



PUTUSAN

Nomor 545/Pid.B/2024/PN Mks

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. Nama lengkap : **Ir. MUJARAB;**
2. Tempat lahir : Ujung Pandang
3. Umur/tanggal lahir : 54 Tahun/ 14 Januari 1969
4. Jenis kelamin : Laki - laki
5. Kebangsaan : Indonesia
6. Tempat tinggal : Jl. Toddopuli XI No.9/44, Kel. Borong, Kec. Manggala Kota Makassar/ Jl. Hertasning VI No.11, Kel. Tidung, Kec. Rappocini Kota Makassar
7. Agama : Islam
8. Pekerjaan : Wiraswasta
9. Pendidikan : S1

Terdakwa ditahan dalam tahanan Rumah Tahanan Negara oleh:

1. Penyidik, sejak tanggal 28 Pebruari 2024 sampai dengan tanggal 18 Maret 2024;
2. Perpanjangan Penuntut Umum, sejak tanggal 19 Maret 2024 sampai dengan tanggal 27 April 2024;
3. Pengeluaran tahanan sejak tanggal 27 April 2024;
4. Penuntut Umum, sejak tanggal 7 Mei 2024 sampai dengan tanggal 26 Mei 2024;
5. Hakim Pengadilan Negeri Makassar, sejak tanggal 22 Mei 2024 sampai dengan tanggal 20 Juni 2024;
6. Perpanjangan Ketua Pengadilan Negeri Makassar, sejak tanggal 21 Juni 2024 sampai dengan tanggal 19 Agustus 2024;

Terdakwa didampingi oleh Penasihat Hukum 1. GAZALI,SH., 2. SOLIHIN JAMAIN,SH., beralamat kantor di Jalan Gotong Royong1 No.6 Kota Makassar berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 April 2024;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Makassar Nomor 545/Pid.B/2024/PN Mks tanggal 21 Mei 2024 tentang penunjukan Majelis Hakim;
- Penetapan Majelis Hakim Nomor 545/Pid.B/2024/PN Mks tanggal 21 Mei 2024 tentang penetapan hari sidang;
- Berkas perkara dan surat-surat lain yang bersangkutan;

Setelah mendengar keterangan Saksi-saksi dan Terdakwa di persidangan;

Setelah mendengar pembacaan tuntutan pidana yang diajukan oleh Penuntut

Umum yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Menyatakan terdakwa **Ir. MUJARAB** secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana *"dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum, dengan memakai nama palsu, dengan tipu muslihat, ataupun rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya atau supaya memberi hutang maupun menghapuskan piutang, jika antara beberapa perbuatan, dalam hal perbarengan beberapa perbuatan yang berdiri sendiri sehingga merupakan beberapa kejahatan, yang diancam dengan pidana pokok yang sejenis"* sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam **Pasal 378 KUHP Jo. Pasal 65 Ayat (1) KUHP**
2. Menjatuhkan pidana terhadap terdakwa **Ir. MUJARAB** dengan pidana penjara selama **3 (tiga) tahun 6 (enam) bulan** dikurangi selama terdakwa berada dalam tahanan dengan perintah supaya terdakwa tetap ditahan
3. Menyatakan barang bukti berupa :
 - Kartu Kontrol Angsuran Nipah Residence Nama Pemilik SITTI RAKHMAH No. User 352 Alamat E.65 Tahun 2019-2020;
 - Kartu Kontrol Angsuran Nipah Residence Nama Pemilik SITTI RAKHMAH No. User 352 Alamat E.65 Tahun 2020-2021;
 - Kartu Kontrol Angsuran Nipah Residence Nama Pemilik SITTI RAKHMAH No. User 138 Alamat B.70 Tahun 2019-2020;
 - Kartu Kontrol Angsuran Nipah Residence Nama Pemilik SITTI RAKHMAH No. User 138 Alamat B.70 Tahun 2020-2021;
 - Kartu Kontrol Angsuran Nipah Residence Nama Pemilik SITTI RAKHMAH No. User 237 Alamat C.65 Tahun 2020-2021;
 - Kartu Kontrol Angsuran Nipah Residence Nama Pemilik SITTI RAKHMAH No. User 354 Alamat E.67 Tahun 2019-2020;
 - Kartu Kontrol Angsuran Nipah Residence Nama Pemilik SITTI RAKHMAH No. User 354 Alamat E.67 Tahun 2020-2021;

Halaman 2 dari 116 Putusan Nomor 545/Pid.B/2024/PN Mks

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 0251, tanggal 17 Oktober 2019 Bertuliskan "TELAH TERIMA DARI PT. TRI ALPHA PROPERTY UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN KE 1 USER An. SITTI RAKHMAH PERUMAHAN NIPAH RESIDENCE BLOK E.67 Rp. 1.000.000" diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA F.W selaku Keuangan PT. TRI ALPHA PROPERTY;
- 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 0510, tanggal 18 November 2019 Bertuliskan "TELAH TERIMA DARI PT. TRI ALPHA PROPERTY UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN KE 2 USER An. SITTI RAKHMAH PERUMAHAN NIPAH RESIDENCE BLOK E.67 Rp. 1.000.000" diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA F.W selaku Keuangan PT. TRI ALPHA PROPERTY;
- 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 01356, tanggal 11 Februari 2020 Bertuliskan "TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN KE 3 BLOK E.67 No. USER 354 UNTUK PEMBAYARAN BULAN DESEMBER 2019 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 182.000.000,- (SERATUS DELAPAN PULUH DUA JUTA RUPIAH)" diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA F.W selaku Keuangan PT. TRI ALPHA PROPERTY;
- 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 01531, tanggal 28 Februari 2020 Bertuliskan "TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN KE 4 BLOK E.67 No. USER 354 UNTUK PEMBAYARAN BULAN JANUARI 2020 CATATAN SISA;
- 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 02100, tanggal 8 April 2020 Bertuliskan "TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN KE 5 BLOK E.67 No. USER 354 UNTUK PEMBAYARAN BULAN FEBRUARI 2020 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 180.000.000,- (SERATUS DELAPAN PULUH JUTA RUPIAH)" diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima

Halaman 3 dari 116 Putusan Nomor 545/Pid.B/2024/PN Mks



dan ditanda tangani oleh ANGELLICA F.W selaku Keuangan PT. TRI ALPHA PROPERTY;

- 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 02101, tanggal 8 April 2020 Bertuliskan "TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN KE 6 BLOK E.67 No. USER 354 UNTUK PEMBAYARAN BULAN MARET 2020 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 179.000.000,- (SERATUS TUJUH PULUH SEMBILAN JUTA RUPIAH)" diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA F.W selaku Keuangan PT. TRI ALPHA PROPERTY;
- 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 02446, tanggal 8 Mei 2020 Bertuliskan "TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN KE 7 BLOK E.67 No. USER 353 UNTUK PEMBAYARAN BULAN APRIL 2020 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 178.000.000,- (SERATUS TUJUH PULUH DELAPAN JUTA RUPIAH)" diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA F.W selaku Keuangan PT. TRI ALPHA PROPERTY;
- 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 02971, tanggal 22 Juni 2020 Bertuliskan "TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN KE 8 BLOK E.65 No. USER 352 UNTUK PEMBAYARAN BULAN MEI 2020 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 177.000.000,- (SERATUS TUJUH PULUH TUJUH JUTA RUPIAH)" diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA F.W selaku Keuangan PT. TRI ALPHA PROPERTY;
- 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 03768, tanggal 24 Agustus 2020 Bertuliskan "TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN KE 9 BLOK E.67 No. USER 354 UNTUK PEMBAYARAN BULAN JUNI 2020 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 176.000.000,- (SERATUS TUJUH PULUH ENAM JUTA RUPIAH)" diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku



user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA F.W selaku Keuangan PT. TRI ALPHA PROPERTY;

- 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 03993, tanggal 5 September 2020 Bertuliskan "TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN KE 10 BLOK E.67 No. USER 352 UNTUK PEMBAYARAN BULAN JULI 2020 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 175.000.000,- (SERATUS TUJUH PULUH LIMA JUTA RUPIAH)" diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA F.W selaku Keuangan PT. TRI ALPHA PROPERTY;
- 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 04458, tanggal 13 Oktober 2020 Bertuliskan "TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN KE 11 BLOK E.67 No. USER 354 UNTUK PEMBAYARAN BULAN AGUSTUS 2020 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 174.000.000,- (SERATUS TUJUH PULUH EMPAT JUTA RUPIAH)" diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA F.W selaku Keuangan PT. TRI ALPHA PROPERTY;
- 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 04459, tanggal 13 Oktober 2020 Bertuliskan "TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN KE 3 BLOK C.65 USER 237 UNTUK PEMBAYARAN BULAN OKTOBER 2020 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 263.000.000,- (DUA RATUS ENAM PULUH TIGA JUTA RUPIAH)" diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA F.W selaku Keuangan PT. TRI ALPHA PROPERTY;
- 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 04859, tanggal 20 November 2020 Bertuliskan "TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN KE 12 BLOK E.67 No. USER 354 UNTUK PEMBAYARAN BULAN SEPTEMBER 2020 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 173.000.000,- (SERATUS TUJUH PULUH TIGA JUTA RUPIAH)" diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI



RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA F.W selaku Keuangan PT. TRI ALPHA PROPERTY;

- 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 4862, tanggal 20 November 2020 Bertuliskan "TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN KE 4 BLOK C.65 USER 237 UNTUK PEMBAYARAN BULAN NOVEMBER 2020 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 262.000.000,- (DUA RATUS ENAM PULUH DUA JUTA RUPIAH)" diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA F.W selaku Keuangan PT. TRI ALPHA PROPERTY;
- 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 06288, tanggal 20 April 2021 Bertuliskan "TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN KE 13 BLOK E.67 No. USER 354 UNTUK PEMBAYARAN BULAN SEPTEMBER 2020 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 172.000.000,- (SERATUS TUJUH PULUH DUA JUTA RUPIAH)" diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh TINI selaku Kasir PT. TRI ALPHA PROPERTY;
- 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 06543, tanggal 19 Mei 2021 Bertuliskan "TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN KE 14 BLOK E.67 No. USER 354 UNTUK PEMBAYARAN BULAN SEPTEMBER 2020 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 171.000.000,- (SERATUS TUJUH PULUH SATU JUTA RUPIAH)" diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh TINI selaku Kasir PT. TRI ALPHA PROPERTY;
- 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 07517, tanggal 9 September 2021 Bertuliskan "TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN NIPAH RESIDENCE TIPE 36 KE 16 BLOK E.67 No. USER 354 UNTUK PEMBAYARAN BULAN JANUARI 2021 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 169.000.000,- (SERATUS ENAM PULUH SEMBILAN JUTA RUPIAH)" diserahkan dan ditanda



tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan diparaf tanpa nama selaku Kasir PT. TRI ALPHA PROPERTY;

- 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 07826, tanggal 22 Oktober 2021 Bertuliskan "TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN NIPAH RESIDENCE TIPE 36 KE 17 BLOK E.67 No. USER 354 UNTUK PEMBAYARAN BULAN SEPTEMBER 2020 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp.168.000.000,- (SERATUS ENAM PULUH DELAPAN JUTA RUPIAH)" diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan diparaf tanpa nama selaku Kasir PT. TRI ALPHA PROPERTY
- 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 0253, tanggal 27 Oktober 2021 Bertuliskan "TELAH TERIMA DARI PT. TRI ALPHA PROPERTY UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN KE-1 USER ATAS NAMA SITTI RAKHMAH PERUMAHAN NIPAH RESIDENCE BLOK E.67 diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan diparaf oleh ANGEL selaku keuangan;
- 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 06287, tanggal 20 April 2021 Bertuliskan "TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN KE 15 BLOK C.65 No. USER 237 UNTUK PEMBAYARAN BULAN DESEMBER 2020 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 261.000.000,- (DUA RATUS ENAM PULUH SATU JUTA RUPIAH)" diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh TINI selaku Kasir PT. TRI ALPHA PROPERTY;
- 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 06545, tanggal 19 Mei 2021 Bertuliskan "TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN KE 6 BLOK C.65 No. USER 237 UNTUK PEMBAYARAN BULAN DESEMBER 2020 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 260.000.000,- (DUA RATUS ENAM PULUH JUTA RUPIAH)" diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh TINI selaku Kasir PT. TRI ALPHA PROPERTY;
- 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 06812, tanggal 15 Juni 2021 Bertuliskan "TELAH TERIMA DARI SITTI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN KE 6 BLOK C.65 No. USER 352 UNTUK PEMBAYARAN BULAN DESEMBER 2020 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 170.000.000,- (SERATUS TUJUH PULUH JUTA RUPIAH)” diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh TINI selaku Kasir PT. TRI ALPHA PROPERTY;

- 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 06814, tanggal 15 Juni 2021 Bertuliskan “TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN NIPAH RESIDENCE TIPE 36 ANGSURAN KE 17 BLOK C.65 No. USER 237 UNTUK PEMBAYARAN BULAN FEBRUARI 2021 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 259.000.000,- (DUA RATUS LIMA PULUH SEMBILAN JUTA RUPIAH)” diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh TINI selaku Kasir PT. TRI ALPHA PROPERTY;
- 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 07518, tanggal 9 September 2021 Bertuliskan “TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN NIPAH RESIDENCE TIPE 36 KE 8 BLOK C.65 USER 237 UNTUK PEMBAYARAN BULAN MARET 2021 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 258.000.000,-(DUA RATUS LIMA PULUH DELAPAN JUTA RUPIAH)” diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh TINI selaku Kasir PT. TRI ALPHA PROPERTY;
- 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 07824, tanggal 22 Oktober 2021 Bertuliskan “TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN NIPAH RESIDENCE TIPE 36 KE 9 BLOK C.65 USER 237 UNTUK PEMBAYARAN BULAN APRIL 2021 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 257.000.000,- (DUA RATUS LIMA PULUH TUJUH JUTA RUPIAH)” diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh TINI selaku Kasir PT. TRI ALPHA PROPERTY;
- 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 084, tanggal 28 September 2019 Bertuliskan “TELAH TERIMA DARI PT. TRI ALPHA PROPERTY UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK

Halaman 8 dari 116 Putusan Nomor 545/Pid.B/2024/PN Mks



PEMBAYARAN ANGSURAN Ke 1 USER AN. SITTI RAKHMAH PERUMAHAN NIPAH RESIDENCE BLOK B.70” diserahkan dan ditandatangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditandatangani oleh ANGELLICA F.W selaku Keuangan PT. TRI ALPHA PROPERTY;

- 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 0249, tanggal 7 Oktober 2019 Bertuliskan “TELAH TERIMA DARI PT. TRI ALPHA PROPERTY UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN Ke 2 USER AN. SITTI RAKHMAH PERUMAHAN NIPAH RESIDENCE BLOK B.70” diserahkan dan ditandatangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian
- diterima dan ditandatangani oleh ANGELLICA F.W selaku Keuangan PT. TRI ALPHA PROPERTY;
- 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 0250, tanggal 17 Oktober 2019 Bertuliskan “TELAH TERIMA DARI PT. TRI ALPHA PROPERTY UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN Ke 3 USER AN. SITTI RAKHMAH PERUMAHAN NIPAH RESIDENCE BLOK B.70” diserahkan dan ditandatangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditandatangani oleh ANGELLICA F.W selaku Keuangan PT. TRI ALPHA PROPERTY;
- 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 01355, tanggal 11 Februari 2020 Bertuliskan “TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN Ke 4 B. 70 NO. USER 138 UNTUK PEMBAYARAN BULAN DESEMBER 2019 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 178.000.000,- (SERATUS TUJUH PULUH DELAPAN JUTA RUPIAH)” diserahkan dan ditandatangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditandatangani oleh ANGELLICA F.W selaku Keuangan PT. TRI ALPHA PROPERTY;
- 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 01529, tanggal 28 Februari 2020 Bertuliskan “TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN Ke 5 B. 70 NO. USER 138 UNTUK PEMBAYARAN BULAN FEBRUARI 2020 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 175.000.000,- (SERATUS TUJUH PULUH LIMA JUTA RUPIAH)” diserahkan dan ditandatangani oleh SITTI RAKHMAH selaku



user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA F.W selaku Keuangan PT. TRI ALPHA PROPERTY;

- 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 02102, tanggal 8 April 2020 Bertuliskan "TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN Ke 6 B. 70 NO. USER 138 UNTUK PEMBAYARAN BULAN MARET 2020 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 174.000.000,- (SERATUS TUJUH PULUH EMPAT JUTA RUPIAH)" diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA F.W selaku Keuangan PT. TRI ALPHA PROPERTY;
- 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 02103, tanggal 8 April 2020 Bertuliskan "TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN Ke 7 B. 70 NO. USER 138 UNTUK PEMBAYARAN BULAN APRIL 2020 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 173.000.000,- (SERATUS TUJUH PULUH TIGA JUTA RUPIAH)" diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA F.W selaku Keuangan PT. TRI ALPHA PROPERTY;
- 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 02447, tanggal 8 Maret 2020 Bertuliskan "TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN Ke 8 B. 70 NO. USER 138 UNTUK PEMBAYARAN BULAN MEI 2020 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 172.000.000,- (SERATUS TUJUH PULUH DUA JUTA RUPIAH)" diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA F.W selaku Keuangan PT. TRI ALPHA PROPERTY;
- 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 02972, tanggal 22 Juni 2020 Bertuliskan "TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN Ke 9 B. 70 NO. USER 138 UNTUK PEMBAYARAN BULAN JUNI 2020 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 171.000.000,- (SERATUS TUJUH PULUH SATU JUTA RUPIAH)" diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku



user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA F.W selaku Keuangan PT. TRI ALPHA PROPERTY;

- 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 03769, tanggal 24 Agustus 2020 Bertuliskan "TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN Ke 10 B. 70 NO. USER 138 UNTUK PEMBAYARAN BULAN JULI 2020 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 170.000.000,- (SERATUS TUJUH PULUH JUTA RUPIAH)" diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA F.W selaku Keuangan PT. TRI ALPHA PROPERTY;
- 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 03994, tanggal 5 September 2020 Bertuliskan "TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN Ke 11 B. 70 NO. USER 138 UNTUK PEMBAYARAN BULAN AGUSTUS 2020 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 169.000.000,- (SERATUS ENAM PULUH SEMBILAN JUTA RUPIAH)" diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA F.W selaku Keuangan PT TRI ALPHA PROPERTY;
- 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 04456, tanggal 13 Oktober 2020 Bertuliskan "TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN Ke 12 B. 70 NO. USER 138 UNTUK PEMBAYARAN BULAN SEPTEMBER 2020 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 168.000.000,- (SERATUS ENAM PULUH DELAPAN JUTA RUPIAH)" diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA F.W selaku Keuangan PT. TRI ALPHA PROPERTY;
- 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 04861, tanggal 20 November 2020 Bertuliskan "TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN Ke 13 B. 70 NO. USER 138 UNTUK PEMBAYARAN BULAN OKTOBER 2020 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 167.500.000,- (SERATUS ENAM PULUH TUJUH JUTA LIMA RATUS RIBU RUPIAH)" diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI



RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA F.W selaku Keuangan PT. TRI ALPHA PROPERTY;

- 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 06286, tanggal 20 April 2021 Bertuliskan "TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN Ke 14 B. 70 NO. USER 138 UNTUK PEMBAYARAN BULAN NOVEMBER 2020 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 166.000.000,- (SERATUS ENAM PULUH ENAM JUTA RUPIAH)" diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA F.W selaku Keuangan PT. TRI ALPHA PROPERTY;
- 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 06542, tanggal 19 Mei 2021 Bertuliskan "TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN Ke 15 B. 70 NO. USER 138 UNTUK PEMBAYARAN BULAN DESEMBER 2020 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 165.000.000,- (SERATUS ENAM PULUH LIMA JUTA RUPIAH)" diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh TINI selaku Kasir PT. TRI ALPHA PROPERTY;
- 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 06811, tanggal 15 Juni 2021 Bertuliskan "TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN NIPAH RESIDEN TIPE 36 Ke 16 B. 70 NO. USER 138 UNTUK PEMBAYARAN BULAN JANUARI 2021 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 164.000.000,- (SERATUS ENAM PULUH EMPAT JUTA RUPIAH)" diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA F.W selaku Keuangan PT. TRI ALPHA PROPERTY;
- 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 07520, tanggal 9 September 2021 Bertuliskan "TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK
- PEMBAYARAN ANGSURAN NIPAH RESIDEN TIPE 36 Ke 17 B. 70 NO. USER 138 UNTUK PEMBAYARAN BULAN FEBRUARI 2021 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 163.000.000,- (SERATUS ENAM PULUH TIGA JUTA RUPIAH)" diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI



RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani tanpa nama selaku kasir PT. TRI ALPHA PROPERTY

- 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 07825, tanggal 22 Oktober 2021 Bertuliskan "TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN NIPAH RESIDEN TIPE 36 Ke 18 B. 70 NO. USER 138 UNTUK PEMBAYARAN BULAN MARET 2021 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 162.500.000,- (SERATUS ENAM PULUH DUA JUTA RUPIAH)" diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani tanpa nama selaku kasir PT. TRI ALPHA PROPERTY;
- 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 0251, tanggal 17 Oktober 2019 Bertuliskan "TELAH TERIMA DARI PT. TRI ALPHA PROPERTY UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN Ke 1 USER AN. SITTI RAKHMAH BLOK E. 65" diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA F.W. selaku keuangan PT. TRI ALPHA PROPERTY;
- 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 0252, tanggal 17 Oktober 2019 Bertuliskan "TELAH TERIMA DARI PT. TRI ALPHA PROPERTY UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN Ke 2 USER AN. SITTI RAKHMAH PERUMAHAN NIPA RESIDENCE BLOK E. 65" diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA F.W. selaku keuangan PT. TRI ALPHA PROPERTY;
- 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 01357, tanggal 11 Februari 2020 Bertuliskan "TELAH TERIMA DARI PT. TRI ALPHA PROPERTY UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN Ke 3 BLOK E.65 NO. USER 352 UNTUK PEMBAYARAN BULAN DESEMBER 2019" diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA F.W. selaku keuangan PT. TRI ALPHA PROPERTY CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH RP. 182.000.000 (SERATUS DELAPAN PULUH DUA JUTA RUPIAH) diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA F.W. selaku keuangan PT. TRI ALPHA PROPERTY



diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA F.W selaku keuangan PT. TRY ALPHA PROPERTY;

- 1 (satu) lembar asli kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 1530, tanggal 28 Februari 2020 bertuliskan "TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN Ke BLOK E .65 No. USER 352 UNTUK PEMBAYARAN BULAN JANUARI 2023 CATATAN SISA PEMBAYARAN RP. 181.000.000,- (SERATUS DELAPAN PULUH SATU JUTA RUPIAH) diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA F.W selaku keuangan PT. TRY ALPHA PROPERTY;
- 1 (satu) lembar kwitansi PT. TRY ALPHA PROPERTY No. 02098, tanggal 8 April 2020 bertuliskan "TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN Ke 5 BLOK E.65 USER 352 UNTUK PEMBAYARAN BULAN FEBRUARI 2020 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH RP. 180.000.000,- (SERATUS DELAPAN PULUH JUTA RUPIAH) diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA. F.W selaku keuangan PT. TRY ALPHA PROPERTY;
- 1 (satu) lembar kwitansi PT. TRY ALPHA PROPERTY No. 02099, tanggal 8 April 2020 bertuliskan "TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN Ke 6 BLOK E.65 USER 352 UNTUK PEMBAYARAN BULAN MARET 2020 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH RP. 179.000.000,- (SERATUS TUJUH PULUH SEMBILAN JUTA RUPIAH) diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA. F.W selaku keuangan PT. TRY ALPHA PROPERTY;
- 1 (satu) lembar kwitansi PT. TRY ALPHA PROPERTY No. 02445, tanggal 8 maret 2020 bertuliskan "TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN Ke 7 BLOK E.65 USER 352 UNTUK PEMBAYARAN BULAN APRIL 2020 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH RP. 178.000.000,- (SERATUS TUJUH PULUH DELAPAN JUTA RUPIAH) diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda



tangani oleh ANGELLICA.F.W selaku keuangan PT.TRY ALPHA PROPERTY;

- 1 (satu lembar kwitansi PT.TRY ALPHA PROPERTY No. 02970, tanggal 22 juni 2020 bertuliskan "TELAH DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN Ke 8 BLOK E.65 USER 352 UNTUK PEMBAYARAN BULAN MEI 2020 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH 177.000.000,- (SERATUS TUJUH PULUH TUJUH JUTA RUPIAH) diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA. F.W selaku keuangan PT.TRY ALPHA PROPERTY;
- 1 (satu) lembar kwitansi PT. TRY ALPHA PROPERTY No. 03767, tanggal 24 agustus 2020 bertuliskan "TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN Ke 9 BLOK E.65 USER 352 UNTUK PEMBAYARAN BULAN JUNI 2020 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH RP. 176.000.000,- (SERATUS TUJUH PULUH ENAM JUTA RUPIAH) diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA. F.W selaku keuangan PT. TRY ALPHA PROPERTY;
- 1 (satu) lembar kwitansi PT. TRY ALPHA PROPERTY No. 03995, tanggal 5 september 2020 bertuliskan " TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN Ke 10 BLOK E.65 USER 352 UNTUK PEMBAYARAN BULAN JULI 2020 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH RP. 175.000.000,- diserahkan dan ditanda tangani oleh
- SITTI RAKHMAH selaku user dan diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA.F.W selaku keuangan PT.TRY ALPHA PROPERTY;
- 1 (satu) lembar kwitansi PT.TRY ALPHA PROPERTY No. 04457, tanggal 13 oktober 2020 bertuliskan "TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN Ke 11 BLOK E.65 USER 352 UNTUK PEMBAYARAN BULAN AGUSTUS 2020" CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH RP 174.000.000,- (SERATUS TUJUH PULUH EMPAT JUTA RUPIAH) diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user dan diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA F.W selaku keuangan PT.TRY ALPHA PROPERTY;



- 1 (satu) lembar kwitansi PT. TRY ALPHA PROPERTY No. 04860, tanggal 20 november 2020 bertuliskan “ TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN Ke 12 BLOK E.65 USER 352 UNTUK PEMBAYARAN BULAN SEPTEMBER 2020” CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH RP. 173.000.000,- (SERATUS TUJUH PULUH TIGA JUTA RUPIAH) diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user dan diterima dan ditanda tangani oleh ANGGELLICA F.W selaku keuangan PT. TRY ALPHA PROPERTY;
- 1 (satu) lembar kwitansi PT. TRY ALPHA PROPERTY No. 06289, tanggal 20 April 2021 bertuliskan “ TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN Ke 13 BLOK E.65 USER 352 UNTUK PEMBAYARAN BULAN OKTOBER 2020” CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH RP. 172.000.000,- (SERATUS TUJUH PULUH DUA JUTA RUPIAH) diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user dan diterima dan ditanda tangani oleh ANGGELLICA F.W selaku keuangan PT. TRY ALPHA PROPERTY;
- 1 (satu) lembar kwitansi PT. TRY ALPHA PROPERTY No. 06544, tanggal 19 Mei 2021 bertuliskan “ TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN Ke 14 BLOK E.65 USER 352 UNTUK PEMBAYARAN BULAN NOVEMBER 2020” CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH RP. 171.000.000,- (SERATUS TUJUH PULUH SATU JUTA RUPIAH) diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user dan diterima dan ditanda tangani oleh ANGGELLICA F.W selaku keuangan PT. TRY ALPHA PROPERTY;
- 1 (satu) lembar kwitansi PT. TRY ALPHA PROPERTY No. 07823, tanggal 22 Oktober 2021 bertuliskan “ TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN NIPAH RESIDENCE TYPE 36 KE 17 BLOK E.65 USER 352 UNTUK PEMBAYARAN BULAN FEBRUARI 2021” CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH RP. 168.000.000,- (SERATUS ENAM PULUH DELAPAN JUTA RUPIAH) diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user dan diterima dan ditanda tangan tanpa nama;
- 1 (satu) lembar kwitansi PT. TRY ALPHA PROPERTY No. 07519, tanggal 9 September 2021 bertuliskan “ TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN NIPAH RESIDENCE TYPE 36 Ke 16 BLOK E.65 USER 352 UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN BULAN JANUARI 2021” NOTE SISA PEMBAYARAN RUMAH RP.169.000.000,- (SERATUS ENAM PULUH SEMBILAN JUTA RUPIAH) diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user dan diterima dan ditanda tangan tanpa nama;

- 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 06813, tanggal 15 Juni 2021 Bertuliskan “TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN NIPAH RESIDEN TIPE 36 Ke 15 BLOK. C.67 USER 354 UNTUK PEMBAYARAN BULAN DESEMBER 2020 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 170.000.000,- (SERATUS TUJUH PULUH JUTA RUPIAH)” diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh TINI selaku kasir PT. TRI ALPHA PROPERTY;
- 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 03670, tanggal 24 Agustus 2020 Bertuliskan “TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN Ke- 1 BLOK. D.1.1 USER 546 UNTUK PEMBAYARAN BULAN AGUSTUS 2020 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 265.000.000,- (DUA RATUS ENAM PULUH LIMA JUTA RUPIAH)” diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA F.W selaku Keuangan PT. TRI ALPHA PROPERTY;
- 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 03998, tanggal 5 September 2020 Bertuliskan “TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN Ke- 2 BLOK. D.1.1 USER 503 UNTUK PEMBAYARAN BULAN SEPTEMBER 2020 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 240.000.000,- (DUA RATUS EMPAT PULUH JUTA RUPIAH)” diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA F.W selaku Keuangan PT. TRI ALPHA PROPERTY;
- 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 08239, tanggal 13 Desember 2021 Bertuliskan “TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK

