



P U T U S A N

Nomor 106/Pid.B/2023/PN Njk

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Nama lengkap : Prasetyo Budi Purnomo Bin Kamsi Sugiharto;
Tempat lahir : Nganjuk;
Umur/tanggal lahir : 44 Tahun / 26 Juli 1979;
Jenis Kelamin : Laki-laki;
Kebangsaan : Indonesia;
Tempat tinggal : Dsn. / Ds/ Ngrami, Rt. 001, Rw. 001, Kec. Sukomoro, Kab. Nganjuk.;
Agama : Islam;
Pekerjaan : Karyawan Swasta;

Terdakwa Prasetyo Budi Purnomo Bin Kamsi Sugiharto ditahan dalam tahanan Tahanan Rutan oleh:

1. Penyidik sejak tanggal 13 Mei 2023 sampai dengan tanggal 01 Juni 2023;
2. Penyidik Perpanjangan Oleh PU sejak tanggal 02 Juni 2023 sampai dengan tanggal 11 Juli 2023;
3. Penuntut sejak tanggal 11 Juli 2023 sampai dengan tanggal 30 Juli 2023;
4. Hakim PN sejak tanggal 27 Juli 2023 sampai dengan tanggal 25 Agustus 2023;
5. Hakim PN Perpanjangan Oleh Ketua PN sejak tanggal 26 Agustus 2023 sampai dengan tanggal 24 Oktober 2023;

Terdakwa menghadap sendiri;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca:

- Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Nganjuk Nomor 106/Pid.B/2023/PN Njk tanggal 27 Juli 2023 tentang penunjukan Majelis Hakim;
- Penetapan Majelis Hakim Nomor Nomor 106/Pid.B/2023/PN Njk tanggal 27 Juli 2023 tentang penetapan hari sidang;
- Berkas perkara dan surat-surat lain yang bersangkutan;

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

Halaman 1 dari 47 Putusan Nomor 106/Pid.B/2023/PN Njk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

1. Menyatakan terdakwa **PRASETYO BUDI PURNOMO Bin KAMSI SUGIHARTO** telah secara sah dan meyakinkan terbukti bersalah melakukan Tindak Pidana yakni “*penipuan*” yang diatur dan diancam pidana dalam dakwaan Pertama Pasal 378 KUHP.
2. Menjatuhkan pidana terhadap terdakwa **PRASETYO BUDI PURNOMO Bin KAMSI SUGIHARTO** dengan pidana penjara selama **3 (TIGA) TAHUN** bulan dikurangi selama terdakwa menjalani masa penahanan dan dengan perintah terdakwa tetap berada dalam tahanan.
3. Menyatakan barang bukti berupa :
 - 1 (satu) lembar surat pemesanan tanah dan bangunan dari CV ANTHERO ADI GRAHA Nomor NGK / SPTB / NGK 13052019, tanggal 13 Mei 2019.
 - 1 (satu) lembar Kwitansi pembayaran uang muka sebesar Rp.60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) Nomor 000925 tanggal 11 Mei 2019.
 - 1 (satu) lembar Kwitansi pembayaran sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) Nomor 000934 tanggal 06 Juli 2019.
 - 1 (satu) lembar Kwitansi pembayaran perlunasan sebesar Rp. 89.000.000,- (delapan puluh sembilan juta rupiah) Nomor 000938 tanggal 22 Agustus 2019.
 - 1 (satu) lembar surat perjanjian tanggal 14 Desember 2019 tentang kesanggupan pembangunan rumah dengan waktu selesai tanggal 25 Januari 2020 terima kunci yang ditandatangani oleh Sdr. PRASETYO BUDI PURNOMO.(dikembalikan kepada WAHYU TRI RACHMAWATI)
 - 1 (satu) lembar Kwitansi pembayaran uang muka sebesar Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) Nomor 000941 tanggal 15 Mei 2019.
 - 1 (satu) lembar Kwitansi pembayaran uang tunai bertahap sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) Nomor 000927 tanggal 28 Mei 2019.
 - 1 (satu) lembar surat pemesanan tanah dan bangunan dari CV ANTHERO ADI GRAHA Nomor NGK / SPTB / NGK 21062019, tanggal 21 Juni 2019.
 - 1 (satu) lembar Kwitansi pembayaran uang tunai bertahap sebesar Rp.70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) Nomor 000931 tanggal 21 Juni 2019.
 - 1 (satu) lembar surat perjanjian tanggal 14 Januari 2020 tentang kesanggupan mengembalikan uang yang pembayaran selama 3 (tiga)

Halaman 2 dari 47 Putusan Nomor 106/Pid.B/2023/PN Njk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tahap tanggal 25 setiap bulannya mulai bulan Pebruari 2020 yang ditandatangani oleh Sdr. PRASETYO BUDI PURNOMO.

- Brosur Griya Kramat Jati lokasi di Jl. Wilis Kramat Nganjuk dengan developer ANTHERO ADI GRAHA.

(dikembalikan kepada ERNI MURDIYANINGSIH)

- 1 (satu) lembar screenshot iklan melalui Olx ada akun yang mengiklankan dijual rumah murah desa kramat Nganjuk dengan nama akun LIA logo ANTHERO ADI GRAHA.
- 1 (satu) lembar Kwitansi pembayaran tanda jadi sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) Nomor 000929 tanggal 11 Juni 2019.
- 1 (satu) lembar Kwitansi pembayaran uang tunai sebesar Rp.75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) Nomor 000930 tanggal 14 Juni 2019.
- 1 (satu) lembar surat pemesanan tanah dan bangunan dari CV ANTHERO ADI GRAHA Nomor NGK / SPTB / NGK 14062019, tanggal 14 Juni 2019.
- 1 (satu) lembar Kwitansi pembayaran uang muka sebesar Rp.30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) Nomor 000933 tanggal 03 Juli 2019.
- 1 (satu) lembar Kwitansi pembayaran uang muka sebesar Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah) Nomor 000935 tanggal 15 Juni 2019.
- 1 (satu) lembar Kwitansi pembayaran uang muka sebesar Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah) Nomor 000936 tanggal 06 Agustus 2019.
- 1 (satu) lembar Kwitansi pembayaran uang muka sebesar Rp.26.000.000,- (dua puluh enam juta rupiah) Nomor 000937 tanggal 15 Agustus 2019
- 1 (satu) lembar Kwitansi pembayaran angsuran ke 1 sebesar Rp.5.417.000,- (lima juta empat ratus tujuh belas ribu rupiah) Nomor 000939 tanggal 21 September 2019.
- 1 (satu) lembar Kwitansi pembayaran angsuran ke 2 sebesar Rp.5.417.000,- (lima juta empat ratus tujuh belas ribu rupiah) Nomor 000940 tanggal 17 Oktober 2019.
- 1 (satu) lembar Kwitansi pembayaran angsuran ke 3 dan 4 sebesar Rp.10.834.000,- (sepuluh juta delapan ratus tiga puluh empat ribu rupiah) Nomor 000942 tanggal 09 Desember 2019.
- 1 (satu) lembar surat perjanjian pembangunan perumahan tanggal 14 Januari 2020 tentang kesanggupan melakukan pembangunan kembali pada bulan Maret 2020 yang ditandatangani oleh Sdr. PRASETYO BUDI PURNOMO.
- Brosur Griya Kramat Jati lokasi di Jl. Wilis Kramat Nganjuk dengan developer ANTHERO ADI GRAHA.

Halaman 3 dari 47 Putusan Nomor 106/Pid.B/2023/PN Njk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 18 (delapan belas) lembar rekening koran / rekening tahapan BCA bulan Juni 2019 sampai dengan bulan Pebruari 2020 atas nama MUHAMMAD FAISHAL.

(Dikembalikan kepada MUHAMMAD FAISHAL)

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

Setelah mendengar permohonan Terdakwa yang pada pokoknya menyatakan mohon kepada Majelis Hakim agar dapat menjatuhkan hukuman yang ringan-ringannya dengan alasan Terdakwa sangat menyesali atas perbuatannya, mengaku bersalah dan berjanji tidak akan mengulangnya lagi;

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

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

PERTAMA

Bahwa terdakwa **PRASETYO BUDI PURNOMO Bin KAMSI SUGIHARTO**, pada tanggal 11 Mei 2019, pada tanggal 21 Juni 2019 dan pada tanggal 14 Juni 2019 atau setidaknya-tidaknya pada kurun waktu bulan Mei sampai dengan Juni pada tahun 2019 atau setidaknya-tidaknya dalam tahun 2019 di kantor CV. ANTHERO ADI GRAHA termasuk Jl. Citarum II No. 1 Kec. Nganjuk, Kab. Nganjuk atau setidaknya-tidaknya pada tempat lain yang termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Nganjuk yang berwenang memeriksa dan mengadili, perbarengan beberapa perbuatan 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 yang harus dipandang sebagai perbuatan yang berdiri sendiri sehingga merupakan beberapa kejahatan Perbuatan tersebut dilakukan terdakwa dengan cara-cara antara lain sebagai berikut :

- Bahwa berawal pada tahun 2018 terdakwa selaku Direktur CV Anthero Adi Graha yang beralamat di Jl. Citarum II No. 1 Kecamatan Nganjuk, Kabupaten Nganjuk membuat iklan di media sosial Facebook "Jual Rumah Murah" dimana terdakwa menawarkan rumah yang terletak di Lingkungan Jombok, Kelurahan Werungotok, Kec. Nganjuk, Kab. Nganjuk, selanjutnya saksi korban WAHYU TRI RACHMAWATI dan saksi BERENZ yang melihat iklan tersebut kemudian tertarik lalu pada tanggal 11 Mei datang ke Kantor CV Anthero Adi Graha di Jl. Citarum II No. 1

Halaman 4 dari 47 Putusan Nomor 106/Pid.B/2023/PN Njk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Nganjuk, Kabupaten Nganjuk, dan setelah bertemu dengan terdakwa dan terdakwa menjelaskan bahwa CV Anthero Adi Graha menyediakan rumah kavling dengan cara membeli tanah kemudian dibangun rumah oleh CV Anthero Adi Graha lalu terdakwa juga menunjukkan lokasi tanah yang ditawarkan sambil memberikan brosur perumahan dan menjelaskan kalau tanah tersebut adalah milik terdakwa, atas penjelasan terdakwa tersebut lalu saksi korban WAHYU TRI RACHMAWATI dan saksi BERENZ percaya hingga akhirnya bersepakat membeli rumah type 36 dengan harga Rp.159.000.000,- (seratus lima puluh sembilan juta rupiah) di Lingkungan Jombok, Kelurahan Werungotok, Kec. Nganjuk, Kab. Nganjuk dari terdakwa lalu saksi korban WAHYU TRI RACHMAWATI membayar uang muka sebesar Rp.60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) sebagai tanda jadi dan dibuatkan surat pemesanan tanah dan bangunan nomor : NGK/APTB/NGK13052019 tanggal 13 Mei 2019 dan kesepakatan antara saksi korban WAHYU TRI RACHMAWATI dengan terdakwa dimana pembangunan akan dimulai setelah pembayaran uang muka dan setelah pembayaran lunas bangunan akan selesai pada akhir bulan Oktober 2019, selanjut pada tanggal 06 Juli 2019 saksi korban WAHYU TRI RACHMAWATI kembali membayar uang sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) dan pada tanggal 22 Agustus 2019 saksi korban WAHYU TRI RACHMAWATI melakukan pelunasan uang sebesar Rp.89.000.000,- (delapan puluh sembilan juta rupiah), selanjutnya setelah mendapatkan pembayaran lunas dari saksi korban WAHYU TRI RACHMAWATI kemudian terdakwa baru membeli tanah kavling di Lingkungan Jombok, Kelurahan Werungotok, Kec. Nganjuk, Kab. Nganjuk yang ditawarkan kepada saksi korban WAHYU TRI RACHMAWATI, dimana terdakwa membeli dengan harga Rp.65.000.000,- (enam puluh lima juta rupiah) dari saksi PUJI ASTANTO yang oleh terdakwa dibayar secara bertahap dari bulan Agustus 2019 sampai dengan 21 Januari 2020 sebesar Rp.53.000.000,- (lima puluh tiga juta rupiah) dan masih kurang sebesar Rp.12.000.000,- (dua belas juta rupiah), sementara itu sampai dengan akhir Oktober 2019 pembangunan rumah baru berjalan 30 % dimana baru terpasang pondasi separo bangunan tembok lalu saksi korban WAHYU TRI RACHMAWATI menanyakan tentang pelaksanaan pembangunan rumah yang belum juga selesai dan sertifikat belum jadi atas nama saksi korban WAHYU TRI RACHMAWATI yang dijawab oleh terdakwa karena belum ada uang dan kemudian terdakwa membuat

Halaman 5 dari 47 Putusan Nomor 106/Pid.B/2023/PN Njk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

surat perjanjian tanggal 14 Desember 2019 yang menyatakan akan menyelesaikan pembangunan rumah paling lambat tanggal 25 Januari 2020 dan jika tidak dapat menyelesaikan pembangunan terdakwa akan mengembalikan uang pembayaran sebesar Rp.159.000.000,- (seratus lima puluh sembilan juta rupiah), hingga kemudian pada tanggal 25 Januari 2020 pembangunan dan sertifikasi rumah masih belum selesai dan terdakwa sulit untuk dihubungi maupun ditemui hingga akhirnya saksi korban WAHYU TRI RACHMAWATI melaporkan perbuatan terdakwa ke pihak kepolisian pada tanggal 31 Maret 2020;

- Bahwa sekitar awal bulan Mei 2019 saksi korban ERNI MURDIYANINGSIH yang sedang mencari perumahan dikenalkan kepada terdakwa selaku pemilik CV Anthero Adi Graha yang beralamat di Jl. Citarum II No. 1 Kecamatan Nganjuk, Kabupaten Nganjuk oleh saksi KUSDIYONO, kemudian terdakwa mengatakan "INI ADA RUMAH MURAH, KALAU MAU MAKA RUMAH YANG SAKSI KORBAN BELI AKAN DIJADIKAN PROMOSI DAN PEMBANGUNAN RUMAH AKAN SELESAI DAN DISERAHKAN DALAM WAKTU 4 (EMPAT) BULAN SETELAH TANGGAL PEMESANAN TANAH DAN BANGUNAN DITANDATANGANI" untuk meyakinkan saksi korban ERNI MURDIYANINGSIH kemudian terdakwa juga menunjukkan lokasi tanah yang ditawarkan di Kel. Kramat, Kec. Nganjuk, Kab. Nganjuk sambil memberikan brosur perumahan dan menjelaskan kalau tanah tersebut milik terdakwa, sehingga membuat saksi korban ERNI MURDIYANINGSIH tertarik dan bersepakat membeli rumah type 52 dengan harga Rp.238.000.000,- (dua ratus tiga puluh delapan juta rupiah) di Griya Kramat Jati yang berlokasi di Jl. Wilis Kelurahan Kramat, Kec. Nganjuk, Kab. Nganjuk dari terdakwa lalu saksi korban ERNI MURDIYANINGSIH membayar uang muka sebesar Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) sebagai uang muka pada tanggal 15 Mei 2019 dan selanjutnya akan dibayar secara bertahap dimana pembangunan akan selesai dalam waktu 4 (empat) bulan setelah dilakukan pemesanan dan sertifikat rumah juga akan diberikan setelah pelunasan, selanjutnya pada tanggal 28 Mei 2019 saksi korban ERNI MURDIYANINGSIH memberikan pembayaran sejumlah Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), setelah mendapatkan uang tersebut kemudian terdakwa pada tanggal 28 Mei 2019 baru membeli tanah yang ditawarkan kepada saksi korban ERNI MURDIYANINGSIH dari pemiliknya yaitu saksi AYU dengan harga Rp.775.000.000,- (tujuh ratus tujuh puluh lima juta rupiah) dengan

