua. Ketiga perjanjian tersebut lahir karena kesepakatan, bukan karena itikad tidak baik dari Terdakwa. Bahkan pembelian rumah yang perjanjian pada ketiga surat perjanjian jual beli tersebut adalah merupakan permintaan dari Yasri Josua sendiri. Perjanjian tersebut dilaksanakan setelah terjadi tawar menawar dan Yasri Josua setuju dengan lokasi, harga dan cara pembayaran yang ditetapkan oleh Terdakwa. Hal ini dapat dibuktikan dengan bukti chat antara Yasri Josua dengan Terdakwa **(Bukti T-15, T-16 dan T-17)**

4) **KEBERATAN DENGAN TIDAK DIPERTIMBANGKANNYA RUMAH YANG DIPERTANJIKAN PADA PERJANJIAN KEDUA SUDAH MENCAIPI PROGRES 50%**

Bahwa Pembanding tidak sependapat terkait pertimbangan Judex facti yang tidak mempertimbangkan pembangunan rumah Type 160/144 Blok Atena No.33 yang menjadi obyek dari perjanjian kedua antara Yasri Josua dengan Terdakwa **(Bukti T-7)**. Pembangunan rumah tersebut sudah mencapai progres 50% **(Bukti T-14)**, namun dihentikan pembangunannya karena Yaser Josua meminta untuk pindah ke Blok Verio No.27 dan No.28, setelah mengetahui rumah Blok Athena 33 berhadapan langsung dengan jalur Kereta Api. Hal ini membuktikan bahwa Terdakwa dalam melakukan perjanjian beritikad baik karena telah menindak lanjuti pembangunan rumah Athena 33 berdasarkan perjanjian jual beli rumah yang kedua sampai progres 50%

5) **KEBERATAN TENTANG TIDAK DIPERTIMBANGKANNYA ADANYA FORCE MAJOR/LAHAN PEMBANGUNAN MASUK WILAYAH JALUR PERKERETAAPIAN**

Bahwa Pembanding tidak sependapat dengan pertimbangan Judex facti yang tidak mempertimbangkan adanya force major/ adanya lahan perumahan seluas 4.086 m<sup>2</sup> yang terdampak langsung dari pembangunan trase jalur Kereta Api Makassar-Parepare. Bahwa prospek perumahan

*Hal. 17 dari 25 hal. Putusan Nomor 1364/PID/2024/PT MKS*



Aero Home Estate sejak awal dibuka sangat bagus, sehingga banyak diminati oleh masyarakat menengah ke atas. Namun dengan adanya pembangunan trase jalur Kereta Api yang mengambil lahan perumahan dan pembangunan dihentikan karena adanya pemblokiran untuk melanjutkan pembangunan di area terdampak pembangunan jalur Kereta Api tersebut, sehingga beberap user mau membatalkan perjanjian dan meminta pengembalian dana sehingga rumah Blok Verio No.27 dan 28 milik Yaser Josua belum dibangun sesuai perjanjian.

Ganti rugi yang diharapkan dapat digunakan untuk membangun sampai saat ini belum terlaksana. Padahal pada awal pemberitahuan akan dilakukan pembayaran dalam waktu 6 bulan, dan ganti rugi akan tersebut akan dibayarkan sesuai kondisi saat ditetapkan. Jika tetap diteruskan maka tidak akan dipertihitungkan dalam pembayaran ganti rugi. Hal ini bersesuai dengan keterangan saksi **“RIZAL”** yang mengatakan bahwa “Bahwa banyak pembangunan rumah yang terekendala karena ada lahan di dalam perumahan yang akan dipakai untuk lahan jalur kereta api” (Putusan Halaman 21). Dan keterangan dari Balai Pengelola Kereta Api Sulawesi Selatan **“ASMAN SUAHI”** yang mengatakan “Bahwa harga tanah yang termasuk ke dalam Penetapan Lokasi jalur kereta api hanya berdasarkan harga tanah ketika ditetapkan dan bila kemudian hari ada bangunan, maka nilai bangunan tidak akan dihitung” (Putusan Halaman 22). Atas hal tersebut, progres pembangunan menjadi terhambat dan terhenti, Hal tersebut juga dikuatkan dengan Surat Keputusan Gubernur Sulawesi Selatan Nomor :1530/VIII?Tahun 2022 tentang Penetapan Lokasi Pembangunan Jaluar Kereta Api Makassar-Parepare (Segmen E) seluas + 83,94 Ha (Delapan Puluh Tiga Koma Sembilan Puluh Empat Hettar) di Kabupaten Maros dan Kota Makassar Provinsi Sulawesi Selatan (**Bukti T-9**).