Halaman 17 dari 116 Putusan Nomor 545/Pid.B/2024/PN Mks



PEMBAYARAN ANGSURAN NIPA TIPE 36 ANGSURAN Ke- 10 BLOK. C.79 NO. USER UNTUK ANGSURAN PEMBAYARAN BULAN MEI 2021 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 256.000.000,- (DUA RATUS LIMA PULUH ENAM JUTA RUPIAH)” diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh TINI selaku Kasir PT. TRI ALPHA PROPERTY

- 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 08241, tanggal 13 Desember 2021 Bertuliskan “TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN NIPA TIPE 36 ANGSURAN Ke- 18 BLOK. C.84 NO. USER UNTUK ANGSURAN PEMBAYARAN BULAN MARET 2021 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp.261.000.000,- (DUA RATUS ENAM PULUH SATU JUTA RUPIAH)” diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh TINI selaku Kasir PT.TRI ALPHA PROPERTY;
- 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 08238, tanggal 13 Desember 2021 Bertuliskan “TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN NIPA TIPE 36 ANGSURAN Ke- 19 BLOK. B.54 NO. USER 122 UNTUK ANGSURAN PEMBAYARAN BULAN APRIL 2021 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 161.000.000,- (SERTUS ENAM PULUH SATU JUTA RUPIAH)” diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh TINI selaku Kasir PT. TRI ALPHA PROPERTY;
- 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 08240, tanggal 13 Desember 2021 Bertuliskan “TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN NIPA TIPE 36 ANGSURAN Ke- 18 BLOK. C.78 NO. USER UNTUK ANGSURAN PEMBAYARAN BULAN MARET 2021 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 167.000.000,- (SERTUS ENAM PULUH TUJUH JUTA RUPIAH)” diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh TINI selaku Kasir PT. TRI ALPHA PROPERTY.
- 4 (Empat) lembar asli Form Pembatalan, tanggal 7 Juni 2022 yang ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH;
- 1 (Satu) lembar fotokopi KTP NIK 7371135011740013 atas nama SITTI RAKHMAH



Tetap terlampir di dalam berkas perkara

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

Setelah mendengar Pembelaan dari Penasihat Hukum Terdakwa yang pada pokoknya menjatuhkan putusan sebagai berikut:

1. Menyatakan Terdakwa IR. MUJARAB terbukti melakukan perjanjian namun buka merupakan Tindak Pidana tetapi hubungan keperdataan sebagaimana dalam dakwaan dan Tuntutan tidaklah melanggar Pasal 378 Jo Pasal 65 Ayat (1) KUHPidana;
2. Membebaskan Terdakwa IR. MUJARAB dari dakwaan tersebut (Vrijspraak) atau menyatakan lepas dari segala Tuntutan Hukum (Onslaag Van Alle Rechtsvervolging);
3. Memulihkan segala hak terdakwa tersebut diatas dalam kemampuan, kedudukan serta harkat dan martabatnya;
4. Membebaskan biaya perkara kepada Negara;

Setelah mendengar tanggapan Penuntut Umum terhadap pembelaan Penasihat Hukum Terdakwa yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Menolak seluruh materi dalam Nota Pembelaan/ Pledoi dari Penasihat Hukum Terdakwa IR. Mujarab dengan semua alasannya;
2. Memutuskan dan menjatuhkan pidana terhadap Terdakwa sebagaimana tuntutan pidana yang telah kami bacakan dan serahkan dalam persidangan pada hari Rabu tanggal 10 Juli 2024;

Setelah mendengar Tanggapan Penasihat Hukum Terdakwa terhadap tanggapan Penuntut Umum yang pada pokoknya bertetap pada pembelaannya;

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

Pertama :

Bahwa terdakwa Ir. MUJARAB pada hari dan tanggal yang tidak dapat dipastikan Tahun 2019 sampai dengan Tahun 2020 bertempat di Jl. Kesadaran IV Lr. 8 Kel. Panaikang Kec. Panakkukang Kota Makassar atau pada suatu tempat lain dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Makassar yang berwenang memeriksa dan mengadili perkaranya, *dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum, dengan memakai nama palsu, dengan tipu muslihat, ataupun rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

barang sesuatu kepadanya atau supaya memberi hutang maupun menghapuskan piutang, jika antara beberapa perbuatan, dalam hal perbarengan beberapa perbuatan yang berdiri sendiri sehingga merupakan beberapa kejahatan, yang diancam dengan pidana pokok yang sejenis yang dilakukan oleh terdakwa dengan cara sebagai berikut :

- Bahwa berawal pada waktu tersebut diatas, Terdakwa mendirikan Perusahaan PT. Tri Alpha Property berdasarkan Akta Pendirian Persero Terbatas tanggal 07 Oktober 2019 dimana Perusahaan tersebut bergerak dibidang Developer dan Property. Kemudian Terdakwa mendirikan Perusahaan tersebut juga turut selaku Direktur Utama.
- Bahwa setelah Perusahaan milik Terdakwa dibuat sebagaimana akta pendirian Perusahaan, Terdakwa kemudian merekrut beberapa staff untuk mengisi beberapa jabatan salah satunya adalah saksi ANGELICA dan saksi LIWANG selaku marketing pada Perusahaan PT. Tri Alpha Property. Kemudian saksi ANGELICA sebagaimana perintah dari Terdakwa untuk memasarkan perumahan Nipa Residence sebanyak 300 unit yang terletak di Jl. Kesadaran 4 Lr. 8 Kel. Panaikang Kec. Panakkukang Kota Makassar dengan luas lahan 50.000 m2 dengan cara memasarkan melalui media sosial, maupun melalui marketing langsung.
- Bahwa Terdakwa selaku Direktur PT. Tri Alpha Property memerintahkan saksi ANGELICA dan beberapa staf PT. Tri Alpha Property untuk memasarkan dengan menawarkan Pembangunan perumahan Nipa Residence dengan cara Pembangunan Inden selama 2 Tahun yang berarti akan memberikan penyerahan kunci rumah kepada user setelah menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan telah memenuhi kewajiban para user sebagaimana dalam perjanjian tersebut. Kemudian pada tahun 2019 tersebut, beberapa user telah melihat brosur baik menerima langsung maupun melalui media sosial serta mendengar dari tawaran marketing yang kemudian tertarik untuk membeli perumahan yang akan dibangun oleh PT. Tri Alpha Property. Selanjutnya saksi SITTI RAHMAH yang merupakan salah satu user kemudian tertarik dan menghubungi nomor telpon yang tertera dalam brosur yang dilihat melalui media sosial dan kemudian sepakat untuk bertemu di Kantor PT. Tri Alpha Property. Selanjutnya saksi ANGELICA atau saksi LIWANG selaku marketing kemudian menawarkan Perumahan klaster Nipa Residence kepada saksi SITTI RAHMAH dengan berbagai tawaran dengan menyampaikan

Halaman 20 dari 116 Putusan Nomor 545/Pid.B/2024/PN Mks

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"harga murah, apalagi lokasinya didaerah perkotaan serta perumahan ini aman dan bebas dari sengketa" sehingga pada hari itu juga saksi SITTI RAHMAH tertarik untuk membeli rumah sebanyak 4 (empat) unit.

- Bahwa setelah saksi SITTI RAHMAH sepakat untuk membeli 4 (empat) unit, selanjutnya saksi SITTI RAHMAH melakukan melengkapi administrasi dan melakukan pembayaran uang muka dan melakukan penandatanganan PPJB antara Terdakwa dengan saksi SITTI RAHMAH tanpa dilakukan penandatanganan dihadapan notaris. Selanjutnya saksi SITTI RAHMAH membayar uang bulanannya sesuai dengan jumlah kesepakatan dalam PPJB yang dibayarkan langsung melalui rekening PT. Tri Alpha Property yang dibuatkan kedalam buku kontrol pembayaran dan distempel serta ditandatangani oleh saksi ANGELICA. Selanjutnya selain diri saksi SITTI RAHMAH, saksi MARDIANI, saksi ANDI RATNASARI, saksi RAHMAWATI, saksi YENNI, saksi RAKIMEN, saksi DAHLIA, saksi WAJEHNI, saksi SYAMSYINAR, saksi METI, saksi MUHARMAN, saksi BAHARUDDIN, saksi PETRUS, saksi Dr. SYAH IBI, saksi NINDAYANI, saksi ASVAIN, dan saksi SUPRIANI turut menerima tawaran pembelian rumah pada klaster Nipa Residence dengan cara inden salam 2 Tahun dan telah menandatangani PPJB dan telah melakukan kewajibannya dalam pembayaran angsuran.
- Bahwa pada saat Terdakwa memerintahkan saksi ANGELICA maupun beberapa stafnya untuk menawarkan klaster Nipa Residence, Terdakwa tidak menyampaikan kepada user melalui saksi ANGELICA maupun beberapa stafnya terkait dengan izin Pembangunan dan persoalan lain terkait dengan Pembangunan perumahan yang tidak memiliki izin pengembangan berupa : Izin Prinsip, Izin Lokasi, Keterangan Rencana Umum Tata Ruang, Izin Pemanfaatan Lahan atau Izin Pengeringan Lahan, Amndal, Andalalin, IMB, PBG dan SLF serta Pengesahan site Plan. Namun Terdakwa melalui saksi ANGELICA dan beberapa stafnya tetap memasarkan ataupun menjual perumahan kepada beberapa user. Selanjutnya seiring dengan waktu masa inden 2 Tahun para user yang telah melakukan kewajibannya untuk membayar cicilan sebagaimana dalam jumlah pembayaran dalam PPJB, hingga saat ini, Terdakwa sama sekali tidak melakukan Pembangunan dengan alasan sengketa lahan. Selanjutnya uang DP maupun angsuran para user Terdakwa pergunakan untuk membeli timbunan kemudian untuk membeli kendaraan berupa 1 (satu) unit Zusuki R3 No. Pol 1752 PT warna putih dan 1 (satu) unit Zusuki Kei (Pick Up) No. Pol DD 8509 SA serta pengurusan ijin membangun kepada sdr. ARIFIN sejumlah Rp.

Halaman 21 dari 116 Putusan Nomor 545/Pid.B/2024/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah). Selanjutnya beberapa user mendatangi menghubungi Terdakwa dan mendatangi kantor PT. Tri Alpha Property untuk

- melakukan pembatalan pembelian. Namun hingga saat ini Terdakwa belum mengembalikan kerugian para user.
- Bahwa atas perbuatan diri Terdakwa, saksi SITTI RAHMA dan beberapa user lain mengalami kerugian dengan total kerugian sejumlah Rp. 518.500.000,- (lima ratus delapan belas juta lima ratus ribu rupiah) dengan rincian sebagai berikut :

1. Saksi SITTI RAHMA sejumlah Rp. 98.000.000,-
2. Saksi ILHAM sejumlah Rp. 28.500.000,-
3. Saksi EDWIN sejumlah Rp. 29.000.000,-
4. Saksi RAHMAWATI sejumlah Rp. 24.000.000,-
5. Saksi YENNI sejumlah Rp. 34.000.000,-
6. Saksi RAKINEM sejumlah Rp. 34.000.000,-
7. Saksi DAHLIA sejumlah Rp. 24.000.000,-
8. Saksi WAJAH AENI sejumlah Rp. 30.000.000,-
9. Saksi SYAMSINAR sejumlah Rp. 24.500.000,-
10. Saksi METI sejumlah Rp. 26.500.000,-
11. Saksi MUHARMAN sejumlah Rp. 7.000.000,-
12. Saksi BAHARUDDIN sejumlah Rp. 15.000.000,-
13. Saksi PETRUS sejumlah Rp. 30.500.000,-
14. Saksi Dr. SYAH IBI sejumlah Rp. 27.000.000,-
15. Saksi NINDAYANI sejumlah Rp. 28.000.000,-
16. Saksi ASVAIN sejumlah Rp. 22.000.000,-
17. Saksi SUPRIANI sejumlah Rp. 36.500.000,-

dimana uang tersebut diatas Terdakwa gunakan untuk kepentingan pribadinya dan dipergunakan untuk membeli 2 unit mobil pribadi untuk Terdakwa penggunaan kesehariannya.

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

ATAU

Kedua :

Halaman 22 dari 116 Putusan Nomor 545/Pid.B/2024/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa terdakwa Ir. MUJARAB pada hari dan tanggal yang tidak dapat dipastikan Tahun 2019 sampai dengan Tahun 2020 bertempat di Jl. Kesadaran IV Lr. 8 Kel. Panaikang Kec. Panakkukang Kota Makassar atau pada suatu tempat lain dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Makassar yang berwenang memeriksa dan mengadili perkaranya, *dengan sengaja dan melawan hukum memiliki sesuatu barang yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain, tetapi yang ada didalam kekuasaannya bukan karena kejahatan, jika antara beberapa perbuatan, meskipun masing-masing merupakan kejahatan jika antara beberapa perbuatan, dalam hal perbarengan beberapa perbuatan yang berdiri sendiri sehingga merupakan beberapa kejahatan, yang diancam dengan pidana pokok yang sejenis yang dilakukan oleh terdakwa dengan cara sebagai berikut :*

- Bahwa berawal pada waktu tersebut diatas, Terdakwa mendirikan Perusahaan PT. Tri Alpha Property berdasarkan Akta Pendirian Persero Terbatas tanggal 07 Oktober 2019 dimana Perusahaan tersebut bergerak dibidang Developer dan Property. Kemudian Terdakwa mendirikan Perusahaan tersebut juga turut selaku Direktur Utama.
- Bahwa setelah Perusahaan milik Terdakwa dibuat sebagaimana akta pendirian Perusahaan, Terdakwa kemudian merekrut beberapa staff untuk mengisi beberapa jabatan salah satunya adalah saksi ANGELICA dan saksi LIWANG selaku marketing pada Perusahaan PT. Tri Alpha Property. Kemudian saksi ANGELICA sebagaimana perintah dari Terdakwa untuk memasarkan perumahan Nipa Residence sebanyak 300 unit yang terletak di Jl. Kesadaran 4 Lr. 8 Kel. Panaikang Kec. Panakkukang Kota Makassar dengan luas lahan 50.000 m2 dengan cara memasarkan melalui media sosial, maupun melalui marketing langsung.
- Bahwa Terdakwa selaku Direktur PT. Tri Alpha Property memerintahkan saksi ANGELICA dan beberapa staf PT. Tri Alpha Property untuk memasarkan dengan menawarkan Pembangunan perumahan Nipa Residence dengan cara Pembangunan Inden selama 2 Tahun yang berarti akan memberikan penyerahan kunci rumah kepada user setelah menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan telah memenuhi kewajiban para user sebagaimana dalam perjanjian tersebut. Kemudian pada tahun 2019 tersebut, beberapa user telah melihat brosur baik menerima langsung maupun melalui media sosial serta mendengar dari tawaran marketing yang kemudian tertarik untuk membeli perumahan yang akan dibangun oleh PT. Tri Alpha Property.

Halaman 23 dari 116 Putusan Nomor 545/Pid.B/2024/PN Mks



Selanjutnya saksi SITTI RAHMAH yang merupakan salah satu user kemudian tertarik dan menghubungi nomor telpon yang tertera dalam brosur yang dilihat melalui media sosial dan kemudian sepakat untuk bertemu di Kantor PT. Tri Alpha Property. Selanjutnya saksi ANGELICA atau saksi LIWANG selaku marketing kemudian menawarkan Perumahan klaster Nipa Residence kepada saksi SITTI RAHMAH dengan berbagai tawaran dengan menyampaikan "*harga murah, apalagi lokasinya didaerah perkotaan serta perumahan ini aman dan bebas dari sengketa*" sehingga pada hari itu juga saksi SITTI RAHMAH tertarik untuk membeli rumah sebanyak 4 (empat) unit.

- Bahwa setelah saksi SITTI RAHMAH sepakat untuk membeli 4 (empat) unit, selanjutnya saksi SITTI RAHMAH melakukan melengkapi administrasi dan melakukan pembayaran uang muka dan melakukan penandatanganan PPJB antara Terdakwa dengan saksi SITTI RAHMAH tanpa dilakukan penandatanganan dihadapan notaris. Selanjutnya saksi SITTI RAHMAH membayar uang bulanannya sesuai dengan jumlah kesepakatan dalam PPJB yang dibayarkan langsung melalui rekening PT. Tri Alpha Property yang dibuatkan kedalam buku kontrol pembayaran dan distempel serta ditandatangani oleh saksi ANGELICA. Selanjutnya selain diri saksi SITTI RAHMAH, saksi MARDIANI, saksi ANDI RATNASARI, saksi RAHMAWATI, saksi YENNI, saksi RAKIMEN, saksi DAHLIA, saksi WAJEHNI, saksi SYAMSYINAR, saksi METI, saksi MUHARMAN, saksi BAHARUDDIN, saksi PETRUS, saksi Dr. SYAH IBI, saksi NINDAYANI, saksi ASVAIN, dan saksi SUPRIANI turut menerima tawaran pembelian rumah pada klaster Nipa Residence dengan cara inden salam 2 Tahun dan telah menandatangani PPJB dan telah melakukan kewajibannya dalam pembayaran angsuran.
- Bahwa pada saat Terdakwa memerintahkan saksi ANGELICA maupun beberapa stafnya untuk menawarkan klaster Nipa Residence, Terdakwa tidak menyampaikan kepada user melalui saksi ANGELICA maupun beberapa stafnya terkait dengan izin Pembangunan dan persoalan lain terkait dengan Pembangunan perumahan yang tidak memiliki izin pengembangan berupa : Izin Prinsip, Izin Lokasi, Keterangan Rencana Umum Tata Ruang, Izin Pemanfaatan Lahan atau Izin Pengeringan Lahan, Amndal, Andalalin, IMB, PBG dan SLF serta Pengesahan site Plan. Namun Terdakwa melalui saksi ANGELICA dan beberapa stafnya tetap memasarkan ataupun menjual perumahan kepada beberapa user. Selanjutnya seiring dengan waktu masa inden 2 Tahun para user yang telah melakukan kewajibannya untuk membayar cicilan sebagaimana



dalam jumlah pembayaran dalam PPJB, hingga saat ini, Terdakwa sama sekali tidak melakukan Pembangunan dengan alasan sengeketalah. Selanjutnya uang DP maupun angsuran para user Terdakwa pergunakan untuk membeli timbunan kemudian untuk membeli kendaraan berupa 1 (satu) unit Zusuki R3 No. Pol 1752 PT warna putih dan 1 (satu) unit Zusuki Kei (Pick Up) No. Pol DD 8509 SA serta pengurusan ijin membangun kepada sdr. ARIFIN sejumlah Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah). Selanjutnya beberapa user mendatangi menghubungi Terdakwa dan mendatangi kantor PT. Tri Alpha Property untuk melakukan pembatalan pembelian. Namun hingga saat ini Terdakwa belum mengembalikan kerugian para user.

- Bahwa atas perbuatan diri Terdakwa, saksi SITTI RAHMA dan beberapa user lain mengalami kerugian dengan total kerugian sejumlah Rp. 518.500.000,- (lima ratus delapan belas juta lima ratus ribu rupiah) dengan rincian sebagai berikut :

1. Saksi SITTI RAHMA sejumlah Rp. 98.000.000,-
2. Saksi ILHAM sejumlah Rp. 28.500.000,-
3. Saksi EDWIN sejumlah Rp. 29.000.000,-
4. Saksi RAHMAWATI sejumlah Rp. 24.000.000,-
5. Saksi YENNI sejumlah Rp. 34.000.000,-
6. Saksi RAKINEM sejumlah Rp. 34.000.000,-
7. Saksi DAHLIA sejumlah Rp. 24.000.000,-
8. Saksi WAJAJAENI sejumlah Rp. 30.000.000,-
9. Saksi SYAMSINAR sejumlah Rp. 24.500.000,-
10. Saksi METI sejumlah Rp. 26.500.000,-
11. Saksi MUHARMAN sejumlah Rp. 7.000.000,-
12. Saksi BAHARUDDIN sejumlah Rp. 15.000.000,-
13. Saksi PETRUS sejumlah Rp. 30.500.000,-
14. Saksi Dr. SYAH IBI sejumlah Rp. 27.000.000,-
15. Saksi NINDAYANI sejumlah Rp. 28.000.000,-
16. Saksi ASVAIN sejumlah Rp. 22.000.000,-
17. Saksi SUPRIANI sejumlah Rp. 36.500.000,-

dimana uang tersebut diatas Terdakwa gunakan untuk kepentingan pribadinya dan dipergunakan untuk membeli 2 unit mobil pribadi untuk Terdakwa pergunakan kesehariannya.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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

1. **SITTI RAKHMAH,SE.AK.**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi membenarkan keterangannya dalam Berita Acara Penyidik;
 - Bahwa Saksi pernah menjadi user di PT.Tri Alfa Property dimana Terdakwa menjadi Direkturnya terkait Perumahan Nipa Redidence;
 - Bahwa awalnya pada tahun 2019 mendapatkan brosur Perumahan NIPA yang dipromosikan dimedia Sosial Market place, karena Saksi tertarik sehingga menghubungi nomor kontak yang tertera, dengan nomor : 081242148855, dimana nomor kontak tersebut bernama Liwan selaku marketing dari PT.Tri Alfa Property, lalu setelah berkomunikasi dan janji bertemu dilokasi perumahanm dimana Liwang menjelaskan secara mendetail kepada Saksi kalau Perumahan ini bebas dari sengketa, harga murah dan lokasinya daerah perkotaan;
 - Bahwa karena Saksi tertarik dengan penjelasan Liwang, kemudian Saksi sepakat untuk melakukan pembelian perumahan sebanyak 4 (empat) unit sekaligus di Perumahan PT.Tri Alfa Property yang terletak di Jalan Kesadaran 4 Kel. Panaikang Kec. Panakkukang Kota Makassar, kemudian Saksi melengkapi administrasinya yang kemudian diproses oleh pihak marketing;
 - Bahwa Saksi dengan Terdakwa pernah bertemu setelah ada permasalahan terkait perumahan tersebut pada hari Rabu tanggal 22 Juni 2022 sekitar pukul 10.00 Wita dijalan Kesadaran 4 Kel. Panaikang Kec. Panakkukang Kota Makassar, dimana pada waktu itu sudah banyak User perumahan yang komplin terkait mereka sudah melakukan pembayaran namun rumah tidak ada yang terbangun;
 - Bahwa bukti terkait yang Saksi selaku User miliki berupa Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 084/Ppbj.NR/TAP/IX/2019 yang ditanda tangani oleh Terdakwa selaku Direktur PT.Tri Alfa Property, sebagai pihak pertama (penjual) dan saksi selaku pihak kedua (pembeli) pada tanggal 28 September 2019, Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 309/Ppbj.NR/TAP/XI/2019 yang ditanda tangani oleh Terdakwa selaku Direktur PT.Tri Alfa Property, sebagai pihak pertama (penjual) dan saksi selaku pihak kedua (pembeli) pada tanggal 18 Nopember 2019 dan

Halaman 26 dari 116 Putusan Nomor 545/Pid.B/2024/PN Mks

Disclaimer

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



Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 587/Ppbj.NR/TAP/X/2019 yang ditanda tangani oleh Terdakwa selaku Direktur PT.Tri Alfa Property, sebagai pihak pertama (penjual) dan saksi selaku pihak kedua (pembeli) pada tanggal 13 Oktober 2019;

- Bahwa setahu Saksi dari ketiga Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut diatas tidak dibuat dihadapan pejabat berwenang, melaingkan dibuat dibawah tangan karena hanya ditanda tangani oleh Terdakwa selaku Direktur PT.Tri Alfa Property sebagai pihak pertama (penjual) dan Saksi selaku pihak kedua (pembeli), tanpa melibatkan Notaris/PPAT;
- Bahwa adapun bentuk kesepakatan antara saksi selaku User dengan Terdakwa selaku dirtektur PT.Tri Alfa Property terkait perumahan Nipa Residence secara mendetail sebagaimana yang tertulis dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli meliputi: Pasal 1 Objek perjanjian, Pasal 2 Harga Jual, Pasal 3 Cara pembayaran, Pasal 4 Aturan Pembayaran, Pasal 5 Biaya-biaya, Pasal 6 Pengalihan, Pasal 7 Berakhirnya PPJB, Pasal 8 Pindah alamat, Pasal 9 Ahli Waris, Pasal 10 Domisili Hukum, Pasal 11 Adendum serta Pasal 12 Penutup;
- Bahwa Saksi telah menyerahkan dana sebesar Rp.95.000.000,- (Sembilan puluh lima juta rupiah) sebagai pembayaran atas Perumahan Nipa Residence yang berada di Jalan Kesadaran 4, Kelurahan Panaikang, Kecamatan Panakkukan Kota Makassar, tepatnya dibelakang Kantor Kodam dengan nama klaster Nipa Residence tersebut kepada salah satu staf Terdakwa yang bernama Angelica Febrianti yang merupakan bendahara pada PT.Tri Alfa Property dengan rincian DP sebesar Rp.10.000.000,- (Sepuluh juta rupiah),- untuk 2 (dua) unit dan yang 2 (dua) unit lagi sebesar Rp.15.000.000,- (Lima belas juta rupiah), kemudian sejak bulan Oktober 2019 sampai dengan tanggal 13 Desember 2021, bertempat di Kantor Pemasaran PT.Tri Alfa Property di jalan Rs.Faizal IX No.18 Kel.Banta-bantaeng, Kec.Rappocini Makassar Saksi melakukan angsuran tiap bulan pembayaran sebanyak 4 (empat) unit tipe 36 pada klaster Nipa Residence hingga mencapai total Rp. 95.000.000,- (Sembilan puluh lima juta rupiah);
- Bahwa Terdakwa tidak memenuhi kewajibannya kepada User, dimana Terdakwa tidak melakukan pembangunan perumahan yang akan dibangun pada tahun 2021 dan tidak menyerahkan perumahan tersebut kepada User, sesuai kesepakatan serta tidak mengembalikan uang pembayaran yang telah saksi /user serahkan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu Saksi adapun User perumahan Nipah Residence yang telah melakukan pembayaran DP dan cicilan terkait perumahan tersebut namun sampai saat ini belum menerima rumah atau pengembalian dana tanpa alasan yang tepat yaitu Mardiani, Andi Ratnasari, Rahmawati, Yenny Zete, Rakinem Puspohartono, Dahlia, Wajehaeni, Samsinar, Hermanza, Muhammad Hamzah, A. Baharuddin, Petrus Demo, Syah Ibi Hamma, Nidayani, Asvain Razak serta Supriani, S.Pd;
 - Bahwa akibat dari perbuatan Terdakwa dengan tidak membangun rumah buat Saksi dan user yang lainnya membuat Saksi dirugikan sebesar Rp. 95.000.000,- (Sembilan puluh lima juta rupiah);
 - Bahwa Saksi membenarkan barang bukti yang diajukan dipersidangan; Menimbang, bahwa terhadap keterangan Saksi tersebut, Terdakwa akan menanggapi dalam pembelaannya;
2. **MARDIANI, S.Pd**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa Saksi membenarkan keterangannya didalam Berita Acara Penyidik;
 - Bahwa Saksi mengetahui kalau Terdakwa adalah Direktur PT.Tri Alfa Property yang bergerak dalam bidang usaha pengembang perumahan atau developer yang telah menawarkan perumahan kepada Saksi dan User lainnya untuk dibeli;
 - Bahwa awalnya tahun 2020 Saksi mendapatkan brosur Perumahan Nipah Residence yang dipromosikan dimedia Sosial Facebook dimana lokasi dan harganya yang murah sehingga Saksi tertarik, lalu menghubungi nomor kontak yang tertera dan setelah berkomunikasi dengan Anggelica dan janji bertemu dilokasi Perumahan Nipah Residence yang terletak di Jalan Kesadaran 4 Kel. Panaikang Kota Makassar dan setelah bertemu kemudian Anggelica kemudian menjelaskan secara mendetail terkait perumahan tersebut, dimana menyatakan kalau Perumahan ini bebas dari sengketa, harga murah, lokasinya daerah perkotaan, dekat dengan Mall Nipah dan dijamin oleh LLDikti serta banyak Polisi dan Tentara yang membeli perumahan tersebut;
 - Bahwa atas penjelasan yang disampaikan Anggelic tersebut membuat Saksi tergiur kemudian Saksi keesokan harinya Saksi kembali bertemu untuk melengkapi administrasi dan melakukan pembayaran DP sebesar Rp. 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) yang diterima langsung oleh Anggelica;

Halaman 28 dari 116 Putusan Nomor 545/Pid.B/2024/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa bukti yang Saksi miliki sebagai User adalah berupa Perjanjian Pengikatan Jual Beli No: 506/Ppjb.NR/TAP/V/2020, yang ditanda tangani oleh Terdakwa selaku Direktur PT.Tri Alfa Property, sebagai pihak pertama (penjual) dan Saksi selaku pihak kedua (pembeli) pada tanggal 12 Mei 2020, Perjanjian Kartu kontrol angsuran tahun 2020 s/d 2022, Kwitansi pembayaran DP tanggal 02 April 2020, Kwitansi pembayaran angsuran perumahan NIPAH Residence Type 36 mulai tahun 2020 sampai dengan 2022, Form Pembatalan tanggal 31 Januari 2022 serta Brosur Perumahan Nipah Residence;
- Bahwa setahu Saksi dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut diatas tidak dibuat dihadapan pejabat berwenang, melainkan dibuat dibawah tangan karena hanya ditanda tangani oleh Terdakwa selaku Direktur PT.Tri Alfa Property sebagai pihak pertama (penjual) dan saksi selaku pihak kedua (pembeli), tanpa melibatkan Notaris/PPAT;
- Bahwa adapun bentuk kesepakatan antara Saksi selaku User dengan Terdakwa terkait Perumahan Nipah Residence secara mendetail sebagaimana yang tertulis dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli No : 506/Ppjb.NR/TAP/V/2020 tanggal 12 Mei 2020, dimana Pihak pertama (Terdakwa Ir. MUJARAB) dengan ini berjanji dan mengikatkan diri sekarang dan untuk kemudian pada waktunya menjual dan menyerahkan kepada Pihak kedua (Saksi sendiri) sebagaimana pihak kedua dengan ini berjanji dan mengikatkan dirinya sekarang dan untuk kemudian pada waktunya membeli dan menerima penyerahan dari pihak pertama atas objek perjanjian pengikatan jual beli, Pasal 2 Harga Jual. Pihak pertama dan pihak kedua sepakat satu sama lain bahwa yang menjadi objek perjanjian pengikatan jual beli berupa 1 (satu) Unit Rumah Tipe 36 dengan luas tanah 72 M² yang terletak dijalan Kesadaran 4 Lr. 8 Perumahan NIPAH Residence Blok. E No. 149, dengan harga rumah sebesar Rp. 250.000.000,- (Dua ratus lima puluh juta rupiah) dengan DP sebesar Rp. 1.500.000,- (Satu juta lima ratus ribu rupiah) dan Cicilan selama 27 Bulan;
- Bahwa Terdakwa selaku Direktur PT.Tri Alfa Property terkait Perumahan Nipah Residence tidak memenuhi kewajibanya kepada User, dimana tidak melakukan pembangunan perumahan dengan alasan terkendala oleh dana yang mana digunakan untuk membayar lokasi perumahan dan tidak menyerahkan perumahan tersebut kepada User, sesuai kesepakatan serta tidak mengembalikan uang pembayaran yang telah Saksi /user serahkan;