Halaman 6 dari 47 Putusan Nomor 106/Pid.B/2023/PN Njk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kesepakatan perjanjian jual beli yang dibuat didepan Notaris dengan nomor 03 tanggal 28 Mei 2019 yang intinya adanya jual beli tanah antara terdakwa dengan saksi AYU dimana terdakwa membayar uang muka sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dan sisanya akan dibayar selama 6 (enam) bulan dan apabila dalam jangka waktu tersebut tidak lunas maka uang muka yang dibayarkan dianggap hangus, selanjutnya saksi korban ERNI MURDIYANINGSIH kembali melakukan pembayaran secara bertahap kepada terdakwa sejumlah Rp.70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) pada tanggal 21 Juni 2019 setelah itu terdakwa baru membuat surat pemesanan tanah dan bangunan nomor : NGK/APTB/NGK21062019 tanggal 21 Juni 2019 dan sesuai kesepakatan antara saksi korban ERNI MURDIYANINGSIH dengan terdakwa dimana pembangunan akan selesai dalam jangka waktu 4 (empat) bulan yaitu pada akhir bulan Oktober 2019, namun sampai dengan akhir Oktober 2019 pembangunan rumah baru berjalan 30 % dimana baru terpasang pondasi separo bangunan tembok lalu saksi korban ERNI MURDIYANINGSIH menanyakan tentang pelaksanaan pembangunan rumah yang belum juga selesai dan sertifikat belum jadi atas nama saksi korban ERNI MURDIYANINGSIH yang dijawab oleh terdakwa karena belum ada uang dan kemudian terdakwa membuat surat perjanjian tanggal 14 Januari 2020 yang menyatakan akan mengembalikan uang saksi korban ERNI MURDIYANINGSIH selama 3 (tiga) tahap tanggal 25 setiap bulannya dimulai pada bulan Februari 2020, hingga kemudian sampai bulan Februari 2020 pembangunan dan sertifikasi rumah masih belum selesai dan uang dari saksi korban ERNI MURDIYANINGSIH tidak dikembalikan hingga akhirnya saksi korban ERNI MURDIYANINGSIH melaporkan perbuatan terdakwa ke pihak kepolisian pada tanggal 10 Juni 2020;

- Bahwa Bahwa berawal pada tahun 2018 terdakwa selaku Direktur CV Anthero Adi Graha yang beralamat di Jl. Citarum II No. 1 Kecamatan Nganjuk, Kabupaten Nganjuk terdakwa membeli sebidang tanah seluas 1.074 (seribu tujuh puluh empat) meter persegi yang terletak di Kel. Kramat, Kec. Nganjuk, Kab. Nganjuk dari saksi AYU pada tanggal 28 Mei 2019 dengan harga Rp.775.000.000,- (tujuh ratus tujuh puluh lima juta rupiah) dengan kesepakatan perjanjian jual beli yang dibuat didepan Notaris dengan nomor 03 tanggal 28 Mei 2019 yang intinya adanya jual beli tanah antara terdakwa dengan saksi AYU dimana terdakwa membayar uang muka sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah)

Halaman 7 dari 47 Putusan Nomor 106/Pid.B/2023/PN Njk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan sisanya akan dibayar selama 6 (enam) bulan dan apabila dalam jangka waktu tersebut tidak lunas maka uang muka yang dibayarkan dianggap hangus lalu pada bulan Juni 2019 terdakwa membuat iklan di OXL tentang rumah murah yang berlokasi di Kel. Kramat, Kec. Nganjuk, Kab. Nganjuk, selanjutnya saksi korban MUHAMMAD FAISAL yang melihat iklan tertarik lalu menghubungi nomor handphone yang termuat dalam iklan tersebut dan diarahkan agar datang ke kantor pemasaran CV Anthero Adi Graha yang beralamat di Jl. Citarum II No. 1 Kecamatan Nganjuk, Kabupaten Nganjuk, kemudian keesokan harinya saksi korban MUHAMMAD FAISAL datang ke kantor CV Anthero Adi Graha dan bertemu dengan terdakwa lalu terdakwa menjelaskan bahwa CV Anthero Adi Graha menyediakan rumah kavling dengan cara membeli tanah kemudian dibangun rumah oleh CV Anthero Adi Graha lalu terdakwa juga menunjukkan lokasi tanah yang ditawarkan sambil memberikan brosur perumahan dan menjelaskan kalau tanah tersebut dibeli oleh terdakwa, atas penjelasan terdakwa tersebut lalu saksi korban MUHAMMAD FAISAL bersepakat membeli rumah type 52 dengan harga Rp.270.000.000,- (dua ratus tujuh puluh juta rupiah) di Griya Kramat Jati yang berlokasi di Jl. Wilis Kelurahan Kramat, Kec. Nganjuk, Kab. Nganjuk dimana terdakwa juga mengatakan pembangunan rumah akan dimulai setelah dilakukan pembayaran 50% sebesar Rp.135.000.000,- (seratus tiga puluh lima juta rupiah) dan pembangunan rumah akan selesai dalam waktu 4-6 bulan kemudian kemudian diserahkan sedangkan sisanya akan diangsur setiap bulannya sebesar Rp.5.417.000,- (lima juta empat ratus tujuh belas ribu rupiah) selama 24 bulan, lalu saksi korban MUHAMMAD FAISAL membayar uang tanda jadi sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) tanggal 11 Juni 2019 dan kemudian saksi korban MUHAMMAD FAISAL membayar uang muka secara bertahap pada tanggal 14 Juni 2019 sejumlah Rp.75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah), pada tanggal 15 Juni 2019 sejumlah Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah), pada tanggal 03 Juli 2019 sejumlah Rp.30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah), pada tanggal 06 Agustus 2019 sejumlah Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah) dan pada tanggal 15 Agustus 2019 sejumlah Rp. 26.000.000,- (dua puluh enam juta rupiah) hingga total sejumlah Rp.135.000.000,- (seratus tiga puluh lima juta rupiah), dan terdakwa membuat surat pemesanan tanah dan bangunan nomor : NGK/APTB/NGK14062019 tanggal 14 Juni 2019, selanjutnya saksi korban MUHAMMAD FAISAL melakukan pembayaran angsuran sebesar

Halaman 8 dari 47 Putusan Nomor 106/Pid.B/2023/PN Njk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp.5.417.000,- (lima juta empat ratus tujuh belas ribu rupiah) sebanyak 4 (empat) kali dimana yang pertama pada tanggal 21 September 2019, yang kedua pada tanggal 17 Oktober 2019, yang ketiga dan keempat pada tanggal 09 Desember 2019 dan sesuai kesepakatan antara saksi korban MUHAMMAD FAISAL dengan terdakwa dimana pembangunan akan selesai dalam jangka waktu 4-6 bulan yaitu pada akhir bulan Februari 2020, namun sampai dengan akhir Februari 2020 pembangunan rumah baru berjalan 40 % lalu saksi korban MUHAMMAD FAISAL menanyakan tentang pelaksanaan pembangunan rumah yang belum juga selesai dan sertifikat belum jadi atas nama saksi korban MUHAMMAD FAISAL, serta saksi korban MUHAMMAD FAISAL juga mengetahui kalau ada saksi korban ERNI yang membeli rumah pada terdakwa juga belum terbangun hingga akhirnya saksi korban MUHAMMAD FAISAL melaporkan perbuatan terdakwa ke pihak kepolisian pada tanggal 12 Juni 2020;

- Bahwa terdakwa yang belum menguasai serta memiliki Sertifikat Hak Milik atas tanah di di Lingkungan Jombok, Kelurahan Werungotok, Kec. Nganjuk, Kab. Nganjuk dan Kel. Kramat, Kec. Nganjuk, Kab. Nganjuk telah menawarkan dan menjual untuk dibuatkan perumahan kepada saksi korban WAHYU TRI RACHMAWATI, saksi korban ERNI MURDIYANINGSIH dan saksi korban MUHAMMAD FAISAL dimana uang pembelian perumahan tersebut dari para korban terdakwa gunakan membuka usaha serta memenuhi kebutuhan hidup terdakwa;
- Bahwa akibat perbuatan terdakwa yang tidak menyelesaikan pembangunan rumah maupun pembuatan sertifikat rumah dari saksi korban WAHYU TRI RACHMAWATI dan terdakwa tidak mengembalikan uang dari saksi korban WAHYU TRI RACHMAWATI sehingga saksi korban WAHYU TRI RACHMAWATI telah mengalami kerugian sebesar Rp.90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah) atau setidaknya lebih dari Rp.2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah);
- Bahwa akibat perbuatan terdakwa yang tidak menyelesaikan pembangunan rumah maupun pembuatan sertifikat rumah dari saksi korban ERNI MURDIYANINGSIH dan terdakwa tidak mengembalikan uang dari saksi korban ERNI MURDIYANINGSIH sehingga saksi korban ERNI MURDIYANINGSIH telah mengalami kerugian sebesar Rp.145.000.000,- (seratus empat puluh lima juta rupiah) atau setidaknya lebih dari Rp.2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah);

Halaman 9 dari 47 Putusan Nomor 106/Pid.B/2023/PN Njk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa akibat perbuatan terdakwa yang tidak menyelesaikan pembangunan rumah maupun pembuatan sertifikat rumah dari saksi korban MUHAMMAD FAISAL dan terdakwa tidak mengembalikan uang dari saksi korban MUHAMMAD FAISAL sehingga saksi korban MUHAMMAD FAISAL telah mengalami kerugian sebesar Rp.161.668.000,- (seratus enam puluh satu juta enam ratus enam puluh delapan juta rupiah) atau setidaknya-tidaknya lebih dari Rp.2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah);

Perbuatan terdakwa tersebut diatur dan diancam pidana sebagaimana tersebut dalam Pasal 378 KUHP Jo. Pasal 65 Ayat (1) KUHP.

ATAU

KEDUA

Bahwa terdakwa **PRASETYO BUDI PURNOMO Bin KAMSI SUGIHARTO**, pada tanggal 11 Mei 2019, pada tanggal 21 Juni 2019 dan pada tanggal 14 Juni 2019 atau setidaknya-tidaknya pada kurun waktu bulan Mei sampai dengan Juni pada tahun 2019 atau setidaknya-tidaknya dalam tahun 2019 di kantor CV. ANTHERO ADI GRAHA termasuk Jl. Citarum II No. 1 Kec. Nganjuk, Kab. Nganjuk atau setidaknya-tidaknya pada tempat lain yang termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Nganjuk yang berwenang memeriksa dan mengadili, perbarengan beberapa perbuatan, dengan sengaja dan melawan hukum memiliki barang sesuatu yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain, tetapi yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan yang harus dipandang sebagai perbuatan yang berdiri sendiri sehingga merupakan beberapa kejahatan Perbuatan tersebut dilakukan terdakwa dengan cara-cara antara lain sebagai berikut:

- Bahwa berawal pada tahun 2018 terdakwa selaku Direktur CV Anthero Adi Graha yang beralamat di Jl. Citarum II No. 1 Kecamatan Nganjuk, Kabupaten Nganjuk membuat iklan di media sosial Facebook "Jual Rumah Murah" dimana terdakwa menawarkan rumah yang terletak di Lingkungan Jombok, Kelurahan Werungotok, Kec. Nganjuk, Kab. Nganjuk, selanjutnya saksi korban WAHYU TRI RACHMAWATI dan saksi BERENZ yang melihat iklan tersebut kemudian tertarik lalu pada tanggal 11 Mei datang ke Kantor CV Anthero Adi Graha di Jl. Citarum II No. 1 Kecamatan Nganjuk, Kabupaten Nganjuk, dan setelah bertemu dengan terdakwa dan terdakwa menjelaskan bahwa CV Anthero Adi Graha menyediakan rumah kavling dengan cara membeli tanah kemudian

Halaman 10 dari 47 Putusan Nomor 106/Pid.B/2023/PN Njk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibangunkan rumah oleh CV Anthero Adi Graha lalu terdakwa juga menunjukkan lokasi tanah yang ditawarkan sambil memberikan brosur perumahan dan menjelaskan kalau tanah tersebut adalah milik terdakwa, atas penjelasan terdakwa tersebut lalu saksi korban WAHYU TRI RACHMAWATI dan saksi BERENZ percaya hingga akhirnya bersepakat membeli rumah type 36 dengan harga Rp.159.000.000,- (seratus lima puluh sembilan juta rupiah) di Lingkungan Jombok, Kelurahan Werungotok, Kec. Nganjuk, Kab. Nganjuk dari terdakwa lalu saksi korban WAHYU TRI RACHMAWATI membayar uang muka sebesar Rp.60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) sebagai tanda jadi dan dibuatkan surat pemesanan tanah dan bangunan nomor : NGK/APTB/NGK13052019 tanggal 13 Mei 2019 dan kesepakatan antara saksi korban WAHYU TRI RACHMAWATI dengan terdakwa dimana pembangunan akan dimulai setelah pembayaran uang muka dan setelah pembayaran lunas bangunan akan selesai pada akhir bulan Oktober 2019, selanjut pada tanggal 06 Juli 2019 saksi korban WAHYU TRI RACHMAWATI kembali membayar uang sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) dan pada tanggal 22 Agustus 2019 saksi korban WAHYU TRI RACHMAWATI melakukan pelunasan uang sebesar Rp.89.000.000,- (delapan puluh sembilan juta rupiah), selanjutnya setelah mendapatkan pembayaran lunas dari saksi korban WAHYU TRI RACHMAWATI kemudian terdakwa baru membeli tanah kavling di Lingkungan Jombok, Kelurahan Werungotok, Kec. Nganjuk, Kab. Nganjuk yang ditawarkan kepada saksi korban WAHYU TRI RACHMAWATI, dimana terdakwa membeli dengan harga Rp.65.000.000,- (enam puluh lima juta rupiah) dari saksi PUJI ASTANTO yang oleh terdakwa dibayar secara bertahap dari bulan Agustus 2019 sampai dengan 21 Januari 2020 sebesar Rp.53.000.000,- (lima puluh tiga juta rupiah) dan masih kurang sebesar Rp.12.000.000,- (dua belas juta rupiah), sementara itu sampai dengan akhir Oktober 2019 pembangunan rumah baru berjalan 30 % dimana baru terpasang pondasi separo bangunan tembok lalu saksi korban WAHYU TRI RACHMAWATI menanyakan tentang pelaksanaan pembangunan rumah yang belum juga selesai dan sertifikat belum jadi atas nama saksi korban WAHYU TRI RACHMAWATI yang dijawab oleh terdakwa karena belum ada uang dan kemudian terdakwa membuat surat perjanjian tanggal 14 Desember 2019 yang menyatakan akan menyelesaikan pembangunan rumah paling lambat tanggal 25 Januari 2020 dan jika tidak dapat menyelesaikan pembangunan terdakwa akan

Halaman 11 dari 47 Putusan Nomor 106/Pid.B/2023/PN Njk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengembalikan uang pembayaran sebesar Rp.159.000.000,- (seratus lima puluh sembilan juta rupiah), hingga kemudian pada tanggal 25 Januari 2020 pembangunan dan sertifikasi rumah masih belum selesai dan terdakwa sulit untuk dihubungi maupun ditemui hingga akhirnya saksi korban WAHYU TRI RACHMAWATI melaporkan perbuatan terdakwa ke pihak kepolisian pada tanggal 31 Maret 2020;