Berdasarkan seluruh alasan-alasan hukum yang terdapat dalam Memori Banding yang diajukan ke hadapan Ketua Majelis Hakim Banding yang Mulia, kiranya menjadi pertimbangan dan memutuskan perkara ini

*Hal. 18 dari 25 hal. Putusan Nomor 1364/PID/2024/PT MKS*



dengan seadil-adilnya, sebagaimana harapan Terdakwa untuk mendapatkan keadilan dan kepastian hukum dalam perkara ini. Dengan demikian kepada Ketua Majelis Hakim Tingkat banding yang mulia kiranya dapat memutuskan sebagai berikut:

- (1). Menerima Permohonan Banding dari Pembanding/Terdakwa;
- (2). Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Makassar No.820/Pid.B/2024/PN Mks bertanggal 11 Oktober 2024 dan mengadili sendiri terhadap perkara tersebut.

#### **MENGADILI SENDIRI**

- 1. Menyatakan Terdakwa MUHAMMAD ASYRAF tersebut diatas, terbukti melakukan perbuatan yang didakwakan tetapi bukan merupakan tindak pidana;**
- 2. Melepaskan Terdakwa MUHAMMAD ASYRAF oleh karena itu dari segala tuntutan hukum.**
- 3. Memerintahkan Terdakwa dibebaskan dari tahanan;**
- 4. Memulihkan hak-hak Terdakwa dalam kemampuan, kedudukan, harkat serta martabatnya**

**Atau :**

**Jika Majelis Hakim Banding berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya;**

Menimbang, bahwa Penuntut Umum mengajukan Memori Banding yang memohon sebagai berikut:

1. Menerima permohonan Banding Penuntut Umum
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 820/Pid.B/2024/PN Mks tanggal 11 Oktober 2024 untuk seluruhnya sebagaimana dengan apa yang kami mintakan dalam tuntutan pidana Nomor :208/P.4.10/Eoh/07/2024 tanggal 9 September 2024;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah mempelajari dengan seksama terhadap putusan Pengadilan Negeri Makassar tanggal 11 Oktober 2024 Nomor 820/Pid.B/2024/PN Mks yang dimintakan banding tentang keberatan Terdakwa yang pada pokoknya berpendapat bahwa perbuatan Terdakwa yang

*Hal. 19 dari 25 hal. Putusan Nomor 1364/PID/2024/PT MKS*



didasari pada perjanjian bukanlah merupakan perbuatan pidana sehingga Terdakwa harus dilepaskan dari segala tuntutan Hukum;

Menimbang, bahwa jika memperhatikan fakta perbuatan Terdakwa yang terungkap dipersidangan Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat jika hubungan hukum antara Terdakwa dengan korban yang dikenal bernama Yasri Josua adalah timbulnya dari perjanjian jula beli rumah namun pada kenyataannya Terdakwa hanya menjanjikan tanpa ada usaha untuk membangunkan rumah kepada saksi Yasri Josua yang oleh saksi korban sudah menyetorkan sejumlah uang kepada Terdakwa;

Menimbang, bahwa dari fakta tersebut maka menurut pendapat Majelis Hakim Tingkat Banding jika memang Terdakwa tidak dapat membangun rumah sesuai yang dijanjikan maka seharusnya Terdakwa dengan etikad baik harus mengembalikan uang kepada saksi korban, sehingga kwalifikasi perbuatan Terdakwa Majelis sependapat dengan pendapat Majelis Hakim Tingkat Pertama bahwa perbuatan Terdakwa telah memenuhi unsur dalam Pasal dakwaan alternatif Pertama;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim Tingkat Banding akan mempertimbangkan tentang lamanya pidana yang patut untuk dijatuhkan pada diri Terdakwa, menurut hemat Majelis Tingkat Banding penjatuhan pidana oleh Majelis Tingkat Pertama dipandang terlalu berat, karena hubungan hukum antara Terdakwa dengan saksi korban didasari atas keinginan kedua belah pihak sehingga dibuatkan suatu perjanjian namun tidak ditepati oleh Terdakwa, maka perbuatan tersebut hanya dijadikan alasan meringankan dalam penjatuhan pidana kepada Terdakwa sesuai rasa keadilan dan kepatutan sehingga kepada Terdakwa akan dijatuhi pidana setimpal dengan kadar kesalahannya yang lamanya ditetapkan dalam amar putusan ;