Halaman 29 dari 116 Putusan Nomor 545/Pid.B/2024/PN Mks



- Bahwa Saksi telah menyerahkan dana sebesar Rp.28.000.000,- (dua puluh delapan juta rupiah) sebagai pembayaran atas Perumahan Nipah Residence dengan nama klaster Nipah Residence kepada salah satu staf Terdakwa yang bernama Anggelica Febrianti yang merupakan bendahara pada PT.Tri Alfa Property dengan rincian DP dan angsuran;
- Bahwa Terdakwa tidak melakukan kewajibannya setelah Saksi melakukan pembayaran cicilan terhadap Perumahan Nipah Residence berdasarkan kesepakatan PPJB dimana perumahan akan dibangun setelah dua tahun namun sampai saat ini perumahan tersebut tidak ada Pembangunan;
- Bahwa Saksi dan User lainnya mendatangi Kantor Nipah Residence untuk meminta pertanggung jawaban terkait perumahan yang belum dibangun, dimana staf Perumahan Nipah Residence menyampaikan bahwa perumahan tersebut belum dibangun karena pihak ahli waris (Pemilik lokasi) masih ada yang belum mendapatkan pembayaran lokasi. Dari hal tersebut saksi mengetahui bahwa PT.Tri Alfa Property menjual perumahan tanpa memiliki lokasi tanah sehingga saksi meminta kembali uang sebesar Rp. 28.000.000,- (dua puluh delapan juta rupiah) yang telah diterima dengan membuat Form Pembatalan tanggal 31 Januari 2022, namun sampai saat ini belum dikembalikan karena digunakan untuk membayar lokasi tanah kepada ahli waris;
- Bahwa dengan adanya perbuatan Terdakwa tersebut mengakibatkan Saksi mengalami kerugian sebesar Rp. 28.000.000,- (dua puluh delapan juta rupiah);
- Bahwa Saksi membenarkan barang bukti yang diajukan dipersidangan;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan Saksi tersebut, Terdakwa akan menanggapi dalam pembelaannya;

3. **ANDI RATNASARI**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi membenarkan keterangannya didalam Berita Acara Penyidik;
- Bahwa Saksi mengetahui kalau Terdakwa selaku Direktur PT.Tri Alfa Property yang bergerak dalam bidang usaha pengembang perumahan atau developer telah menawarkan perumahan kepada Saksi melalui stafnya yang bernama Anggelica;



- Bahwa awalnya sekitar bulan Februari 2020 di jalan Faisal IX No. 18 Kel. Banta-bantaeng Kec. Rappocini Kota Makassar melalui stafnya yang bernama Angelica menawarkan perumahan dan setelah Angelica menjelaskan terkait Perumahan Nipah Residence tersebut perumahan tersebut yang dekat dengan Mall Nipah, tidak banjir, jaminan LLDikti, Polisi dan tentara ambil semua jadi jagan ragu, memperlihatkan unit rumah yang telah diproses jual beli, rencana jalan tembus kekampus Unhas, sehingga menyarankan agar melakukan proses jual beli secepatnya, sehingga saksi tertarik dan melakukan perikatan jual beli atas perumahan tersebut dimana Saksi sangat membutuhkan, karena rumah yang Saksi tempati sekarang merupakan rumah kontrak dan sekitar tiga bulan kemudian Saksi kembali menyerahkan uang DP sebesar RP. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) yang diterima langsung oleh Angelica dan dibuatkan tanda terimanya;
- Bahwa Dokumen atau data melalui karyawannya atau stafnya yang bernama ANGEL berupa PPJB No : 506/Ppjb.NR/TAP/V/2020, tanggal 12 Mei 2020, Kartu kontrol angsuran tahun 2020-2022, Kwitansi pembayaran DP tanggal 02 April 2020, Kwitansi pembayaran angsuran perumahan NIPAH Residence Type 36 Blok. D1 No. 23, mulai tanggal 12 Mei 2020 sampai dengan tanggal 23 September 2021, Form Pembatalan tanggal 10 Desember 2021, Brosur Perumahan Nipah Residence;
- Bahwa setahu Saksi kalau harga rumah sebesar Rp. 250.000.000,- (Dua ratus lima puluh juta rupiah) dengan DP sebesar Rp.10.000.000,- (Sepuluh juta rupiah) dan Cicilan selama 180 Bulan (13 Tahun);
- Bahwa Terdakwa selaku direktur PT. Tri Alpha Property tidak memenuhi dan tidak melaksanakan kewajibannya kepada Saksi sebagaimana yang tertulis didalam PPJB dengan alasan terkendala dengan dana yang mana digunakan untuk membayar tanah karena pihak ahli waris yang tidak dapat bahagian penjualan lokasi tanah tersebut dan Terdakwa tidak mengembalikan uang pembayaran sebesar Rp. 29.000.000,- (Dua puluh sembilan juta rupiah) termasuk DP dan angsuran yang telah Saksi serahkan dan diduga dipergunakan untuk kepentingan pribadinya;
- Bahwa Saksi tertarik dan sepakat menjadi salah satu user, namun setelah kami melaksanakan kewajiban untuk menyerahkan sejumlah uang pembayaran atas perumahannya tersebut, namun Terdakwa tidak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melakukan kewajibannya sebagai pengembang yaitu tidak melakukan pembangunan dan tidak menyerahkan rumah kepada Saksi dan User lainnya;

- Bahwa dengan adanya perbuatan Terdakwa tersebut mengakibatkan Saksi mengalami kerugian sebesar Rp. 29.000.000,- (dua puluh sembilan juta rupiah);

- Bahwa Saksi membenarkan barang bukti yang diajukan dipersidangan;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan Saksi tersebut, Terdakwa akan menanggapi dalam pembelaannya;

4. RAHMAWATI.HK., dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi membenarkan keterangannya didalam Berita Acara Penyidik;

- Bahwa Saksi mengetahui kalau Terdakwa selaku Direktur PT.Tri Alfa Property yang bergerak dalam bidang usaha pengembang perumahan atau developer telah menawarkan perumahan kepada Saksi melalui stafnya yang bernama Anggelica;

- Bahwa awalnya pada tanggal 27 Juli 2020 dijalan Faisal IX No. 18 Kel. Banta-bantaeng Kec. Rappocini Kota Makassar mendatangi Kantor PT. Tri Alfa Property, dimana Terdakwa melalui karyawannya atau stafnya yang bernama Angelica menawarkan perumahan kepada Saksi dan suaminya dimana pada saat itu menyampaikan/menjelaskan site plan pembangunan Perumahan Nipah Residence yang akan dibangun, sambil menunjukkan bangunan rumah yang akan dibangun dengan fasilitas yang menggiurkan serta prosesnya dimudahkan, cicilan tetap sesuai dengan harga perumahan yang disepakati (murah) dan bukti hak berupa sertipikat yang sementara proses balik nama, sehingga sehingga Saksi dan suami tergiur dan berminat memiliki rumah dilokasi tersebut, karena Anggelica memperlihatkan/memberikan foto copy brosur perumahan;

- Bahwa dokumen yang dapat Saksi dapat perlihatkan pada saat ini berupa 1 (satu) Lembar Kwitansi Pembayaran DP (uang muka) perumahan Nipa pada blok. E No. 26, tanggal 27 Juli 2020, sebesar Rp. 12.000.000,- (Dua belas juta rupiah) dan 1 (satu) Lembar Kwitansi Pembayaran DP (uang

Halaman 32 dari 116 Putusan Nomor 545/Pid.B/2024/PN Mks



muka) perumahan Nipa pada blok. E No. 24, tanggal 27 Juli 2020, sebesar Rp. 12.000.000,- (Dua belas juta rupiah).;

- Bahwa bentuk kesepakatan antara Saksi selaku user dengan Terdakwa selaku Direktur PT. Tri Alpha Property terkait dengan Perumahan Nipah Residence, dimana Saksi diharuskan membayar DP (uang muka) perumahan Nipa pada blok. E No. 26, tanggal 27 Juli 2020, sebesar Rp. 12.000.000,- (Dua belas juta rupiah) dan DP (uang muka) perumahan Nipa pada blok. E No. 24, tanggal 27 Juli 2020, sebesar Rp. 12.000.000,- (Dua belas juta rupiah) dan untuk cicilan dibayarkan setiap bulannya sebesar Rp. 2.000.000,- (Dua juta rupiah) sampai sisanya harga rumah lunas terbayarkan dan pihak perumahan berjanji akan menyerahkan kunci rumah pada bulan februari 2021.;
- Bahwa Terdakwa selaku Direktur PT. Tri Alpha Property tidak memenuhi atau melaksanakan kewajibannya untuk membangun perumahan tersebut karena belakangan diketahui bahwa lokasi tanah yang akan dibangun perumahan bukan miliknya pada saat Saksi melakukan pembayaran cicilan bulanan perumahan tersebut, dimana pada saat Saksi tiba dikantor PT. Tri Alpha Property jalan Faisal IX No. 18 Kel. Banta-bantaeng Kec. Rappocini Kota Makassar ada beberapa user Perumahan Nipah Residence yang mengamuk dimana telah lama dijanji perumahan namun tidak ada sampai saat ini;
- Bahwa terkait uang telah diterima Terdakwa selaku direktur PT. Tri Alpha Property sebesar Rp. 24.000.000,- (Dua puluh empat juta rupiah) yang merupakan DP/uang muka, pernah Saksi meminta agar dikembalikan namun sampai saat ini tidak ada pengembalian dengan alasan dana belum ada karena digunakan membayar lokasi tanah;
- Bahwa Saksi sangat membutuhkan perumahan tersebut dikarenakan rumah yang ditinggali Saksi sekarang merupakan rumah kontrak;
- Bahwa akibat perbuatan Terdakwa tersebut mengakibatkan Saksi dirugikan sebesar Rp. 24.000.000,- (Dua puluh empat juta rupiah);
- Bahwa Saksi membenarkan barang bukti yang diajukan dipersidangan;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan Saksi tersebut, Terdakwa akan menanggapi dalam pembelaannya;



5. **YENNY ZEKE.**, dibawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa Saksi membenarkan keterangannya didalam Berita Acara Penyidik;
 - Bahwa Saksi mengetahui kalau Terdakwa selaku Direktur PT.Tri Alfa Property yang bergerak dalam bidang usaha pengembang perumahan atau developer telah menawarkan perumahan kepada Saksi melalui stafnya yang bernama Anggelica;
 - Bahwa awalnya Saksi mengetahui dimana ada perumahan murah dari postingan di Facebook mengenai perumahan Nipah Residence dengan menjantumkan Alamat/kantor dan nomor telepon yang dapat dihubungi, sehingga Saksi datang kekantor dan bertemu Anggelica untuk menjelaskan/mengenai perumahan yang akan dibangun sehingga Saksi tertarik dan melakukan perikatan jual beli dan melakukan pembayaran DP dan cicilan setiap bulannya;
 - Bahwa Terdakwa melalui karyawannya atau stafnya yang bernama Anggelica menawarkan perumahan untuk Saksi beli, dimana memberikan foto copy brosur perumahanyang lokasi perumahannya berada di Jl. Kesadaran 4 Kel. Panaikang Kec. Panakkukan Kota Makassar, tepatnya dibelakang kantor Kodam, menyampaikan lokasinya tidak banjir karena akan dilakukan penimbunan, dekat dengan pasar, memiliki Fasilitas Mesjid dan dekar dengan perkotaan, serta prosesnya dimudahkan, cicilan tetap sesuai dengan harga perumahan yang disepakati dan bukti hak berupa sertipikat yang sementara proses balik nama;
 - Bahwa dokumen yang dapat saksi dapat perlihatkan terkait pembelian Perumahan Nipah Residence, berupa Perikatan Jual Beli No : 604/Ppjb.NR/TAP/II/2021, tanggal 18 Februari 2021, Kartu kontrol angsuran tahun 2020-2021, Kwitansi pembayaran DP tanggal 18 Februari 2021, Kwitansi pembayaran angsuran perumahan NIPAH Residence Type 36 Blok. C No. 8 mulai tanggal 18 Februari 2021 sampai dengan tanggal 15 Oktober 2021, Form Pembatalan tanggal 09 Maret 2023, Brosur Perumahan Nipah Residence, dimana Perikatan Jual Beli dibuat dibawah tangan tanpa melalui Noratis/PPAT.;
 - Bahwa Terdakwa selaku direktur PT. Tri Alpha Property tidak memenuhi atau melaksanakan kewajibannya untuk membangun perumahan tersebut



karena belakangan diketahui bahwa lokasi tanah yang akan dibangun perumahan bukan miliknya pada saat Saksi melakukan pembayaran cicilan bulanan perumahan tersebut, dimana pada saat saksi tiba dikantor PT. Tri Alpha Property jalan Faisal IX No. 18 Kel. Banta-bantaeng Kec. Rappocini Kota Makassar ada beberapa User Perumahan Nipah Residence yang mengamuk dimana telah lama dijanji perumahan namun tidak ada sampai saat ini, kemudian menyarankan untuk melakukan akad kredit di Bank yang ditunjuk;

- Bahwa setelah Saksi melakukan pembayaran DP dan cicilan selama 2 tahun sesuai perjanjian pada PPJB, namun pembangunan Perumahan Nipah Residence yang Saksi sepakati belum dibangun, dimana Anggelica beralasan terkendala dengan dana, karena digunakan membayar lokasi tanah sehingga Saksi meminta agar uangnya sebesar Rp.34.000.000,- (tiga puluh empat juta rupiah) dikembalikan, namun sampai saat ini tidak dikembalikan, namun sampai saat ini tidak ada pengembalian dengan alasan dana belum ada karena digunakan membayar lokasi tanah;
- Bahwa akibat perbuatan Terdakwa tersebut mengakibatkan Saksi dirugikan sebesar Rp. 34.000.000,- (tiga puluh empat juta rupiah);
- Bahwa Saksi membenarkan barang bukti yang diajukan dipersidangan;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan Saksi tersebut, Terdakwa akan menanggapi dalam pembelaannya;

6. **RAKINEM PUSPOHARTONO.**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi membenarkan keterangannya didalam Berita Acara Penyidik;
- Bahwa Saksi mengetahui kalau Terdakwa selaku Direktur PT.Tri Alfa Property yang bergerak dalam bidang usaha pengembang perumahan atau developer telah menawarkan perumahan kepada Saksi melalui stafnya yang bernama Anggelica;
- Bahwa awalnya Saksi mengetahui dimana ada perumahan murah dari postingan di Facebook mengenai Perumahan Nipah Residence dengan mencantumkan Alamat/kantor dan nomor telepon yang dapat dihubungi, sehingga Saksi datang kekantor dan bertemu Anggelica dan menjelaskan/mengenai perumahan yang akan dibangun dengan



memperlihatkan/memberikan foto copy brosur perumahan yang lokasi perumahannya berada di Jl. Kesadaran 4 Kel. Panaikang Kec. Panakkukan Kota Makassar, tepatnya dibelakang kantor Kodam, menyampaikan lokasinya tidak banjir karena akan dilakukan penimbunan, dekat dengan pasar, memiliki Fasilitas Masjid dan dekar dengan perkotaan, serta prosesnya dimudahkan, cicilan tetap sesuai dengan harga perumahan yang disepakati dan bukti hak berupa sertipikat yang sementara proses balik nama;

- Bahwa dokumen yang Saksi diperlihatkan terkait Pembelian Perumahan Nipah Residence, berupa Perikatan Jual Beli No : 423 Ppjb.NR/TAP/III/2020, tanggal 02 Maret 2020, Kartu kontrol angsuran tahun 2019-2020, Kwitansi pembayaran DP tanggal 02 Maret 2020, Kwitansi pembayaran angsuran perumahan NIPAH Residence Type 36 Blok. C1 No. 45, mulai tanggal 02 Maret 2020 sampai dengan tanggal 31 Maret 2021, Form Pembatalan tanggal 14 Maret 2023, Brosur perumahan NIPAH Residence, dimana Perikatan Jual Beli dibuat dibawah tangan tanpa melalui Noratis/PPAT.;
- Bahwa Terdakwa selaku Direktur PT. Tri Alpha Property tidak memenuhi atau melaksanakan kewajibannya untuk membangun perumahan tersebut karena belakangan diketahui bahwa lokasi tanah yang akan dibangun perumahan bukan miliknya dan uang telah diterima Terdakwa selaku direktur PT. Tri Alpha Property sebesar Rp. 34.000.000,- (Tiga puluh empat juta rupiah) yang merupakan DP/uang muka, pernah Saksi meminta agar dikembalikan namun sampai saat ini tidak ada pengembalian dengan alasan dana belum ada karena digunakan membayar lokasi tanah;
- Bahwa akibat perbuatan Terdakwa tersebut mengakibatkan Saksi mengalami kerugian sebesar Rp. 34.000.000,- (Tiga puluh empat juta rupiah);
- Bahwa Saksi membenarkan barang bukti yang diajukan dipersidangan;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan Saksi tersebut, Terdakwa akan menanggapi dalam pembelaannya;

7. **DAHLIA.**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi membenarkan keterangannya didalam Berita Acara Penyidik;
- Bahwa Saksi mengetahui kalau Terdakwa selaku Direktur PT.Tri Alfa Property yang bergerak dalam bidang usaha pengembang perumahan atau developer telah menawarkan perumahan kepada Saksi melalui stafnya yang bernama Anggelica;
- Bahwa awalnya pada tanggal 30 April 2020 di jalan Faisal IX No. 18 Kel. Banta-bantaeng Kec. Rappocini Kota Makassar, Saksi mendapatkan brosur Perumahan Nipah Residence, setelah itu Saksi menghubungi nomor yang tertera di brosur kemudian Saksi diarahkan ke kantor PT. Tri Alpha Property di Jl. Faisal Kota Makassar dan bertemu dengan atas nama Anggelica (pegawai PT. Tri Alpha Property) dan saat itu dibicarakan terkait proses pembangunan perumahan indent selama 2 tahun dan cara pembayaran cicil tanpa melalui Bank dengan memperlihatkan site plan perumahan dan harga rumah Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) type 36/72, dimana saat itu Saksi langsung membayar uang muka sebesar Rp. 10.000.000 yang terjadi pada tanggal 23 Maret 2020, kemudian sekitar pada tanggal 30 April 2020 penandatanganan perjanjian jual beli dan setelah itu saksi melakukan pemyaran cicilan sebebsar Rp 1.000.000 perbulan dimulai tanggal 30 April 2020;
- Bahwa setelah tanda tangan perjanjian jual beli, lalu Saksi kelokasi melihat proses pembangunan, dimana Saksi melihat ada penimbunan dan ada beberapa unit tapi cluster Alike bukan cluster Nipah yang Saksi beli, namun kemudian berjalan waktu Saksi melihat tidak ada progress pembangunan unit rumah dan Saksi mempertanyakan ke perusahaan karena pembayaran angsuran tiap bulannya Saksi tetap membayar, sehingga pada tanggal 22 Juni 2022 baru bertemu dengan Terdakwa di lokasi perumahan untuk membicarakan terkait permasalahan pembangunan dan pengembalian dana, dimana saat itu yang hadir sekitar 20 orang cluster Nipah Residence diantaranya Terdakwa bersama dengan istrinya, Antonius Wara (legal dari Terdakwa), dimana mempertanyakan terkait dokumen PT. Tri Alpha Property namun sampai sekarang tidak pernah diperlihatkan;
- Bahwa adapun yang disampaikan Anggelica selaku pegawai PT. Tri Alpha Property sehingga Saksi tertarik untuk membeli yaitu menjelaskan bahwa

Halaman 37 dari 116 Putusan Nomor 545/Pid.B/2024/PN Mks



Perumahan Nipah Residence adalah milik dari PT. Tri Alpha Property dan akan didirikan sekitar 300 unit rumah, yang bekerja sama dengan LLDIKTI dan sudah terbangun tahap pertama dan akan dilanjutkan tahap kedua, terkait kepemilikan Tanah masih dalam proses di Notaris jadi saat itu belum memperlihatkan bukti surat tanah, adapun pembangunan rumah indent selama 2 tahun, jadi 2 tahun sejak bayar uang muka maka rumah sudah siap untuk dihuni dan terima kunci, yang mana unit rumah didirikan adalah type 36/72 dengan menggunakan pondasi batu dan batu gunung, dinding bata merah, rangka atap baja ringan, lantai keramik palfond gypsum, kusen almunium dan kayu listrik 1300 watt, sumber air PDAM dan sumur bor, kemudiah dijelaskan juga terkait letak lokasi yang strategis yaitu dekat dari Mall Nipah, dekat dari Kampus UMI dan Bosowa, dekat dari Kantor Gubernur, dekat dari rumah sakit;

- Bahwa dokumen yang dapat saksi dapat perlihatkan terkait pembelian Perumahan Nipah Residence, berupa Perjanjian jual beli No.500PPJB.NR/TAP/IV/2020, tanggal 30 April 2020 selaku pihak pertama MUJARAB selaku Direktur PT. Tri Alpah Property dan selaku pihak ke dua saksi (DAHLIA), Kwitansi pembayaran tiap bulan dimulai dari tanggal 30 April 2020 sampai dengan 25 Mei 2021, Pemberitahuan pengembalian dana tanggal 27 Mei 2022, dimana Perikatan Jual Beli dibuat dibawah tangan tanpa melalui Noratis/PPAT.;
- Bahwa terkait tidak terlaksananya kewajiban pembangunan rumah yang dilakukan oleh Terdakwa, karena tidak tercapainya kesepakatan antara Terdakwa dengan LLDIKTI terkait lokasi perumahan dan setelah Saksi mengetahui kalau Terdakwa tidak memenuhi kewajibannya kemudian saksi ke kantor PT. Tri Alpha Property dan bertemu dengan Ibu Juli dan disuruh menunggu selama 6 bulan untuk proses pengembalian dana namun setelah 6 bulan Saksi menunggu tidak juga dilakukan pembayaran;
- Bahwa Saksi mengetahui hal tersebut sejak tanggal 7 Januari 2022 saat saksi dengan banyak kabar kalau perumahan tidak terbangun dan kemudian saksi kekantor PT. Tri Alpha Property untuk tanda tangan form pembatalan;
- Bahwa adapun uang yang sudah saksi serahkan ke PT. Tri Alpha Property senilai Rp. 24.000.000 dengan rincian adalah Rp. 10.000.000 uang muka dan Rp. 14.000.000 angsuran;



- Bahwa Terdakwa menawarkan perumahan kepada Saksi dan beberapa user lainnya untuk untuk membeli dan kemudian saksi pun tertarik dan sepakat menjadi salah satu user dengan janji adalah rumah indent selama 2 tahun dan siap untuk digunakan atau ditempati dan kami user diharuskan membayar uang muka Rp. 10.000.000 dan setelah melakukan pembayaran secara bertahap senilai Rp. 1.000.000 tiap bulannya, namun setelah Saksi melaksanakan kewajibannya yaitu menyerahkan sejumlah uang pembayaran atas perumahannya tersebut, namun Terdakwa tidak melakukan kewajibannya sebagai pengembang yaitu tidak melakukan pembangunan dan tidak menyerahkan rumah kepada Saksi sesuai kesepakatan;
- Bahwa akibat perbuatan Terdakwa tersebut mengakibatkan Saksi mengalami kerugian sebesar Rp. 14.000.000,- (empat belas juta rupiah);
- Bahwa Saksi membenarkan barang bukti yang diajukan dipersidangan;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan Saksi tersebut, Terdakwa akan menanggapi dalam pembelaannya;

8. **SYAMSINAR.**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi membenarkan keterangannya didalam Berita Acara Penyidik;
- Bahwa Saksi mengetahui kalau Terdakwa selaku Direktur PT.Tri Alfa Property yang bergerak dalam bidang usaha pengembang perumahan atau developer telah menawarkan perumahan kepada Saksi melalui stafnya yang bernama Anggelica;
- Bahwa Perumahan yang akan dibangun Terdakwa yaitu Perumahan Nipah Residence yang beralamat di Jl. Kesadaran IV Blok D.17, Kel. Panaikang, Kec. Panakkukang Kota Makassar dengan harga per unit seharga Rp. 190.000.000,- (seratus sembilan puluh juta rupiah), dengan total uang yang telah diterima sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) dengan rincian uang muka/DP Sebanyak Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) dan angsuran sebanyak Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah)/bulan dan sudah berjalan 20 bulan;
- Bahwa Untuk DP sebanyak Rp. 5.000.000,- Saksi serahkan langsung kepada Nursan Nur selaku bendahara PT.Tri Alpha Property dan terhadap



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

angsuran yang telah Saksi bayarkan sebanyak Rp. 1.000.000,- selama 20 bulan sebagian saksi transfer langsung ke Rek Bank BRI 381201016301535 atas nama Mujarab dan sebagian Saksi bayar tunai kepada Anggelica selaku bendahara di PT. Tri Alpha Property;

- Bahwa kesepakatan Saksi dengan PT. Tri Alpha Property terhadap pembelian objek rumah di Nipah Residence yang beralamat di Jl. Kesadaran IV Blok D.17, Kel. Panaikang, Kec. Panakkukang, Kota. Makassar adalah 5 lembar PPJB dengan No. 281/PPJB.NR/TAP/IX/2019, dimana pihak pertama yakni Terdakwa selaku Direktur di PT.TRI ALPHA PROPERTY akan melakukan pembangunan indent selama 2 tahun;
- Bahwa terkait perumahan yang dijanjikan sampai saat ini belum terbangun dimana hanya menyampaikan janji-janji saja dan saat ini setelah terbit pembatalan pengambilan perumahan pihak PT.Tri Alpha Property belum melakukan pembangunan ataupun pengembalian sesuai dengan kesepakatan di PPJB;
- Bahwa Terdakwa menawarkan perumahan kepada Saksi dan beberapa user lainnya untuk untuk membeli dan kemudian saksipun tertarik dan sepakat menjadi salah satu user dengan janji adalah rumah inden selama 2 tahun dan siap untuk digunakan atau ditempati dan kami user diharuskan membayar uang muka dan setelah melakukan pembayaran secara bertahap tiap bulannya, namun Terdakwa tidak melakukan kewajibannya sebagai pengembang yaitu tidak melakukan pembangunan dan tidak menyerahkan rumah kepada Saksi sesuai kesepakatan;
- Bahwa akibat perbuatan Terdakwa tersebut mengakibatkan Saksi mengalami kerugian sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah);
- Bahwa Saksi membenarkan barang bukti yang diajukan dipersidangan;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan Saksi tersebut, Terdakwa akan menanggapi dalam pembelaannya;

9. **METI.**, dibawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi membenarkan keterangannya didalam Berita Acara Penyidik;
- Bahwa Saksi mengetahui kalau Terdakwa selaku Direktur PT.Tri Alfa Property yang bergerak dalam bidang usaha pengembang perumahan

Halaman 40 dari 116 Putusan Nomor 545/Pid.B/2024/PN Mks



atau developer telah menawarkan perumahan kepada Saksi melalui stafnya yang bernama Anggelica;