- Bahwa sekitar awal bulan Mei 2019 saksi korban ERNI MURDIYANINGSIH yang sedang mencari perumahan dikenalkan kepada terdakwa selaku pemilik CV Anthero Adi Graha yang beralamat di Jl. Citarum II No. 1 Kecamatan Nganjuk, Kabupaten Nganjuk oleh saksi KUSDIYONO, kemudian terdakwa mengatakan "INI ADA RUMAH MURAH, KALAU MAU MAKA RUMAH YANG SAKSI KORBAN BELI AKAN DIJADIKAN PROMOSI DAN PEMBANGUNAN RUMAH AKAN SELESAI DAN DISERAHKAN DALAM WAKTU 4 (EMPAT) BULAN SETELAH TANGGAL PEMESANAN TANAH DAN BANGUNAN DITANDATANGANI" untuk meyakinkan saksi korban ERNI MURDIYANINGSIH kemudian terdakwa juga menunjukkan lokasi tanah yang ditawarkan di Kel. Kramat, Kec. Nganjuk, Kab. Nganjuk sambil memberikan brosur perumahan dan menjelaskan kalau tanah tersebut milik terdakwa, sehingga membuat saksi korban ERNI MURDIYANINGSIH tertarik dan bersepakat membeli rumah type 52 dengan harga Rp.238.000.000,- (dua ratus tiga puluh delapan juta rupiah) di Griya Kramat Jati yang berlokasi di Jl. Wilis Kelurahan Kramat, Kec. Nganjuk, Kab. Nganjuk dari terdakwa lalu saksi korban ERNI MURDIYANINGSIH membayar uang muka sebesar Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) sebagai uang muka pada tanggal 15 Mei 2019 dan selanjutnya akan dibayar secara bertahap dimana pembangunan akan selesai dalam waktu 4 (empat) bulan setelah dilakukan pemesanan dan sertifikat rumah juga akan diberikan setelah pelunasan, selanjutnya pada tanggal 28 Mei 2019 saksi korban ERNI MURDIYANINGSIH memberikan pembayaran sejumlah Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), setelah mendapatkan uang tersebut kemudian terdakwa pada tanggal 28 Mei 2019 baru membeli tanah yang ditawarkan kepada saksi korban ERNI MURDIYANINGSIH dari pemiliknya yaitu saksi AYU dengan harga Rp.775.000.000,- (tujuh ratus tujuh puluh lima juta rupiah) dengan kesepakatan perjanjian jual beli yang dibuat didepan Notaris dengan nomor 03 tanggal 28 Mei 2019 yang intinya adanya jual beli tanah antara terdakwa dengan saksi AYU dimana terdakwa membayar uang muka

Halaman 12 dari 47 Putusan Nomor 106/Pid.B/2023/PN Njk

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

sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dan sisanya akan dibayar selama 6 (enam) bulan dan apabila dalam jangka waktu tersebut tidak lunas maka uang muka yang dibayarkan dianggap hangus, selanjutnya saksi korban ERNI MURDIYANINGSIH kembali melakukan pembayaran secara bertahap kepada terdakwa sejumlah Rp.70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) pada tanggal 21 Juni 2019 setelah itu terdakwa baru membuat surat pemesanan tanah dan bangunan nomor : NGK/APTB/NGK21062019 tanggal 21 Juni 2019 dan sesuai kesepakatan antara saksi korban ERNI MURDIYANINGSIH dengan terdakwa dimana pembangunan akan selesai dalam jangka waktu 4 (empat) bulan yaitu pada akhir bulan Oktober 2019, namun sampai dengan akhir Oktober 2019 pembangunan rumah baru berjalan 30 % dimana baru terpasang pondasi separo bangunan tembok lalu saksi korban ERNI MURDIYANINGSIH menanyakan tentang pelaksanaan pembangunan rumah yang belum juga selesai dan sertifikat belum jadi atas nama saksi korban ERNI MURDIYANINGSIH yang dijawab oleh terdakwa karena belum ada uang dan kemudian terdakwa membuat surat perjanjian tanggal 14 Januari 2020 yang menyatakan akan mengembalikan uang saksi korban ERNI MURDIYANINGSIH selama 3 (tiga) tahap tanggal 25 setiap bulannya dimulai pada bulan Februari 2020, hingga kemudian sampai bulan Februari 2020 pembangunan dan sertifikasi rumah masih belum selesai dan uang dari saksi korban ERNI MURDIYANINGSIH tidak dikembalikan hingga akhirnya saksi korban ERNI MURDIYANINGSIH melaporkan perbuatan terdakwa ke pihak kepolisian pada tanggal 10 Juni 2020;

- Bahwa Bahwa berawal pada tahun 2018 terdakwa selaku Direktur CV Anthero Adi Graha yang beralamat di Jl. Citarum II No. 1 Kecamatan Nganjuk, Kabupaten Nganjuk terdakwa membeli sebidang tanah seluas 1.074 (seribu tujuh puluh empat) meter persegi yang terletak di Kel. Kramat, Kec. Nganjuk, Kab. Nganjuk dari saksi AYU pada tanggal 28 Mei 2019 dengan harga Rp.775.000.000,- (tujuh ratus tujuh puluh lima juta rupiah) dengan kesepakatan perjanjian jual beli yang dibuat di depan Notaris dengan nomor 03 tanggal 28 Mei 2019 yang intinya adanya jual beli tanah antara terdakwa dengan saksi AYU dimana terdakwa membayar uang muka sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dan sisanya akan dibayar selama 6 (enam) bulan dan apabila dalam jangka waktu tersebut tidak lunas maka uang muka yang dibayarkan dianggap hangus lalu pada bulan Juni 2019 terdakwa membuat iklan di

Halaman 13 dari 47 Putusan Nomor 106/Pid.B/2023/PN Njk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

OXL tentang rumah murah yang berlokasi di Kel. Kramat, Kec. Nganjuk, Kab. Nganjuk, selanjutnya saksi korban MUHAMMAD FAISAL yang melihat iklan tertarik lalu menghubungi nomor handphone yang termuat dalam iklan tersebut dan diarahkan agar datang ke kantor pemasaran CV Anthero Adi Graha yang beralamat di Jl. Citarum II No. 1 Kecamatan Nganjuk, Kabupaten Nganjuk, kemudian keesokan harinya saksi korban MUHAMMAD FAISAL datang ke kantor CV Anthero Adi Graha dan bertemu dengan terdakwa lalu terdakwa menjelaskan bahwa CV Anthero Adi Graha menyediakan rumah kavling dengan cara membeli tanah kemudian dibangun rumah oleh CV Anthero Adi Graha lalu terdakwa juga menunjukkan lokasi tanah yang ditawarkan sambil memberikan brosur perumahan dan menjelaskan kalau tanah tersebut dibeli oleh terdakwa, atas penjelasan terdakwa tersebut lalu saksi korban MUHAMMAD FAISAL bersepakat membeli rumah type 52 dengan harga Rp.270.000.000,- (dua ratus tujuh puluh juta rupiah) di Griya Kramat Jati yang berlokasi di Jl. Wilis Kelurahan Kramat, Kec. Nganjuk, Kab. Nganjuk dimana terdakwa juga mengatakan pembangunan rumah akan dimulai setelah dilakukan pembayaran 50% sebesar Rp.135.000.000,- (seratus tiga puluh lima juta rupiah) dan pembangunan rumah akan selesai dalam waktu 4-6 bulan kemudian kemudian diserahkan sedangkan sisanya akan diangsur setiap bulannya sebesar Rp.5.417.000,- (lima juta empat ratus tujuh belas ribu rupiah) selama 24 bulan, lalu saksi korban MUHAMMAD FAISAL membayar uang tanda jadi sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) tanggal 11 Juni 2019 dan kemudian saksi korban MUHAMMAD FAISAL membayar uang muka secara bertahap pada tanggal 14 Juni 2019 sejumlah Rp.75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah), pada tanggal 15 Juni 2019 sejumlah Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah), pada tanggal 03 Juli 2019 sejumlah Rp.30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah), pada tanggal 06 Agustus 2019 sejumlah Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah) dan pada tanggal 15 Agustus 2019 sejumlah Rp. 26.000.000,- (dua puluh enam juta rupiah) hingga total sejumlah Rp.135.000.000,- (seratus tiga puluh lima juta rupiah), dan terdakwa membuat surat pemesanan tanah dan bangunan nomor : NGK/APTB/NGK14062019 tanggal 14 Juni 2019, selanjutnya saksi korban MUHAMMAD FAISAL melakukan pembayaran angsuran sebesar Rp.5.417.000,- (lima juta empat ratus tujuh belas ribu rupiah) sebanyak 4 (empat) kali dimana yang pertama pada tanggal 21 September 2019, yang kedua pada tanggal 17 Oktober 2019, yang ketiga dan keempat

Halaman 14 dari 47 Putusan Nomor 106/Pid.B/2023/PN Njk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada tanggal 09 Desember 2019 dan sesuai kesepakatan antara saksi korban MUHAMMAD FAISAL dengan terdakwa dimana pembangunan akan selesai dalam jangka waktu 4-6 bulan yaitu pada akhir bulan Februari 2020, namun sampai dengan akhir Februari 2020 pembangunan rumah baru berjalan 40 % lalu saksi korban MUHAMMAD FAISAL menanyakan tentang pelaksanaan pembangunan rumah yang belum juga selesai dan sertifikat belum jadi atas nama saksi korban MUHAMMAD FAISAL, serta saksi korban MUHAMMAD FAISAL juga mengetahui kalau ada saksi korban ERNI yang membeli rumah pada terdakwa juga belum terbangun hingga akhirnya saksi korban MUHAMMAD FAISAL melaporkan perbuatan terdakwa ke pihak kepolisian pada tanggal 12 Juni 2020;

- Bahwa akibat perbuatan terdakwa yang tidak menyelesaikan pembangunan rumah maupun pembuatan sertifikat rumah dari saksi korban WAHYU TRI RACHMAWATI dan terdakwa tidak mengembalikan uang dari saksi korban WAHYU TRI RACHMAWATI sehingga saksi korban WAHYU TRI RACHMAWATI telah mengalami kerugian sebesar Rp.90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah) atau setidaknya lebih dari Rp.2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah);
- Bahwa akibat perbuatan terdakwa yang tidak menyelesaikan pembangunan rumah maupun pembuatan sertifikat rumah dari saksi korban ERNI MURDIYANINGSIH dan terdakwa tidak mengembalikan uang dari saksi korban ERNI MURDIYANINGSIH sehingga saksi korban ERNI MURDIYANINGSIH telah mengalami kerugian sebesar Rp.145.000.000,- (seratus empat puluh lima juta rupiah) atau setidaknya lebih dari Rp.2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah);
- Bahwa akibat perbuatan terdakwa yang tidak menyelesaikan pembangunan rumah maupun pembuatan sertifikat rumah dari saksi korban MUHAMMAD FAISAL dan terdakwa tidak mengembalikan uang dari saksi korban MUHAMMAD FAISAL sehingga saksi korban MUHAMMAD FAISAL telah mengalami kerugian sebesar Rp.161.668.000,- (seratus enam puluh satu juta enam ratus enam puluh delapan juta rupiah) atau setidaknya lebih dari Rp.2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah);
- Bahwa uang pembayaran pembelian perumahan dari saksi korban WAHYU TRI RACHMAWATI, saksi korban ERNI MURDIYANINGSIH dan saksi korban MUHAMMAD FAISAL terdakwa gunakan membuka usaha serta memenuhi kebutuhan hidup terdakwa tanpa sepengetahuan dan

Halaman 15 dari 47 Putusan Nomor 106/Pid.B/2023/PN Njk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sejijin saksi korban WAHYU TRI RACHMAWATI, saksi korban ERNI MURDIYANINGSIH dan saksi korban MUHAMMAD FAISAL.

Perbuatan terdakwa tersebut diatur dan diancam pidana sebagaimana tersebut dalam Pasal 372 KUHP Jo. Pasal 65 Ayat (1) KUHP.

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

1. Saksi **WAHYU TRI RACHMAWATI**, menerangkan dalam persidangan dibawah sumpah, adalah sebagai berikut :

- Bahwa saksi pernah diperiksa di kepolisian dan membenarkan keterangan dalam BAP di tingkat kepolisian;
- Bahwa saksi kenal dengan terdakwa namun tidak ada hubungan keluarga dengan terdakwa;
- Benar bahwa perkara tindak pidana penipuan pembelian rumah dan tanah terjadi pada tanggal 11 Mei 2019 di kantor CV. Anthero Adi Graha yang beralamat di Jl. Citarum II No. 1 Nganjuk;
- Bahwa awalnya saksi membaca iklan di facebook tentang "jual rumah murah" kemudian saksi menghubungi nomor telephon yang tertera di iklan tersebut ternyata adalah CV. Anthero Adi Graha yang beralamat di Jl. Citarum II No. 1 Nganjuk lalu saksi bersama Suami saksi (Sdri. BERENZ YANRIYANDA) datang ke kantor CV. Anthero Adi Graha bertemu dengan terdakwa (selaku direktur) kemudian terdakwa mengatakan bahwa lokasi perumahan tersebut berada di Lingkungan Jombok, Kel. Werungotok, dimana tanah tersebut sudah dibeli dan sudah menjadi milik terdakwa sambil memberikan brosur perumahan tersebut dan tanah tersebut, kemudian terdakwa juga mengantar saksi dan suami untuk menunjukkan lokasi perumahan yang dijual tersebut di Lingkungan Jombok, Kel. Werungotok, Kec. Nganjuk, Kab. Nganjuk saat itu mengetahui bahwa lokasinya strategis dekat dengan kota, akhirnya saksi dan suami tertarik membeli perumahan tersebut, kemudian terdakwa juga mengatakan bahwa pembangunan rumah tersebut akan selesai dalam waktu 3 (tiga) bulan setelah saksi melakukan pembayaran uang muka dan sertifikat rumah akan diberikan setelah melunasi pembayaran pembelian perumahan tersebut;
- Bahwa kemudian disepakati saksi dan Sdr. BERENZ YANRIYANDA membeli 1 (satu) bidang tanah dan rumah di Werungotok dengan luas tanah adalah 6 x 12 meter dan bangunan type 36 dengan harga sebesar Rp.159.000.000,- (seratus lima puluh sembilan juta rupiah);

Halaman 16 dari 47 Putusan Nomor 106/Pid.B/2023/PN Njk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi melakukan pembayaran pembelian tanah dan rumah tersebut sudah saksi lunasi dengan total sebesar Rp. 159.000.000,- (seratus lima puluh sembilan juta rupiah) dengan rincian :
 - a. Sebesar Rp.60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) tertanggal 11 Mei 2019 sebagai uang muka;
 - b. Sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) tertanggal 06 Juli 2019 sebagai angsuran;
 - c. Sebesar Rp.89.000.000,- (delapan puluh sembilan juta rupiah) tertanggal 22 Agustus 2019 sebagai pelunasan.
- Bahwa setelah saksi melakukan pembayaran uang muka tanggal 11 Mei 2019 selanjutnya terdakwa membuat surat perjanjian hanya ada surat pemesanan tanah dan bangunan Nomor : NGK / SPTB / NGK13052019 tanggal 13 Mei 2019 dan ada kesepakatan antara la dan Sdr. PRASETYO BUDI PURNOMO yaitu setelah pembayaran lunas bangunan selesai pada akhir bulan Oktober 2019;
- Bahwa dalam pembayaran dengan total sebesar Rp.159.000.000,- (seratus lima puluh sembilan juta rupiah) tersebut ada tanda terima pembayaran berupa kwitansi yang ditandatangani oleh MILA (karyawan CV Anthero Adi Graha dan di cap stempel CV Anthero Adi Graha
- Bahwa setelah akhir bulan Oktober 2019 saksi menanyakan kepada terdakwa mengapa tanah tersebut belum jadi sertifikat atas nama saksi serta bangunan rumah belum jadi, kemudian dijawab oleh terdakwa bahwa sertifikat dan bangunan belum jadi karena sudah tidak ada uang, akhirnya dibuatkan perjanjian antara suami saksi (Sdr. BERENZ YANRIYANDA) dengan terdakwa tertanggal 14 Desember 2019 yang isinya bahwa terdakwa akan menyelesaikan pembangunan rumah paling lambat tanggal 25 Januari 2020 dan jika tidak dapat menyelesaikan pembangunan maka terdakwa akan mengembalikan uang pembayaran sebesar Rp.159.000.000,- (seratus lima puluh sembilan juta rupiah), tetapi sampai saat dilaporkan pembangunan rumah belum selesai dan uang pembayaran juga tidak dikembalikan.
- Bahwa tidak ada kejelasan kemudian saksi mengurus sendiri sertifikat tanah yang saksi beli tersebut bersama dengan pemilik tanah (Sdr. PUJI ASTANTO) kemudian sejak tanggal 22 Juli 2020 terbit sertifikat tanah hak milik 02876, Ds./Kel. Werungotok atas nama saksi (WAHYU TRI RACHMAWATI), bahkan sejak tanggal 22 Juni 2020 pembangunan rumah tersebut saksi teruskan sendiri atas seijin Sdr.