Menimbang, bahwa oleh karena kwalifikasi perbuatan Terdakwa berdasarkan Putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama telah sependapat dengan Majelis Hakim Tingkat Banding kecuali terhadap lamanya pidana yang dijatuhkan pada diri Terdakwa maka terhadap putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 820/Pid.B/2024/PN Mks tanggal 11 Oktober 2024 yang dimintakan banding

*Hal. 20 dari 25 hal. Putusan Nomor 1364/PID/2024/PT MKS*



tersebut harus diubah mengenai pidana yang dijatuhkan sehingga amar selengkapnya seperti tersebut dibawah ini;

Menimbang, bahwa karena Terdakwa ditahan maka lamanya Terdakwa berada dalam tahanan dikurangkan seluruhnya dari pidana yang dijatuhkan;

Menimbang, bahwa oleh karena menurut pendapat Majelis Hakim Tingkat Banding tidak ada alasan yang cukup untuk mengeluarkan Terdakwa dari tahanan maka menetapkan agar Terdakwa tetap berada dalam tahanan

Menimbang, bahwa oleh karena Terdakwa tetap dinyatakan bersalah dan dijatuhi pidana membayar biaya perkara untuk kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar dalam amar putusan;

Mengingat Pasal 378 KUHPidana, Pasal 197 KUHP dan Pasal 8 ayat (2) UU Nomor 48 Tahun 2009 serta Peraturan lainnya yang berhubungan dengan perkara ini;

#### MENGADILI

1. Menerima permintaan banding dari Terdakwa **Muhammad Asyraf** dan Penuntut Umum ;
2. Mengubah putusan Pengadilan Negeri Makassar, tanggal 11 Oktober 2024 Nomor 820/Pid.B/2024/PN.Mks sekedar mengenai lamanya pidana yang dijatuhkan kepada Terdakwa sehingga amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut :
  1. Menyatakan Terdakwa **Muhammad Asyraf** telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana "Penipuan", sebagaimana Dakwaan Alternatif Pertama Penuntut Umum;
  2. Menjatuhkan pidana kepada Terdakwa tersebut diatas oleh karena itu dengan pidana penjara selama 1 (satu) tahun dan 6 (enam) bulan;
  3. Menetapkan lamanya Terdakwa ditangkap dan ditahan dikurangnya seluruhnya dari pidana yang dijatuhkan
  4. Memerintahkan agar Terdakwa tetap berada dalam tahanan ;
  5. Menetapkan barang bukti berupa:
    1. 1 (satu) Rangkap Fotocopy Legalisir Surat Perjanjian Jual Beli Rumah, Tanggal 07 Agustus 2019;

Hal. 21 dari 25 hal. Putusan Nomor 1364/PID/2024/PT MKS

#### Disclaimer

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



2. 1 (satu) Rangkap Asli Surat Perjanjian Jual Beli Rumah, Tanggal 19 Agustus 2020;
3. 1 (satu) Rangkap Asli Surat Pernyataan Penerimaan Pembayaran Sebesar Rp. 392.492.000,- (Tiga Ratus Sembilan Puluh Dua Juta Empat Ratus Sembilan Puluh Dua Ribu Rupiah), tanggal 19 Agustus 2020;
4. 1 (satu) Rangkap Asli Surat Pernyataan Penerimaan Pembayaran Sebesar Rp. 28.595.000,- (Dua Puluh Depalan Juta Lima Ratus Sembilan Puluh Lima Ribu Rupiah), tanggal 19 Agustus 2020
5. 1 (satu) Rangkap Asli Surat Pernyataan Penerimaan Pembayaran Sebesar Rp. 28.595.000,- (Dua Puluh Depalan Juta Lima Ratus Sembilan Puluh Lima Ribu Rupiah), tanggal 19 Oktober 2020;
6. 1 (satu) Rangkap Asli Surat Pernyataan Penerimaan Pembayaran Sebesar Rp. 28.595.000,- (Dua Puluh Depalan Juta Lima Ratus Sembilan Puluh Lima Ribu Rupiah), tanggal 06 November 2020;
7. 1 (satu) Rangkap Asli Surat Pernyataan Penerimaan Pembayaran Sebesar Rp. 28.595.000,- (Dua Puluh Depalan Juta Lima Ratus Sembilan Puluh Lima Ribu Rupiah), tanggal 07 Desember 2020;
8. 1 (satu) Rangkap Asli Surat Pernyataan Penerimaan Pembayaran Sebesar Rp. 28.595.000,- (Dua Puluh Depalan Juta Lima Ratus Sembilan Puluh Lima Ribu Rupiah), tanggal 11 Januari 2021;
9. 1 (satu) Rangkap Asli Surat Pernyataan Penerimaan Pembayaran Sebesar Rp. 28.595.000,- (Dua Puluh Depalan Juta Lima Ratus Sembilan Puluh Lima Ribu Rupiah), tanggal 10 Februari 2021;
10. 1 (satu) Rangkap Asli Surat Pernyataan Penerimaan Pembayaran Sebesar Rp. 28.595.000,- (Dua Puluh Depalan Juta Lima Ratus Sembilan Puluh Lima Ribu Rupiah), tanggal 10 Maret 2021;
11. 1 (satu) Rangkap Asli Surat Pernyataan Penerimaan Pembayaran Sebesar Rp. 28.595.000,- (Dua Puluh Depalan Juta Lima Ratus Sembilan Puluh Lima Ribu Rupiah), tanggal 10 April 2021;