- Bahwa Saksi menjadi user perumahan PT. Tri Alpha Property berawal ketika bertemu dengan temannya bernama Gabriel yang menyampaikan kepada Saksi bahwa ada perumahan murah yang dilihat melalui facebook, harganya terjangkau, ditengah kota setelah itu Saksi bersama Gabriel mendatangi kantor pemasarannya sesuai yang tercantum difacebook yaitu dikompleks perumahan Mangga Tiga Daya Paccerrakkang, setibanya dikantornya Saksi diterima oleh seorang stafnya yang mengaku bernama Nursan Nur yang kemudian menjelaskan terkait perumahan yang ditawarkan melalui facebook marker place, dimana pada saat itu sebelumnya Saksi duluan mempertanyakan kepada Nursan Nur dengan pertanyaan "Apa betul ini Pemasaran Nipah Residence" dan dijawab " Ya betul, dibawah naungan PT. Tri Alpha Property" dan Saksi tanyakan pula " Bagaimana kondisi lapangan" dan disambung " sementara penimbunan" selain itu Saksi pun mempertanyakan masalah system pembayarannya kemudian dijelaskan secara terperinci "Harga murah, apalgi lokasinya di daerah perkotaan" dan dari penjelasan Nursan Nur tersebut akhirnya Saksi tertarik dan menyatakan bersedia melakukan pembelian 1 (satu) unit selanjutnya Saksi langsung membayar uang mukanya sebesar Rp. 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) dan pihak Nursan Nur mengaku yang akan memproses segala sesuatu yang berkaitan dengan perumahan tersebut, dimana Saksi hanya diminta menyiapkan berkas administarsinya beserta uang pembayarannya;
- Bahwa adapun dokumen yang dapat Saksi perlihatkan pada saat ini berupa Perjanjian Pengikatan Jual Beli No: 027/Ppjb.NR/TAP/IX/2019 yang ditanda tangani oleh Terdakwa selaku Direktur PT. Tri Alpha Property, sebagai pihak pertama (Penjual) dan suami saksi (Hermanza), selaku pihak kedua (Pembeli) pada tanggal 21 September 2019, yang mana Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut tidak dibuat dihadapan pejabat berwenang, melainkan dibuat dibawah tangan karena hanya ditanda tangani oleh Terdakwa sebagai pihak pertama (Penjual) dan suami saksi (Hermanza), selaku pihak kedua (Pembeli) tanpa melibatkan Notaris / PPAT;
- Bahwa setahu Saksi kalau Terdakwa selaku Direktur PT. Tri Alpha Property sama sekali tidak memenuhi dan tidak melaksanakan hak



dan kewajibannya kepada Saksi selaku user sebagaimana yang tertulis didalam PPJB tersebut, dikarenakan Terdakwa tidak melakukan pembangunan dan tidak menyerahkan rumah kepada Saksi sesuai kesepakatan dan sampai saat ini Terdakwa tidak mengembalikan uang pembayaran yang telah saksi serahkan dan sesuai penyampaian bagian adminnya yang bernama Anggelica bahwa Pembangunan perumahan tersebut akan terbangun ditahun kedua yakni tahun 2020, namun sampai saat ini juga belum ada yang terbangun, sehingga Saksi selaku user merasa telah dibohongi;

- Bahwa adapun total dana yang saksi telah bayarkan terkait pembelian 1 (satu) Unit rumah Nipah Residence sebesar Rp.26.500.000,- (Dua puluh enam juta lima ratus ribu rupiah) yang dibuktikan dengan kartu kontrol angsuran dan kwitansi pembayaran uang muka;
- Bahwa setelah tahun kedua yang dijanjikan dari tahun 2019 pembelian saksi yakni tahun 2020 tidak adanya pembangunan Perumahan Nipah Residence, Saksi mengajukan pembatalan dan mengundurkan diri sebagai user dan berhenti melakukan pembayaran angsuran yang dibuktikan dengan form pembatalan yang Saksi buat dan tanda tangani dan meminta pengembalian uang sebesar Rp. 26.500.000,- (Dua puluh enam juta lima ratus ribu rupiah) tersebut, namun sampai saat ini sama sekali tidak dikembalikan;
- Bahwa terkait pengembalian tersebut Terdakwa menyampaikan kepada saksi bahwa dirinya bersedia dan berjanji mengembalikan uang tersebut setelah asset-asetnya terjual, namun sampai saat ini hanya janji-janji saja untuk dikembalikan dan tidak ada realisasi;
- Bahwa akibat perbuatan Terdakwa tersebut mengakibatkan Saksi mengalami kerugian sebesar Rp. 26.500.000,- (dua puluh enam juta lima ratus ribu rupiah);
- Bahwa Saksi membenarkan barang bukti yang diajukan dipersidangan;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan Saksi tersebut, Terdakwa akan menanggapi dalam pembelaannya;

10. **PETRUS DEMO.,** dibawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi membenarkan keterangannya didalam Berita Acara Penyidik;
- Bahwa Saksi mengetahui kalau Terdakwa selaku Direktur PT.Tri Alfa Property yang bergerak dalam bidang usaha pengembang perumahan atau developer telah menawarkan perumahan kepada Saksi melalui stafnya yang bernama Anggelica;
- Bahwa setahu Saksi yang menawarkan secara langsung perumahan kepada Saksi bukan Terdakwa, melainkan melalui karyawannya atau stafnya yang bernama Anggelica yang terjadi sekitar bulan Desember 2019 di jalan Faisal IX No. 18 Kel. Banta-bantaeng Kec. Rappocini Kota Makassar, dimana menyampaikan bahwa prosesnya administrasi sangat dimudahkan dan tidak melalui Bank, cicilan tetap dan murah sesuai dengan harga perumahan yang disepakati, lokasinya bagus karena dekat dari mall dan kantor-kantor, sehingga saksi tertarik dan melakukan perikatan jual beli atas perumahan tersebut, tetapi tidak pernah menjelaskan status lokasi tanah yang akan dibangun perumahan dan tidak memperlihatkan bukti hak atas lokasi tanah tersebut, begitupun ijin pembangunan perumahan tersebut tidak ada terpampang dilokasi pembangunan perumahan;
- Bahwa setahu Saksi dengan harga rumah sebesar Rp. 190.000.000,- (seratus sembilan puluh juta rupiah) dengan DP sebesar Rp. 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) dan Cicilan Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) selama 188 bulan, dimana Saksi telah melakukan pembayaran sebesar Rp. 30.500.000,- (Tiga puluh juta lima ratus ribu rupiah) termasuk DP dan angsuran bulanan;
- Bahwa Terdakwa tidak memenuhi atau melaksanakan kewajibannya sebagaimana yang tertulis didalam PPJB, dengan alasan terkendala dengan dana dan lokasi tanah tersebut belum berstatus Hak milik PT. Tri Alpha Property, serta belum memiliki ijin membangun terkait perumahan Nipah, dimana Saksi mengetahui hal tersebut pada setelah melakukan pembayaran angsuran selama 2 tahun, dimana Saksi menagih kesepakatan yang tertera diPPJB, yang mana setelah dua tahun pembayaran angsuran maka perumahan tersebut akan dibangun.;
- Bahwa adapun tindakan Saksi lakukan ketika mengetahui jika Terdakwa tidak melakukan kewajibannya sebagai pengembang dengan tidak

Halaman 43 dari 116 Putusan Nomor 545/Pid.B/2024/PN Mks



melakukan pembangunan dan tidak menyerahkan rumah kepada Saksi selaku user sebagaimana yang telah disepakati dan tertulis didalam PPJB, lalu Saksi mendatangi kantor Perumahan Nipah Residence untuk meminta pertanggung jawaban terkait perumahan yang belum dibangun, dimana Anggelica beralasan terkendala dengan dana, dimana bahan bangunan mahal sehingga belum dilakukan pembangunan, karena banyak user yang sudah melakukan penarikan dana/pembatalan PPJB sehingga Saksi selaku user yang turut melakukan pembatalan;

- Bahwa adapun alasan Terdakwa tidak mengembalikan uang pembayaran Saksi sebesar Rp. 30.500.000,- (Tiga puluh juta lima ratus ribu rupiah) termasuk DP dan angsuran bulanan dengan alasan dana tersebut digunakan untuk membayar harga lokasi tanah yang akan dibangun perumahan;
- Bahwa akibat perbuatan Terdakwa tersebut mengakibatkan Saksi mengalami kerugian sebesar Rp. 30.500.000,- (tiga puluh juta lima ratus ribu rupiah);
- Bahwa Saksi membenarkan barang bukti yang diajukan dipersidangan;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan Saksi tersebut, Terdakwa akan menanggapi dalam pembelaannya;

11. **NINDAYANI.**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi membenarkan keterangannya didalam Berita Acara Penyidik;
- Bahwa Saksi mengetahui kalau Terdakwa selaku Direktur PT.Tri Alfa Property yang bergerak dalam bidang usaha pengembang perumahan atau developer telah menawarkan perumahan kepada Saksi melalui stafnya yang bernama Anggelica dan Nursan Nur;
- Bahwa awalnya sekitar tahun 2019 Saksi mengetahui dari teman kalau ada perumahan dijual dengan alamat Kantornya di Jl. Faisal IX Kota Makassar, setelah itu Saksi ke kantor PT. Tri Alpha Property dan bertemu dengan Anggelica (pegawai PT. Tri Alpha Property) dan saat itu Saksi membicarakan terkait proses pembangunan perumahan indent selama 2 tahun dan cara pembayaran cicil tanpa melalui Bank dengan



memperlihatkan site plan perumahan dan harga rumah Rp. 190.000.000 type 36/72,;

- Bahwa Terdakwa dan staffnya menawarkan perumahan kepada Saksi dan beberapa user lainnya untuk kemudian Saksi beli dan saksi pun tertarik dan sepakat menjadi salah satu user dengan janji adalah rumah indent selama 2 tahun dan siap untuk digunakan atau ditempati;
- Bahwa harga rumah tersebut sebesar Rp. 190.000.000,- (seratus sembilan puluh juta rupiah) dan Saksi selaku user diharuskan membayar uang muka Rp. 6.000.000,- (enam juta rupiah) dan setelah itu melakukan pembayaran secara bertahap senilai Rp. 1.000.000 tiap bulannya, namun setelah Saksi melaksanakan kewajiban dengan menyerahkan sejumlah uang pembayaran atas perumahannya tersebut, Terdakwa tidak melakukan kewajibannya sebagai pengembang dengan tidak melakukan pembangunan dan tidak menyerahkan rumah kepada Saksi, sesuai kesepakatan;
- Bahwa saksi langsung membayar uang muka sebesar Rp. 6.000.000 dan sekaligus pembayaran angsuran pertama sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) pada tanggal 09 Desember 2019 sekaligus penandatanganan perjanjian jual beli dan setelah itu pembayaran cicilan terhitung bulan Januari 2020, setelah Saksi tanda tangan perjanjian jual beli Saksi kelokasi melihat proses pembangunan dan melihat ada penimbunan dan ada beberapa unit yang terbangun dan menurut orang-orang pekerja bahwa rumah tersebut adalah rumah cluster Nipah namun ternyata kemudian saksi ketahui bahwa unit yang dibangun tersebut adalah cluster Alike, kemudian berjalan waktu Saksi melihat tidak ada progress pembangunan unit rumah dan Saksi mempertanyakan ke perusahaan karena pembayaran angsuran tiap bulannya saksi tetap membayar dan pada tanggal 21 Desember 2021 dibuatkan surat pembatalan oleh Anggelica dan Yuli dari pihak PT. Tri Alpha Property;
- Bahwa terkait dokumen PT. Tri Alpha Property atas pembangunan Perumahan Nipah Residence, Saksi pernah pertanyakan namun sampai sekarang tidak pernah diperlihatkan.;
- Bahwa pembangunan rumah indent selama 2 tahun, jadi 2 tahun sejak bayar uang muka, maka rumah sudah siap untuk dihuni dan terima kunci seperti yang disampaikan oleh Anggelica, sehingga Saksi tertarik untuk



membeli dan akan didirikan sekitar 300 unit rumah yang mana unit rumah didirikan adalah type 36/72 dengan menggunakan pondasi batu dan batu gunung, dinding bata merah, rangka atap baja ringan, lantai keramik palfond gypsum, kusen aluminium dan kayu listrik 1300 watt, sumber air PDAM dan sumur bor, kemudiah dijelaskan juga terkait letak lokasi yang strategis yaitu dekat dari Mall Nipah, dekat dari Kampus UMI dan Bosowa, dekat dari Kantor Gubernur, dekat dari rumah sakit dan bekerja sama dengan LLDIKTI dan sudah terbangun tahap pertama dan akan dilanjutkan tahap kedua, terkait kepemilikan Tanah masih dalam proses di Notaris jadi saat itu Anggelica selaku pegawai Pt. Tri Alpha Property belum memperlihatkan bukti surat tanah;

- Bahwa adapun uang yang sudah Saksi serahkan ke PT. Tri Alpha Property senilai Rp. 28.000.000,- (dua puluh delapan juta rupiah) dengan rincian adalah Rp. 6.000.000,- (enam juta rupiah) uang muka dan uang angsuran sebesar Rp. 22.000.000,- (dua puluh dua juta rupiah);
- Bahwa Saksi mengetahui kalau Terdakwa tidak memenuhi kewajibannya kemudian Saksi bertanya ke pihak PT. Tri Alpha Property terkait kelanjutan perumahan dan ke kantor PT. Tri Alpha Property dan bertemu dengan Anggelica dan hanya disuruh menunggu saja kemudian ada pertemuan tanggal 22 Juni 2022 di lokasi perumahan dan dijanji akan dikembalikan oleh Terdakwa, namun sampai saat ini tidak ada pengembalian;
- Bahwa akibat perbuatan Terdakwa tersebut mengakibatkan Saksi mengalami kerugian sebesar Rp.28.000.000,- (dua puluh delapan juta rupiah);
- Bahwa Saksi membenarkan barang bukti yang diajukan dipersidangan;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan Saksi tersebut, Terdakwa akan menanggapi dalam pembelaannya;

12. **SUPRIANI.**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi membenarkan keterangannya didalam Berita Acara Penyidik;
- Bahwa Saksi mengetahui kalau Terdakwa selaku Direktur PT.Tri Alfa Property yang bergerak dalam bidang usaha pengembang perumahan



atau developer telah menawarkan perumahan kepada Saksi melalui stafnya yang bernama Anggelica;

- Bahwa Terdakwa dan stafnya menawarkan perumahan kepada Saksi dan beberapa user lainnya untuk kemudian dibeli oleh Saksi dan kemudian saksi pun tertarik dan sepakat menjadi salah satu user dengan janji adalah rumah inden selama 2 tahun dan siap untuk digunakan atau ditempati dengan harga Rp. 250.000.000 dan kami user diharuskan membayar uang muka Rp. 10.000.000 dan setelah itu melakukan pembayaran secara bertahap senilai Rp. 1.000.000 tiap bulannya, namun setelah saksi melaksanakan kewajiban saksi yaitu menyerahkan sejumlah uang pembayaran atas perumahannya tersebut;
- Bahwa awalnya sekitar tahun 2020, Saksi mendapatkan brosur dari temannya yang bernama Heri Purnomo terkait Perumahan Nipah Residence, setelah itu Saksi bersama dengan temannya tersebut kemudian mendatangi kantor PT. Tri Alpha Property di Jl. Faisal Kota Makassar dan bertemu dengan Anggelica (pegawai PT. Tri Alpha Property) dan menjelaskan bahwa perumahan Nipah Residence adalah milik dari Pt. Tri Alpha Property, dan akan didirikan sekitar ratuasan unit rumah, yang bekerja sama dengan LLDIKTI dan sudah terbangun tahap pertama dan akan dilanjutkan tahap kedua, Kemudian dijelaskan juga terkait letak lokasi yang strategis yaitu dekat dari Mall Nipah, dekat dari Kampus UMI dan Bosowa, dekat dari Kantor Gubernur, dekat dari rumah sakit lalu Saksi membicarakan terkait proses pembangunan perumahan indent selama 2 tahun dan cara pembayaran cicil tanpa melalui Bank dengan memperlihatkan site plan perumahan dan harga rumah Rp. 250.000.000 type 36/72;
- Bahwa saat itu Saksi langsung membayar uang muka sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) secara bertahap yaitu pada tanggal 26 Februari 2020 dan 11 Maret 2020, kemudian sekitar pada tanggal 16 Mei 2020 penandatanganan perjanjian jual beli dan setelah itu saksi melakukan pemyaran cicilan sebebsar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) perbulan dimulai tanggal 16 Mei 2020;
- Bahwa setelah tanda tangan perjanjian jual beli Saksi kelokasi melihat proses pembangunan dan Saksi melihat ada penimbunan dan ada beberapa unit yang terbangun tapi cluster Alika bukan cluster Nipah yang



Saksi beli, kemudian berjalan waktu Saksi melihat tidak ada progress pembangunan unit rumah dan Saksi mempertanyakan ke perusahaan karena pembayaran angsuran tiap bulannya Saksi tetap membayar, lalu pada tanggal 11 Agustus 2022 dibuatkan surat pembatalan oleh Yuli dari pihak PT. Tri Alpha Property;

- Bahwa adapun uang yang sudah Saksi serahkan ke PT. Tri Alpha Property senilai Rp. 36.500.000,- (tiga puluh enam juta lima ratus ribu rupiah) dengan rincian adalah Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) uang muka dan Rp. 24.000.000,- (dua puluh empat juta rupiah) angsuran, kemudian Rp. 2.500.000,- (dua puluh lima juta rupiah) tambahan percepatan pembangunan rumah, namun sampai saat ini uang Saksi belum dikembalikan;
- Bahwa akibat perbuatan Terdakwa tersebut mengakibatkan Saksi mengalami kerugian sebesar Rp. 36.500.000,- (tiga puluh enam juta lima ratus ribu rupiah);
- Bahwa Saksi membenarkan barang bukti yang diajukan dipersidangan;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan Saksi tersebut, Terdakwa akan menanggapi dalam pembelaannya;

13. **Dr. SYAH IBI HAMMA,S.S,S.Pd,MM,M.Ed.**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi membenarkan keterangannya didalam Berita Acara Penyidik;
- Bahwa Saksi mengetahui kalau Terdakwa selaku Direktur PT.Tri Alfa Property yang bergerak dalam bidang usaha pengembang perumahan atau developer telah menawarkan perumahan;
- Bahwa Saksi mengetahui dimana ada perumahan murah dari postingan di Facebook mengenai Perumahan Nipah Residence dengan mencantumkan Alamat/kantor dan nomor telepon yang dapat dihubungi, sehingga Saksi datang kekantor dan bertemu dengan Anggelica dan menawarkan perumahan untuk Saksi beli, yang bersangkutan memperlihatkan/memberikan foto copy brosur perumahan yang lokasi perumahannya berada di Jl. Kesadaran 4 Kel. Panaikang Kec. Panakkukan Kota Makassar, tepatnya dibelakang kantor Kodam, menyampaikan lokasinya tidak banjir karena akan dilakukan penimbunan,



dekat dengan pasar, memiliki Fasilitas Mesjid dan dekar dengan perkotaan, serta prosesnya dimudahkan, cicilan tetap sesuai dengan harga perumahan yang disepakati dan bukti hak berupa sertipikat yang sementara proses balik nama.;

- Bahwa dokumen yang dapat saksi dapat perlihatkan terkait pembelian Perumahan Nipah Residence, berupa Perikatan Jual Beli No : 293/Ppjb.NR/TAP/XI/2019, tanggal 08 Nopember 2019, Kartu kontrol angsuran tahun 2019 s/d 2021, Kwitansi pembayaran DP tanggal 12 September 2019, Kwitansi pembayaran angsuran perumahan NIPAH Residence Type 36 Blok. E No. 149 mulai tanggal 08 Nopember 2019 sampai dengan tanggal 29 Nopember 2021 serta Form Pembatalan tanggal 07 Januari 2022, dimana Perikatan Jual Beli dibuat dibawah tangan tanpa melalui Noratis/PPAT;
- Bahwa harga rumah sebesar Rp. 190.000.000,- (Seratus sembilan puluh juta rupiah) dengan DP sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) dan cicilan selama 184 bulan, dimana PT. Tri Alpha Property tidak memenuhi atau melaksanakan kewajibannya untuk membangun perumahan tersebut karena lokasi tanah yang akan dibangun perumahan bukan miliknya;
- Bahwa Saksi melakukan pembayaran DP namun pembangunan rumah Nipah yang saksi sepakati belum dibangun, maka saksi mendatangi kantor Perumahan Nipah Residence berada di jalan Paisal IX No. 18 Makassar, untuk meminta pertanggung jawaban terkait perumahan yang belum dibangun, dimana Anggelica beralasan terkendala dengan dana, sehingga Saksi meminta agar uang dikembalikan, namun sampai saat ini tidak dikembali;
- Bahwa terkait uang telah diterima Terdakwa sebesar Rp. 34.000.000,- (tiga puluh empat juta rupiah) yang merupakan DP/uang muka, pernah Saksi meminta agar dikembalikan namun sampai saat ini tidak ada pengembalian dengan alasan dana belum ada karena digunakan membayar lokasi tanah;
- Bahwa akibat perbuatan Terdakwa tersebut mengakibatkan Saksi mengalami kerugian sebesar Rp. 34.000.000,- (tiga puluh empat juta rupiah);
- Bahwa Saksi membenarkan barang bukti yang diajukan dipersidangan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap keterangan Saksi tersebut, Terdakwa akan menanggapi dalam pembelaannya;

14. **WAJEHAENI** dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi membenarkan keterangannya didalam Berita Acara Penyidik;
- Bahwa Saksi mengetahui kalau Terdakwa selaku Direktur PT.Tri Alfa Property yang bergerak dalam bidang usaha pengembang perumahan atau developer telah menawarkan perumahan kepada Saksi melalui stafnya yang bernama Anggelica;
- Bahwa awalnya sekitar tahun 2020 Saksi melihat iklan penjualan rumah melalui facebook dan adapun yang diiklankan adalah penjualan rumah milik PT. Tri Alpha Property, setelah itu Saksi mendatangi lokasi perumahan yang dimaksud di Jl. Kesadaran IV Kel. Panaikang Kec. Panakukang Kota Makassar, kemudian saat dilokasi tanah tersebut ada yang Saksi temui namun tidak mengetahui namanya, dan orang tersebut menjelaskan kalau nanti akan terbangun Perumahan Nipah Residence, kemudian besoknya Saksi ke kantor PT. Tri Alpha Property yang terletak di Faisal IX Kota Makassar dan bertemu dengan atas nama Anggelica dan bagian keuangan atas nama Tini dan dibicarakan terkait proses pembangunan perumahan dan cara pembayaran dengan memperlihatkan site plan perumahan, dan menjelaskan bahwa Perumahan Nipah Residence adalah milik dari PT. Tri Alpha Property, dan akan didirikan sekitar 600 unit rumah dan menyampaikan bahwa terkait kepemilikan tanah masih dalam proses di Notaris dan adapun pembangunan rumah inden selama 2 tahun, jadi 2 tahun sejak bayar uang muka maka rumah sudah siap untuk dihuni dan unit rumah didirikan adalah type 36/78 dengan menggunakan pondasi batu dan batu gunung, dinding bata merah, rangka atap baja ringan, lantai keramik palfond gypsum, kusen almunium dan kayulistrik 900 watt, sumber air PDAM dan sumur bor, Kemudian dijelaskan juga terkait letak lokasi yang strategis yaitu 15 menit dari Bandara, 5 menit dari lapangan, dekat dari sarana dan prasarana umum, jarak 10 menit dari jl. Poros, area bebas banjir dan Terdakwa menawarkan perumahan dengan cara menyuruh stafnya atas nama Anggelica untuk menjelaskan terkait keuntungan yang didapatkan kalau membeli perumahan Nipah Residence, menjelaskan terkait cara

Halaman 50 dari 116 Putusan Nomor 545/Pid.B/2024/PN Mks



pembayaran dan waktu pembangunan rumah, dimana pada saat itu Saksi langsung membayar uang muka sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) dengan pembayaran bertahap sebanyak 2 kali pembayaran, sekaligus penandatanganan perjanjian jual beli;

- Bahwa waktu Saksi melihat tidak ada progress pembangunan unit rumah, lalu Saksi mempertanyakan ke perusahaan karena pembayaran angsuran tiap bulannya Saksi tetap membayar, sehingga pada tanggal 22 Juni 2022, Saksi baru bertemu dengan Terdakwa di lokasi perumahan karena untuk membicarakan terkait permasalahan pembangunan dan pengembalian dana dan saat itu yang hadir sekitar 20 orang cluster Nipah Residence diantaranya terdakwa dan istrinya serta Antonius Wara yang merupakan legal dari Terdakwa, dimana saat itulah Saksi baru pertama kali bertemu dengan Terdakwa;
- Bahwa uang yang sudah Saksi serahkan ke PT. Tri Alpha Property senilai Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) dengan rincian adalah uang muka sebesar Rp. 10.000.000,- (Sepuluh juta rupiah) dan angsuran dengan total Rp. 20.000.000,- (Dua puluh juta rupiah) dan sampai saat ini uang Saksi belum dikembalikan oleh Terdakwa;
- Bahwa Saksi mengetahui kalau Terdakwa tidak memenuhi kewajibannya kemudian Saksi bertanya ke pihak PT. Tri Alpha Property terkait kelanjutan perumahan, dan kemudian diadakan pertemuan dengan Terdakwa dan Terdakwa menjanjikan akan mengembalikan uang user setelah aset asetnya terjual sebagaimana isi dari Berita Acara pertemuan dengan user dan pihak PT. Tri Alpha Property;
- Bahwa akibat perbuatan Terdakwa tersebut mengakibatkan Saksi mengalami kerugian sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah);
- Bahwa Saksi membenarkan barang bukti yang diajukan dipersidangan;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan Saksi tersebut, Terdakwa akan menanggapi dalam pembelaannya;

15. **ANGELICA FEBRIATI W.**, dibawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi pernah bekerja di PT. Tri Alfa Property yang bergerak di bidang pengembang perumahan, dimana Terdakwa selaku Direktornya berdasarkan Akta pendirian didirikan sekitar tahun 2019 sampai dengan



sekarang masih aktif dan mengenai kantor pertama sebelum dipindahkan ke Jln. Kesadaran IV Kel. Panaikang Kec. Panakkukang yakni terletak di Jln. Rs. Faizal IX No.18 Kel. Banta-bantaeng Kec. Rappocini Makassar;

- Bahwa letak perumahan yang ditawarkan oleh PT.Tri Alfa Property kepada User sekarang ini terletak di Jln.Kesadaran IV Lr.8 Kel.Panaikang Kec.Panakkukang Kota Makassar, dan mengenai nama perumahan yang ditawarkan oleh pihak PT.Tri Alfa kepada user tersebut antara lain Perumahan Nipa Residence sebanyak kurang lebih 400 Unit yang terdiri dari Blok A,B,C,D dan Blok E dan untuk tipenya kesemuanya tipe 36, sementara untuk perumahan Aliqa Residence sebanyak kurang lebih 300 unit dan untuk tipenya kesemuanya dalam bentuk tipe 45 terdiri dari Blok A,B,C,D,E,dan Blok Fd;
- Bahwa Untuk harga pemasaran perumahan Nipa Residence tipe 36 harganya bervariasi pada tahun 2019 untuk tiap unitnya seharga Rp.190.000.000,-/unit, lalu awal pada tahun 2020 naik sebesar Rp.250.000.000,-/unit dan pada Akhir tahun 2020 naik lagi menjadi Rp.280.000.000,-/unit. Dimana pihak PT.Tri Alfa Property melakukan pemasaran terhadap perumahan Nipa Residence tipe 36 yang sebanyak 400 Unit tersebut dengan cara marketing prilens (karyawan tidak terikat di kantor), melalui Agen marketing dan melalui brosur yang di sebarkan oleh masing-masing marketing, selain itu juga ada yang dipasarkan langsung oleh user kepada keluarganya dan mengenai jumlah untuk perumahan yang dipasarkan oleh PT.Tri Alfa Property untuk tipe 36 perumahan Nipa Residence kesemuanya sudah laku terjual sebanyak 400 unit dan untuk perumahan Aliqa Residence sebanyak kurang lebih 300 unit yang sudah laku terjual kepada user sekitar 300 Unit;
- Bahwa untuk tipe 36 perumahan Nipah Residence sebanyak 400 unit tersebut merupakan perumahan inden dan baru ada 2 unit yang dibangun perumahan yakni di 1 (satu) unit Blok A No. 4 sudah jadi 100% dan Blok A.No.1 bangunannya baru 25%, namun yang sudah dipondasi blok A.No.1 s/d blok A. No.8 sisanya sama sekali belum ada bangunan, dengan sistem pembayaran untuk perumahan tipe 36 Nipah Residence dengan cara user membayara DP terlebih dahulu itupun DP bervariasi untuk promo DP ada yang bayar sebesar Rp.1.000.000,- dan ada juga yang bayar Rp.5.000.000,- s/d Rp.20.000.000, dan selama 2 tahun angsuran masa inden masing-masing user membayar sebesar Rp.1.000.000/bulan,



setelah masa inden selama 2 tahun selesai dibayarkan, selanjutnya user akan membayarkan cicilan perumahan sesuai dengan tenor angsuran masing-masing user ada yang 5 tahun, ada 10 tahun dan juga ada 15 tahun;

- Bahwa bilamana ada user yang hendak membeli perumahan terlebih dahulu mengumpulkan data user untuk transaksi DP lewat kasir, selanjutnya ketika user mulai mengangsur maka akan dibuatkan Perjanjian Perikatan Jual Beli antara Terdakwa dengan User yang nantinya akan ditanda tangani oleh kedua belah pihak dan masing-masing PPJB 1 (satu) rangkap dipegang oleh para pihak, sementara untuk pembayaran DP dan Cicilan rumah masuk ke rekening Bank Mandiri dan BRI atas nama perusahaan PT.Tri Alfa Mandiri Property sementara yang bayar dalam bentuk tunai diterima oleh kasir Kartini dan selanjutnya akan diserahkan ke bagian keuangan Numaway Usman;
- Bahwa adapun yang Saksi sampaikan kalau ada user yang datang ke kantor PT.Tri Alfa Properti hanya menjelaskan mengenai spesifikasi bangunan, menunjukan set pelan, sistem pembayaran dan saksi rat-saksi rat ketentuan pembelian perumahan serta mengumpulkan data user;
- Bahwa Terdakwa pimpinan PT.Tri Alpha Property melakukan perjanjian perikatan Jual Beli atas unit rumah tersebut dibawah tangan bertempat di kantor PT.Tri Alfa Property Jln.Rs.Faizal IX No.18 Kel.Banta-bantaeng Kec.Rappocini Makassar;
- Bahwa Mengenai kesepakatan user dengan pihak PT.Tri Alpha Property dimana dalam PJB tersebut menjelaskan bahwa pihak pertama melakukan penjualan kepada pihak kedua, kemudian pihak kedua melakukan pembayaran DP dan para pihak menyepakati harga jual unit rumah serta ketentuan tenor angsuran rumah, dan pembanguna inden selama dua tahun dan bilamana dalam perjanjian angsuran pembeli atau pihak kedua mundur atau membatalkan secara sepihak maka dana pihak kedua yang telah terbayar kepada pihak pertama akan dikembalikan setelah objek perjanjian jual beli tersebut terjual kepada pihak lain, dan selanjutnya pihak kedua akan dikenakan biaya administrasi sesuai dengan PPJB pada user masing-masing;
- Bahwa setiap user yang telah melakukan pembayaran baik DP dan angsuran maka pihak PT.Tri Alfa Property akan membuatkan kwitansi



sebagai bukti pembayaran DP atas pembelian 1 (satu) unit rumah (Tanah dan Bangunan) Type 45 dan Tipe 36;