Halaman 17 dari 47 Putusan Nomor 106/Pid.B/2023/PN Njk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUJI ASTANTO hingga rumah tersebut jadi dan saksi tempati pada tanggal 13 Agustus 2020.

- Bahwa progres pembangunan rumah sampai tanggal 25 Januari 2020 kurang lebih sebesar 45%, bangunan tembok selesai dan genting dipasang $\frac{3}{4}$ bagian;
- Bahwa saksi mengetahui kalau pemilik tanah yang dibeli oleh saksi untuk perumahan dari terdakwa adalah PUJI ASTANTO dari terdakwa sewaktu saksi menanyakan kelanjutan pembayaran yang dijawab oleh terdakwa sertifikat tanah belum jadi atas nama saksi karena pembayaran tanah dari terdakwa kepada PUJI ASTANTO masih kurang dan untuk pembangunan rumah terdakwa telah kehabisan uang untuk meneruskan pembangunan, kemudian saksi berkomunikasi sendiri dengan PUJI ASTANTO dan menyelesaikan pembayaran pembelian tanah yang masih kurang Rp.12.000.000,- (dua belas juta rupiah) sekaligus saksi mengurus dan membiayai sendiri sertifikat tanah tersebut hingga akhirnya sekarang telah menjadi SHM atas nama saksi serta saksi melanjutkan sendiri pembangunan rumah;
- Bahwa atas perbuatan terdakwa tersebut menyebabkan saksi menderita kerugian sebesar Rp.90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah);

Atas keterangan saksi tersebut, terdakwa membenarkannya.

2. Saksi **ERNI MURDIYANINGSIH**, menerangkan dalam persidangan dibawah sumpah, adalah sebagai berikut:

- Bahwa saksi pernah diperiksa di kepolisian dan membenarkan keterangan dalam BAP di tingkat kepolisian;
- Bahwa saksi kenal dengan terdakwa namun tidak ada hubungan keluarga dengan terdakwa;
- Benar bahwa perkara tindak pidana penipuan pembelian rumah dan tanah terjadi pada tanggal 15 Mei 2019 di kantor CV. Anthero Adi Graha yang beralamat di Jl. Citarum II No. 1 Nganjuk;
- Bahwa uang uang tersebut merupakan uang pembayaran untuk masuk PNS;
- Bahwa awalnya pada hari lupa awal sekira awal bulan Mei 2019, saksi sedang mencari perumahan kemudian oleh Sdr. KUSDIONO selaku pemilik rumah yang saksi kontrak saksi diantar dan dikenalkan dengan terdakwa selaku pemilik CV. ANTHERO ADI GRAHA yang berkantor di

Halaman 18 dari 47 Putusan Nomor 106/Pid.B/2023/PN Njk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jl. Citarum II No. 01, Kel. Begadung, Kec. / Kab. Nganjuk yang merupakan perusahaan Developer rumah murah di Nganjuk, setelah bertemu dengan terdakwa kemudian terdakwa menjelaskan yang pada intinya ini ada rumah murah, kalau mau maka rumah yang dibeli akan dijadikan promosi dan pembangunan rumah akan selesai dan diserahkan dalam waktu 4 (empat) bulan setelah tanggal pemesanan tanah dan bangunan ditandatangani nya bahwa lokasi perumahan tersebut berada di Kel. Kramat dan tanah nya sudah dibeli oleh terdakwa sambil memberikan brosur perumahan tersebut, kemudian terdakwa juga mengantar dan menunjukkan lokasi perumahan yang dijual tersebut di Kel. Kramat, saat itu saksi mengetahui bahwa lokasinya strategis berada dipinggir jalan raya dan dekat dengan kota, akhirnya saksi tertarik membeli perumahan tersebut;

- Bahwa kemudian saksi dan terdakwa bersepakat membeli rumah dengan luas tanah 6 x 12 meter dan bangunan type 52 secara tunai bertahap, dengan harga Rp.238.000.000,- (dua ratus tiga puluh delapan rupiah);
- Bahwa saksi hanya membayar uang muka dengan total sebesar Rp.175.000.000,- (seratus tujuh puluh lima juta rupiah), sedangkan sisanya bisa la angsur, dan sampai saat ini la sudah melakukan pembayaran sebesar Rp.145.000.000,- (seratus empat puluh lima juta rupiah) dengan rincian :
 - a. Sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) tertanggal 15 Mei 2019 sebagai uang muka;
 - b. Sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) tertanggal 28 Mei 2019 sebagai pembayaran uang tunai bertahap;
 - c. Sebesar Rp. 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) tertanggal 21 Juni 2019 sebagai pembayaran uang tunai bertahap.
- Dalam pembelian tanah dan rumah yang saksi lakukan kepada terdakwa tersebut tidak dibuatkan surat perjanjian hanya ada surat pemesanan tanah dan bangunan Nomor : NGK / SPTB / NGK 21062019, tanggal 21 Juni 2019 dan ada kesepakatan antara saksi dan terdakwa yaitu surat perjanjian tanggal 14 Januari 2020 tentang kesanggupan mengembalikan uang yang saksi bayar akan dikembalikan selama 3 (tiga) tahap tanggal 25 setiap bulannya mulai bulan Pebruari 2020 yang ditandatangani oleh terdakwa;
- Dalam pembayaran dengan total sebesar Rp.145.000.000,- (seratus empat puluh lima juta rupiah) tersebut ada tanda terima pembayaran

Halaman 19 dari 47 Putusan Nomor 106/Pid.B/2023/PN Njk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berupa kwitansi yang ditandatangani oleh MILA (karyawan CV Anthero Adi Graha dan di cap stempel CV Anthero Adi Graha;

- Setelah Tanah dan rumah yang saksi beli dari terdakwa tersebut untuk tanahnya belum bersertipikat atas nama saksi dan rumah belum selesai dibangun, lalu saksi menanyakan kepada terdakwa dan dijawab masih proses pengurusan, dan karena saksi tunggu lebih dari 4 (empat) bulan bangunan belum jadi dan sertikat tanah juga belum atas nama nya kemudian saksi meminta terdakwa untuk mengembalikan uang yang telah saksi bayar.
- Bahwa pada tanggal 14 Januari 2020 terjadi kesepakatan antara saksi dengan terdakwa yang intinya terdakwa sanggup mengembalikan uang yang saksi bayar dan dikembalikan selama 3 (tiga) tahap tanggal 25 setiap bulannya mulai bulan Pebruari 2020, namun sampai sekarang juga belum dikembalikan.
- Bahwa kerugian materiil yang saksi alami atas perbuatan terdakwa tersebut sebesar Rp.145.000.000,- (seratus empat puluh lima juta rupiah);
- Bahwa terdakwa telah mengembalikan kerugian saksi korban sebesar Rp.4.000.000,- (empat juta rupiah)

Atas keterangan saksi tersebut, terdakwa membenarkannya.

3. Saksi **MUHAMMAD FAISHAL**, dalam persidangan dibawah sumpah, adalah sebagai berikut:

- Bahwa saksi pernah diperiksa di kepolisian dan membenarkan keterangan dalam BAP di tingkat kepolisian;
- Bahwa tidak saksi kenal dengan terdakwa dan tidak ada hubungan keluarga dengan terdakwa;
- Benar bahwa perkara tindak pidana penipuan pembelian rumah dan tanah terjadi pada tanggal 14 Juni 2019 di kantor CV. Anthero Adi Graha yang beralamat di Jl. Citarum II No. 1 Nganjuk;
- Bahwa sekitar bulan Juni 2019 saksi melihat iklan tertarik lalu menghubungi nomor handphone yang termuat dalam iklan tersebut dan diarahkan agar datang ke kantor pemasaran CV Anthero Adi Graha yang beralamat di Jl. Citarum II No. 1 Kecamatan Nganjuk, Kabupaten Nganjuk, kemudian keesokan harinya saksi korban MUHAMMAD FAISAL datang ke kantor CV Anthero Adi Graha dan bertemu dengan terdakwa lalu terdakwa menjelaskan bahwa CV Anthero Adi Graha menyediakan rumah kavling dengan cara membeli

Halaman 20 dari 47 Putusan Nomor 106/Pid.B/2023/PN Njk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah kemudian dibangun rumah oleh CV Anthero Adi Graha lalu terdakwa juga menunjukkan lokasi tanah yang ditawarkan sambil memberikan brosur perumahan dan menjelaskan kalau tanah tersebut dibeli oleh terdakwa;

- Bahwa atas penjelasan terdakwa tersebut lalu saksi korban MUHAMMAD FAISAL bersepakat membeli rumah type 52 dengan harga Rp.270.000.000,- (dua ratus tujuh puluh juta rupiah) di Griya Kramat Jati yang berlokasi di Jl. Wilis Kelurahan Kramat, Kec. Nganjuk, Kab. Nganjuk dimana terdakwa juga mengatakan pembangunan rumah akan dimulai setelah dilakukan pembayaran 50% sebesar Rp.135.000.000,- (seratus tiga puluh lima juta rupiah) dan pembangunan rumah akan selesai dalam waktu 4-6 bulan kemudian kemudian diserahkan sedangkan sisanya akan diangsur setiap bulannya sebesar Rp.5.417.000,- (lima juta empat ratus tujuh belas ribu rupiah) selama 24 bulan;
- Bahwa kemudian saksi melakukan pembayaran uang tanda jadi pembelian tanah dan bangunan kepada terdakwa sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) tanggal 11 Juni 2019;
- Bahwa kemudian saksi membayar uang muka secara bertahap pada tanggal 14 Juni 2019 sejumlah Rp.75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah), pada tanggal 15 Juni 2019 sejumlah Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah), pada tanggal 03 Juli 2019 sejumlah Rp.30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah), pada tanggal 06 Agustus 2019 sejumlah Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah) dan pada tanggal 15 Agustus 2019 sejumlah Rp. 26.000.000,- (dua puluh enam juta rupiah) hingga total sejumlah Rp.135.000.000,- (seratus tiga puluh lima juta rupiah);
- Bahwa kemudian terdakwa membuat surat pemesanan tanah dan bangunan nomor : NGK/APTB/NGK14062019 tanggal 14 Juni 2019 dan sejak itu sesuai kesepakatan pembangunan rumah akan dimulai dan selesai dalam jangka waktu 4-6 bulan;
- Bahwa selanjutnya saksi melakukan pembayaran angsuran sebesar Rp.5.417.000,- (lima juta empat ratus tujuh belas ribu rupiah) sebanyak 4 (empat) kali dimana yang pertama pada tanggal 21 September 2019, yang kedua pada tanggal 17 Oktober 2019, yang ketiga dan keempat pada tanggal 09 Desember 2019;
- Bahwa total yang telah dibayarkan saksi kepada terdakwa sebesar Rp.161.668.000,- (seratus enam puluh satu juta enam ratus enam puluh delapan ribu rupiah) dengan cara transfer ke rekening Bank

Halaman 21 dari 47 Putusan Nomor 106/Pid.B/2023/PN Njk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mandiri atas nama PRASETYO BUDI PURNOMO dengan nomor rekening 142001406578, selanjutnya setelah transfer baru dibuatkan tanda terima pembayaran berupa kwitansi yang ditandatangani oleh MILA (karyawan CV Anthero Adi Graha dan di cap stempel CV Anthero Adi Graha;

- Jika pembangunan rumah tersebut mulai dibangun sekira akhir bulan Agustus 2019, maka seharusnya pembangunan selesai sesuai dengan kesepakatan selama 4 (empat) bulan sampai dengan 6 (enam) bulan yaitu pada akhir bulan Pebruari 2020.
 - Bahwa sekitar Februari 2020 saksi melihat pembangunan rumah maupun pengurusan sertifikat belum selesai, kemudia saksi menemui terdakwa untuk meminta pertanggung jawaban dan kemudian terdakwa membuat surat perjanjian tanggal 14 Januari 2020 tentang kesanggupan melakukan pembangunan kembali pada bulan Maret 2020 namun sampai dengan saksi laporkan ke Polisi tanggal 12 Juni 2020 pembangunan rumah tersebut tidak dilanjutkan.
 - Bahwa akibat perbuatan terdakwa yang tidak menyelesaikan pembangunan rumah maupun pembuatan sertifikat rumah dari saksi korban MUHAMMAD FAISAL dan terdakwa tidak mengembalikan uang dari saksi korban MUHAMMAD FAISAL sehingga saksi korban MUHAMMAD FAISAL telah mengalami kerugian sebesar Rp.161.668.000,- (seratus enam puluh satu juta enam ratus enam puluh delapan juta rupiah)
 - Atas keterangan saksi, terdakwa menyatakan benar.
4. Saksi **BASUKI**, menerangkan dalam persidangan dibawah sumpah, adalah sebagai berikut:-
- Bahwa saksi pernah diperiksa di kepolisian dan membenarkan keterangan dalam BAP di tingkat kepolisian;
 - Bahwa tidak saksi kenal dengan terdakwa dan tidak ada hubungan keluarga dengan terdakwa;
 - Benar bahwa perkara tindak pidana penipuan pembelian rumah dan tanah terjadi pada tanggal 14 Juni 2019 di kantor CV. Anthero Adi Graha yang beralamat di Jl. Citarum II No. 1 Nganjuk dimana yang menjadi korban adalah MUHAMMAD FAISAL;
 - Bahwa terdakwa melakukan penipuan dan atau penggelapan terhadap MUHAMMAD FAISHAL dengan cara MUHAMMAD FAISHAL membeli 1 (satu) bidang tanah kavling dan 1 (satu) buah rumah kepada

Halaman 22 dari 47 Putusan Nomor 106/Pid.B/2023/PN Njk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terdakwa dengan kesepakatan rumah mulai dibangun setelah saya membayar 50 % dari harga dan dibangun dalam waktu 4 (empat) sampai dengan 6 (enam) bulan jadi, namun setelah MUHAMMAD FAISHAL membayar sebanyak 50 % pembelian tanah dan bangunan tersebut, sampai saat ini tanah kavling belum juga di balik nama menjadi nama MUHAMMAD FAISHAL dan rumah yang dijual belum juga selesai di bangun dan diserahkan kepada MUHAMMAD FAISHAL;

- Bahwa awalnya saat MUHAMMAD FAISHAL mencari informasi perumahan kemudian melihat dan membaca iklan melalui Olx ada akun yang mengiklankan dijual rumah murah desa kramat Nganjuk, setelah membaca iklan lalu MUHAMMAD FAISHAL menghubungi nomor Handphone pada iklan tersebut dan tersambung kepada terdakwa selaku developer atau pemilik CV ANTHERO ADI GRAHA yang berkantor di Jl. Citarum II No. 01, Kel. Begadung, Kec. / Kab. Nganjuk, lalu keesokan harinya saksi diajak oleh MUHAMMAD FAISHAL datang ke kantor pemasaran CV ANTHERO ADI GRAHA bertemu dengan terdakwa diberi brosur dan diberitahu perumahan yang dijual berlokasi di Cangkringan, Werungotok dan Kramat, namun MUHAMMAD FAISHAL tertarik membeli rumah di Kramat melalui terdakwa;
- Bahwa Luas tanah dan bangunan yang dibeli oleh MUHAMMAD FAISHAL kepada terdakwa tersebut adalah 6 x 12 meter dan bangunan type 52 dengan dengan kesepakatan harga Rp.270.000.000,- (dua ratus tujuh puluh juta rupiah), pada waktu itu Sdr. PRASETYO BUDI PURNOMO mengatakan pembangunan rumah akan dimulai setelah Sdr. MUHAMMAD FAISHAL melakukan pembayaran 50 % yaitu sebesar Rp.135.000.000,- (seratus tiga puluh lima juta rupiah) dan pembangunan rumah akan selesai dalam waktu 4 (empat) sampai dengan 6 (enam) bulan kemudian diserahkan kepada Sdr. MUHAMMAD FAISHAL sedangkan sisanya akan dapat diangsur setiap bulan sebesar Rp.5.417.000,- (lima juta empat ratus tujuh belas ribu rupiah) setiap bulannya selama 24 (dua puluh empat) bulan
- Pembayaran pembelian tanah dan rumah tersebut belum dilunasi oleh Sdr. MUHAMMAD FAISHAL dan baru dibayar sebesar Rp.161.668.000,- (seratus enam puluh satu juta enam ratus enam puluh delapan ribu rupiah) dengan rincian :
 - a. Sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) pada tanggal 11 Juni 2019 sebagai uang tanda jadi.