*Hal. 22 dari 25 hal. Putusan Nomor 1364/PID/2024/PT MKS*

**Disclaimer**

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



12. 1 (satu) Rangkap Asli Surat Pernyataan Penerimaan Pembayaran Sebesar Rp. 28.595.000,- (Dua Puluh Depalan Juta Lima Ratus Sembilan Puluh Lima Ribu Rupiah), tanggal 10 Mei 2021;
13. 1 (satu) Rangkap Asli Surat Pernyataan Penerimaan Pembayaran Sebesar Rp. 28.595.000,- (Dua Puluh Depalan Juta Lima Ratus Sembilan Puluh Lima Ribu Rupiah), tanggal 10 Juni 2021;
14. 1 (satu) Rangkap Asli Surat Pernyataan Penerimaan Pembayaran Sebesar Rp. 28.595.000,- (Dua Puluh Depalan Juta Lima Ratus Sembilan Puluh Lima Ribu Rupiah), tanggal 10 Juli 2021;
15. 1 (satu) Rangkap Asli Surat Pernyataan Penerimaan Pembayaran Sebesar Rp. 28.595.000,- (Dua Puluh Depalan Juta Lima Ratus Sembilan Puluh Lima Ribu Rupiah), tanggal 9 Agustus 2021;
16. 1 (satu) Rangkap Asli Pengikatan Jual Beli, Tanggal 02 Februari 2022;
17. 1 (satu) Rangkap Asli Surat Perjanjian Jual Beli Rumah Nomor : 003/pjb-amk/II/2022, Tanggal 02 Februari 2022; 20
18. 1 (satu) Rangkap Asli Surat Pernyataan Penerimaan Pembayaran Sebesar Rp. 30.364.000,- (Tiga Puluh Juta Tiga Ratus Enam Puluh Empat Ribu Rupiah), tanggal 05 Februari 2022;
19. 1 (satu) Rangkap Asli Surat Pernyataan Penerimaan Pembayaran Sebesar Rp. 30.364.000,- (Tiga Puluh Juta Tiga Ratus Enam Puluh Empat Ribu Rupiah), tanggal 05 Februari 2022;
20. 1 (satu) Rangkap Asli Surat Pernyataan Penerimaan Pembayaran Sebesar Rp. 30.364.000,- (Tiga Puluh Juta Tiga Ratus Enam Puluh Empat Ribu Rupiah), tanggal 05 Februari 2022;
21. 1 (satu) Rangkap Asli Surat Pernyataan Penerimaan Pembayaran Sebesar Rp. 30.364.000,- (Tiga Puluh Juta Tiga Ratus Enam Puluh Empat Ribu Rupiah), tanggal 09 Maret 2022;
22. 1 (satu) Rangkap Asli Surat Pernyataan Penerimaan Pembayaran Sebesar Rp. 30.364.000,- (Tiga Puluh Juta Tiga Ratus Enam Puluh Empat Ribu Rupiah), tanggal 11 April 2022;