- Bahwa ada beberapa user membatalkan pembelian unit rumah Type 45 dan tipe 36 yang terletak di terletak di Jln.Kesadaran 4 Lr.8 Perum Nipa Residence dan Aliqa tersebut karena rata-rata mempertanyakan terkait belum adanya pembangunan dilokasi;
- Bahwa dari pihak PT.Tri Alpha Property telah mengembalikan sebahagian dana dari masing-masing user tersebut, dan juga ada user yang sama sekali belum dikembalikan dananya karena terkendala masalah keuangan;

Bahwa atas keterangan saksi, terdakwa tidak keberatan dan membenarkannya

16. **JULIANI MUSTAFA.,** dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi bekerja di PT. Tri Alfa Property yang bergerak di bidang pengembang perumahan, dimana Terdakwa selaku Direkturnya berdasarkan Akta pendirian didirikan sekitar tahun 2019 sampai dengan sekarang masih aktif dan menganai kentor pertama sebelum dipindahkan ke Jln. Kesadaran IV Kel. Panaikang Kec. Panakkukang yakni terletak di Jln. Rs. Faizal IX No.18 Kel. Banta-bantaeng Kec. Rappocini Makassar;
- Bahwa Saksi merupakan karyawan PT. Tri Alpha Property selaku sekretaris yang diangkat pada tanggal 1 April 2021, dan masih bekerja sampai saat ini dimana jabatan selaku Sekretaris. Adapun 12 (dua belas) tugas dan tanggung jawab saksi selaku sekretaris yaitu : Menjawab Panggilan, Mengatur hingga Mendistribusikan Pesan, Mengatur dan Menjaga Jadwal Perusahaan, Menjaga Dokumen dan File, Bertindak Sebagai Resepsionis untuk Menyapa Klien, Koordinasi dengan Perusahaan/Organisasi Lain, Memesan Perlengkapan Kantor, Menyelenggarakan Rapat, Membantu Eksekutif, Melaksanakan Prosedur Administrasi, Membantu Mendokumentasikan Informasi Keuangan, Mengawasi Karyawan Baru;
- Bahwa Perusahaan PT. Tri Alpha Property yang bergerak dalam bidang usaha pengembang perumahan atau developer telah menawarkan perumahan untuk dibeli kemudian user tertarik dan sepakat menjadi salah satu user, namun setelah user melaksanakan kewajiban yaitu menyerahkan sejumlah uang pembayaran DP dan cicilan bulanan atas



perumahannya tersebut, Terdakwa tidak melakukan kewajibannya sebagai pengembang yaitu tidak melakukan pembangunan dan tidak menyerahkan rumah kepada user dan tidak mengembalikan uang pembayaran yang telah user serahkan;

- Bahwa terkait Perumahan Nipah Residence berdasarkan set plan pembangunan perumahan sekitar 300 lebih terdiri dari Blok. A, B, C, D, E dan F dengan Type 36, Adapun perumahan tersebut sudah habis terjual, dengan harga pemasaran perumahan Nipah Residence type 36 harganya bervariasi pada tahun 2019 untuk tiap unitnya seharga Rp.190.000.000,-/unit, lalu awal pada tahun 2020 naik sebesar Rp.250.000.000,-/unit dan pada Akhir tahun 2020 naik lagi menjadi Rp.280.000.000,-/unit;
- Bahwa pihak PT.Tri Alfa Property melakukan pemasaran terhadap perumahan Nipah Residence type 36 yang sebanyak 300 Unit lebih tersebut dengan cara marketing preelance (karyawan tidak terikat di kantor), melalui Agen marketing dan melalui brosur yang di sebarkan oleh masing-masing marketing, selain itu juga ada yang dipasarkan langsung oleh user kepada keluarganya dan untuk type 36 perumahan Nipa Residence sebanyak 300 unit lebih merupakan perumahan inden dan baru ada 1 unit yang dibangun perumahan yakni di 1 (satu) unit Blok A No.4 sudah jadi 100%, namun yang sudah dipondasi blok A.No.1 s/d blok A. No.8 sisanya sama sekali belum ada bangunan;
- Bahwa pada saat Saksi masuk selaku Sekertaris pengganti tanggal 1 April 2021, sudah tidak ada penjualan terkait Perumahan Nipah Residence dan banyak user yang melakukan pembatalan dengan alasan masa indent lama, tidak mampu membayar angsuran dan pindah keluar kota;
- Bahwa adapun sebabnya sehingga pihak PT.Tri Alfa Properti belum membangun Perumahan Nipah Residence untuk tipe 36 sebanyak 300 lebih unit kemungkinan besar adalah faktor keuangan perusahaan PT.Tri Alfa Property.;
- Bahwa Sistem pembayaran untuk perumahan tipe 36 Nipa Residence dengan cara user membayar DP terlebih dahulu, dengan DP bervariasi untuk promo DP ada yang bayar sebesar Rp.1.000.000,- dan ada juga yang bayar Rp.5.000.000,- s/d Rp.20.000.000, dan selama 2 tahun angsuran masa indent masing-masing user membayar sebesar



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp.1.000.000/bulan, setelah masa inden selama 2 tahun selesai dibayarkan, selanjutnya user akan membayarkan cicilan perumahan sesuai dengan tenor angsuran masing-masing user ada yang 5 tahun, ada 10 tahun dan juga ada 15 tahun;

- Bahwa Terkait daftar nama-nama user perumahan type 36 Nipa Residence, Saksi tidak dapat menjelaskan karena datanya ada pada admin Anggelica;
- Bahwa Terkait daftar nama-nama user perumahan type 36 Nipa Residence, yang melakukan pembatalan dengan alasan masan inden lama, tidak mampu membayar angsuran dan pindah keluar kota, saksi tidak dapat menjelaskan karena datanya saksi tidak membawa rekapan pembatalannya;
- Bahwa sistem pembayaran user yang hendak membeli perumahan terlebih dahulu mengumpulkan data user untuk transaksi DP lewat kasir, selanjutnya ketika user mulai mengangsur maka akan dibuatkan Perjanjian Perikatan Jual Beli antara Terdakwa dengan user yang nantinya akan ditanda tangani oleh kedua belah pihak dan masing-masing PPJB 1 (satu) rangkap dipegang oleh para pihak, sementara untuk pembayaran DP dan Cicilan rumah masuk ke rekening Bank Mandiri Nomor Rek. 1740007100712 dan BRI Nomor Rek. 040301000957304 atas nama perusahaan PT.Tri Alfa Mandiri Property sementara yang bayar dalam bentuk tunai diterima oleh kasir a.n Sdri. KARTINI nanti selanjutnya dilakukan transfer kerekening perusahaan / PT. Tri Alpha Property;
- Bahwa Terdakwa selaku pimpinan PT.Tri Alpha Property melakukan perjanjian perikatan Jual Beli atas unit rumah tersebut dibawah tangan bertempat di kantor PT.Tri Alfa Property Jln. Rs.Faizal IX No.18 Kel.Banta-bantaeng Kec.Rappocini Makassar;
- Bahwa mengenai kesepakatan user dengan pihak PT.Tri Alpha Property dimana dalam PJB tersebut menjelaskan bahwa pihak pertama melakukan penjualan kepada pihak kedua, kemudian pihak kedua melakukan pembayaran DP dan para pihak menyepakati harga jual unit rumah serta ketentuan tenor angsuran rumah, dan pembanguna inden selama dua tahun dan bilamana dalam perjanjian angsuran pembeli atau pihak kedua mundur atau membatalkan secara sepihak maka dana pihak kedua yang telah terbayar kepada pihak pertama akan dikembalikan

Halaman 56 dari 116 Putusan Nomor 545/Pid.B/2024/PN Mks



setelah objek perjanjian jual beli tersebut terjual kepada pihak lain, dan selanjutnya pihak kedua akan dikenakan biaya administrasi sesuai dengan PPJB pada user masing-masing;

- Bahwa setiap user yang telah melakukan pemabayaran baik DP dan angsuran maka pihak PT.Tri Alfa Property akan membuatkan kwitansi sebagai bukti pembayaran DP atas pembelian 1 (satu) unit rumah (Tanah dan Bangunan) Type 36;
- Bahwa terkait pembatalan user Perumahan Nipah Residence, pihak PT.Tri Alpha Property telah melakukan langkah-langkah pengembalian secara keseluruhan kepada sebahagian user, ada pula pengembalian sebahagian dan juga ada user yang sama sekali belum dikembalikan dananya karena masalah keuangan;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan Saksi tersebut, Terdakwa akan menanggapi dalam pembelaannya;

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

- Bahwa Terdakwa diperhadapkan dalam persidangan ini sehubungan melakukan penawaran rumah dan unit tidak terselesaikan;
- Bahwa adapun Direktur Utama, Wakil Direktur, Komisaris dan Pemegang saham PT. Tri Alpha Property sebagaimana yang tertuang pada Akta Pendirian Persero Terbatas No. 02 tanggal 07 Oktober 2019 yang dibuat di hadapan Notaris Susanti Lukman,SH.M.Kn., dimana Terdakwa selaku Direktur Utama, Wakil Direktur M. Ismail Syah, Komisaris Nusmawaty Usman (Istri Terdakwa) dan Terdakwa selaku Pemegang Saham dengan nilai saham sebesar 80% atau sejumlah 200 saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp. 20.000.000,- sementara anak Terdakwa yang bernama Chairil Anugrah memiliki nilai saham sebesar 20% atau sejumlah 50 saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp. 5.000.000;
- Bahwa PT. Tri Alpha Property dimana Terdakwa selaku Direktur Utama dan pemegang saham bergerak dalam bidang usaha salah satunya adalah Real Estate kemudian berdasarkan Akta Perubahan Berdasarkan Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham No. 05 yang dibuat dihadapan Notaris Ahmad Ali Taufik,SH.MH., tanggal 28 September 2020, PT. Tri Alpha Property bergerak dalam usaha salah satunya, yaitu pembangunan gedung



yang dipakai untuk tempat tinggal seperti rumah tempat tinggal, apartemen dan kondominium termasuk pembangunan gedung untuk tempat tinggal yang dikerjakan oleh perusahaan real estate dengan tujuan untuk dijual dan kegiatan perubahan dan renovasi gedung tempat tinggal;

- Bahwa Adapaun tugas pokok Terdakwa selaku Direktur PT. Tri Alfa Property yaitu, Melakukan perencanaan keuangan, Menyampaikan target sekaligus supervisi menyeluruh kepada seluruh personel akuntan, Melakukan strategi penggalangan dana dan menjalin hubungan dengan investor, Terus menerus menyadari posisi keuangan perusahaan dan mencegah masalah timbul, Menyiapkan laporan keuangan berkala secara terperinci dan tepat waktu, Memastikan aktivitas keuangan taat hukum dan pedoman keuangan;
- Bahwa Sejak PT. Tri Alpha Property menjalankan usaha penjualan rumah, dimana Terdakwa selaku Direktur Utama telah merekrut pegawai pada bulan Oktober 2019 sebanyak 14 (empat belas) orang, yaitu 1. Anggelica, dimana jabatannya selaku admin dengan mendata user yang membeli perumahan, membuat PPJB dan menyerahkan kepada user PPJB yang telah Terdakwa tanda tangani, 2. Tini, dimana jabatannya selaku kasir dengan menerima pembayaran uang muka (DP) dan pembayaran angsuran yang user bayarkan dengan menyerahkan uang tunai serta memberikan dan menandatangani kwitansi dan kartu kontrol kemudian mentransfer uang yang user bayarkan ke Rekening Bank BRI No. Rekening 381201014001535 atas nama Mujarab (Terdakwa) Rekening Bank BRI No. 040301000957304 a.n. PT. Tri Alfa Property dan Rekening Bank Mandiri No. 1740007100712 a.n. PT. Tri Alfa Property kemudian melakukan pembayaran pembelian material pembangunan perumahan, 3. Uly, dimana jabatannya selaku staf yang membantu Tini mencatat pembayaran uang muka (DP) dan angsuran yang dibayarkan oleh user, 4. Edy selaku kepala gudang yang mengontrol barang material yang masuk dan keluar gudang, 5. Halim selaku staf yang tugasnya membuat surat, mengarsipkan PPJB, membantu Anggelica mendata user yang membeli perumahan, 6. Ismail selaku Wakil Direktur yang tugasnya membantu Terdakwa selaku Direktur Utama dalam hal pengawasan di kantor dan lapangan, 7. Mulyadi selaku staf dimana tugasnya secara umum misalnya mencari orang yang mau menjadi agen pemasaran perumahan, mengantar surat, fotokopi surat menyurat, 8. Jon dan 9. Sute dan 2 (dua) orang yang Terdakwa tidak ingat namanya selaku security, yang tugasnya melakukan pengaman kantor dan lokasi PT. Tri Alpha Property, 12. Mahdi (Anggota Intel Kodam) dan 13. Anshar



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Anggota Intel Kodam) yang bertugas selaku koordinator security, 14. Iccang selaku staf yang bertugas membersihkan dan menjaga kantor;

- Bahwa user Terdakwa yang terdaftar pada PT.Tri Alfa Property adalah Sitti Rakhmah,SE.AK., Mardiani, Andi Ratnasari, Rahmawati, Yenny Zete, R. Puspohortono, Dahlia, Wajehaeni, Samsinar, Hermanza, Muhammad Hamzah, A. Baharuddin, Petrus Demo, Syah Ibi Hamma, Nindayani, Asvain Razak serta Supriani,S.Pd.,
- Bahwa PT. Tri Alfa Property melakukan pembangunan Perumahan Nipah Residence sebanyak 300 Unit yang terletak di Jalan Kesadaran IV Ir. 8 Kel. Panaikang Kec. Panakkukang Kota Makassar dan perumahan Alika Residence yang sebelumnya bekerjasama dengan LLDIKTI Kopertis namun karena putus kontrak sehingga dirubah namanya menjadi Alika Residence yang akan dibangun 300 Unit yang terletak di jalan Kesadaran IV Ir. 8 Kel. Panaikang Kec. Panakkukang Kota Makassar!;
- Bahwa setahu Terdakwa kalau Perumahan Nipah Residence yang akan dibangun 300 Unit, dimana telah dibangun dan siap huni sebanyak 4 Unit, kemudian 4 Unit (Pondasi dan dinding batu merah) dan baru pondosai sebanyak 10 Unit;
- Bahwa setahu Terdakwa kalau Perumahan Nipah Residence yang akan dibangun 300 Unit telah terjual semuanya, namun banyak pula yang membatalkan, salah satunya yaitu Siti Rakhmah,SE.AK.,
- Bahwa adapun dasar surat Terdakwa untuk membangun Perumahan Nipah Residence adalah berupa Rincik a.n. Jasman (Alm) dengan luas 8,7 Ha, Akte Jual Beli a.n. Saenap dengan luas 6000 M², yang kemudian Terdakwa selaku Direktur PT.Tri Alfa Property membangun dan menjual perumahan tersebut, karena PT. Tri Alfa Property melakukan pembangunan Perumahan Nipah Residence tanpa memiliki ijin membangun dan tanpa sertipikat kepemilikan, dengan dasar perikatan jual beli terkait pemilik lokasi tanah atas nama Ahli waris Hamdja Bin Nawing terkait Sertipikat Hak Milik No./Tello baru a.n. Hamdja Bin Nawing dan terkait Surat luran Pembangunan Daerah Kohir 1249 C1 a.n. Djasman juga telah dibuatkan perikatan jual beli;
- Bahwa Terdakwa sekitar bulan Desember 2019 melakukan penjualan Unit perumahan dengan cara menyebar brosur dan melalui berapa beberapa

Halaman 59 dari 116 Putusan Nomor 545/Pid.B/2024/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

marketing yang kemudian ditindak lanjuti oleh staf terdakwa, yaitu Anggelica, Tini, Iccang dan Muliadi;

- Bahwa setahu Terdakwa pada tahun 2020 PT. Tri Alfa Property pernah mengajukan ijin membangun Perumahan Nipah Residence, namun sampai saat ini sarat ijin tersebut tidak dikeluarkan, karena pada saat itu ada pihak yang menggugat lokasi tanah tersebut dan lokasi tanah tersebut belum memiliki hak kepemilikan PT. Tri Alfa Property;
- Bahwa adapun persyaratan yang disiapkan setiap user Perumahan Nipah Residence type 36 berdasarkan SOP PT. Try Alfa Property, yaitu Foto Copy Kartu Tanda Penduduk (KTP), Foto Copy Kartu Keluarga (KK), Foto Copy Surat Nikah serta uang muka atau Down Paymen (DP) sebesar Rp. 5.000.000,- (Lima juta rupiah), yang kemudian staf Terdakwa membuat tanda terima uang muka/DP dan dibuatkan Perikatan Jual Beli yang dibawah tangan dengan menentukan jumlah tahun dan besaran cicilan perbulannya, dimana Terdakwa bertanda tangan selaku direktur PT. Try Alfa Property dan adapun pembayaran cicilan dibuatkan tanda terima dan kartu kontrol pembayaran;
- Bahwa setahu Terdakwa kalau pembayaran uang muka/DP dan cicilan setiap bulannya ada user yang melakukan pembayaran secara cash dan ada yang melakukan pembayaran secara transfer dengan menggunakan Rekening Bank mandiri No. 1740007100712 a.n. PT.Tri Alfa Property, Rekening Bank BRI No. 040301000957304 a.n. PT. Tri Alfa Property;
- Bahwa untuk pembelian 1 unit Perumahan Nipah Residence dengan harga jual sebesar Rp. 190.000.000,- (seratus sembilan puluh juta rupiah) yang terletak di Jalan Kesadaran IV Ir. 8, Kel. Panaikang, Kec. Panakkukang Kota Makassar, berdasarkan Perjanjian Perikatan Jual Beli No. 084/Ppjb.NR/TAP/IX/2019 tanggal 28 September 2019, yang dibuat dibawah tangan, dimana telah Terdakwa terima dari Siti Rakmah, SE, AK., uang sebesar sebesar Rp. 78.000.000,- (tujuh puluh delapan juta rupiah);
- Bahwa terkait Perjanjian Perikatan Jual Beli No. 084/Ppjb.NR/TAP/IX/2019 tanggal 28 September 2019, dimana 1 Unit Perumahan Nipah Residence Blok. B No. 70 a.n. Siti Rakmah,SE,AK., sampai saat ini belum dibangun karena ada pihak lain yang mengklaim lokasi tanah tersebut adalah miliknya, sehingga terdakwa tidak dapat melakukan pembangunan perumahan tersebut sampai saat ini;

Halaman 60 dari 116 Putusan Nomor 545/Pid.B/2024/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa terkait dana yang T erdakwa telah terima berupa uang muka dan cicilan dari user Perumahan Nipah Residence, uangnya sudah tidak karena digunakan untuk membeli timbunan, pembelian lokasi tanah yang dibangun Perumahan Nipah Residence a.n. Jasman (rincik) dan Hamja Nawing (sertipikat) dan membayar pengurusan Ijin membangun sebesar Rp.30.000.000,-(tiga puluh juta rupiah) kepada Arifin serta pengurusan PBB;
- Bahwa terkait bidang usaha PT. Tri Alpha Property PT. Tri Alpha Property tidak memiliki Ijin pengembangan berupa Ijin Prinsip, Ijin Prinsip Perluasan, Ijin Prinsip Perubahan, dan Ijin Prinsip Merger (penggabungan), Ijin Lokasi, Keterangan Rencana Umum Tata Ruang, Ijin Pemanfaatan Lahan atau Ijin Pengeringan Lahan, Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (Amdal), Ijin Dampak Lalu Lintas (Andalalin), IMB, PBG dan SLF Pengesahan Site Plan.;
- Bahwa adapun mekanisme penjualan rumah yang dilakukan PT. Tri Alpha Property kepada pihak user, yaitu PT. Tri Alpha Property menawarkan penjualan rumah kepada user dengan system Indent atau pihak PT. Tri Alpha Property membangun perumahan yang ditawarkan 2 (Tahun) setelah penandatanganan PPJB dan adapun mekanisme pembayaran yang ditawarkan dengan cara user diminta untuk menyerahkan uang muka (DP) terlebih dahulu kemudian membayar angsuran selama 15 (lima belas) tahun dan untuk pembayaran uang muka (DP) pihak user membayar kes/lunas dengan cara pihak user datang ke kantor PT. Tri Alpha Property kemudian menyerahkan uang tunai kepada kasir, lalu kasir memberikan kwitansi pembayaran uang muka (DP) dan kartu kontrol angsuran serta PPJB, jika pihak user tidak sempat datang ke kantor Tri Alpha Property pembayaran uang muka (DP) dan pembayaran angsuran dapat di transfer ke Rekening Bank BRI No. Rekening 381201014001535 atas nama Mujarab (Terdakwa) Rekening Bank BRI No. 040301000957304 a.n. PT.Tri Alfa Property dan Rekening Bank Mandiri No. 1740007100712 a.n. PT. Tri Alfa Property dan apabila dalam jangka waktu 2 (dua) tahun setelah penandatanganan PPJB rumah yang dibeli oleh pihak user terbangun, maka pihak PT. Tri Alpha Property menyerahkan kunci rumah kepada user lalu oleh pihak user dapat menempati rumah tersebut meskipun user masih melakukan pembayaran angsuran. Apabila dalam jangka waktu 2 (dua) tahun PT. Tri Alpha Property belum melakukan pembangunan maka PT. Tri Alpha Property meminta pihak user untuk menunggu sampai pembangunan rumah terbangun selama 3 bulan lalu PT. Tri Alpha Property meminta pihak user menghentikan pembayaran angsuran sampai rumah terbangun, setelah rumah terbangun user

Halaman 61 dari 116 Putusan Nomor 545/Pid.B/2024/PN Mks

Disclaimer

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



melanjutkan pembayaran angsurannya kembali, apabila dalam jangka waktu tersebut user tidak lagi dapat menunggu dan membatalkan pembeliannya, maka PT. Tri Alpha Property mengembalikan uang muka (DP) dan pembayaran angsuran yang telah dibayarkan pihak user secara tunai maupun transfer ke rekening pihak user;

- Bahwa untuk tanah yang Terdakwa akan tempati untuk membangun Perumahan Nipah Residence, adalah tanah milik Ahli waris Alm. Djasman yaitu Ningsih berteman sebanyak 6 orang serta tanah milik Ahli waris dari Hamdja Nawing yaitu Hamid berteman 6 orang berdasarkan Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah Tahun 1972 Persil 1 DIII dengan luas masing-masing 4.00 Ha, 1.00 Ha, 1.00 Ha dan 1.00 Ha Kahir 1249 CI atas nama Djasman Kampung Batua Kec. Panakkukang Kotamadya Ujung Pandang kemudian tanah yang akan Terdakwa tempati untuk membangun Perumahan LLDIKTI telah dirubah menjadi Perumahan Alika Residence adalah milik Lembaga Layanan Pendidikan Tinggi dahulu Kopertis Wilayah IX berdasarkan bukti berupa SHM No. 6/Tello Baru tanggal 12 Mei 1969, Surat Ukur/G. Situasi No. 105/1969 tanggal 14 Juli 1969 luas 56.320 M2 atas nama Bohari Daeng Pasau;

Menimbang, bahwa Penasihat Hukum Terdakwa telah mengajukan Saksi yang meringankan (*a de charge*) sebagai berikut

1. **ANTONIUS WARA** dibawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi bekerja sebagai Konsultan Pengembalian dan user pada Kantor Tri Alfa Property yang buka sejak bulan September 2021;
 - Bahwa setahu Saksi kalau sejak tahun 2019 sampai tahun 2021 banyak user Perumahan Nipah Residence yang mundur, dengan alasan user berhenti karena tidak ada progres terhadap pembangunan dan sudah mencapai indent dan kewajiban sudah diselesaikan juga oleh user;
 - Bahwa user bertanya masalah pembangunan tetapi Saksi terangkan terkait dengan perikatan dengan system indent dengan batas waktunya 2 (dua) tahun;
 - Bahwa uang user yang telah disetor telah dibelikan lahan dan ketika user berhenti maka otomatis pembangunan berhenti juga;
 - Bahwa setahu Saksi kalau User Perumahan Nipah Residence ada 300 (tiga ratus), dimana pada tahun 2022 sudah ada setengah user yang mundur dan meminta dananya dikembalikan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu Saksi kalau pada Tahun 2022 telah ada pertemuan user dengan Terdakwa, dimana Terdakwa berjanji akan mengembalikan setelah 3 (tiga) bulan dan sampai saat ini Terdakwa belum bisa mengembalikan dana tersebut;

- Bahwa setahu Saksi kalau sudah ada 3 (tiga) bangunan di Perumahan Nipah Residence;

Menimbang, bahwa atas keterangan Saksi tersebut, Terdakwa membenarkannya;

2. **YACOBUS**, dibawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi yang menjaga lokasi Perumahan Nipah Residence, dimana sebelumnya ada 6 (enam) orang menjaga lokasi tersebut, namun sekarang tinggal Saksi;
- Bahwa Saksi sudah tidak menerima gaji dari Terdakwa sejak bulan Januari 2022;
- Bahwa setahu Saksi kalau pintu gerbang Perumahan Nipah Residence telah dirusak dan tanah yang sudah ada pondasinya telah dibongkar;
- Bahwa setahu Saksi kalau di lokasi Perumahan Nipah Residence ada rumah contoh yang sudah dibangun;
- Bahwa setahu Saksi kalau ada sengketa lahan, dimana menurut Saksi kalau tanah tersebut adalah milik Terdakwa;

Menimbang, bahwa atas keterangan Saksi tersebut, Terdakwa membenarkannya;

Menimbang, bahwa Penuntut Umum mengajukan barang bukti dipersidangan berupa Kartu Kontrol Angsuran Nipah Residence Nama Pemilik Sitti Rakhmah., No. User 352 Alamat E.65 Tahun 2019-2020, Kartu Kontrol Angsuran Nipah Residence Nama Pemilik Sitti Rakhmah No. User 352 Alamat E.65 Tahun 2020-2021, Kartu Kontrol Angsuran Nipah Residence Nama Pemilik Sitti Rakhmah No. User 138 Alamat B.70 Tahun 2019-2020, Kartu Kontrol Angsuran Nipah Residence Nama Pemilik Sitti Rakhmah No. User 138 Alamat B.70 Tahun 2020-2021, Kartu Kontrol Angsuran Nipah Residence Nama Pemilik Sitti Rakhmah No. User 237 Alamat C.65 Tahun 2020-2021, Kartu Kontrol Angsuran Nipah Residence Nama Pemilik Sitti Rakhmah No. User 354 Alamat E.67 Tahun 2019-2020, Kartu Kontrol Angsuran Nipah Residence Nama Pemilik Sitti Rakhmah No. User 354 Alamat E.67 Tahun 2020-2021, 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 0251, tanggal 17 Oktober 2019 Bertuliskan "TELAH TERIMA DARI PT. TRI ALPHA

Halaman 63 dari 116 Putusan Nomor 545/Pid.B/2024/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PROPERTY UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN KE 1 USER An. SITTI RAKHMAH PERUMAHAN NIPAH RESIDENCE BLOK E.67 Rp. 1.000.000” diserahkan dan ditanda tangani oleh Sitti Rakhmah selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA F.W selaku Keuangan PT. TRI ALPHA PROPERTY, 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 0510, tanggal 18 November 2019 Bertuliskan “TELAH TERIMA DARI PT. TRI ALPHA PROPERTY UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN KE 2 USER An. SITTI RAKHMAH PERUMAHAN NIPAH RESIDENCE BLOK E.67 Rp. 1.000.000” diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA F.W selaku Keuangan PT. TRI ALPHA PROPERTY, 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 01356, tanggal 11 Februari 2020 Bertuliskan “TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN KE 3 BLOK E.67 No. USER 354 UNTUK PEMBAYARAN BULAN DESEMBER 2019 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 182.000.000,- (SERATUS DELAPAN PULUH DUA JUTA RUPIAH)” diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA F.W selaku Keuangan PT. TRI ALPHA PROPERTY, 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 01531, tanggal 28 Februari 2020 Bertuliskan “TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN KE 4 BLOK E.67 No. USER 354 UNTUK PEMBAYARAN BULAN JANUARI 2020 CATATAN SISA, 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 02100, tanggal 8 April 2020 Bertuliskan “TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN KE 5 BLOK E.67 No. USER 354 UNTUK PEMBAYARAN BULAN FEBRUARI 2020 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 180.000.000,- (SERATUS DELAPAN PULUH JUTA RUPIAH)” diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA F.W selaku Keuangan PT. TRI ALPHA PROPERTY, 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 02101, tanggal 8 April 2020 Bertuliskan “TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN KE 6 BLOK E.67 No. USER 354 UNTUK PEMBAYARAN BULAN MARET 2020 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 179.000.000,- (SERATUS TUJUH PULUH SEMBILAN JUTA RUPIAH)” diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA F.W selaku Keuangan PT. TRI ALPHA