Halaman 23 dari 47 Putusan Nomor 106/Pid.B/2023/PN Njk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Sebesar Rp.75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) tanggal 14 Juni 2019 sebagai uang muka.
- c. Sebesar Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah) tanggal 15 Juni 2019 sebagai uang muka.
- d. Sebesar Rp.30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) tanggal 03 Juli 2019 sebagai uang muka.
- e. Sebesar Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah) tanggal 06 Agustus 2019 sebagai uang muka.
- f. Sebesar Rp.26.000.000,- (dua puluh enam juta rupiah) tanggal 15 Agustus 2019 sebagai uang muka.
- g. Sebesar Rp.5.417.000,- (lima juta empat ratus tujuh belas ribu rupiah) tanggal 21 September 2019 sebagai angsuran ke 1.
- h. Sebesar Rp.5.417.000,- (lima juta empat ratus tujuh belas ribu rupiah) tanggal 17 Oktober 2019 sebagai angsuran ke 2.
- i. Sebesar Rp.10.834.000,- (sepuluh juta delapan ratus tiga puluh empat ribu rupiah) tanggal 09 Desember 2019 sebagai angsuran ke 3 dan 4.
- MUHAMMAD FAISHAL melakukan pembayaran dengan total sebesar Rp.161.668.000,- (seratus enam puluh satu juta enam ratus enam puluh delapan ribu rupiah) dengan cara transfer ke rekening Bank Mandiri atas nama PRASETYO BUDI PURNOMO dengan nomor rekening 142001406578, selanjutnya setelah Sdr. MUHAMMAD FAISHAL transfer baru dibuatkan tanda terima pembayaran berupa kwitansi yang ditandatangani oleh MILA (karyawan CV Anthero Adi Graha dan di cap stempel CV Anthero Adi Graha dan kadang ia yang mengambil kwitansi tersebut
- Jika pembangunan rumah tersebut mulai dibangun sekira akhir bulan Agustus 2019, maka seharusnya pembangunan selesai sesuai dengan kesepakatan selama 4 (empat) bulan sampai dengan 6 (enam) bulan yaitu pada akhir bulan Februari 2020.
- Bahwa sekitar Februari 2020 saksi melihat pembangunan rumah maupun pengurusan sertifikat belum selesai, kemudia saksi menemui terdakwa untuk meminta pertanggung jawaban dan kemudian terdakwa membuat surat perjanjian tanggal 14 Januari 2020 tentang kesanggupan melakukan pembangunan kembali pada bulan Maret 2020 namun sampai dengan saksi laporkan ke Polisi tanggal 12 Juni 2020 pembangunan rumah tersebut tidak dilanjutkan.
- Bahwa akibat perbuatan terdakwa yang tidak menyelesaikan

Halaman 24 dari 47 Putusan Nomor 106/Pid.B/2023/PN Njk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembangunan rumah maupun pembuatan sertifikat rumah dari saksi korban MUHAMMAD FAISAL dan terdakwa tidak mengembalikan uang dari saksi korban MUHAMMAD FAISAL sehingga saksi korban MUHAMMAD FAISAL telah mengalami kerugian sebesar Rp.161.668.000,- (seratus enam puluh satu juta enam ratus enam puluh delapan juta rupiah).

Atas keterangan saksi, terdakwa menyatakan benar.

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

- Bahwa terdakwa pernah diperiksa di kepolisian dan membenarkan keterangan dalam BAP di tingkat kepolisian;
- Bahwa Terdakwa belum pernah dihukum.
- Bahwa Terdakwa melakukan penipuan kepada WAHYU TRI RACHMAWATI dan ERNI MURDIYANINGSIH sekira bulan Mei 2019 dan MUHAMMAD FAISAL sekira bulan Juni 2019, di kantor CV. ANTHERO ADI GRAHA milik nya alamat Jl. Citarum II No. 1 Kota Nganjuk;
- Bahwa WAHYU TRI RACHMAWATI, ERNI MURDIYANINGSIH dan MUHAMMAD FAISAL ingin membeli tanah dan rumah dari terdakwa, namun pembangunan rumah serta sertifikat tanah tidak terdakwa selesaikan;
- Bahwa CV. ANTHERO ADI GRAHA tersebut tersebut bergerak di bidang jasa konstruksi bangunan dimana terdakwa merupakan pemilik sekaligus Direktur CV. ANTHERO ADI GRAHA;
- Bahwa Penipuan dan atau penggelapan uang milik Sdri. WAHYU TRI RACHMAWATI, terdakwa lakukan pada hari lupa mulai sekira tanggal 11 Mei 2019 hingga 22 Agustus 2019 di kantor CV. ANTHERO ADI GRAHA termasuk Jl. Citarum II No. 1 Kota Nganjuk.
- Cara Terdakwa melakukan penipuan dan atau penggelapan uang milik WAHYU TRI RACHMAWATI yaitu awalnya Terdakwa selaku pemilik CV. ANTHERO ADI GRAHA memasang iklan di facebook tentang rumah murah yang berlokasi di Kel. Werungotok Nganjuk, selanjutnya WAHYU TRI RACHMAWATI tertarik kemudian datang ke kantor CV. ANTHERO ADI GRAHA dan saat tersebut Terdakwa jelaskan bahwa CV. ANTHERO ADI GRAHA menyediakan rumah kavling dengan cara membeli tanah kemudian dibangun rumah oleh CV. ANTHERO ADI GRAHA, atas penawaran tersebut selajutnya WAHYU TRI RACHMAWAT tertarik membeli dan melakukan pembayaran/pelunasan, namun selanjutnya rumah kavling tidak Terdakwa selesaikan pembangunannya, dan

Halaman 25 dari 47 Putusan Nomor 106/Pid.B/2023/PN Njk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

WAHYU TRI RACHMAWATI tidak dapat mendapatkan haknya menempati rumah kavling yang berlokasi di Kel. Werungotok Nganjuk tersebut.

- Bahwa Penipuan dan atau penggelapan uang milik Sdri. ERNI MURDIYANINGSIH, terdakwa lakukan pada hari lupa mulai tanggal 15 Mei 2019 hingga tanggal 21 Juni 2019 di kantor CV. ANTHERO ADI GRAHA termasuk Jl. Citarum II No. 1 Kota Nganjuk;
- Bahwa cara Terdakwa melakukan penipuan dan atau penggelapan uang milik ERNI MURDIYANINGSIH awalnya ERNI MURDIYANINGSIH datang langsung diantar bersama temannya yang Terdakwa lupa namanya di kantor CV. ANTHERO ADI GRAHA termasuk Jl. Citarum II No. 1 Kota Nganjuk untuk membeli rumah yang berlokasi di Ling. Kramat, Kec./Kb. Nganjuk, Setelah bertemu dengan terdakwa lalu Terdakwa jelaskan bahwa "ini ada rumah murah, kalau mau maka rumah yang dibeli akan dijadikan promosi dan pembangunan rumah akan selesai dan diserahkan dalam waktu 4 (empat) bulan setelah tanggal pemesanan tanah dan bangunan ditandatangani", berlokasi di Kramat, setelah itu ERNI MURDIYANINGSIH tertarik dan membeli dan melakukan pembayaran, namun selanjutnya rumah di lingk. Kramat tersebut tidak Terdakwa selesaikan pembangunannya, dan ERNI MURDIYANINGSIH tidak dapat mendapatkan haknya menempati rumah yang berlokasi di lingk. Kramat, Kec./ Nganjuk tersebut.
- Bahwa Penipuan dan atau penggelapan uang milik Sdr. MUHAMMAD FAISHAL, terdakwa lakukan pada hari lupa mulai tanggal 11 Juni 2019 hingga tanggal 09 Desember 2019 di kantor CV. ANTHERO ADI GRAHA termasuk Jl. Citarum II No. 1 Kota Nganjuk.."
- Bahwa cara terdakwa melakukan penipuan dan atau penggelapan uang milik MUHAMMAD FAISHAL awalnya Terdakwa selaku pemilik CV. ANTHERO ADI GRAHA memasang iklan di OIX tentang rumah murah yang berlokasi di Kel. Kramat Nganjuk, selanjutnya MUHAMMAD FAISHAL datang langsung di kantor CV. ANTHERO ADI GRAHA termasuk Jl. Citarum II No. 1 Kota Nganjuk untuk membeli rumah yang berlokasi di Ling. Kramat, Kec./Kb. Nganjuk, Setelah bertemu dengan terdakwa lalu Terdakwa jelaskan bahwa "ini ada rumah murah, kalau mau maka rumah yang dibeli akan dijadikan promosi dan pembangunan rumah akan selesai dan diserahkan dalam waktu 4 (empat) bulan setelah tanggal pemesanan tanah dan bangunan ditandatangani", berlokasi di Kramat, setelah itu MUHAMMAD FAISHAL tertarik dan membeli dan

Halaman 26 dari 47 Putusan Nomor 106/Pid.B/2023/PN Njk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melakukan pembayaran, namun selanjutnya rumah di lingk. Kramat tersebut tidak Terdakwa selesikan pembangunannya, dan MUHAMMAD FAISAL tidak dapat mendapatkan haknya menempati rumah yang berlokasi di lingk. Kramat, Kec./ Nganjuk tersebut.

- Dalam pembelian rumah di CV. ANTHERO ADI GRAHA tersebut WAHYU TRI RACHMAWATI disepakati membeli tanah berukuran 6m x 12m, dan untuk bangunan type 36 dengan harga Rp. 159.000.000.000,- (seratus lima puluh sembilan juta rupiah) yang terletak di Kel. Werungotok Nganjuk dan sudah melunasi pembayaran, dalam pembayaran tersebut dilakukan secara bertahap yaitu :
 - Tanggal 13 Mei 2019 sebesar Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah).
 - Tanggal 06 Juli 2019 sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah).
 - Tanggal 22 Agustus 2019 sebesar Rp. 89.000.000,- (delapan puluh sembilan juta rupiah).
- Dalam pembelian rumah di CV. ANTHERO ADI GRAHA tersebut ERNI MURDIYANINGSIH disepakati membeli tanah berukuran 6 x 12 meter dan bangunan type 52 dengan harga Rp.238.000.000,- (dua ratus tiga puluh delapan rupiah) yang terletak di Lingk. Kramat, Kec./Kb. Nganjuk dimana untuk pembayaran belum melunasi pembayaran, karena pembayaran tersebut dilakukan secara bertahap dan baru membayar sebesar Rp.145.000.000,- (seratus empat puluh lima juta rupiah) dengan rincian :
 - Sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) tanggal 15 Mei 2019 sebagai uang muka.
 - Sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) tanggal 28 Mei 2019 sebagai pembayaran uang tunai bertahap;
 - Sebesar Rp. 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) tanggal 21 Juni 2019 sebagai pembayaran uang tunai bertahap
- Dalam pembelian rumah di CV. ANTHERO ADI GRAHA tersebut MUHAMMAD FAISHAL disepakati membeli tanah berukuran 6 x 12 meter dan bangunan type 52 dengan harga Rp.270.000.000,- (dua ratus tujuh puluh juta rupiah) yang terletak di Lingk. Kramat, Kec./Kb. Nganjuk dimana untuk pembayaran belum melunasi pembayaran, karena pembayaran tersebut dilakukan secara bertahap dan baru membayar sebesar Rp.161.668.000,- (seratus enam puluh satu juta enam ratus enam puluh delapan ribu rupiah) dengan rincian :

Halaman 27 dari 47 Putusan Nomor 106/Pid.B/2023/PN Njk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) pada tanggal 11 Juni 2019 sebagai uang tanda jadi.
- Sebesar Rp.75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) tanggal 14 Juni 2019 sebagai uang muka.
- Sebesar Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah) tanggal 15 Juni 2019 sebagai uang muka.
- Sebesar Rp.30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) tanggal 03 Juli 2019 sebagai uang muka.
- Sebesar Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah) tanggal 06 Agustus 2019 sebagai uang muka.
- Sebesar Rp.26.000.000,- (dua puluh enam juta rupiah) tanggal 15 Agustus 2019 sebagai uang muka.
- Sebesar Rp.5.417.000,- (lima juta empat ratus tujuh belas ribu rupiah) tanggal 21 September 2019 sebagai angsuran ke 1.
- Sebesar Rp.5.417.000,- (lima juta empat ratus tujuh belas ribu rupiah) tanggal 17 Oktober 2019 sebagai angsuran ke 2.
- Sebesar Rp.10.834.000,- (sepuluh juta delapan ratus tiga puluh empat ribu rupiah) tanggal 09 Desember 2019 sebagai angsuran ke 3 dan 4.
- Bahwa Tanah yang terdakwa jual kepada WAHYU TRI RACHMAWATI dan akan dibangun rumah tersebut milik Sdr. PUJI alamat Jl. Barito II Kel. Mangundikaran Kec/Kab. Nganjuk seluas 74 (tujuh puluh empat) meter persegi dengan harga Rp.65.000.000,- (enam puluh lima juta rupiah), dimana belum terdakwa bayar dengan lunas kepada PUJI selaku pemilik tanah dan baru terdakwa bayar sebesar Rp.53.000.000,- (lima puluh tiga juta rupiah) yang mana pembayaran kepada PUJI dilakukan secara bertahap dimulai dari Agustus 2019 sampai dengan bulan Januari 2020,
- Bahwa tanah yang terdakwa jual kepada ERNI MURDIYANINGSIH dan MUHAMMAD FAISHAL dan akan dibangun rumah tersebut milik AYU SETYO PRASTIWI dengan luas tanah 1.074 (seribu tujuh puluh empat) meter persegi dengan harga Rp.775.000.000,- (tujuh ratus tujuh puluh lima juta rupiah) dimana belum terdakwa bayar lunas kepada AYU SETYO PRASTIWI selaku pemilik tanah dan baru terdakwa bayar uang muka sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) sedangkan sisanya terdakwa bayar selama 6 (enam) kali lunas, apabila terjadi wanpretasi setelah waktu 6 (enam) bulan pembayaran tidak lunas dan

Halaman 28 dari 47 Putusan Nomor 106/Pid.B/2023/PN Njk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sampai batas waktu pembayaran tidak lunas maka uang muka yang la bayarkan dianggap hangus dan pembelian tanah tersebut dibatalkan;