*Hal. 23 dari 25 hal. Putusan Nomor 1364/PID/2024/PT MKS*

**Disclaimer**

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





23. 1 (satu) Rangkap Asli Surat Pernyataan Penerimaan Pembayaran Sebesar Rp. 30.364.000,- (Tiga Puluh Juta Tiga Ratus Enam Puluh Empat Ribu Rupiah), tanggal 12 Mei 2022;
24. 1 (satu) Rangkap Asli Surat Pernyataan Penerimaan Pembayaran Sebesar Rp. 30.364.000,- (Tiga Puluh Juta Tiga Ratus Enam Puluh Empat Ribu Rupiah), tanggal 10 Juni 2022;
25. 1 (satu) Rangkap Asli Surat Pernyataan Penerimaan Pembayaran Sebesar Rp. 30.364.000,- (Tiga Puluh Juta Tiga Ratus Enam Puluh Empat Ribu Rupiah), tanggal 11 Juli 2022;
26. 1 (satu) Rangkap Asli Surat Pernyataan Penerimaan Pembayaran Sebesar Rp. 30.364.000,- (Tiga Puluh Juta Tiga Ratus Enam Puluh Empat Ribu Rupiah), tanggal 14 September 2022;
27. 1 (satu) Rangkap Fotocopy Legalisir Rekening Koran Bank BNI dengan Nomor rekening 0522553010 atas nama YASRI JOSUA;
28. 1 (satu) Rangkap Fotocopy Legalisir Rekening Koran Bank BRI dengan Nomor rekening 138501003182501 atas nama YASRI JOSUA;
29. 1 (satu) Rangkap Fotocopy Legalisir Rekening Koran Bank BNI dengan Nomor rekening 1712600898 atas nama JANNER SIRAIT;  
Masing-masing dikembalikan kepada saksi YASRI JOSUA;  
dan bukti-bukti surat dari Penasihat Hukum Terdakwa berupa :
  - Fotokopi Site Plan Perumahan PT. Aero Multi Karya, bukti T-1;
  - Fotokopi Lokasi lahan bidang 32 PT. Aero Multi Karya, bukti T-2;
  - Fotokopi screenshot pembicaraan Yasri Yosua dengan User PT. Aero Multi Karya, bukti T-3;
  - Fotokopi Surat-Surat Perjanjian Jual Beli antara Terdakwa dengan Yasri Yosua, bukti T-4;
  - Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Pemegang Hak PT. Aero Multi Karya, bukti T-5;Masing-masing tetap terlampir dalam berkas perkara ini;

Hal. 24 dari 25 hal. Putusan Nomor 1364/PID/2024/PT MKS

**Disclaimer**

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





6. Membebaskan biaya perkara kepada Terdakwa dalam dua tingkat Peradilan, yang pada tingkat banding sebesar Rp 5.000 ,- ( Lima ribu rupiah).

Demikianlah diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Makassar pada hari Kamis, tanggal 21 November 2024, oleh Martinus Bala, S.H., sebagai Hakim Ketua, Ferdinandus B, S.H., M.H. dan Dwi Purwadi, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 5 Desember 2024 oleh Hakim Ketua dengan didampingi para Hakim Anggota tersebut, dibantu Hj. Hamisa S.H., M.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan tinggi tersebut tanpa dihadiri oleh Penuntut Umum dan Terdakwa maupun Penasihat Hukumnya.

HAKIM ANGGOTA,

ttd

**Ferrdinandus B, S.H., M.H.**

ttd

**Dwi Purwadi, S.H., M.H.**

KETUA MAJELIS,

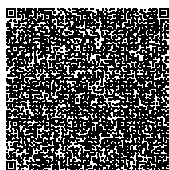
ttd

**Martinus Bala, S.H.**

PANITERA PENGGANTI,

ttd

**Hj. Hamisa, S.H., M.H.**



Pengadilan Tinggi Makassar  
Panitera Tingkat Banding  
Marten Teny Pietersz S.Sos., S.H., M.H. - 196603171991031007  
Digital Signature

Keterangan :

- Salinan sesuai dengan aslinya.
- Surat/dokumen ini tidak memerlukan tanda tangan basah karena telah ditandatangani secara elektronik (digital signature) dengan dilengkapi sertifikat elektronik.
- Dokumen ini telah ditandatangani secara digital menggunakan sertifikat elektronik yang diterbitkan oleh Balai Sertifikasi Elektronik (BSrE) BSSN.

Hal. 25 dari 25 hal. Putusan Nomor 1364/PID/2024/PT.MKS

Jl. Medan Merdeka Utara No.9 - 13  
Telp.: (021) 3843348 / (021) 3810350 / (021) 3457661  
Email: info@mahkamahagung.go.id  
www.mahkamahagung.go.id



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)