Halaman 64 dari 116 Putusan Nomor 545/Pid.B/2024/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PROPERTY, 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 02446, tanggal 8 Mei 2020 Bertuliskan "TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN KE 7 BLOK E.67 No. USER 353 UNTUK PEMBAYARAN BULAN APRIL 2020 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 178.000.000,- (SERATUS TUJUH PULUH DELAPAN JUTA RUPIAH)" diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA F.W selaku Keuangan PT. TRI ALPHA PROPERTY, 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 02971, tanggal 22 Juni 2020 Bertuliskan "TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN KE 8 BLOK E.65 No. USER 352 UNTUK PEMBAYARAN BULAN MEI 2020 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 177.000.000,- (SERATUS TUJUH PULUH TUJUH JUTA RUPIAH)" diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA F.W selaku Keuangan PT. TRI ALPHA PROPERTY, 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 03768, tanggal 24 Agustus 2020 Bertuliskan "TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN KE 9 BLOK E.67 No. USER 354 UNTUK PEMBAYARAN BULAN JUNI 2020 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 176.000.000,- (SERATUS TUJUH PULUH ENAM JUTA RUPIAH)" diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA F.W selaku Keuangan PT. TRI ALPHA PROPERTY, 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 03993, tanggal 5 September 2020 Bertuliskan "TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN KE 10 BLOK E.67 No. USER 352 UNTUK PEMBAYARAN BULAN JULI 2020 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 175.000.000,- (SERATUS TUJUH PULUH LIMA JUTA RUPIAH)" diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA F.W selaku Keuangan PT. TRI ALPHA PROPERTY, 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 04458, tanggal 13 Oktober 2020 Bertuliskan "TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN KE 11 BLOK E.67 No. USER 354 UNTUK PEMBAYARAN BULAN AGUSTUS 2020 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 174.000.000,- (SERATUS TUJUH PULUH EMPAT JUTA RUPIAH)" diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA F.W selaku Keuangan PT. TRI ALPHA PROPERTY, 1 (Satu) lembar asli

Halaman 65 dari 116 Putusan Nomor 545/Pid.B/2024/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 04459, tanggal 13 Oktober 2020 Bertuliskan "TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN KE 3 BLOK C.65 USER 237 UNTUK PEMBAYARAN BULAN OKTOBER 2020 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 263.000.000,- (DUA RATUS ENAM PULUH TIGA JUTA RUPIAH)" diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA F.W selaku Keuangan PT. TRI ALPHA PROPERTY, 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 04859, tanggal 20 November 2020 Bertuliskan "TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN KE 12 BLOK E.67 No. USER 354 UNTUK PEMBAYARAN BULAN SEPTEMBER 2020 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 173.000.000,- (SERATUS TUJUH PULUH TIGA JUTA RUPIAH)" diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA F.W selaku Keuangan PT. TRI ALPHA PROPERTY, 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 4862, tanggal 20 November 2020 Bertuliskan "TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN KE 4 BLOK C.65 USER 237 UNTUK PEMBAYARAN BULAN NOVEMBER 2020 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 262.000.000,- (DUA RATUS ENAM PULUH DUA JUTA RUPIAH)" diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA F.W selaku Keuangan PT. TRI ALPHA PROPERTY, 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 06288, tanggal 20 April 2021 Bertuliskan "TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN KE 13 BLOK E.67 No. USER 354 UNTUK PEMBAYARAN BULAN SEPTEMBER 2020 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 172.000.000,- (SERATUS TUJUH PULUH DUA JUTA RUPIAH)" diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh TINI selaku Kasir PT. TRI ALPHA PROPERTY, 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 06543, tanggal 19 Mei 2021 Bertuliskan "TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN KE 14 BLOK E.67 No. USER 354 UNTUK PEMBAYARAN BULAN SEPTEMBER 2020 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 171.000.000,- (SERATUS TUJUH PULUH SATU JUTA RUPIAH)" diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh TINI selaku Kasir PT. TRI ALPHA PROPERTY, 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 07517,

Halaman 66 dari 116 Putusan Nomor 545/Pid.B/2024/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 9 September 2021 Bertuliskan "TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN NIPAH RESIDENCE TIPE 36 KE 16 BLOK E.67 No. USER 354 UNTUK PEMBAYARAN BULAN JANUARI 2021 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 169.000.000,- (SERATUS ENAM PULUH SEMBILAN JUTA RUPIAH)" diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan diparaf tanpa nama selaku Kasir PT. TRI ALPHA PROPERTY, 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 07826, tanggal 22 Oktober 2021 Bertuliskan "TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN NIPAH RESIDENCE TIPE 36 KE 17 BLOK E.67 No. USER 354 UNTUK PEMBAYARAN BULAN SEPTEMBER 2020 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp.168.000.000,- (SERATUS ENAM PULUH DELAPAN JUTA RUPIAH)" diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan diparaf tanpa nama selaku Kasir PT. TRI ALPHA PROPERTY, 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 0253, tanggal 27 Oktober 2021 Bertuliskan "TELAH TERIMA DARI PT. TRI ALPHA PROPERTY UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN KE-1 USER ATAS NAMA SITTI RAKHMAH PERUMAHAN NIPAH RESIDENCE BLOK E.67 diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan diparaf oleh ANGEL selaku keuangan, 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 06287, tanggal 20 April 2021 Bertuliskan "TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN KE 15 BLOK C.65 No. USER 237 UNTUK PEMBAYARAN BULAN DESEMBER 2020 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 261.000.000,- (DUA RATUS ENAM PULUH SATU JUTA RUPIAH)" diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh TINI selaku Kasir PT. TRI ALPHA PROPERTY, 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 06545, tanggal 19 Mei 2021 Bertuliskan "TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN KE 6 BLOK C.65 No. USER 237 UNTUK PEMBAYARAN BULAN DESEMBER 2020 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 260.000.000,- (DUA RATUS ENAM PULUH JUTA RUPIAH)" diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh TINI selaku Kasir PT. TRI ALPHA PROPERTY, 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 06812, tanggal 15 Juni 2021 Bertuliskan "TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN KE 6 BLOK

Halaman 67 dari 116 Putusan Nomor 545/Pid.B/2024/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

C.65 No. USER 352 UNTUK PEMBAYARAN BULAN DESEMBER 2020 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 170.000.000,- (SERATUS TUJUH PULUH JUTA RUPIAH)” diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh TINI selaku Kasir PT. TRI ALPHA PROPERTY, 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 06814, tanggal 15 Juni 2021 Bertuliskan “TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN NIPAH RESIDENCE TIPE 36 ANGSURAN KE 17 BLOK C.65 No. USER 237 UNTUK PEMBAYARAN BULAN FEBRUARI 2021 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 259.000.000,- (DUA RATUS LIMA PULUH SEMBILAN JUTA RUPIAH)” diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh TINI selaku Kasir PT. TRI ALPHA PROPERTY, 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 07518, tanggal 9 September 2021 Bertuliskan “TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN NIPAH RESIDENCE TIPE 36 KE 8 BLOK C.65 USER 237 UNTUK PEMBAYARAN BULAN MARET 2021 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 258.000.000,-(DUA RATUS LIMA PULUH DELAPAN JUTA RUPIAH)” diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh TINI selaku Kasir PT. TRI ALPHA PROPERTY, 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 07824, tanggal 22 Oktober 2021 Bertuliskan “TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN NIPAH RESIDENCE TIPE 36 KE 9 BLOK C.65 USER 237 UNTUK PEMBAYARAN BULAN APRIL 2021 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 257.000.000,- (DUA RATUS LIMA PULUH TUJUH JUTA RUPIAH)” diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh TINI selaku Kasir PT. TRI ALPHA PROPERTY, 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 084, tanggal 28 September 2019 Bertuliskan “TELAH TERIMA DARI PT. TRI ALPHA PROPERTY UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN Ke 1 USER AN. SITTI RAKHMAH PERUMAHAN NIPAH RESIDENCE BLOK B.70” diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA F.W selaku Keuangan PT. TRI ALPHA PROPERTY, 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 0249, tanggal 7 Oktober 2019 Bertuliskan “TELAH TERIMA DARI PT. TRI ALPHA PROPERTY UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN Ke 2 USER AN. SITTI RAKHMAH PERUMAHAN NIPAH RESIDENCE BLOK B.70” diserahkan dan ditanda tangani

Halaman 68 dari 116 Putusan Nomor 545/Pid.B/2024/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA F.W selaku Keuangan PT. TRI ALPHA PROPERTY, 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 0250, tanggal 17 Oktober 2019 Bertuliskan "TELAH TERIMA DARI PT. TRI ALPHA PROPERTY UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN Ke 3 USER AN. SITTI RAKHMAH PERUMAHAN NIPAH RESIDENCE BLOK B.70" diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA F.W selaku Keuangan PT. TRI ALPHA PROPERTY, 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 01355, tanggal 11 Februari 2020 Bertuliskan "TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN Ke 4 B. 70 NO. USER 138 UNTUK PEMBAYARAN BULAN DESEMBER 2019 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 178.000.000,- (SERATUS TUJUH PULUH DELAPAN JUTA RUPIAH)" diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA F.W selaku Keuangan PT. TRI ALPHA PROPERTY, 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 01529, tanggal 28 Februari 2020 Bertuliskan "TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN Ke 5 B. 70 NO. USER 138 UNTUK PEMBAYARAN BULAN FEBRUARI 2020 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 175.000.000,- (SERATUS TUJUH PULUH LIMA JUTA RUPIAH)" diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA F.W selaku Keuangan PT. TRI ALPHA PROPERTY, 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 02102, tanggal 8 April 2020 Bertuliskan "TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN Ke 6 B. 70 NO. USER 138 UNTUK PEMBAYARAN BULAN MARET 2020 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 174.000.000,- (SERATUS TUJUH PULUH EMPAT JUTA RUPIAH)" diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA F.W selaku Keuangan PT. TRI ALPHA PROPERTY, 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 02103, tanggal 8 April 2020 Bertuliskan "TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN Ke 7 B. 70 NO. USER 138 UNTUK PEMBAYARAN BULAN APRIL 2020 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 173.000.000,- (SERATUS TUJUH PULUH TIGA JUTA RUPIAH)" diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA F.W selaku Keuangan PT. TRI ALPHA PROPERTY, 1 (Satu) lembar asli

Halaman 69 dari 116 Putusan Nomor 545/Pid.B/2024/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 02447, tanggal 8 Maret 2020 Bertuliskan "TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN Ke 8 B. 70 NO. USER 138 UNTUK PEMBAYARAN BULAN MEI 2020 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 172.000.000,- (SERATUS TUJUH PULUH DUA JUTA RUPIAH)" diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA F.W selaku Keuangan PT. TRI ALPHA PROPERTY, 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 02972, tanggal 22 Juni 2020 Bertuliskan "TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN Ke 9 B. 70 NO. USER 138 UNTUK PEMBAYARAN BULAN JUNI 2020 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 171.000.000,- (SERATUS TUJUH PULUH SATU JUTA RUPIAH)" diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA F.W selaku Keuangan PT. TRI ALPHA PROPERTY, 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 03769, tanggal 24 Agustus 2020 Bertuliskan "TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN Ke 10 B. 70 NO. USER 138 UNTUK PEMBAYARAN BULAN JULI 2020 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 170.000.000,- (SERATUS TUJUH PULUH JUTA RUPIAH)" diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA F.W selaku Keuangan PT. TRI ALPHA PROPERTY, 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 03994, tanggal 5 September 2020 Bertuliskan "TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN Ke 11 B. 70 NO. USER 138 UNTUK PEMBAYARAN BULAN AGUSTUS 2020 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 169.000.000,- (SERATUS ENAM PULUH SEMBILAN JUTA RUPIAH)" diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA F.W selaku Keuangan PT TRI ALPHA PROPERTY, 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 04456, tanggal 13 Oktober 2020 Bertuliskan "TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN Ke 12 B. 70 NO. USER 138 UNTUK PEMBAYARAN BULAN SEPTEMBER 2020 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 168.000.000,- (SERATUS ENAM PULUH DELAPAN JUTA RUPIAH)" diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA F.W selaku Keuangan PT. TRI ALPHA PROPERTY, 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 04861,

Halaman 70 dari 116 Putusan Nomor 545/Pid.B/2024/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 20 November 2020 Bertuliskan "TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN Ke 13 B. 70 NO. USER 138 UNTUK PEMBAYARAN BULAN OKTOBER 2020 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 167.500.000,- (SERATUS ENAM PULUH TUJUH JUTA LIMA RATUS RIBU RUPIAH)" diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA F.W selaku Keuangan PT. TRI ALPHA PROPERTY, 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 06286, tanggal 20 April 2021 Bertuliskan "TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN Ke 14 B. 70 NO. USER 138 UNTUK PEMBAYARAN BULAN NOVEMBER 2020 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 166.000.000,- (SERATUS ENAM PULUH ENAM JUTA RUPIAH)" diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA F.W selaku Keuangan PT. TRI ALPHA PROPERTY, 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 06542, tanggal 19 Mei 2021 Bertuliskan "TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN Ke 15 B. 70 NO. USER 138 UNTUK PEMBAYARAN BULAN DESEMBER 2020 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 165.000.000,- (SERATUS ENAM PULUH LIMA JUTA RUPIAH)" diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh TINI selaku Kasir PT. TRI ALPHA PROPERTY, 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 06811, tanggal 15 Juni 2021 Bertuliskan "TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN NIPAH RESIDEN TIPE 36 Ke 16 B. 70 NO. USER 138 UNTUK PEMBAYARAN BULAN JANUARI 2021 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 164.000.000,- (SERATUS ENAM PULUH EMPAT JUTA RUPIAH)" diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA F.W selaku Keuangan PT. TRI ALPHA PROPERTY, 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 07520, tanggal 9 September 2021 Bertuliskan "TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN NIPAH RESIDEN TIPE 36 Ke 17 B. 70 NO. USER 138 UNTUK PEMBAYARAN BULAN FEBRUARI 2021 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 163.000.000,- (SERATUS ENAM PULUH TIGA JUTA RUPIAH)" diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani tanpa nama selaku kasir PT. TRI ALPHA PROPERTY, 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 07825, tanggal 22 Oktober 2021

Halaman 71 dari 116 Putusan Nomor 545/Pid.B/2024/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bertuliskan "TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN NIPAH RESIDEN TIPE 36 Ke 18 B. 70 NO. USER 138 UNTUK PEMBAYARAN BULAN MARET 2021 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 162.500.000,- (SERATUS ENAM PULUH DUA JUTA RUPIAH)" diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani tanpa nama selaku kasir PT. TRI ALPHA PROPERTY, 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 0251, tanggal 17 Oktober 2019 Bertuliskan "TELAH TERIMA DARI PT. TRI ALPHA PROPERTY UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN Ke 1 USER AN. SITTI RAKHMAH BLOK E. 65" diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA F.W. selaku keuangan PT. TRI ALPHA PROPERTY, 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 0252, tanggal 17 Oktober 2019 Bertuliskan "TELAH TERIMA DARI PT. TRI ALPHA PROPERTY UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN Ke 2 USER AN. SITTI RAKHMAH PERUMAHAN NIPA RESIDENCE BLOK E. 65" diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA F.W. selaku keuangan PT. TRI ALPHA PROPERTY, 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 01357, tanggal 11 Februari 2020 Bertuliskan "TELAH TERIMA DARI PT. TRI ALPHA PROPERTY UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN Ke 3 BLOK E.65 NO. USER 352 UNTUK PEMBAYARAN BULAN DESEMBER 2019" diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA F.W. selaku keuangan PT. TRI ALPHA PROPERTY CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH RP. 182.000.000 (SERATUS DELAPAN PULUH DUA JUTA RUPIAH) diserahkan dan di tanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA F.W selaku keuangan PT. TRY ALPHA PROPERTY, 1 (satu) lembar asli kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 1530, tanggal 28 Februari 2020 bertuliskan "TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN Ke BLOK E .65 No. USER 352 UNTUK PEMBAYARAN BULAN JANUARI 2023 CATATAN SISA PEMBAYARAN RP. 181.000.000,- (SERATUS DELAPAN PULUH SATU JUTA RUPIAH) diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA F.W selaku keuangan PT. TRY ALPHA PROPERTY, 1 (satu) lembar kwitansi PT. TRY ALPHA PROPERTY No. 02098, tanggal 8 April 2020 bertuliskan "TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA

Halaman 72 dari 116 Putusan Nomor 545/Pid.B/2024/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN Ke 5 BLOK E.65 USER 352 UNTUK PEMBAYARAN BULAN FEBRUARI 2020 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH RP. 180.000.000,- (SERATUS DELAPAN PULUH JUTA RUPIAH) diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA. F.W selaku keuangan PT. TRY ALPHA PROPERTY, 1 (satu) lembar kwitansi PT. TRY ALPHA PROPERTY No. 02099, tanggal 8 April 2020 bertuliskan "TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN Ke 6 BLOK E.65 USER 352 UNTUK PEMBAYARAN BULAN MARET 2020 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH RP. 179.000.000,- (SERATUS TUJUH PULUH SEMBILAN JUTA RUPIAH) diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA. F.W selaku keuangan PT. TRY ALPHA PROPERTY, 1 (satu) lembar kwitansi PT. TRY ALPHA PROPERTY No. 02445, tanggal 8 maret 2020 bertuliskan "TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN Ke 7 BLOK E.65 USER 352 UNTUK PEMBAYARAN BULAN APRIL 2020 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH RP. 178.000.000,- (SERATUS TUJUH PULUH DELAPAN JUTA RUPIAH) diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA.F.W selaku keuangan PT.TRY ALPHA PROPERTY, 1 (satu lembar kwitansi PT.TRY ALPHA PROPERTY No. 02970, tanggal 22 juni 2020 bertuliskan "TELAH DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN Ke 8 BLOK E.65 USER 352 UNTUK PEMBAYARAN BULAN MEI 2020 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH 177.000.000,- (SERATUS TUJUH PULUH TUJUH JUTA RUPIAH) diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA. F.W selaku keuangan PT.TRY ALPHA PROPERTY, 1 (satu) lembar kwitansi PT. TRY ALPHA PROPERTY No. 03767, tanggal 24 agustus 2020 bertuliskan "TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN Ke 9 BLOK E.65 USER 352 UNTUK PEMBAYARAN BULAN JUNI 2020 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH RP. 176.000.000,- (SERATUS TUJUH PULUH ENAM JUTA RUPIAH) diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA. F.W selaku keuangan PT. TRY ALPHA PROPERTY, 1 (satu) lembar kwitansi PT. TRY ALPHA PROPERTY No. 03995, tanggal 5 september 2020 bertuliskan " TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN Ke 10 BLOK E.65 USER 352 UNTUK PEMBAYARAN

Halaman 73 dari 116 Putusan Nomor 545/Pid.B/2024/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

BULAN JULI 2020 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH RP. 175.000.000,- diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user dan diterima dan ditanda tangani oleh ANGGELLICA.F.W selaku keuangan PT.TRY ALPHA PROPERTY, 1 (satu) lembar kwitansi PT.TRY ALPHA PROPERTY No. 04457, tanggal 13 oktober 2020 bertuliskan "TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN Ke 11 BLOK E.65 USER 352 UNTUK PEMBAYARAN BULAN AGUSTUS 2020" CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH RP 174.000.000,- (SERATUS TUJUH PULUH EMPAT JUTA RUPIAH) diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user dan diterima dan ditanda tangani oleh ANGGELLICA F.W selaku keuangan PT.TRY ALPHA PROPERTY, 1 (satu) lembar kwitansi PT. TRY ALPHA PROPERTY No. 04860, tanggal 20 november 2020 bertuliskan " TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN Ke 12 BLOK E.65 USER 352 UNTUK PEMBAYARAN BULAN SEPTEMBER 2020" CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH RP. 173.000.000,- (SERATUS TUJUH PULUH TIGA JUTA RUPIAH) diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user dan diterima dan ditanda tangani oleh ANGGELLICA F.W selaku keuangan PT. TRY ALPHA PROPERTY, 1 (satu) lembar kwitansi PT. TRY ALPHA PROPERTY No. 06289, tanggal 20 April 2021 bertuliskan " TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN Ke 13 BLOK E.65 USER 352 UNTUK PEMBAYARAN BULAN OKTOBER 2020" CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH RP. 172.000.000,- (SERATUS TUJUH PULUH DUA JUTA RUPIAH) diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user dan diterima dan ditanda tangani oleh ANGGELLICA F.W selaku keuangan PT. TRY ALPHA PROPERTY, 1 (satu) lembar kwitansi PT. TRY ALPHA PROPERTY No. 06544, tanggal 19 Mei 2021 bertuliskan " TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN Ke 14 BLOK E.65 USER 352 UNTUK PEMBAYARAN BULAN NOVEMBER 2020" CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH RP. 171.000.000,- (SERATUS TUJUH PULUH SATU JUTA RUPIAH) diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user dan diterima dan ditanda tangani oleh ANGGELLICA F.W selaku keuangan PT. TRY ALPHA PROPERTY, 1 (satu) lembar kwitansi PT. TRY ALPHA PROPERTY No. 07823, tanggal 22 Oktober 2021 bertuliskan " TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN NIPAH RESIDENCE TYPE 36 KE 17 BLOK E.65 USER 352 UNTUK PEMBAYARAN BULAN FEBRUARI 2021" CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH RP.

Halaman 74 dari 116 Putusan Nomor 545/Pid.B/2024/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

168.000.000,- (SERATUS ENAM PULUH DELAPAN JUTA RUPIAH) diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user dan diterima dan ditanda tangan tanpa nama 1 (satu) lembar kwitansi PT. TRY ALPHA PROPERTY No. 07519, tanggal 9 September 2021 bertuliskan “ TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN NIPAH RESIDENCE TYPE 36 Ke 16 BLOK E.65 USER 352 UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN BULAN JANUARI 2021” NOTE SISA PEMBAYARAN RUMAH RP.169.000.000,- (SERATUS ENAM PULUH SEMBILAN JUTA RUPIAH) diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user dan diterima dan ditanda tangan tanpa nama, 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 06813, tanggal 15 Juni 2021 Bertuliskan “TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN NIPAH RESIDEN TIPE 36 Ke 15 BLOK. C.67 USER 354 UNTUK PEMBAYARAN BULAN DESEMBER 2020 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 170.000.000,- (SERATUS TUJUH PULUH JUTA RUPIAH)” diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh TINI selaku kasir PT. TRI ALPHA PROPERTY, 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 03670, tanggal 24 Agustus 2020 Bertuliskan “TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN Ke- 1 BLOK. D.1.1 USER 546 UNTUK PEMBAYARAN BULAN AGUSTUS 2020 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 265.000.000,- (DUA RATUS ENAM PULUH LIMA JUTA RUPIAH)” diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA F.W selaku Keuangan PT. TRI ALPHA PROPERTY, 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 03998, tanggal 5 September 2020 Bertuliskan “TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN Ke- 2 BLOK. D.1.1 USER 503 UNTUK PEMBAYARAN BULAN SEPTEMBER 2020 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 240.000.000,- (DUA RATUS EMPAT PULUH JUTA RUPIAH)” diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA F.W selaku Keuangan PT. TRI ALPHA PROPERTY, 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 08239, tanggal 13 Desember 2021 Bertuliskan “TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN NIPA TIPE 36 ANGSURAN Ke- 10 BLOK. C.79 NO. USER UNTUK ANGSURAN PEMBAYARAN BULAN MEI 2021 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 256.000.000,- (DUA RATUS LIMA PULUH ENAM JUTA RUPIAH)” diserahkan dan

Halaman 75 dari 116 Putusan Nomor 545/Pid.B/2024/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh TINI selaku Kasir PT. TRI ALPHA PROPERTY, 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 08241, tanggal 13 Desember 2021 Bertuliskan "TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN NIPA TIPE 36 ANGSURAN Ke-18 BLOK. C.84 NO. USER UNTUK ANGSURAN PEMBAYARAN BULAN MARET 2021 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp.261.000.000,- (DUA RATUS ENAM PULUH SATU JUTA RUPIAH)" diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh TINI selaku Kasir PT. TRI ALPHA PROPERTY, 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 08238, tanggal 13 Desember 2021 Bertuliskan "TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN NIPA TIPE 36 ANGSURAN Ke- 19 BLOK. B.54 NO. USER 122 UNTUK ANGSURAN PEMBAYARAN BULAN APRIL 2021 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 161.000.000,- (SERTUS ENAM PULUH SATU JUTA RUPIAH)" diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh TINI selaku Kasir PT. TRI ALPHA PROPERTY;

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

- Bahwa Terdakwa mendirikan Perusahaan PT. Tri Alpha Property dan adapun Direktur Utama, Wakil Direktur, Komisaris dan Pemegang saham PT. Tri Alpha Property sebagaimana yang tertuang pada Akta Pendirian Persero Terbatas No. 02 tanggal 07 Oktober 2019 yang dibuat di hadapan Notaris Susanti Lukman, SH.M.Kn., dimana Terdakwa selaku Direktur Utama, Wakil Direktur M. Ismail Syah, Komisaris Nusmawaty Usman (Istri Terdakwa) dan Terdakwa selaku Pemegang Saham dengan nilai saham sebesar 80% atau sejumlah 200 saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp. 20.000.000,- sementara anak Terdakwa yang bernama Chairil Anugrah memiliki nilai saham sebesar 20% atau sejumlah 50 saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp. 5.000.000;
- Bahwa PT. Tri Alpha Property dimana Terdakwa selaku Direktur Utama dan pemegang saham bergerak dalam bidang usaha salah satunya adalah Real Estate kemudian berdasarkan Akta Perubahan Berdasarkan Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham No. 05 yang dibuat dihadapan Notaris Ahmad Ali Taufik, SH.MH., tanggal 28 September 2020, PT. Tri Alpha

Halaman 76 dari 116 Putusan Nomor 545/Pid.B/2024/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Property bergerak dalam usaha salah satunya, yaitu pembangunan gedung yang dipakai untuk tempat tinggal seperti rumah tempat tinggal, apartemen dan kondominium termasuk pembangunan gedung untuk tempat tinggal yang dikerjakan oleh perusahaan real estate dengan tujuan untuk dijual dan kegiatan perubahan dan renovasi gedung tempat tinggal;

- Bahwa Adapaun tugas pokok Terdakwa selaku Direktur PT. Tri Alfa Property yaitu, Melakukan perencanaan keuangan, Menyampaikan target sekaligus supervisi menyeluruh kepada seluruh personel akuntan, Melakukan strategi penggalangan dana dan menjalin hubungan dengan investor, Terus menerus menyadari posisi keuangan perusahaan dan mencegah masalah timbul, Menyiapkan laporan keuangan berkala secara terperinci dan tepat waktu, Memastikan aktivitas keuangan taat hukum dan pedoman keuangan;
- Bahwa setelah Perusahaan milik Terdakwa dibuat sebagaimana akta pendirian Perusahaan, Terdakwa kemudian merekrut beberapa staff untuk mengisi beberapa jabatan salah satunya adalah Angelica dan Liwang selaku marketing pada Perusahaan PT. Tri Alpha Property, dimana saksi Angelica sebagaimana perintah dari Terdakwa untuk memasarkan Perumahan Nipah Residence sebanyak 300 unit yang terletak di Jl. Kesadaran 4 Lr. 8 Kel. Panaikang Kec. Panakkukang Kota Makassar dengan luas lahan 50.000 m2 dengan cara memasarkan melalui media sosial, maupun melalui marketing langsung, dimana Terdakwa selaku Direktur PT. Tri Alpha Property memerintahkan saksi Angelica dan beberapa staf PT. Tri Alpha Property untuk memasarkan dengan menawarkan Pembangunan Perumahan Nipah Residence dengan cara Pembangunan Indent selama 2 Tahun yang berarti akan memberikan penyerahan kunci rumah kepada user setelah menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan telah memenuhi kewajiban para user sebagaimana dalam perjanjian tersebut;
- Bahwa pada tahun 2019 beberapa user telah melihat brosur baik menerima langsung maupun melalui media sosial serta mendengar dari tawaran marketing yang kemudian tertarik untuk membeli perumahan yang akan dibangun oleh PT. Tri Alpha Property, lalu saksi Sitti Rakhmah, SE.AK., yang merupakan salah satu user kemudian tertarik dan menghubungi nomor telpon yang tertera dalam brosur yang dilihat melalui media sosial dan kemudian sepakat untuk bertemu di Kantor PT. Tri Alpha Property, dimana saksi Angelica dan Liwang selaku marketing kemudian menawarkan Perumahan klaster Nipa Residence dengan berbagai tawaran dengan menyampaikan "harga murah,

Halaman 77 dari 116 Putusan Nomor 545/Pid.B/2024/PN Mks



apalagi lokasinya didaerah perkotaan serta perumahan ini aman dan bebas dari sengketa” sehingga pada hari itu juga saksi Sitti Rakhmah,SE.AK., tertarik untuk membeli rumah sebanyak 4 (empat) unit, lalu saksi Sitti Rakhmah,SE.AK., melengkapi administrasi dan melakukan pembayaran uang muka dan melakukan penandatanganan PPJB antara Terdakwa dengan saksi Sitti Rakhmah,SE.AK., tanpa dilakukan penandatanganan dihadapan notaris, lalu saksi Sitti Rakhmah,SE.AK., kemudian membayar uang bulanannya sesuai dengan jumlah kesepakatan dalam PPJB yang dibayarkan langsung melalui rekening PT. Tri Alpha Property yang dibuatkan kedalam buku kontrol pembayaran dan distempel serta ditandatangani oleh saksi Angelica;