- Maksud dan tujuan terdakwa menawarkan dengan membuka iklan melalui media sosial kemudian menjual tanah yang akan dibangun rumah kepada WAHYU TRI RACHMAWATI, ERNI MURDIYANINGSIH dan MUHAMMAD FAISHAL, yang status kepemilikan tanah belum menjadi milik terdakwa secara sah tersebut yaitu terdakwa ingin mendapatkan keuntungan.
- Keuntungan yang terdakwa peroleh dari pembayaran WAHYU TRI RACHMAWATI kurang lebih sebesar Rp.55.000.000,- (lima puluh lima juta rupiah) karena dari uang pembayaran la pergunakan untuk membayar pembelian tanah dan membangun hingga sampai 40 % menghabiskan biaya kurang lebih sebesar Rp.105.000.000,- (seratus lima juta rupiah);
- Keuntungan yang terdakwa peroleh dari pembayaran ERNI MURDIYANINGSIH kurang lebih sebesar Rp.60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) karena dari uang pembayaran terdakwa pergunakan untuk membayar pembelian tanah dan membangun hingga sampai 30 % menghabiskan biaya kurang lebih sebesar Rp.85.000.000,- (delapan puluh lima juta rupiah).
- Keuntungan yang terdakwa peroleh dari pembayaran MUHAMMAD FAISAL kurang lebih sebesar Rp.76.500.000,- (tujuh puluh enam juta lima ratus ribu rupiah) karena dari uang pembayaran terdakwa pergunakan untuk membayar pembelian tanah dan membangun hingga sampai 40 % menghabiskan biaya kurang lebih sebesar Rp.85.000.000,- (delapan puluh lima juta rupiah).
- Bahwa sebelumnya terdakwa tidak meminta ijin terlebih dahulu kepada WAHYU TRI RACHMAWATI, ERNI MURDIYANINGSIH dan MUHAMMAD FAISHAL, saat terdakwa pergunakan sebagian uang pembayaran pembelian rumah mereka untuk kepentingan pribadi terdakwa dan membuka usaha membuka usaha warung Bakso tersebut.
- Bahwa terdakwa melakukan penipuan terhadap WAHYU TRI RACHMAWATI, ERNI MURDIYANINGSIH dan MUHAMMAD FAISHAL dengan cara terdakwa menawarkan jual tanah yang akan dibangun rumah kepada mereka namun setelah mereka membayar ada yang lunas dan ada yang bertahap namun pembangunan rumah tidak terdakwa selesaikan.
- Bahwa terdakwa telah mengembalikan kerugian kepada korban ERNI MURDIYANINGSIH sebesar Rp.4.000.000,- (empat juta rupiah);

Halaman 29 dari 47 Putusan Nomor 106/Pid.B/2023/PN Njk

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 29



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penuntut Umum mengajukan barang bukti sebagai berikut:

- 1 (satu) lembar surat pemesanan tanah dan bangunan dari CV ANTHERO ADI GRAHA Nomor NGK / SPTB / NGK 13052019, tanggal 13 Mei 2019.
- 1 (satu) lembar Kwitansi pembayaran uang muka sebesar Rp.60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) Nomor 000925 tanggal 11 Mei 2019.
- 1 (satu) lembar Kwitansi pembayaran sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) Nomor 000934 tanggal 06 Juli 2019.
- 1 (satu) lembar Kwitansi pembayaran perlunasan sebesar Rp. 89.000.000,- (delapan puluh sembilan juta rupiah) Nomor 000938 tanggal 22 Agustus 2019.
- 1 (satu) lembar surat perjanjian tanggal 14 Desember 2019 tentang kesanggupan pembangunan rumah dengan waktu selesai tanggal 25 Januari 2020 terima kunci yang ditandatangani oleh Sdr. PRASETYO BUDI PURNOMO.
- 1 (satu) lembar Kwitansi pembayaran uang muka sebesar Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) Nomor 000941 tanggal 15 Mei 2019.
- 1 (satu) lembar Kwitansi pembayaran uang tunai bertahap sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) Nomor 000927 tanggal 28 Mei 2019.
- 1 (satu) lembar surat pemesanan tanah dan bangunan dari CV ANTHERO ADI GRAHA Nomor NGK / SPTB / NGK 21062019, tanggal 21 Juni 2019.
- 1 (satu) lembar Kwitansi pembayaran uang tunai bertahap sebesar Rp.70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) Nomor 000931 tanggal 21 Juni 2019.
- 1 (satu) lembar surat perjanjian tanggal 14 Januari 2020 tentang kesanggupan mengembalikan uang yang pembayaran selama 3 (tiga) tahap tanggal 25 setiap bulannya mulai bulan Pebruari 2020 yang ditandatangani oleh Sdr. PRASETYO BUDI PURNOMO.
- Brosur Griya Kramat Jati lokasi di Jl. Wilis Kramat Nganjuk dengan developer ANTHERO ADI GRAHA.
- 1 (satu) lembar sceenshoot iklan melalui Olx ada akun yang mengiklankan dijual rumah murah desa kramat Nganjuk dengan nama akun LIA logo ANTHERO ADI GRAHA.

Halaman 30 dari 47 Putusan Nomor 106/Pid.B/2023/PN Njk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 (satu) lembar Kwitansi pembayaran tanda jadi sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) Nomor 000929 tanggal 11 Juni 2019.
- 1 (satu) lembar Kwitansi pembayaran uang tunai sebesar Rp.75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) Nomor 000930 tanggal 14 Juni 2019.
- 1 (satu) lembar surat pemesanan tanah dan bangunan dari CV ANTHERO ADI GRAHA Nomor NGK / SPTB / NGK 14062019, tanggal 14 Juni 2019.
- 1 (satu) lembar Kwitansi pembayaran uang muka sebesar Rp.30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) Nomor 000933 tanggal 03 Juli 2019.
- 1 (satu) lembar Kwitansi pembayaran uang muka sebesar Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah) Nomor 000935 tanggal 15 Juni 2019.
- 1 (satu) lembar Kwitansi pembayaran uang muka sebesar Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah) Nomor 000936 tanggal 06 Agustus 2019.
- 1 (satu) lembar Kwitansi pembayaran uang muka sebesar Rp.26.000.000,- (dua puluh enam juta rupiah) Nomor 000937 tanggal 15 Agustus 2019.
- 1 (satu) lembar Kwitansi pembayaran angsuran ke 1 sebesar Rp.5.417.000,- (lima juta empat ratus tujuh belas ribu rupiah) Nomor 000939 tanggal 21 September 2019.
- 1 (satu) lembar Kwitansi pembayaran angsuran ke 2 sebesar Rp.5.417.000,- (lima juta empat ratus tujuh belas ribu rupiah) Nomor 000940 tanggal 17 Oktober 2019.
- 1 (satu) lembar Kwitansi pembayaran angsuran ke 3 dan 4 sebesar Rp.10.834.000,- (sepuluh juta delapan ratus tiga puluh empat ribu rupiah) Nomor 000942 tanggal 09 Desember 2019.
- 1 (satu) lembar surat perjanjian pembangunan perumahan tanggal 14 Januari 2020 tentang kesanggupan melakukan pembangunan kembali pada bulan Maret 2020 yang ditandatangani oleh Sdr. PRASETYO BUDI PURNOMO.
- Brosur Griya Kramat Jati lokasi di Jl. Wilis Kramat Nganjuk dengan developer ANTHERO ADI GRAHA.

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

- Bahwa Terdakwa belum pernah dihukum.

Halaman 31 dari 47 Putusan Nomor 106/Pid.B/2023/PN Njk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Terdakwa melakukan penipuan kepada WAHYU TRI RACHMAWATI dan ERNI MURDIYANINGSIH sekira bulan Mei 2019 dan MUHAMMAD FAISHAL sekira bulan Juni 2019, di kantor CV. ANTHERO ADI GRAHA milik nya alamat Jl. Citarum II No. 1 Kota Nganjuk;
- Bahwa WAHYU TRI RACHMAWATI, ERNI MURDIYANINGSIH dan MUHAMMAD FAISHAL ingin membeli tanah dan rumah dari terdakwa, namun pembangunan rumah serta sertifikat tanah tidak terdakwa selesaikan;
- Bahwa CV. ANTHERO ADI GRAHA tersebut tersebut bergerak di bidang jasa konstruksi bangunan dimana terdakwa merupakan pemilik sekaligus Direktur CV. ANTHERO ADI GRAHA;
- Bahwa Penipuan dan atau penggelapan uang milik Sdri. WAHYU TRI RACHMAWATI, terdakwa lakukan pada hari lupa mulai sekira tanggal 11 Mei 2019 hingga 22 Agustus 2019 di kantor CV. ANTHERO ADI GRAHA termasuk Jl. Citarum II No. 1 Kota Nganjuk.
- Cara Terdakwa melakukan penipuan dan atau penggelapan uang milik WAHYU TRI RACHMAWATI yaitu awalnya Terdakwa selaku pemilik CV. ANTHERO ADI GRAHA memasang iklan di facebook tentang rumah murah yang berlokasi di Kel. Werungotok Nganjuk, selanjutnya WAHYU TRI RACHMAWATI tertarik kemudian datang ke kantor CV. ANTHERO ADI GRAHA dan saat tersebut Terdakwa jelaskan bahwa CV. ANTHERO ADI GRAHA menyediakan rumah kavling dengan cara membeli tanah kemudian dibangun rumah oleh CV. ANTHERO ADI GRAHA, atas penawaran tersebut selajutnya WAHYU TRI RACHMAWAT tertarik membeli dan melakukan pembayaran/pelunasan, namun selanjutnya rumah kavling tidak Terdakwa selesaikan pembangunannya, dan WAHYU TRI RACHMAWATI tidak dapat mendapatkan haknya menempati rumah kavling yang berlokasi di Kel. Werungotok Nganjuk tersebut.
- Bahwa Penipuan dan atau penggelapan uang milik Sdri. ERNI MURDIYANINGSIH, terdakwa lakukan pada hari lupa mulai tanggal 15 Mei 2019 hingga tanggal 21 Juni 2019 di kantor CV. ANTHERO ADI GRAHA termasuk Jl. Citarum II No. 1 Kota Nganjuk;
- Bahwa cara Terdakwa melakukan penipuan dan atau penggelapan uang milik ERNI MURDIYANINGSIH awalnya ERNI MURDIYANINGSIH datang langsung diantar bersama temannya yang Terdakwa lupa namanya di kantor CV. ANTHERO ADI GRAHA termasuk Jl. Citarum II No. 1 Kota Nganjuk untuk membeli rumah yang berlokasi di Lingk.

Halaman 32 dari 47 Putusan Nomor 106/Pid.B/2023/PN Njk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kramat, Kec./Kb. Nganjuk, Setelah bertemu dengan terdakwa lalu Terdakwa jelaskan bahwa “ini ada rumah murah, kalau mau maka rumah yang dibeli akan dijadikan promosi dan pembangunan rumah akan selesai dan diserahkan dalam waktu 4 (empat) bulan setelah tanggal pemesanan tanah dan bangunan ditandatangani”, berlokasi di Kramat, setelah itu ERNI MURDIYANINGSIH tertarik dan membeli dan melakukan pembayaran, namun selanjutnya rumah di lingk. Kramat tersebut tidak Terdakwa selesaikan pembangunannya, dan ERNI MURDIYANINGSIH tidak dapat mendapatkan haknya menempati rumah yang berlokasi di lingk. Kramat, Kec./ Nganjuk tersebut.

- Bahwa Penipuan dan atau penggelapan uang milik Sdr. MUHAMMAD FAISHAL, terdakwa lakukan pada hari lupa mulai tanggal 11 Juni 2019 hingga tanggal 09 Desember 2019 di kantor CV. ANTHERO ADI GRAHA termasuk Jl. Citarum II No. 1 Kota Nganjuk..”
- Bahwa cara terdakwa melakukan penipuan dan atau penggelapan uang milik MUHAMMAD FAISHAL awalnya Terdakwa selaku pemilik CV. ANTHERO ADI GRAHA memasang iklan di OIX tentang rumah murah yang berlokasi di Kel. Kramat Nganjuk, selanjutnya MUHAMMAD FAISHAL datang langsung di kantor CV. ANTHERO ADI GRAHA termasuk Jl. Citarum II No. 1 Kota Nganjuk untuk membeli rumah yang berlokasi di Lingk. Kramat, Kec./Kb. Nganjuk, Setelah bertemu dengan terdakwa lalu Terdakwa jelaskan bahwa “ini ada rumah murah, kalau mau maka rumah yang dibeli akan dijadikan promosi dan pembangunan rumah akan selesai dan diserahkan dalam waktu 4 (empat) bulan setelah tanggal pemesanan tanah dan bangunan ditandatangani”, berlokasi di Kramat, setelah itu MUHAMMAD FAISHAL tertarik dan membeli dan melakukan pembayaran, namun selajutnya rumah di lingk. Kramat tersebut tidak Terdakwa selesaikan pembangunannya, dan MUHAMMAD FAISAL tidak dapat mendapatkan haknya menempati rumah yang berlokasi di lingk. Kramat, Kec./ Nganjuk tersebut.
- Dalam pembelian rumah di CV. ANTHERO ADI GRAHA tersebut WAHYU TRI RACHMAWATI disepakati membeli tanah berukuran 6m x 12m, dan untuk bangunan type 36 dengan harga Rp. 159.000.000.000,- (seratus lima puluh sembilan juta rupiah) yang terletak di Kel. Werungotok Nganjuk dan sudah melunasi pembayaran, dalam pembayaran tersebut dilakukan secara bertahap yaitu :
 - Tanggal 13 Mei 2019 sebesar Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah).

Halaman 33 dari 47 Putusan Nomor 106/Pid.B/2023/PN Njk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tanggal 06 Juli 2019 sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah).
- Tanggal 22 Agustus 2019 sebesar Rp. 89.000.000,- (delapan puluh sembilan juta rupiah).
- Dalam pembelian rumah di CV. ANTHERO ADI GRAHA tersebut ERNI MURDIYANINGSIH disepakati membeli tanah berukuran 6 x 12 meter dan bangunan type 52 dengan harga Rp.238.000.000,- (dua ratus tiga puluh delapan rupiah) yang terletak di Lingk. Kramat, Kec./Kb. Nganjuk dimana untuk pembayaran belum melunasi pembayaran, karena pembayaran tersebut dilakukan secara bertahap dan baru membayar sebesar Rp.145.000.000,- (seratus empat puluh lima juta rupiah) dengan rincian :
 - Sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) tanggal 15 Mei 2019 sebagai uang muka.
 - Sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) tanggal 28 Mei 2019 sebagai pembayaran uang tunai bertahap;
 - Sebesar Rp. 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) tanggal 21 Juni 2019 sebagai pembayaran uang tunai bertahap
- Dalam pembelian rumah di CV. ANTHERO ADI GRAHA tersebut MUHAMMAD FAISHAL disepakati membeli tanah berukuran 6 x 12 meter dan bangunan type 52 dengan harga Rp.270.000.000,- (dua ratus tujuh puluh juta rupiah) yang terletak di Lingk. Kramat, Kec./Kb. Nganjuk dimana untuk pembayaran belum melunasi pembayaran, karena pembayaran tersebut dilakukan secara bertahap dan baru membayar sebesar Rp.161.668.000,- (seratus enam puluh satu juta enam ratus enam puluh delapan ribu rupiah) dengan rincian :
 - Sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) pada tanggal 11 Juni 2019 sebagai uang tanda jadi.
 - Sebesar Rp.75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) tanggal 14 Juni 2019 sebagai uang muka.
 - Sebesar Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah) tanggal 15 Juni 2019 sebagai uang muka.
 - Sebesar Rp.30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) tanggal 03 Juli 2019 sebagai uang muka.
 - Sebesar Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah) tanggal 06 Agustus 2019 sebagai uang muka.
 - Sebesar Rp.26.000.000,- (dua puluh enam juta rupiah) tanggal 15 Agustus 2019 sebagai uang muka.

Halaman 34 dari 47 Putusan Nomor 106/Pid.B/2023/PN Njk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebesar Rp.5.417.000,- (lima juta empat ratus tujuh belas ribu rupiah) tanggal 21 September 2019 sebagai angsuran ke 1.
- Sebesar Rp.5.417.000,- (lima juta empat ratus tujuh belas ribu rupiah) tanggal 17 Oktober 2019 sebagai angsuran ke 2.
- Sebesar Rp.10.834.000,- (sepuluh juta delapan ratus tiga puluh empat ribu rupiah) tanggal 09 Desember 2019 sebagai angsuran ke 3 dan 4.
- Bahwa Tanah yang terdakwa jual kepada WAHYU TRI RACHMAWATI dan akan dibangun rumah tersebut milik Sdr. PUJI alamat Jl. Barito II Kel. Mangundikaran Kec/Kab. Nganjuk seluas 74 (tujuh puluh empat) meter persegi dengan harga Rp.65.000.000,- (enam puluh lima juta rupiah), dimana belum terdakwa bayar dengan lunas kepada PUJI selaku pemilik tanah dan baru terdakwa bayar sebesar Rp.53.000.000,- (lima puluh tiga juta rupiah) yang mana pembayaran kepada PUJI dilakukan secara bertahap dimulai dari Agustus 2019 sampai dengan bulan Januari 2020,
- Bahwa tanah yang terdakwa jual kepada ERNI MURDIYANINGSIH dan MUHAMMAD FAISHAL dan akan dibangun rumah tersebut milik AYU SETYO PRASTIWI dengan luas tanah 1.074 (seribu tujuh puluh empat) meter persegi dengan harga Rp.775.000.000,- (tujuh ratus tujuh puluh lima juta rupiah) dimana belum terdakwa bayar lunas kepada AYU SETYO PRASTIWI selaku pemilik tanah dan baru terdakwa bayar uang muka sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) sedangkan sisanya terdakwa bayar selama 6 (enam) kali lunas, apabila terjadi wanpretasi setelah waktu 6 (enam) bulan pembayaran tidak lunas dan sampai batas waktu pembayaran tidak lunas maka uang muka yang la bayarkan dianggap hangus dan pembelian tanah tersebut dibatalkan;
- Maksud dan tujuan terdakwa menawarkan dengan membuka iklan melalui media sosial kemudian menjual tanah yang akan dibangun rumah kepada WAHYU TRI RACHMAWATI, ERNI MURDIYANINGSIH dan MUHAMMAD FAISHAL, yang status kepemilikan tanah belum menjadi milik terdakwa secara sah tersebut yaitu terdakwa ingin mendapatkan keuntungan.
- Keuntungan yang terdakwa peroleh dari pembayaran WAHYU TRI RACHMAWATI kurang lebih sebesar Rp.55.000.000,- (lima puluh lima juta rupiah) karena dari uang pembayaran la pergunakan untuk membayar pembelian tanah dan membangun hingga sampai 40 % menghabiskan biaya kurang lebih sebesar Rp.105.000.000,- (seratus lima juta rupiah);

Halaman 35 dari 47 Putusan Nomor 106/Pid.B/2023/PN Njk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Keuntungan yang terdakwa peroleh dari pembayaran ERNI MURDIYANINGSIH kurang lebih sebesar Rp.60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) karena dari uang pembayaran terdakwa digunakan untuk membayar pembelian tanah dan membangun hingga sampai 30 % menghabiskan biaya kurang lebih sebesar Rp.85.000.000,- (delapan puluh lima juta rupiah).
- Keuntungan yang terdakwa peroleh dari pembayaran MUHAMMAD FAISAL kurang lebih sebesar Rp.76.500.000,- (tujuh puluh enam juta lima ratus ribu rupiah) karena dari uang pembayaran terdakwa digunakan untuk membayar pembelian tanah dan membangun hingga sampai 40 % menghabiskan biaya kurang lebih sebesar Rp.85.000.000,- (delapan puluh lima juta rupiah).
- Bahwa sebelumnya terdakwa tidak meminta ijin terlebih dahulu kepada WAHYU TRI RACHMAWATI, ERNI MURDIYANINGSIH dan MUHAMMAD FAISAL, saat terdakwa digunakan sebagian uang pembayaran pembelian rumah mereka untuk kepentingan pribadi terdakwa dan membuka usaha membuka usaha warung Bakso tersebut.
- Bahwa terdakwa melakukan penipuan terhadap WAHYU TRI RACHMAWATI, ERNI MURDIYANINGSIH dan MUHAMMAD FAISAL dengan cara terdakwa menawarkan jual tanah yang akan dibangun rumah kepada mereka namun setelah mereka membayar ada yang lunas dan ada yang bertahap namun pembangunan rumah tidak terdakwa selesaikan.
- Bahwa terdakwa telah mengembalikan kerugian kepada korban ERNI MURDIYANINGSIH sebesar Rp.4.000.000,- (empat juta 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 pertama sebagaimana diatur dalam Pasal 378 KUHPidana yang unsur-unsurnya adalah sebagai berikut :

Ad.1. Unsur “ Barang siapa “

Menimbang bahwa unsur “barangsiapa” yang dimaksud oleh undang-undang ialah subyek hukum baik orang ataupun badan hukum tanpa kecuali dan dalam hubungannya dengan perkara ini yang dimaksud barangsiapa

Halaman 36 dari 47 Putusan Nomor 106/Pid.B/2023/PN Njk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah orang yang bernama **PRASETYO BUDI PURNOMO Bin KAMSI SUGIHARTO** yang dihadapkan di muka persidangan sebagai Terdakwa atau pelaku/subyek tindak pidana yang didakwakan, yang kebenaran identitasnya sesuai surat dakwaan yang mana telah diakui oleh Terdakwa sendiri dan dibenarkan pula oleh para saksi, sehingga terdakwa yang dihadapkan dipersidangan perkara ini adalah benar dan tidak ada kekeliruan tentang orangnya.

Menimbang bahwa selama pemeriksaan di persidangan terdakwa memiliki kemampuan untuk mengikuti jalannya persidangan dan terdakwa selalu dapat menjawab dengan baik setiap pertanyaan yang diajukan kepadanya, serta tidak pula ditemukan adanya perilaku jasmani maupun rohani dalam diri terdakwa yang berdasarkan alasan pembeda dan pemaaf dalam hukum pidana dapat melepaskannya dari kemampuan untuk mempertanggung jawabkan atas perbuatan tersebut (tidak termasuk kategori sebagaimana Pasal 44 KUHP), sehingga terdakwa dianggap mampu untuk mempertanggung jawabkan terhadap perbuatan yang telah dilakukan tersebut. Dengan demikian unsur “setiap orang” telah terpenuhi dan terbukti secara sah dan meyakinkan menurut hukum.

Ad. 2. Unsur “Dengan maksud hendak menguntungkan diri sendiri atau orang lain dengan melawan hak, baik dengan memakai nama palsu atau keadaan palsu, baik dengan akal dan tipu muslihat, maupun dengan karangan perkataan-perkataan bohong, membujuk orang supaya memberikan sesuatu barang”

Menimbang bahwa berdasarkan fakta hukum yang terungkap di persidangan berupa keterangan para saksi antara lain saksi WAHYU TRI RACHMAWATI, saksi ERNI MURDIYANINGSIH, saksi MUHAMMAD FAISHAL, saksi BASUKI diperlihatkan pula barang bukti yang merupakan bukti terdakwa melakukan penipuan serta mendengar keterangan terdakwa, maka diperoleh fakta-fakta hukum yang saling bersesuaian yang membuktikan terdakwa telah melakukan tindak pidana penipuan sebagai berikut :

Menimbang bahwa berdasarkan fakta-fakta dalam persidangan yakni dari keterangan saksi –saksi, surat, petunjuk, di persidangan, pada pokoknya menerangkan antara lain :

- Bahwa berawal pada tahun 2018 terdakwa selaku Direktur CV Anthero Adi Graha yang beralamat di Jl. Citarum II No. 1 Kecamatan Nganjuk, Kabupaten Nganjuk membuat iklan di media sosial Facebook “Jual Rumah Murah” dimana terdakwa menawarkan rumah yang terletak di Lingkungan Jombok, Kelurahan Werungotok, Kec. Nganjuk, Kab.

Halaman 37 dari 47 Putusan Nomor 106/Pid.B/2023/PN Njk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nganjuk, selanjutnya saksi korban WAHYU TRI RACHMAWATI dan saksi BERENZ yang melihat iklan tersebut kemudian tertarik lalu pada tanggal 11 Mei datang ke Kantor CV Anthero Adi Graha di Jl. Citarum II No. 1 Kecamatan Nganjuk, Kabupaten Nganjuk, dan setelah bertemu dengan terdakwa dan terdakwa menjelaskan bahwa CV Anthero Adi Graha menyediakan rumah kavling dengan cara membeli tanah kemudian dibangun rumah oleh CV Anthero Adi Graha lalu terdakwa juga menunjukkan lokasi tanah yang ditawarkan sambil memberikan brosur perumahan dan menjelaskan kalau tanah tersebut adalah milik terdakwa, atas penjelasan terdakwa tersebut lalu saksi korban WAHYU TRI RACHMAWATI dan saksi BERENZ percaya hingga akhirnya bersepakat membeli rumah type 36 dengan harga Rp.159.000.000,- (seratus lima puluh sembilan juta rupiah) di Lingkungan Jombok, Kelurahan Werungotok, Kec. Nganjuk, Kab. Nganjuk dari terdakwa lalu saksi korban WAHYU TRI RACHMAWATI membayar uang muka sebesar Rp.60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) sebagai tanda jadi dan dibuatkan surat pemesanan tanah dan bangunan nomor : NGK/APTB/NGK13052019 tanggal 13 Mei 2019 dan kesepakatan antara saksi korban WAHYU TRI RACHMAWATI dengan terdakwa dimana pembangunan akan dimulai setelah pembayaran uang muka dan setelah pembayaran lunas bangunan akan selesai pada akhir bulan Oktober 2019, selanjut pada tanggal 06 Juli 2019 saksi korban WAHYU TRI RACHMAWATI kembali membayar uang sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) dan pada tanggal 22 Agustus 2019 saksi korban WAHYU TRI RACHMAWATI melakukan pelunasan uang sebesar Rp.89.000.000,- (delapan puluh sembilan juta rupiah), selanjutnya setelah mendapatkan pembayaran lunas dari saksi korban WAHYU TRI RACHMAWATI kemudian terdakwa baru membeli tanah kavling di Lingkungan Jombok, Kelurahan Werungotok, Kec. Nganjuk, Kab. Nganjuk yang ditawarkan kepada saksi korban WAHYU TRI RACHMAWATI, dimana terdakwa membeli dengan harga Rp.65.000.000,- (enam puluh lima juta rupiah) dari saksi PUJI ASTANTO yang oleh terdakwa dibayar secara bertahap dari bulan Agustus 2019 sampai dengan 21 Januari 2020 sebesar Rp.53.000.000,- (lima puluh tiga juta rupiah) dan masih kurang sebesar Rp.12.000.000,- (dua belas juta rupiah), sementara itu sampai dengan akhir Oktober 2019 pembangunan rumah baru berjalan 30 % dimana baru terpasang pondasi separo bangunan tembok lalu saksi korban

Halaman 38 dari 47 Putusan Nomor 106/Pid.B/2023/PN Njk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

WAHYU TRI RACHMAWATI menanyakan tentang pelaksanaan pembangunan rumah yang belum juga selesai dan sertifikat belum jadi atas nama saksi korban WAHYU TRI RACHMAWATI yang dijawab oleh terdakwa karena belum ada uang dan kemudian terdakwa membuat surat perjanjian tanggal 14 Desember 2019 yang menyatakan akan menyelesaikan pembangunan rumah paling lambat tanggal 25 Januari 2020 dan jika tidak dapat menyelesaikan pembangunan terdakwa akan mengembalikan uang pembayaran sebesar Rp.159.000.000,- (seratus lima puluh sembilan juta rupiah), hingga kemudian pada tanggal 25 Januari 2020 pembangunan dan sertifikasi rumah masih belum selesai dan terdakwa sulit untuk dihubungi maupun ditemui hingga akhirnya saksi korban WAHYU TRI RACHMAWATI melaporkan perbuatan terdakwa ke pihak kepolisian pada tanggal 31 Maret 2020;

- Bahwa sekitar awal bulan Mei 2019 saksi korban ERNI MURDIYANINGSIH yang sedang mencari perumahan dikenalkan kepada terdakwa selaku pemilik CV Anthero Adi Graha yang beralamat di Jl. Citarum II No. 1 Kecamatan Nganjuk, Kabupaten Nganjuk oleh saksi KUSDIYONO, kemudian terdakwa mengatakan "INI ADA RUMAH MURAH, KALAU MAU MAKA RUMAH YANG SAKSI KORBAN BELI AKAN DIJADIKAN PROMOSI DAN PEMBANGUNAN RUMAH AKAN SELESAI DAN DISERAHKAN DALAM WAKTU 4 (EMPAT) BULAN SETELAH TANGGAL PEMESANAN TANAH DAN BANGUNAN DITANDATANGANI" untuk meyakinkan saksi korban ERNI MURDIYANINGSIH kemudian terdakwa juga menunjukkan lokasi tanah yang ditawarkan di Kel. Kramat, Kec. Nganjuk, Kab. Nganjuk sambil memberikan brosur perumahan dan menjelaskan kalau tanah tersebut milik terdakwa, sehingga membuat saksi korban ERNI MURDIYANINGSIH tertarik dan bersepakat membeli rumah type 52 dengan harga Rp.238.000.000,- (dua ratus tiga puluh delapan juta rupiah) di Griya Kramat Jati yang berlokasi di Jl. Wilis Kelurahan Kramat, Kec. Nganjuk, Kab. Nganjuk dari terdakwa lalu saksi korban ERNI MURDIYANINGSIH membayar uang muka sebesar Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) sebagai uang muka pada tanggal 15 Mei 2019 dan selanjutnya akan dibayar secara bertahap dimana pembangunan akan selesai dalam waktu 4 (empat) bulan setelah dilakukan pemesanan dan sertifikat rumah juga akan diberikan setelah pelunasan, selanjutnya pada tanggal 28 Mei 2019 saksi korban ERNI MURDIYANINGSIH memberikan pembayaran sejumlah

Halaman 39 dari 47 Putusan Nomor 106/Pid.B/2023/PN Njk

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

Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), setelah mendapatkan uang tersebut kemudian terdakwa pada tanggal 28 Mei 2019 baru membeli tanah yang ditawarkan kepada saksi korban ERNI MURDIYANINGSIH dari pemiliknya yaitu saksi AYU dengan harga Rp.775.000.000,- (tujuh ratus tujuh puluh lima juta rupiah) dengan kesepakatan perjanjian jual beli yang dibuat didepan Notaris dengan nomor 03 tanggal 28 Mei 2019 yang intinya adanya jual beli tanah antara terdakwa dengan saksi AYU dimana terdakwa membayar uang muka sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dan sisanya akan dibayar selama 6 (enam) bulan dan apabila dalam jangka waktu tersebut tidak lunas maka uang muka yang dibayarkan dianggap hangus, selanjutnya saksi korban ERNI MURDIYANINGSIH kembali melakukan pembayaran secara bertahap kepada terdakwa sejumlah Rp.70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) pada tanggal 21 Juni 2019 setelah itu terdakwa baru membuat surat pemesanan tanah dan bangunan nomor : NGK/APTB/NGK21062019 tanggal 21 Juni 2019 dan sesuai kesepakatan antara saksi korban ERNI MURDIYANINGSIH dengan terdakwa dimana pembangunan akan selesai dalam jangka waktu 4 (empat) bulan yaitu pada akhir bulan Oktober 2019, namun sampai dengan akhir Oktober 2019 pembangunan rumah baru berjalan 30 % dimana baru terpasang pondasi separo bangunan tembok lalu saksi korban ERNI MURDIYANINGSIH menanyakan tentang pelaksanaan pembangunan rumah yang belum juga selesai dan sertifikat belum jadi atas nama saksi korban ERNI MURDIYANINGSIH yang dijawab oleh terdakwa karena belum ada uang dan kemudian terdakwa membuat surat perjanjian tanggal 14 Januari 2020 yang menyatakan akan mengembalikan uang saksi korban ERNI MURDIYANINGSIH selama 3 (tiga) tahap tanggal 25 setiap bulannya dimulai pada bulan Februari 2020, hingga kemudian sampai bulan Februari 2020 pembangunan dan sertifikasi rumah masih belum selesai dan uang dari saksi korban ERNI MURDIYANINGSIH tidak dikembalikan hingga akhirnya saksi korban ERNI MURDIYANINGSIH melaporkan perbuatan terdakwa ke pihak kepolisian pada tanggal 10 Juni 2020;