- Bahwa selain saksi Sitti Rakhmah,SE.AK., juga saksi Mardiani, Andi Ratnasari, Rahmawati, Yenny Zete, R. Puspohortono, Dahlia, Wajehaeni, Samsinar, Hermanza, Muhammad Hamzah, A. Baharuddin, Petrus Demo, Syah Ibi Hama, Nidayani, Asvain Razak serta Supriani,S.Pd., turut menerima tawaran pembelian rumah pada klaster Nipa Residence dengan cara indent selama 2 Tahun dan telah menandatangani PPJB dan telah melakukan kewajibannya dalam pembayaran angsuran.
- Bahwa pada saat Terdakwa memerintahkan saksi Angelica maupun beberapa stafnya untuk menawarkan klaster Nipa Residence, Terdakwa tidak menyampaikan kepada user melalui saksi Angelica maupun beberapa stafnya terkait dengan izin Pembangunan dan persoalan lain terkait dengan Pembangunan perumahan yang tidak memiliki izin pengembangan berupa : Izin Prinsip, Izin Lokasi, Keterangan Rencana Umum Tata Ruang, Izin Pemanfaatan Lahan atau Izin Pengeringan Lahan, Amndal, Andalalin, IMB, PBG dan SLF serta Pengesahan site Plan, namun Terdakwa melalui saksi Angelica dan beberapa stafnya tetap memasarkan ataupun menjual perumahan kepada beberapa user;
- Bahwa seiring dengan waktu masa indent selama 2 (dua) tahun para user yang telah melakukan kewajibannya untuk membayar cicilan sebagaimana dalam jumlah pembayaran dalam PPJB, namun hingga saat ini Terdakwa sama sekali tidak melakukan Pembangunan dengan alasan sengketa lahan, dimana uang Down Paymen/uang muka maupun angsuran para user oleh Terdakwa telah digunakan untuk membeli timbunan serta pengurusan ijin membangun kepada Arifin sejumlah Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah);
- Bahwa beberapa user telah menghubungi Terdakwa dan mendatangi kantor PT. Tri Alpha Property untuk melakukan pembatalan pembelian, namun hingga saat ini Terdakwa belum mengembalikan uang para user yang telah disetor kepada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terdakwa melalui Rekening Bank BRI No. Rekening 381201014001535 atas nama Mujarab (Terdakwa) Rekening Bank BRI No. 040301000957304 a.n. PT.Tri Alfa Property dan Rekening Bank Mandiri No. 1740007100712 a.n. PT. Tri Alfa Property;

- Bahwa atas perbuatan Terdakwa tersebut mengakibatkan saksi Sitti Rakhmah,SE.AK., dan beberapa user lain mengalami kerugian dengan total kerugian sejumlah Rp. 518.500.000,- (lima ratus delapan belas juta lima ratus ribu rupiah) dengan rincian sebagai berikut: 1. saksi Sitti Rakhmah,SE.AK., sejumlah Rp. 98.000.000,- 2. Ilham sejumlah Rp. 28.500.000,- 3. Edwin sejumlah Rp. 29.000.000,- 4. Rahmawati sejumlah Rp. 24.000.000,- 5. Yenni sejumlah Rp. 34.000.000,- 6. Rakinem sejumlah Rp. 34.000.000,- 7. Dahlia sejumlah Rp. 24.000.000,- 8. Wajaheni sejumlah Rp. 30.000.000,- 9. Syamsinar sejumlah Rp. 24.500.000,- 10. Meti sejumlah Rp. 26.500.000,- 11. Muharman sejumlah Rp. 7.000.000,- 12. Baharuddin sejumlah Rp. 15.000.000,- 13. Petrus sejumlah Rp. 30.500.000,- 14. Dr. SYAH IBI sejumlah Rp. 27.000.000,- 15. Nidayani sejumlah Rp. 28.000.000,- 16. Asvain sejumlah Rp. 22.000.000,- 17. Supriani sejumlah Rp. 36.500.000,-, dimana uang tersebut diatas Terdakwa gunakan untuk kepentingan pribadinya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut diatas, Terdakwa dapat dinyatakan telah melakukan tindak pidana yang didakwakan kepadanya;

Menimbang, bahwa Terdakwa telah didakwa oleh Penuntut Umum dengan dakwaan yang berbentuk alternatif, sehingga Majelis Hakim dengan memperhatikan fakta-fakta hukum tersebut diatas memilih langsung dakwaan alternatif pertama sebagaimana diatur dalam Pasal 378 KUHP Jo Pasal 65 Ayat (1) KUHP, yang unsur-unsurnya adalah sebagai berikut:

1. Barang siapa;
2. 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 perkataan-perkataan bohong, membujuk orang supaya memberikan sesuatu barang, membuat utang atau menghapus piutang;
3. Jika antara beberapa perbuatan dalam hal perbarengan beberapa perbuatan yang berdiri sendiri;

Ad.1 Barangsiapa ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan “ barang siapa “ disini adalah untuk menentukan siapa pelaku tindak pidana sebagai subyek hukum yang telah melakukan tindak pidana tersebut dan memiliki kemampuan mempertanggung jawabkan perbuatannya itu ;

Menimbang, bahwa subyek hukum yang memiliki kemampuan bertanggung jawab adalah didasarkan kepada keadaan dan kemampuan jiwanya (geestelijke vermogens), yang dalam doktrin hukum pidana ditafsirkan “ sebagai dalam keadaan sadar “ ;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi – Saksi yang bersesuaian satu sama lain dan keterangan Terdakwa sendiri dipersidangan didapati fakta bahwa terdakwa berada dalam keadaan sadar, tidak berada dalam pengaruh dan tekanan dari pihak manapun juga, oleh karenanya terhadap terdakwa IR. MUJARAB haruslah dianggap mampu bertanggung jawab (toerekeningsvatbaar) atas perbuatannya tersebut, sehingga dengan demikian unsur “ barang siapa “ disini oleh Majelis Hakim telah terbukti ;

Ad.2 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 perkataan-perkataan bohong, membujuk orang supaya memberikan sesuatu barang, membuat utang atau menghapus piutang;

Menimbang, bahwa dalam pasal 378 KUHP menjabarkan defenisi Penipuan sebagai tindakan yang dilakukan untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain dengan jalan melawan hukum dan didalam pasal ini juga menjelaskan bahwa tindakan penipuan bisa dilakukan dengan salah satu atau lebih alat penggerak penipuan, misalnya nama palsu, martabat palsu dan lainnya, dimana alat penggerak penipuan tersebut digunakan untuk memperdaya atau menimbulkan dorongan dalam jiwa orang lain guna menyerahkan barang, memberikan utang, atau menghapus piutang;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum yang terungkap dipersidangan, dimana awalnya Terdakwa mendirikan Perusahaan PT. Tri Alpha Property dan adapun Direktur Utama, Wakil Direktur, Komisaris dan Pemegang saham PT. Tri Alpha Property sebagaimana yang tertuang pada Akta Pendirian Persero Terbatas No. 02 tanggal 07 Oktober 2019 yang dibuat di hadapan Notaris Susanti Lukman,SH.M.Kn., dimana Terdakwa selaku Direktur Utama, Wakil Direktur M. Ismail Syah, Komisaris Nusmawaty Usman (Istri Terdakwa) dan Terdakwa selaku



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemegang Saham dengan nilai saham sebesar 80% atau sejumlah 200 saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp. 20.000.000,- sementara anak Terdakwa yang bernama Chairil Anugrah memiliki nilai saham sebesar 20% atau sejumlah 50 saham dengan nilai nominal seluruhnya sebesar Rp. 5.000.000,- Bahwa PT. Tri Alpha Property dimana Terdakwa selaku Direktur Utama dan pemegang saham bergerak dalam bidang usaha salah satunya adalah Real Estate kemudian berdasarkan Akta Perubahan Berdasarkan Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham No. 05 yang dibuat dihadapan Notaris Ahmad Ali Taufik,SH.MH., tanggal 28 September 2020, PT. Tri Alpha Property bergerak dalam usaha salah satunya, yaitu pembangunan gedung yang dipakai untuk tempat tinggal seperti rumah tempat tinggal, apartemen dan kondominium termasuk pembangunan gedung untuk tempat tinggal yang dikerjakan oleh perusahaan real estate dengan tujuan untuk dijual dan kegiatan perubahan dan renovasi gedung tempat tinggal;

Menimbang, bahwa setelah Perusahaan milik Terdakwa dibuat sebagaimana akta pendirian Perusahaan, Terdakwa kemudian merekrut beberapa staff untuk mengisi beberapa jabatan salah satunya adalah Angelica dan Liwang selaku marketing pada Perusahaan PT. Tri Alpha Property, dimana saksi Angelica sebagaimana perintah dari Terdakwa untuk memasarkan Perumahan Nipah Recidence sebanyak 300 unit yang terletak di Jl. Kesadaran 4 Lr. 8 Kel. Panaikang Kec. Panakkukang Kota Makassar dengan luas lahan 50.000 m2 dengan cara memasarkan melalui media sosial, maupun melalui marketing langsung, dimana Terdakwa selaku Direktur PT. Tri Alpha Property memerintahkan saksi Angelica dan beberapa staf PT. Tri Alpha Property untuk memasarkan dengan menawarkan Pembangunan Perumahan Nipah Recidence dengan cara Pembangunan Indent selama 2 Tahun yang berarti akan memberikan penyerahan kunci rumah kepada user setelah menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan telah memenuhi kewajiban para user sebagaimana dalam perjanjian tersebut;

Menimbang, bahwa pada tahun 2019 beberapa user telah melihat brosur baik menerima langsung maupun melalui media sosial serta mendengar dari tawaran marketing yang kemudian tertarik untuk membeli perumahan yang akan dibangun oleh PT. Tri Alpha Property, lalu saksi Sitti Rakhmah,SE.AK., yang merupakan salah satu user kemudian tertarik dan menghubungi nomor telpon yang tertera dalam brosur yang dilihat melalui media sosial dan kemudian sepakat untuk bertemu di Kantor PT. Tri Alpha Property, dimana saksi Angelica dan Liwang selaku marketing kemudian menawarkan Perumahan klaster Nipa Recidence dengan berbagai tawaran dengan menyampaikan "harga murah, apalagi lokasinya di daerah perkotaan serta perumahan ini aman dan bebas dari sengketa" sehingga pada hari

Halaman 81 dari 116 Putusan Nomor 545/Pid.B/2024/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

itu juga saksi Sitti Rakhmah,SE.AK., tertarik untuk membeli rumah sebanyak 4 (empat) unit, lalu saksi Sitti Rakhmah,SE.AK., melengkapi administrasi dan melakukan pembayaran uang muka dan melakukan penandatanganan PPJB antara Terdakwa dengan saksi Sitti Rakhmah,SE.AK., tanpa dilakukan penandatanganan dihadapan notaris, lalu saksi Sitti Rakhmah,SE.AK., kemudian membayar uang bulanannya sesuai dengan jumlah kesepakatan dalam PPJB yang dibayarkan langsung melalui rekening PT. Tri Alpha Property yang dibuatkan kedalam buku kontrol pembayaran dan distempel serta ditandatangani oleh saksi Angelica;

Menimbang, bahwa selain saksi Sitti Rakhmah,SE.AK., juga saksi Mardiani, Andi Ratnasari, Rahmawati, Yenny Zete, R. Pusphortono, Dahlia, Wajehaeni, Samsinar, Hermanza, Muhammad Hamzah, A. Baharuddin, Petrus Demo, Syah Ibi Hamma, Nindayani, Asvain Razak serta Supriani,S.Pd.,, turut menerima tawaran pembelian rumah pada klaster Nipa Residence dengan cara indent selama 2 Tahun dan telah menandatangani PPJB dan telah melakukan kewajibannya dalam pembayaran angsuran, dimana pada saat Terdakwa memerintahkan saksi Angelica maupun beberapa stafnya untuk menawarkan klaster Nipa Residence, Terdakwa tidak menyampaikan kepada user melalui saksi Angelica maupun beberapa stafnya terkait dengan izin Pembangunan dan persoalan lain terkait dengan Pembangunan perumahan yang tidak memiliki izin pengembangan berupa : Izin Prinsip, Izin Lokasi, Keterangan Rencana Umum Tata Ruang, Izin Pemanfaatan Lahan atau Izin Pengeringan Lahan, Amndal, Andalalin, IMB, PBG dan SLF serta Pengesahan site Plan, namun Terdakwa melalui saksi Angelica dan beberapa stafnya tetap memasarkan ataupun menjual perumahan kepada beberapa user;

Menimbang, bahwa seiring dengan waktu masa indent selama 2 (dua) tahun para user yang telah melakukan kewajibannya untuk membayar cicilan sebagaimana dalam jumlah pembayaran dalam PPJB, namun hingga saat ini Terdakwa sama sekali tidak melakukan Pembangunan dengan alasan sengketa lahan, dimana uang Down Paymen/uang muka maupun angsuran para user oleh Terdakwa telah digunakan untuk membeli timbunan serta pengurusan ijin membangun kepada Arifin sejumlah Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa beberapa user telah menghubungi Terdakwa dan mendatangi kantor PT. Tri Alpha Property untuk melakukan pembatalan pembelian, namun hingga saat ini Terdakwa belum mengembalikan uang para user yang telah disetor kepada Terdakwa melalui Rekening Bank BRI No. Rekening 381201014001535 atas nama Mujarab (Terdakwa) Rekening Bank BRI No. 040301000957304 a.n. PT.Tri Alfa Property dan Rekening Bank Mandiri No. 1740007100712 a.n. PT. Tri Alfa Property dan atas perbuatan Terdakwa tersebut

Halaman 82 dari 116 Putusan Nomor 545/Pid.B/2024/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengakibatkan saksi Sitti Rakhmah, SE.AK., dan beberapa user lain mengalami kerugian dengan total kerugian sejumlah Rp. 518.500.000,- (lima ratus delapan belas juta lima ratus ribu rupiah) dengan rincian sebagai berikut: 1. saksi Sitti Rakhmah, SE.AK., sejumlah Rp. 98.000.000,- 2. Ilham sejumlah Rp. 28.500.000,- 3. Edwin sejumlah Rp. 29.000.000,- 4. Rahmawati sejumlah Rp. 24.000.000,- 5. Yenni sejumlah Rp. 34.000.000,- 6. Rakinem sejumlah Rp. 34.000.000,- 7. Dahlia sejumlah Rp. 24.000.000,- 8. Wajaheni sejumlah Rp. 30.000.000,- 9. Syamsinar sejumlah Rp. 24.500.000,- 10. Meti sejumlah Rp. 26.500.000,- 11. Muharman sejumlah Rp. 7.000.000,- 12. Baharuddin sejumlah Rp. 15.000.000,- 13. Petrus sejumlah Rp. 30.500.000,- 14. Dr. SYAH IBI sejumlah Rp. 27.000.000,- 15. Nidayani sejumlah Rp. 28.000.000,- 16. Asvain sejumlah Rp. 22.000.000,- 17. Supriani sejumlah Rp. 36.500.000,-, dimana uang tersebut diatas Terdakwa gunakan untuk kepentingan pribadinya;

Menimbang, bahwa dari fakta-fakta hukum tersebut, dimana Terdakwa selaku Direktur PT. Tri Alpha Property telah memerintahkan saksi Angelica dan Liwang untuk memasarkan Perumahan Nipah Residence sebanyak 300 unit yang terletak di Jl. Kesadaran 4 Lr. 8 Kel. Panaikang Kec. Panakkukang Kota Makassar dengan luas lahan 50.000 m² dengan cara memasarkan melalui media sosial, maupun melalui marketing langsung, dengan cara Pembangunan Indent selama 2 Tahun yang berarti akan memberikan penyerahan kunci rumah kepada user setelah menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan telah memenuhi kewajiban para user sebagaimana dalam perjanjian tersebut dan adapun mekanisme penjualan rumah yang dilakukan PT. Tri Alpha Property kepada pihak user, yaitu PT. Tri Alpha Property menawarkan penjualan rumah kepada user dengan system Indent atau pihak PT. Tri Alpha Property membangun perumahan yang ditawarkan 2 (Tahun) setelah penandatanganan PPJB dan adapun mekanisme pembayaran yang ditawarkan dengan cara user diminta untuk menyerahkan uang muka (DP) terlebih dahulu kemudian membayar angsuran selama 15 (lima belas) tahun dan untuk pembayaran uang muka (DP) pihak user membayar kes/lunas dengan cara pihak user datang ke kantor PT. Tri Alpha Property kemudian menyerahkan uang tunai kepada kasir, lalu kasir memberikan kwitansi pembayaran uang muka (DP) dan kartu kontrol angsuran serta PPJB, jika pihak user tidak sempat datang ke kantor Tri Alpha Property pembayaran uang muka (DP) dan pembayaran angsuran dapat di transfer ke Rekening Bank BRI No. Rekening 381201014001535 atas nama Mujarab (Terdakwa) Rekening Bank BRI No. 040301000957304 a.n. PT.Tri Alfa Property dan Rekening Bank Mandiri No. 1740007100712 a.n. PT. Tri Alfa Property dan apabila dalam jangka waktu 2 (dua) tahun setelah penandatanganan PPJB rumah yang dibeli oleh

Halaman 83 dari 116 Putusan Nomor 545/Pid.B/2024/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pihak user terbangun, maka pihak PT. Tri Alpha Property menyerahkan kunci rumah kepada user lalu oleh pihak user dapat menempati rumah tersebut meskipun user masih melakukan pembayaran angsuran. Apabila dalam jangka waktu 2 (dua) tahun PT. Tri Alpha Property belum melakukan pembangunan maka PT. Tri Alpha Property meminta pihak user untuk menunggu sampai pembangunan rumah terbangun selama 3 bulan lalu PT. Tri Alpha Property meminta pihak user menghentikan pembayaran angsuran sampai rumah terbangun, setelah rumah terbangun user melanjutkan pembayaran angsurannya kembali, apabila dalam jangka waktu tersebut user tidak lagi dapat menunggu dan membatalkan pembeliannya, maka PT. Tri Alpha Property mengembalikan uang muka (DP) dan pembayaran angsuran yang telah dibayarkan pihak user secara tunai maupun transfer ke rekening pihak user;

Menimbang, bahwa saksi Sitti Rakhmah, SE.AK., saksi Mardiani, Andi Ratnasari, Rahmawati, Yenny Zete, R. Puspohortono, Dahlia, Wajehaeni, Samsinar, Hermanza, Muhammad Hamzah, A. Baharuddin, Petrus Demo, Syah Ibi Hama, Nidayani, Asvain Razak serta Supriani, S.Pd., turut menerima tawaran pembelian rumah pada klaster Nipa Residence dengan cara indent selama 2 Tahun dan telah menandatangani PPJB dan telah melakukan kewajibannya dalam pembayaran angsuran, dimana pada saat Terdakwa memerintahkan saksi Angelica maupun beberapa stafnya untuk menawarkan klaster Nipa Residence, dimana **Terdakwa tidak menyampaikan kepada user melalui saksi Angelica maupun beberapa stafnya terkait dengan izin Pembangunan dan persoalan lain terkait dengan Pembangunan perumahan yang tidak memiliki izin pengembangan berupa : Izin Prinsip, Izin Lokasi, Keterangan Rencana Umum Tata Ruang, Izin Pemanfaatan Lahan atau Izin Pengeringan Lahan, Amndal, Andalalin, IMB, PBG dan SLF serta Pengesahan site Plan**, namun Terdakwa melalui saksi Angelica dan beberapa stafnya tetap memasarkan ataupun menjual perumahan kepada beberapa user;

Menimbang, bahwa para user tertarik untuk membeli Perumahan di Perumahan Nipah Residence karena saksi Angelica dan Liwang selaku marketing menawarkan Perumahan klaster Nipa Residence dengan berbagai tawaran dengan menyampaikan "harga murah, apalagi lokasinya didaerah perkotaan serta perumahan ini aman dan bebas dari sengketa" dan apabila dalam jangka waktu 2 (dua) tahun setelah penandatanganan PPJB rumah yang dibeli oleh pihak user terbangun, maka pihak PT. Tri Alpha Property menyerahkan kunci rumah kepada user lalu oleh pihak user dapat menempati rumah tersebut meskipun user masih melakukan pembayaran angsuran. Apabila dalam jangka waktu 2 (dua) tahun PT. Tri Alpha Property belum melakukan pembangunan maka PT. Tri Alpha Property



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

meminta pihak user untuk menunggu sampai pembangunan rumah terbangun selama 3 bulan lalu PT. Tri Alpha Property meminta pihak user menghentikan pembayaran angsuran sampai rumah terbangun, setelah rumah terbangun user melanjutkan pembayaran angsurannya kembali, apabila dalam jangka waktu tersebut user tidak lagi dapat menunggu dan membatalkan pembeliannya, maka PT. Tri Alpha Property mengembalikan uang muka (DP) dan pembayaran angsuran yang telah dibayarkan pihak user secara tunai maupun transfer ke rekening pihak user, namun kenyataannya para user telah melakukan kewajibannya dalam pembayaran angsuran dan telah melewati 2 (dua) tahun, namun hanya 3 bangunan yang dibangun dan uang para user hingga sekarang belum dikembalikan dan akibat perbuatan Terdakwa dengan perkataan bohong dan bujuk rayunya untuk memperdayai para user sehingga menimbulkan dorongan dalam jiwa para user guna menyerahkan uangnya yang nilai totalnya sebesar Rp. 518.500.000,- (lima ratus delapan belas juta lima ratus ribu rupiah), dengan demikian menurut Majelis Hakim unsur kedua inipun telah terpenuhi dan terbukti;

Ad.3 Jika antara beberapa perbuatan dalam hal perbarengan beberapa perbuatan yang berdiri sendiri;

Menimbang, bahwa mencermati unsur-unsur dari Pasal 65 ayat (1) KUHP, dapat diartikan bahwa Pasal 65 ayat (1) KUHP mengatur tentang gabungan beberapa tindak pidana dalam beberapa perbuatan tanpa menyebutkan tindak pidana itu sejenis atau tidak sejenis;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut di atas dimana Terdakwa selaku Direktur PT. Tri Alpha Property telah menerima uang dari para user yang terdiri dari 1. Sitti Rakhmah, SE.AK., sejumlah Rp. 98.000.000,- 2. Ilham sejumlah Rp. 28.500.000,- 3. Edwin sejumlah Rp. 29.000.000,- 4. Rahmawati sejumlah Rp. 24.000.000,- 5. Yenni sejumlah Rp. 34.000.000,- 6. Rakinem sejumlah Rp. 34.000.000,- 7. Dahlia sejumlah Rp. 24.000.000,- 8. Wajaheni sejumlah Rp. 30.000.000,- 9. Syamsinar sejumlah Rp. 24.500.000,- 10. Meti sejumlah Rp. 26.500.000,- 11. Muharman sejumlah Rp. 7.000.000,- 12. Baharuddin sejumlah Rp. 15.000.000,- 13. Petrus sejumlah Rp. 30.500.000,- 14. Dr. Syah Ibi sejumlah Rp. 27.000.000,- 15. Nidayani sejumlah Rp. 28.000.000,- 16. Asvain sejumlah Rp. 22.000.000,- 17. Supriani sejumlah Rp. 36.500.000,-, dimana jika pihak user tidak sempat datang ke kantor Tri Alpha Property pembayaran uang muka (DP) dan pembayaran angsuran dapat di transfer ke Rekening Bank BRI No. Rekening 381201014001535 atas nama Mujarab (Terdakwa) Rekening Bank BRI No. 040301000957304 a.n. PT.Tri Alfa Property dan Rekening Bank Mandiri No. 1740007100712 a.n. PT. Tri Alfa Property dan apabila dalam jangka waktu 2 (dua)

Halaman 85 dari 116 Putusan Nomor 545/Pid.B/2024/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tahun setelah penandatanganan PPJB rumah yang dibeli oleh pihak user terbangun, maka pihak PT. Tri Alpha Property menyerahkan kunci rumah kepada user lalu oleh pihak user dapat menempati rumah tersebut meskipun user masih melakukan pembayaran angsuran, namun kenyataannya setelah jangka waktu 2 (dua) tahun seperti yang dijanjikan oleh Terdakwa yang terbangun hanya 3 (tiga) unit rumah dan para user tidak mendapatkan bangunan rumah seperti yang dijanjikan oleh Terdakwa dan uang user telah digunakan oleh Terdakwa untuk kepentingan pribadinya sendiri, dengan demikian unsur ketiga inipun telah terpenuhi dan terbukti;

Menimbang, bahwa oleh karena semua unsur-unsur yang terdapat dalam dakwaan alternatif pertama terpenuhi, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Terdakwa telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana sebagaimana yang diatur dan diancam pidana dalam Pasal 378 KUHP Jo Pasal 65 ayat (1) KUHP;

Menimbang, bahwa oleh karena semua unsur dari Pasal 378 KUHP Jo Pasal 65 Ayat (1) KUHP telah terpenuhi, maka Terdakwa haruslah dinyatakan telah terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan tindak pidana sebagaimana didakwakan dalam dakwaan alternatif pertama;

Menimbang, bahwa terhadap Pembelaan (Pledoi) dari Penasihat Hukum Terdakwa yang pada pokoknya menyatakan kalau perkara ini masuk dalam perkara perdata karena berupa perjanjian haruslah ditolak, karena berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut diatas dimana penandatanganan PPJB antara Terdakwa dengan para user, tanpa dilakukan penandatanganan dihadapan notaris dan hanya dibawah tangan dan lagi pula Terdakwa tidak menyampaikan kepada user melalui saksi Angelica maupun beberapa stafnya terkait dengan izin Pembangunan dan persoalan lain terkait dengan Pembangunan perumahan yang tidak memiliki izin pengembangan berupa : Izin Prinsip, Izin Lokasi, Keterangan Rencana Umum Tata Ruang, Izin Pemanfaatan Lahan atau Izin Pengeringan Lahan, Amndal, Andalalin, IMB, PBG dan SLF serta Pengesahan site Plan, namun Terdakwa melalui saksi Angelica dan beberapa stafnya tetap memasarkan ataupun menjual perumahan kepada beberapa user;

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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;

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

Menimbang, bahwa barang bukti berupa Kartu Kontrol Angsuran Nipah Residence Nama Pemilik Sitti Rakhmah., No. User 352 Alamat E.65 Tahun 2019-2020, Kartu Kontrol Angsuran Nipah Residence Nama Pemilik Sitti Rakhmah No. User 352 Alamat E.65 Tahun 2020-2021, Kartu Kontrol Angsuran Nipah Residence Nama Pemilik Sitti Rakhmah No. User 138 Alamat B.70 Tahun 2019-2020, Kartu Kontrol Angsuran Nipah Residence Nama Pemilik Sitti Rakhmah No. User 138 Alamat B.70 Tahun 2020-2021, Kartu Kontrol Angsuran Nipah Residence Nama Pemilik Sitti Rakhmah No. User 237 Alamat C.65 Tahun 2020-2021, Kartu Kontrol Angsuran Nipah Residence Nama Pemilik Sitti Rakhmah No. User 354 Alamat E.67 Tahun 2019-2020, Kartu Kontrol Angsuran Nipah Residence Nama Pemilik Sitti Rakhmah No. User 354 Alamat E.67 Tahun 2020-2021, 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 0251, tanggal 17 Oktober 2019 Bertuliskan "TELAH TERIMA DARI PT. TRI ALPHA PROPERTY UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN KE 1 USER An. SITTI RAKHMAH PERUMAHAN NIPAH RESIDENCE BLOK E.67 Rp. 1.000.000" diserahkan dan ditanda tangani oleh Sitti Rakhmah selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA F.W selaku Keuangan PT. TRI ALPHA PROPERTY, 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 0510, tanggal 18 November 2019 Bertuliskan "TELAH TERIMA DARI PT. TRI ALPHA PROPERTY UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN KE 2 USER An. SITTI RAKHMAH PERUMAHAN NIPAH RESIDENCE BLOK E.67 Rp. 1.000.000" diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA F.W selaku Keuangan PT. TRI ALPHA PROPERTY, 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 01356, tanggal 11 Februari 2020 Bertuliskan "TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN KE 3 BLOK E.67 No. USER 354 UNTUK PEMBAYARAN BULAN DESEMBER 2019 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 182.000.000,-

Halaman 87 dari 116 Putusan Nomor 545/Pid.B/2024/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(SERATUS DELAPAN PULUH DUA JUTA RUPIAH)” diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA F.W selaku Keuangan PT. TRI ALPHA PROPERTY, 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 01531, tanggal 28 Februari 2020 Bertuliskan “TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN KE 4 BLOK E.67 No. USER 354 UNTUK PEMBAYARAN BULAN JANUARI 2020 CATATAN SISA, 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 02100, tanggal 8 April 2020 Bertuliskan “TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN KE 5 BLOK E.67 No. USER 354 UNTUK PEMBAYARAN BULAN FEBRUARI 2020 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 180.000.000,- (SERATUS DELAPAN PULUH JUTA RUPIAH)” diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA F.W selaku Keuangan PT. TRI ALPHA PROPERTY, 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 02101, tanggal 8 April 2020 Bertuliskan “TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN KE 6 BLOK E.67 No. USER 354 UNTUK PEMBAYARAN BULAN MARET 2020 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 179.000.000,- (SERATUS TUJUH PULUH SEMBILAN JUTA RUPIAH)” diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA F.W selaku Keuangan PT. TRI ALPHA PROPERTY, 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 02446, tanggal 8 Mei 2020 Bertuliskan “TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN KE 7 BLOK E.67 No. USER 353 UNTUK PEMBAYARAN BULAN APRIL 2020 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 178.000.000,- (SERATUS TUJUH PULUH DELAPAN JUTA RUPIAH)” diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA F.W selaku Keuangan PT. TRI ALPHA PROPERTY, 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 02971, tanggal 22 Juni 2020 Bertuliskan “TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN KE 8 BLOK E.65 No. USER 352 UNTUK PEMBAYARAN BULAN MEI 2020 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 177.000.000,- (SERATUS TUJUH PULUH TUJUH JUTA RUPIAH)” diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA F.W selaku Keuangan PT. TRI ALPHA PROPERTY, 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 03768, tanggal 24 Agustus 2020 Bertuliskan “TELAH