- Bahwa Bahwa berawal pada tahun 2018 terdakwa selaku Direktur CV Anthero Adi Graha yang beralamat di Jl. Citarum II No. 1 Kecamatan Nganjuk, Kabupaten Nganjuk terdakwa membeli sebidang tanah seluas 1.074 (seribu tujuh puluh empat) meter persegi yang terletak di Kel. Kramat, Kec. Nganjuk, Kab. Nganjuk dari saksi AYU pada tanggal 28

Halaman 40 dari 47 Putusan Nomor 106/Pid.B/2023/PN Njk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mei 2019 dengan harga Rp.775.000.000,- (tujuh ratus tujuh puluh lima juta rupiah) dengan kesepakatan perjanjian jual beli yang dibuat di depan Notaris dengan nomor 03 tanggal 28 Mei 2019 yang intinya adanya jual beli tanah antara terdakwa dengan saksi AYU dimana terdakwa membayar uang muka sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dan sisanya akan dibayar selama 6 (enam) bulan dan apabila dalam jangka waktu tersebut tidak lunas maka uang muka yang dibayarkan dianggap hangus lalu pada bulan Juni 2019 terdakwa membuat iklan di OXL tentang rumah murah yang berlokasi di Kel. Kramat, Kec. Nganjuk, Kab. Nganjuk, selanjutnya saksi korban MUHAMMAD FAISAL yang melihat iklan tertarik lalu menghubungi nomor handphone yang termuat dalam iklan tersebut dan diarahkan agar datang ke kantor pemasaran CV Anthero Adi Graha yang beralamat di Jl. Citarum II No. 1 Kecamatan Nganjuk, Kabupaten Nganjuk, kemudian keesokan harinya saksi korban MUHAMMAD FAISAL datang ke kantor CV Anthero Adi Graha dan bertemu dengan terdakwa lalu terdakwa menjelaskan bahwa CV Anthero Adi Graha menyediakan rumah kavling dengan cara membeli tanah kemudian dibangun rumah oleh CV Anthero Adi Graha lalu terdakwa juga menunjukkan lokasi tanah yang ditawarkan sambil memberikan brosur perumahan dan menjelaskan kalau tanah tersebut dibeli oleh terdakwa, atas penjelasan terdakwa tersebut lalu saksi korban MUHAMMAD FAISAL bersepakat membeli rumah type 52 dengan harga Rp.270.000.000,- (dua ratus tujuh puluh juta rupiah) di Griya Kramat Jati yang berlokasi di Jl. Wilis Kelurahan Kramat, Kec. Nganjuk, Kab. Nganjuk dimana terdakwa juga mengatakan pembangunan rumah akan dimulai setelah dilakukan pembayaran 50% sebesar Rp.135.000.000,- (seratus tiga puluh lima juta rupiah) dan pembangunan rumah akan selesai dalam waktu 4-6 bulan kemudian kemudian diserahkan sedangkan sisanya akan diangsur setiap bulannya sebesar Rp.5.417.000,- (lima juta empat ratus tujuh belas ribu rupiah) selama 24 bulan, lalu saksi korban MUHAMMAD FAISAL membayar uang tanda jadi sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) tanggal 11 Juni 2019 dan kemudian saksi korban MUHAMMAD FAISAL membayar uang muka secara bertahap pada tanggal 14 Juni 2019 sejumlah Rp.75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah), pada tanggal 15 Juni 2019 sejumlah Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah), pada tanggal 03 Juli 2019 sejumlah Rp.30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah), pada tanggal 06 Agustus 2019

Halaman 41 dari 47 Putusan Nomor 106/Pid.B/2023/PN Njk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sejumlah Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah) dan pada tanggal 15 Agustus 2019 sejumlah Rp. 26.000.000,- (dua puluh enam juta rupiah) hingga total sejumlah Rp.135.000.000,- (seratus tiga puluh lima juta rupiah), dan terdakwa membuat surat pemesanan tanah dan bangunan nomor : NGK/APTB/NGK14062019 tanggal 14 Juni 2019, selanjutnya saksi korban MUHAMMAD FAISAL melakukan pembayaran angsuran sebesar Rp.5.417.000,- (lima juta empat ratus tujuh belas ribu rupiah) sebanyak 4 (empat) kali dimana yang pertama pada tanggal 21 September 2019, yang kedua pada tanggal 17 Oktober 2019, yang ketiga dan keempat pada tanggal 09 Desember 2019 dan sesuai kesepakatan antara saksi korban MUHAMMAD FAISAL dengan terdakwa dimana pembangunan akan selesai dalam jangka waktu 4-6 bulan yaitu pada akhir bulan Februari 2020, namun sampai dengan akhir Februari 2020 pembangunan rumah baru berjalan 40 % lalu saksi korban MUHAMMAD FAISAL menanyakan tentang pelaksanaan pembangunan rumah yang belum juga selesai dan sertifikat belum jadi atas nama saksi korban MUHAMMAD FAISAL, serta saksi korban MUHAMMAD FAISAL juga mengetahui kalau ada saksi korban ERNI yang membeli rumah pada terdakwa juga belum terbangun hingga akhirnya saksi korban MUHAMMAD FAISAL melaporkan perbuatan terdakwa ke pihak kepolisian pada tanggal 12 Juni 2020;

- Bahwa terdakwa yang belum menguasai serta memiliki Sertifikat Hak Milik atas tanah di di Lingkungan Jombok, Kelurahan Werungotok, Kec. Nganjuk, Kab. Nganjuk dan Kel. Kramat, Kec. Nganjuk, Kab. Nganjuk telah menawarkan dan menjual untuk dibuatkan perumahan kepada saksi korban WAHYU TRI RACHMAWATI, saksi korban ERNI MURDIYANINGSIH dan saksi korban MUHAMMAD FAISAL dimana uang pembelian perumahan tersebut dari para korban terdakwa gunakan membuka usaha serta memenuhi kebutuhan hidup terdakwa;
- Bahwa akibat perbuatan terdakwa yang tidak menyelesaikan pembangunan rumah maupun pembuatan sertifikat rumah dari saksi korban WAHYU TRI RACHMAWATI dan terdakwa tidak mengembalikan uang dari saksi korban WAHYU TRI RACHMAWATI sehingga saksi korban WAHYU TRI RACHMAWATI telah mengalami kerugian sebesar Rp.90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah) atau setidaknya-tidaknya lebih dari Rp.2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah);
- Bahwa akibat perbuatan terdakwa yang tidak menyelesaikan pembangunan rumah maupun pembuatan sertifikat rumah dari saksi

Halaman 42 dari 47 Putusan Nomor 106/Pid.B/2023/PN Njk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

korban ERNI MURDIYANINGSIH dan terdakwa tidak mengembalikan uang dari saksi korban ERNI MURDIYANINGSIH sehingga saksi korban ERNI MURDIYANINGSIH telah mengalami kerugian sebesar Rp.145.000.000,- (seratus empat puluh lima juta rupiah) atau setidaknya tidaknya lebih dari Rp.2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah);

- Bahwa akibat perbuatan terdakwa yang tidak menyelesaikan pembangunan rumah maupun pembuatan sertifikat rumah dari saksi korban MUHAMMAD FAISAL dan terdakwa tidak mengembalikan uang dari saksi korban MUHAMMAD FAISAL sehingga saksi korban MUHAMMAD FAISAL telah mengalami kerugian sebesar Rp.161.668.000,- (seratus enam puluh satu juta enam ratus enam puluh delapan juta rupiah) atau setidaknya tidaknya lebih dari Rp.2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah);
- Bahwa terdakwa telah mengembalikan kerugian kepada korban ERNI MURDIYANINGSIH sebesar Rp.4.000.000,- (empat juta rupiah);
- Bahwa selama ini terdakwa sempat ditetapkan sebagai DPO karena begitu terdakwa mengetahui perkara ini dilaporkan terdakwa pergi ke Kalimantan;

Dengan demikian unsur " dengan melawan hukum memiliki barang sesuatu yang seluruhnya atau sebagaian adalah kepunyaan orang lain" telah terpenuhi.

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

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

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

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

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

Halaman 43 dari 47 Putusan Nomor 106/Pid.B/2023/PN Njk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap barang bukti yang diajukan di persidangan untuk selanjutnya akan dipertimbangkan di amar putusan ini;

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

Hal-hal yang memberatkan :

- Perbuatan terdakwa tersebut menyebabkan saksi korban WAHYU TRI RACHMAWATI telah mengalami kerugian sebesar Rp.90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah);
- Perbuatan terdakwa tersebut menyebabkan saksi korban ERNI MURDIYANINGSIH telah mengalami kerugian sebesar Rp.145.000.000,- (seratus empat puluh lima juta rupiah);
- Perbuatan terdakwa tersebut menyebabkan saksi korban MUHAMMAD FAISAL telah mengalami kerugian sebesar Rp.161.668.000,- (seratus enam puluh satu juta enam ratus enam puluh delapan juta rupiah).

Hal-hal yang meringankan :

- Terdakwa berterus terang, mengaku salah dan menyesali perbuatannya;
- Bahwa terdakwa berjanji tidak akan mengulangi perbuatannya;
- Terdakwa belumpernah dihukum;
- Terdakwa telah mengembalikan uang saksi korban ERNI MURDIYANINGSIH sebesar Rp.4.000.000,- (empat juta rupiah)

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

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

MENGADILI

1. Menyatakan Terdakwa PRASETYO BUDI PURNOMO Bin KAMSI SUGIHARTO tersebut diatas, terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana "Penipuan" sebagaimana dalam dakwaan pertama;
2. Menjatuhkan pidana kepada Terdakwa oleh karena itu dengan pidana penjara selama 2 (dua) tahun dan 6 (enam) bulan;
3. Menetapkan masa penangkapan dan penahanan yang telah dijalani Terdakwa dikurangkan seluruhnya dari pidana yang dijatuhkan;
4. Menetapkan Terdakwa tetap ditahan;
5. Menetapkan barang bukti berupa:

Halaman 44 dari 47 Putusan Nomor 106/Pid.B/2023/PN Njk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 (satu) lembar surat pemesanan tanah dan bangunan dari CV ANTHERO ADI GRAHA Nomor NGK / SPTB / NGK 13052019, tanggal 13 Mei 2019.
- 1 (satu) lembar Kwitansi pembayaran uang muka sebesar Rp.60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) Nomor 000925 tanggal 11 Mei 2019.
- 1 (satu) lembar Kwitansi pembayaran sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) Nomor 000934 tanggal 06 Juli 2019.
- 1 (satu) lembar Kwitansi pembayaran perlunasan sebesar Rp. 89.000.000,- (delapan puluh sembilan juta rupiah) Nomor 000938 tanggal 22 Agustus 2019.
- 1 (satu) lembar surat perjanjian tanggal 14 Desember 2019 tentang kesanggupan pembangunan rumah dengan waktu selesai tanggal 25 Januari 2020 terima kunci yang ditandatangani oleh Sdr. PRASETYO BUDI PURNOMO.

(dikembalikan kepada WAHYU TRI RACHMAWATI)

- 1 (satu) lembar Kwitansi pembayaran uang muka sebesar Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) Nomor 000941 tanggal 15 Mei 2019.
- 1 (satu) lembar Kwitansi pembayaran uang tunai bertahap sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) Nomor 000927 tanggal 28 Mei 2019.
- 1 (satu) lembar surat pemesanan tanah dan bangunan dari CV ANTHERO ADI GRAHA Nomor NGK / SPTB / NGK 21062019, tanggal 21 Juni 2019.
- 1 (satu) lembar Kwitansi pembayaran uang tunai bertahap sebesar Rp.70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) Nomor 000931 tanggal 21 Juni 2019.
- 1 (satu) lembar surat perjanjian tanggal 14 Januari 2020 tentang kesanggupan mengembalikan uang yang pembayaran selama 3 (tiga) tahap tanggal 25 setiap bulannya mulai bulan Pebruari 2020 yang ditandatangani oleh Sdr. PRASETYO BUDI PURNOMO.
- Brosur Griya Kramat Jati lokasi di Jl. Wilis Kramat Nganjuk dengan developer ANTHERO ADI GRAHA.
- (dikembalikan kepada ERNI MURDIYANINGSIH)
- 1 (satu) lembar sceenshoot iklan melalui Olx ada akun yang mengiklankan dijual rumah murah desa kramat Nganjuk dengan nama akun LIA logo ANTHERO ADI GRAHA.

Halaman 45 dari 47 Putusan Nomor 106/Pid.B/2023/PN Njk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 (satu) lembar Kwitansi pembayaran tanda jadi sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) Nomor 000929 tanggal 11 Juni 2019.
- 1 (satu) lembar Kwitansi pembayaran uang tunai sebesar Rp.75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) Nomor 000930 tanggal 14 Juni 2019.
- 1 (satu) lembar surat pemesanan tanah dan bangunan dari CV ANTHERO ADI GRAHA Nomor NGK / SPTB / NGK 14062019, tanggal 14 Juni 2019.
- 1 (satu) lembar Kwitansi pembayaran uang muka sebesar Rp.30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) Nomor 000933 tanggal 03 Juli 2019.
- 1 (satu) lembar Kwitansi pembayaran uang muka sebesar Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah) Nomor 000935 tanggal 15 Juni 2019.
- 1 (satu) lembar Kwitansi pembayaran uang muka sebesar Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah) Nomor 000936 tanggal 06 Agustus 2019.
- 1 (satu) lembar Kwitansi pembayaran uang muka sebesar Rp.26.000.000,- (dua puluh enam juta rupiah) Nomor 000937 tanggal 15 Agustus 2019.
- 1 (satu) lembar Kwitansi pembayaran angsuran ke 1 sebesar Rp.5.417.000,- (lima juta empat ratus tujuh belas ribu rupiah) Nomor 000939 tanggal 21 September 2019.
- 1 (satu) lembar Kwitansi pembayaran angsuran ke 2 sebesar Rp.5.417.000,- (lima juta empat ratus tujuh belas ribu rupiah) Nomor 000940 tanggal 17 Oktober 2019.
- 1 (satu) lembar Kwitansi pembayaran angsuran ke 3 dan 4 sebesar Rp.10.834.000,- (sepuluh juta delapan ratus tiga puluh empat ribu rupiah) Nomor 000942 tanggal 09 Desember 2019.
- 1 (satu) lembar surat perjanjian pembangunan perumahan tanggal 14 Januari 2020 tentang kesanggupan melakukan pembangunan kembali pada bulan Maret 2020 yang ditandatangani oleh Sdr. PRASETYO BUDI PURNOMO.
- Brosur Griya Kramat Jati lokasi di Jl. Wilis Kramat Nganjuk dengan developer ANTHERO ADI GRAHA.
- 18 (delapan belas) lembar rekening koran / rekening tahapan BCA bulan Juni 2019 sampai dengan bulan Pebruari 2020 atas nama MUHAMMAD FAISHAL.

(Dikembalikan kepada MUHAMMAD FAISHAL)

Halaman 46 dari 47 Putusan Nomor 106/Pid.B/2023/PN Njk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Nganjuk, pada hari Rabu, tanggal 30 Agustus 2023, oleh kami, Adiyaksa David Pradipta, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, Mohammad Hasanuddin Hefni, S.H., M.H. dan Feri Deliansyah, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari dan tanggal tersebut juga, oleh Hakim Ketua dengan didampingi para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Suhardi, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Nganjuk, serta dihadiri oleh Ratrieka Yuliana, S.H. Penuntut Umum dan Terdakwa ;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Mohammad Hasanuddin Hefni, S.H., M.H. Adiyaksa David Pradipta, S.H., M.H.

Feri Deliansyah, S.H.

Panitera Pengganti,

Suhardi, S.H

Halaman 47 dari 47 Putusan Nomor 106/Pid.B/2023/PN Njk