Halaman 88 dari 116 Putusan Nomor 545/Pid.B/2024/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN KE 9 BLOK E.67 No. USER 354 UNTUK PEMBAYARAN BULAN JUNI 2020 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 176.000.000,- (SERATUS TUJUH PULUH ENAM JUTA RUPIAH)” diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA F.W selaku Keuangan PT. TRI ALPHA PROPERTY, 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 03993, tanggal 5 September 2020 Bertuliskan “TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN KE 10 BLOK E.67 No. USER 352 UNTUK PEMBAYARAN BULAN JULI 2020 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 175.000.000,- (SERATUS TUJUH PULUH LIMA JUTA RUPIAH)” diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA F.W selaku Keuangan PT. TRI ALPHA PROPERTY, 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 04458, tanggal 13 Oktober 2020 Bertuliskan “TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN KE 11 BLOK E.67 No. USER 354 UNTUK PEMBAYARAN BULAN AGUSTUS 2020 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 174.000.000,- (SERATUS TUJUH PULUH EMPAT JUTA RUPIAH)” diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA F.W selaku Keuangan PT. TRI ALPHA PROPERTY, 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 04459, tanggal 13 Oktober 2020 Bertuliskan “TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN KE 3 BLOK C.65 USER 237 UNTUK PEMBAYARAN BULAN OKTOBER 2020 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 263.000.000,- (DUA RATUS ENAM PULUH TIGA JUTA RUPIAH)” diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA F.W selaku Keuangan PT. TRI ALPHA PROPERTY, 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 04859, tanggal 20 November 2020 Bertuliskan “TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN KE 12 BLOK E.67 No. USER 354 UNTUK PEMBAYARAN BULAN SEPTEMBER 2020 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 173.000.000,- (SERATUS TUJUH PULUH TIGA JUTA RUPIAH)” diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA F.W selaku Keuangan PT. TRI ALPHA PROPERTY, 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 4862, tanggal 20 November 2020 Bertuliskan “TELAH TERIMA

Halaman 89 dari 116 Putusan Nomor 545/Pid.B/2024/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN KE 4 BLOK C.65 USER 237 UNTUK PEMBAYARAN BULAN NOVEMBER 2020 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 262.000.000,- (DUA RATUS ENAM PULUH DUA JUTA RUPIAH)” diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA F.W selaku Keuangan PT. TRI ALPHA PROPERTY, 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 06288, tanggal 20 April 2021 Bertuliskan “TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN KE 13 BLOK E.67 No. USER 354 UNTUK PEMBAYARAN BULAN SEPTEMBER 2020 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 172.000.000,- (SERATUS TUJUH PULUH DUA JUTA RUPIAH)” diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh TINI selaku Kasir PT. TRI ALPHA PROPERTY, 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 06543, tanggal 19 Mei 2021 Bertuliskan “TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN KE 14 BLOK E.67 No. USER 354 UNTUK PEMBAYARAN BULAN SEPTEMBER 2020 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 171.000.000,- (SERATUS TUJUH PULUH SATU JUTA RUPIAH)” diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh TINI selaku Kasir PT. TRI ALPHA PROPERTY, 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 07517, tanggal 9 September 2021 Bertuliskan “TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN NIPAH RESIDENCE TIPE 36 KE 16 BLOK E.67 No. USER 354 UNTUK PEMBAYARAN BULAN JANUARI 2021 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 169.000.000,- (SERATUS ENAM PULUH SEMBILAN JUTA RUPIAH)” diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan diparaf tanpa nama selaku Kasir PT. TRI ALPHA PROPERTY, 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 07826, tanggal 22 Oktober 2021 Bertuliskan “TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN NIPAH RESIDENCE TIPE 36 KE 17 BLOK E.67 No. USER 354 UNTUK PEMBAYARAN BULAN SEPTEMBER 2020 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp.168.000.000,- (SERATUS ENAM PULUH DELAPAN JUTA RUPIAH)” diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan diparaf tanpa nama selaku Kasir PT. TRI ALPHA PROPERTY, 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 0253, tanggal 27 Oktober 2021 Bertuliskan “TELAH TERIMA DARI PT. TRI

Halaman 90 dari 116 Putusan Nomor 545/Pid.B/2024/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ALPHA PROPERTY UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN KE-1 USER ATAS NAMA SITTI RAKHMAH PERUMAHAN NIPAH RESIDENCE BLOK E.67 diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan diparaf oleh ANGEL selaku keuangan, 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 06287, tanggal 20 April 2021 Bertuliskan "TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN KE 15 BLOK C.65 No. USER 237 UNTUK PEMBAYARAN BULAN DESEMBER 2020 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 261.000.000,- (DUA RATUS ENAM PULUH SATU JUTA RUPIAH)" diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh TINI selaku Kasir PT. TRI ALPHA PROPERTY, 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 06545, tanggal 19 Mei 2021 Bertuliskan "TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN KE 6 BLOK C.65 No. USER 237 UNTUK PEMBAYARAN BULAN DESEMBER 2020 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 260.000.000,- (DUA RATUS ENAM PULUH JUTA RUPIAH)" diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh TINI selaku Kasir PT. TRI ALPHA PROPERTY, 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 06812, tanggal 15 Juni 2021 Bertuliskan "TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN KE 6 BLOK C.65 No. USER 352 UNTUK PEMBAYARAN BULAN DESEMBER 2020 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 170.000.000,- (SERATUS TUJUH PULUH JUTA RUPIAH)" diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh TINI selaku Kasir PT. TRI ALPHA PROPERTY, 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 06814, tanggal 15 Juni 2021 Bertuliskan "TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN NIPAH RESIDENCE TIPE 36 ANGSURAN KE 17 BLOK C.65 No. USER 237 UNTUK PEMBAYARAN BULAN FEBRUARI 2021 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 259.000.000,- (DUA RATUS LIMA PULUH SEMBILAN JUTA RUPIAH)" diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh TINI selaku Kasir PT. TRI ALPHA PROPERTY, 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 07518, tanggal 9 September 2021 Bertuliskan "TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN NIPAH RESIDENCE TIPE 36 KE 8 BLOK C.65 USER 237 UNTUK PEMBAYARAN BULAN MARET 2021 CATATAN SISA PEMBAYARAN

Halaman 91 dari 116 Putusan Nomor 545/Pid.B/2024/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

RUMAH Rp. 258.000.000,-(DUA RATUS LIMA PULUH DELAPAN JUTA RUPIAH)” diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh TINI selaku Kasir PT. TRI ALPHA PROPERTY, 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 07824, tanggal 22 Oktober 2021 Bertuliskan “TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN NIPAH RESIDENCE TIPE 36 KE 9 BLOK C.65 USER 237 UNTUK PEMBAYARAN BULAN APRIL 2021 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 257.000.000,- (DUA RATUS LIMA PULUH TUJUH JUTA RUPIAH)” diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh TINI selaku Kasir PT. TRI ALPHA PROPERTY, 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 084, tanggal 28 September 2019 Bertuliskan “TELAH TERIMA DARI PT. TRI ALPHA PROPERTY UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN Ke 1 USER AN. SITTI RAKHMAH PERUMAHAN NIPAH RESIDENCE BLOK B.70” diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA F.W selaku Keuangan PT. TRI ALPHA PROPERTY, 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 0249, tanggal 7 Oktober 2019 Bertuliskan “TELAH TERIMA DARI PT. TRI ALPHA PROPERTY UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN Ke 2 USER AN. SITTI RAKHMAH PERUMAHAN NIPAH RESIDENCE BLOK B.70” diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA F.W selaku Keuangan PT. TRI ALPHA PROPERTY, 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 0250, tanggal 17 Oktober 2019 Bertuliskan “TELAH TERIMA DARI PT. TRI ALPHA PROPERTY UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN Ke 3 USER AN. SITTI RAKHMAH PERUMAHAN NIPAH RESIDENCE BLOK B.70” diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA F.W selaku Keuangan PT. TRI ALPHA PROPERTY, 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 01355, tanggal 11 Februari 2020 Bertuliskan “TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN Ke 4 B. 70 NO. USER 138 UNTUK PEMBAYARAN BULAN DESEMBER 2019 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 178.000.000,- (SERATUS TUJUH PULUH DELAPAN JUTA RUPIAH)” diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA F.W selaku Keuangan PT. TRI ALPHA PROPERTY, 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 01529,

Halaman 92 dari 116 Putusan Nomor 545/Pid.B/2024/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 28 Februari 2020 Bertuliskan "TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN Ke 5 B. 70 NO. USER 138 UNTUK PEMBAYARAN BULAN FEBRUARI 2020 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 175.000.000,- (SERATUS TUJUH PULUH LIMA JUTA RUPIAH)" diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA F.W selaku Keuangan PT. TRI ALPHA PROPERTY, 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 02102, tanggal 8 April 2020 Bertuliskan "TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN Ke 6 B. 70 NO. USER 138 UNTUK PEMBAYARAN BULAN MARET 2020 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 174.000.000,- (SERATUS TUJUH PULUH EMPAT JUTA RUPIAH)" diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA F.W selaku Keuangan PT. TRI ALPHA PROPERTY, 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 02103, tanggal 8 April 2020 Bertuliskan "TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN Ke 7 B. 70 NO. USER 138 UNTUK PEMBAYARAN BULAN APRIL 2020 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 173.000.000,- (SERATUS TUJUH PULUH TIGA JUTA RUPIAH)" diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA F.W selaku Keuangan PT. TRI ALPHA PROPERTY, 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 02447, tanggal 8 Maret 2020 Bertuliskan "TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN Ke 8 B. 70 NO. USER 138 UNTUK PEMBAYARAN BULAN MEI 2020 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 172.000.000,- (SERATUS TUJUH PULUH DUA JUTA RUPIAH)" diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA F.W selaku Keuangan PT. TRI ALPHA PROPERTY, 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 02972, tanggal 22 Juni 2020 Bertuliskan "TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN Ke 9 B. 70 NO. USER 138 UNTUK PEMBAYARAN BULAN JUNI 2020 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 171.000.000,- (SERATUS TUJUH PULUH SATU JUTA RUPIAH)" diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA F.W selaku Keuangan PT. TRI ALPHA PROPERTY, 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 03769, tanggal 24 Agustus 2020 Bertuliskan "TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK

Halaman 93 dari 116 Putusan Nomor 545/Pid.B/2024/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PEMBAYARAN ANGSURAN Ke 10 B. 70 NO. USER 138 UNTUK PEMBAYARAN BULAN JULI 2020 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 170.000.000,- (SERATUS TUJUH PULUH JUTA RUPIAH)” diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA F.W selaku Keuangan PT. TRI ALPHA PROPERTY, 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 03994, tanggal 5 September 2020 Bertuliskan “TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN Ke 11 B. 70 NO. USER 138 UNTUK PEMBAYARAN BULAN AGUSTUS 2020 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 169.000.000,- (SERATUS ENAM PULUH SEMBILAN JUTA RUPIAH)” diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA F.W selaku Keuangan PT TRI ALPHA PROPERTY, 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 04456, tanggal 13 Oktober 2020 Bertuliskan “TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN Ke 12 B. 70 NO. USER 138 UNTUK PEMBAYARAN BULAN SEPTEMBER 2020 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 168.000.000,- (SERATUS ENAM PULUH DELAPAN JUTA RUPIAH)” diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA F.W selaku Keuangan PT. TRI ALPHA PROPERTY, 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 04861, tanggal 20 November 2020 Bertuliskan “TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN Ke 13 B. 70 NO. USER 138 UNTUK PEMBAYARAN BULAN OKTOBER 2020 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 167.500.000,- (SERATUS ENAM PULUH TUJUH JUTA LIMA RATUS RIBU RUPIAH)” diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA F.W selaku Keuangan PT. TRI ALPHA PROPERTY, 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 06286, tanggal 20 April 2021 Bertuliskan “TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN Ke 14 B. 70 NO. USER 138 UNTUK PEMBAYARAN BULAN NOVEMBER 2020 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 166.000.000,- (SERATUS ENAM PULUH ENAM JUTA RUPIAH)” diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA F.W selaku Keuangan PT. TRI ALPHA PROPERTY, 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 06542, tanggal 19 Mei 2021 Bertuliskan “TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN

Halaman 94 dari 116 Putusan Nomor 545/Pid.B/2024/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ANGSURAN Ke 15 B. 70 NO. USER 138 UNTUK PEMBAYARAN BULAN DESEMBER 2020 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 165.000.000,- (SERATUS ENAM PULUH LIMA JUTA RUPIAH)” diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh TINI selaku Kasir PT. TRI ALPHA PROPERTY, 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 06811, tanggal 15 Juni 2021 Bertuliskan “TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN NIPAH RESIDEN TIPE 36 Ke 16 B. 70 NO. USER 138 UNTUK PEMBAYARAN BULAN JANUARI 2021 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 164.000.000,- (SERATUS ENAM PULUH EMPAT JUTA RUPIAH)” diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA F.W selaku Keuangan PT. TRI ALPHA PROPERTY, 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 07520, tanggal 9 September 2021 Bertuliskan “TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN NIPAH RESIDEN TIPE 36 Ke 17 B. 70 NO. USER 138 UNTUK PEMBAYARAN BULAN FEBRUARI 2021 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 163.000.000,- (SERATUS ENAM PULUH TIGA JUTA RUPIAH)” diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani tanpa nama selaku kasir PT. TRI ALPHA PROPERTY, 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 07825, tanggal 22 Oktober 2021 Bertuliskan “TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN NIPAH RESIDEN TIPE 36 Ke 18 B. 70 NO. USER 138 UNTUK PEMBAYARAN BULAN MARET 2021 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 162.500.000,- (SERATUS ENAM PULUH DUA JUTA RUPIAH)” diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani tanpa nama selaku kasir PT. TRI ALPHA PROPERTY, 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 0251, tanggal 17 Oktober 2019 Bertuliskan “TELAH TERIMA DARI PT. TRI ALPHA PROPERTY UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN Ke 1 USER AN. SITTI RAKHMAH BLOK E. 65” diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA F.W. selaku keuangan PT. TRI ALPHA PROPERTY, 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 0252, tanggal 17 Oktober 2019 Bertuliskan “TELAH TERIMA DARI PT. TRI ALPHA PROPERTY UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN Ke 2 USER AN. SITTI RAKHMAH PERUMAHAN NIPA RESIDENCE BLOK E. 65” diserahkan dan ditanda tangani oleh

Halaman 95 dari 116 Putusan Nomor 545/Pid.B/2024/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA F.W. selaku keuangan PT. TRI ALPHA PROPERTY, 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 01357, tanggal 11 Februari 2020 Bertuliskan "TELAH TERIMA DARI PT. TRI ALPHA PROPERTY UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN Ke 3 BLOK E.65 NO. USER 352 UNTUK PEMBAYARAN BULAN DESEMBER 2019" diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA F.W. selaku keuangan PT. TRI ALPHA PROPERTY CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH RP. 182.000.000 (SERATUS DELAPAN PULUH DUA JUTA RUPIAH) diserahkan dan di tanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA F.W selaku keuangan PT. TRY ALPHA PROPERTY, 1 (satu) lembar asli kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 1530, tanggal 28 Februari 2020 bertuliskan "TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN Ke BLOK E .65 No. USER 352 UNTUK PEMBAYARAN BULAN JANUARI 2023 CATATAN SISA PEMBAYARAN RP. 181.000.000,- (SERATUS DELAPAN PULUH SATU JUTA RUPIAH) diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA F.W selaku keuangan PT. TRY ALPHA PROPERTY, 1 (satu) lembar kwitansi PT. TRY ALPHA PROPERTY No. 02098, tanggal 8 April 2020 bertuliskan "TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN Ke 5 BLOK E.65 USER 352 UNTUK PEMBAYARAN BULAN FEBRUARI 2020 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH RP. 180.000.000,- (SERATUS DELAPAN PULUH JUTA RUPIAH) diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA. F.W selaku keuangan PT. TRY ALPHA PROPERTY, 1 (satu) lembar kwitansi PT. TRY ALPHA PROPERTY No. 02099, tanggal 8 April 2020 bertuliskan "TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN Ke 6 BLOK E.65 USER 352 UNTUK PEMBAYARAN BULAN MARET 2020 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH RP. 179.000.000,- (SERATUS TUJUH PULUH SEMBILAN JUTA RUPIAH) diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA. F.W selaku keuangan PT. TRY ALPHA PROPERTY, 1 (satu) lembar kwitansi PT. TRY ALPHA PROPERTY No. 02445, tanggal 8 maret 2020 bertuliskan "TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN Ke 7 BLOK E.65 USER 352 UNTUK PEMBAYARAN BULAN APRIL 2020 CATATAN SISA

Halaman 96 dari 116 Putusan Nomor 545/Pid.B/2024/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PEMBAYARAN RUMAH RP. 178.000.000,- (SERATUS TUJUH PULUH DELAPAN JUTA RUPIAH) diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA.F.W selaku keuangan PT.TRY ALPHA PROPERTY, 1 (satu lembar kwitansi PT.TRY ALPHA PROPERTY No. 02970, tanggal 22 juni 2020 bertuliskan "TELAH DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN Ke 8 BLOK E.65 USER 352 UNTUK PEMBAYARAN BULAN MEI 2020 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH 177.000.000,- (SERATUS TUJUH PULUH TUJUH JUTA RUPIAH) diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA. F.W selaku keuangan PT.TRY ALPHA PROPERTY, 1 (satu lembar kwitansi PT. TRY ALPHA PROPERTY No. 03767, tanggal 24 agustus 2020 bertuliskan "TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN Ke 9 BLOK E.65 USER 352 UNTUK PEMBAYARAN BULAN JUNI 2020 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH RP. 176.000.000,- (SERATUS TUJUH PULUH ENAM JUTA RUPIAH) diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA. F.W selaku keuangan PT. TRY ALPHA PROPERTY, 1 (satu lembar kwitansi PT. TRY ALPHA PROPERTY No. 03995, tanggal 5 september 2020 bertuliskan " TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN Ke 10 BLOK E.65 USER 352 UNTUK PEMBAYARAN BULAN JULI 2020 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH RP. 175.000.000,- diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user dan diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA.F.W selaku keuangan PT.TRY ALPHA PROPERTY, 1 (satu lembar kwitansi PT.TRY ALPHA PROPERTY No. 04457, tanggal 13 oktober 2020 bertuliskan "TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN Ke 11 BLOK E.65 USER 352 UNTUK PEMBAYARAN BULAN AGUSTUS 2020" CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH RP 174.000.000,- (SERATUS TUJUH PULUH EMPAT JUTA RUPIAH) diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user dan diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA F.W selaku keuangan PT.TRY ALPHA PROPERTY, 1 (satu lembar kwitansi PT. TRY ALPHA PROPERTY No. 04860, tanggal 20 november 2020 bertuliskan " TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN Ke 12 BLOK E.65 USER 352 UNTUK PEMBAYARAN BULAN SEPTEMBER 2020" CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH RP. 173.000.000,- (SERATUS TUJUH PULUH TIGA JUTA RUPIAH) diserahkan dan ditanda tangani

Halaman 97 dari 116 Putusan Nomor 545/Pid.B/2024/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh SITTI RAKHMAH selaku user dan diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA F.W selaku keuangan PT. TRY ALPHA PROPERTY, 1 (satu) lembar kwitansi PT. TRY ALPHA PROPERTY No. 06289, tanggal 20 April 2021 bertuliskan “ TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN Ke 13 BLOK E.65 USER 352 UNTUK PEMBAYARAN BULAN OKTOBER 2020” CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH RP. 172.000.000,- (SERATUS TUJUH PULUH DUA JUTA RUPIAH) diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user dan diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA F.W selaku keuangan PT. TRY ALPHA PROPERTY, 1 (satu) lembar kwitansi PT. TRY ALPHA PROPERTY No. 06544, tanggal 19 Mei 2021 bertuliskan “ TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN Ke 14 BLOK E.65 USER 352 UNTUK PEMBAYARAN BULAN NOVEMBER 2020” CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH RP. 171.000.000,- (SERATUS TUJUH PULUH SATU JUTA RUPIAH) diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user dan diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA F.W selaku keuangan PT. TRY ALPHA PROPERTY, 1 (satu) lembar kwitansi PT. TRY ALPHA PROPERTY No. 07823, tanggal 22 Oktober 2021 bertuliskan “ TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN NIPAH RESIDENCE TYPE 36 KE 17 BLOK E.65 USER 352 UNTUK PEMBAYARAN BULAN FEBRUARI 2021” CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH RP. 168.000.000,- (SERATUS ENAM PULUH DELAPAN JUTA RUPIAH) diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user dan diterima dan ditanda tangani tanpa nama 1 (satu) lembar kwitansi PT. TRY ALPHA PROPERTY No. 07519, tanggal 9 September 2021 bertuliskan “ TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN NIPAH RESIDENCE TYPE 36 Ke 16 BLOK E.65 USER 352 UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN BULAN JANUARI 2021” NOTE SISA PEMBAYARAN RUMAH RP.169.000.000,- (SERATUS ENAM PULUH SEMBILAN JUTA RUPIAH) diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user dan diterima dan ditanda tangani tanpa nama, 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 06813, tanggal 15 Juni 2021 Bertuliskan “TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN NIPAH RESIDEN TIPE 36 Ke 15 BLOK. C.67 USER 354 UNTUK PEMBAYARAN BULAN DESEMBER 2020 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 170.000.000,- (SERATUS TUJUH PULUH JUTA RUPIAH)” diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani

Halaman 98 dari 116 Putusan Nomor 545/Pid.B/2024/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh TINI selaku kasir PT. TRI ALPHA PROPERTY, 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 03670, tanggal 24 Agustus 2020 Bertuliskan "TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN Ke- 1 BLOK. D.1.1 USER 546 UNTUK PEMBAYARAN BULAN AGUSTUS 2020 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 265.000.000,- (DUA RATUS ENAM PULUH LIMA JUTA RUPIAH)" diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA F.W selaku Keuangan PT. TRI ALPHA PROPERTY, 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 03998, tanggal 5 September 2020 Bertuliskan "TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN Ke- 2 BLOK. D.1.1 USER 503 UNTUK PEMBAYARAN BULAN SEPTEMBER 2020 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 240.000.000,- (DUA RATUS EMPAT PULUH JUTA RUPIAH)" diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA F.W selaku Keuangan PT. TRI ALPHA PROPERTY, 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 08239, tanggal 13 Desember 2021 Bertuliskan "TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN NIPA TIPE 36 ANGSURAN Ke- 10 BLOK. C.79 NO. USER UNTUK ANGSURAN PEMBAYARAN BULAN MEI 2021 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 256.000.000,- (DUA RATUS LIMA PULUH ENAM JUTA RUPIAH)" diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh TINI selaku Kasir PT. TRI ALPHA PROPERTY, 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 08241, tanggal 13 Desember 2021 Bertuliskan "TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN NIPA TIPE 36 ANGSURAN Ke- 18 BLOK. C.84 NO. USER UNTUK ANGSURAN PEMBAYARAN BULAN MARET 2021 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp.261.000.000,- (DUA RATUS ENAM PULUH SATU JUTA RUPIAH)" diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh TINI selaku Kasir PT. TRI ALPHA PROPERTY, 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 08238, tanggal 13 Desember 2021 Bertuliskan "TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN NIPA TIPE 36 ANGSURAN Ke- 19 BLOK. B.54 NO. USER 122 UNTUK ANGSURAN PEMBAYARAN BULAN APRIL 2021 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 161.000.000,- (SERTUS ENAM PULUH SATU JUTA RUPIAH)" diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda

Halaman 99 dari 116 Putusan Nomor 545/Pid.B/2024/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tangani oleh TINI selaku Kasir PT. TRI ALPHA PROPERTY, tetap terlampir dalam berkas perkara;

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

Keadaan yang memberatkan:

- Bahwa perbuatan Terdakwa telah merugikan banyak orang lain;
- Bahwa Terdakwa tidak bertanggungjawab untuk mengembalikan uang dari para user dan hanya memberi janji;

Keadaan yang meringankan:

- Bahwa Terdakwa bersikap sopan dipersidangan ;
- Bahwa Terdakwa mempunyai tanggungan keluarga;

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

Memperhatikan, Pasal 378 KUHP Jo Pasal 65 ayat (1) KUHP dan Undang-undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menyatakan terdakwa IR. MUJARAB tersebut diatas telah 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 3 (tiga) tahun dan 6 (enam) bulan;
3. Menetapkan masa penangkapan dan penahanan yang telah dijalani Terdakwa dikurangkan seluruhnya dari pidana yang dijatuhkan;
4. Menetapkan Terdakwa tetap ditahan ;
5. Menetapkan barang bukti berupa:
 1. Kartu Kontrol Angsuran Nipah Residence Nama Pemilik SITTI RAKHMAH No. User 352 Alamat E.65 Tahun 2019-2020;
 2. Kartu Kontrol Angsuran Nipah Residence Nama Pemilik SITTI RAKHMAH No. User 352 Alamat E.65 Tahun 2020-2021;
 3. Kartu Kontrol Angsuran Nipah Residence Nama Pemilik SITTI RAKHMAH No. User 138 Alamat B.70 Tahun 2019-2020;
 4. Kartu Kontrol Angsuran Nipah Residence Nama Pemilik SITTI RAKHMAH No. User 138 Alamat B.70 Tahun 2020-2021;

Halaman 100 dari 116 Putusan Nomor 545/Pid.B/2024/PN Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Kartu Kontrol Angsuran Nipah Residence Nama Pemilik SITTI RAKHMAH No. User 237 Alamat C.65 Tahun 2020-2021;
6. Kartu Kontrol Angsuran Nipah Residence Nama Pemilik SITTI RAKHMAH No. User 354 Alamat E.67 Tahun 2019-2020;
7. Kartu Kontrol Angsuran Nipah Residence Nama Pemilik SITTI RAKHMAH No. User 354 Alamat E.67 Tahun 2020-2021;
8. 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 0251, tanggal 17 Oktober 2019 Bertuliskan "TELAH TERIMA DARI PT. TRI ALPHA PROPERTY UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN KE 1 USER An. SITTI RAKHMAH PERUMAHAN NIPAH RESIDENCE BLOK E.67 Rp. 1.000.000" diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA F.W selaku Keuangan PT. TRI ALPHA PROPERTY;
9. 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 0510, tanggal 18 November 2019 Bertuliskan "TELAH TERIMA DARI PT. TRI ALPHA PROPERTY UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN KE 2 USER An. SITTI RAKHMAH PERUMAHAN NIPAH RESIDENCE BLOK E.67 Rp. 1.000.000" diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA F.W selaku Keuangan PT. TRI ALPHA PROPERTY;
10. 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 01356, tanggal 11 Februari 2020 Bertuliskan "TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN KE 3 BLOK E.67 No. USER 354 UNTUK PEMBAYARAN BULAN DESEMBER 2019 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 182.000.000,- (SERATUS DELAPAN PULUH DUA JUTA RUPIAH)" diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA F.W selaku Keuangan PT. TRI ALPHA PROPERTY;
11. 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 01531, tanggal 28 Februari 2020 Bertuliskan "TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN KE 4 BLOK E.67 No. USER 354 UNTUK PEMBAYARAN BULAN JANUARI 2020 CATATAN SISA;

Halaman 101 dari 116 Putusan Nomor 545/Pid.B/2024/PN Mks



12. 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 02100, tanggal 8 April 2020 Bertuliskan "TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN KE 5 BLOK E.67 No. USER 354 UNTUK PEMBAYARAN BULAN FEBRUARI 2020 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 180.000.000,- (SERATUS DELAPAN PULUH JUTA RUPIAH)" diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA F.W selaku Keuangan PT. TRI ALPHA PROPERTY;
13. 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 02101, tanggal 8 April 2020 Bertuliskan "TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN KE 6 BLOK E.67 No. USER 354 UNTUK PEMBAYARAN BULAN MARET 2020 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 179.000.000,- (SERATUS TUJUH PULUH SEMBILAN JUTA RUPIAH)" diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA F.W selaku Keuangan PT. TRI ALPHA PROPERTY;
14. 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 02446, tanggal 8 Mei 2020 Bertuliskan "TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN KE 7 BLOK E.67 No. USER 353 UNTUK PEMBAYARAN BULAN APRIL 2020 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 178.000.000,- (SERATUS TUJUH PULUH DELAPAN JUTA RUPIAH)" diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA F.W selaku Keuangan PT. TRI ALPHA PROPERTY;
15. 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 02971, tanggal 22 Juni 2020 Bertuliskan "TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN KE 8 BLOK E.65 No. USER 352 UNTUK PEMBAYARAN BULAN MEI 2020 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 177.000.000,- (SERATUS TUJUH PULUH TUJUH JUTA RUPIAH)" diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA F.W selaku Keuangan PT. TRI ALPHA PROPERTY;



16. 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 03768, tanggal 24 Agustus 2020 Bertuliskan "TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN KE 9 BLOK E.67 No. USER 354 UNTUK PEMBAYARAN BULAN JUNI 2020 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 176.000.000,- (SERATUS TUJUH PULUH ENAM JUTA RUPIAH)" diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA F.W selaku Keuangan PT. TRI ALPHA PROPERTY;
17. 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 03993, tanggal 5 September 2020 Bertuliskan "TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN KE 10 BLOK E.67 No. USER 352 UNTUK PEMBAYARAN BULAN JULI 2020 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 175.000.000,- (SERATUS TUJUH PULUH LIMA JUTA RUPIAH)" diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA F.W selaku Keuangan PT. TRI ALPHA PROPERTY;
18. 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 04458, tanggal 13 Oktober 2020 Bertuliskan "TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN KE 11 BLOK E.67 No. USER 354 UNTUK PEMBAYARAN BULAN AGUSTUS 2020 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 174.000.000,- (SERATUS TUJUH PULUH EMPAT JUTA RUPIAH)" diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA F.W selaku Keuangan PT. TRI ALPHA PROPERTY;
19. 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 04459, tanggal 13 Oktober 2020 Bertuliskan "TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN KE 3 BLOK C.65 USER 237 UNTUK PEMBAYARAN BULAN OKTOBER 2020 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 263.000.000,- (DUA RATUS ENAM PULUH TIGA JUTA RUPIAH)" diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA F.W selaku Keuangan PT. TRI ALPHA PROPERTY;



20. 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 04859, tanggal 20 November 2020 Bertuliskan "TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN KE 12 BLOK E.67 No. USER 354 UNTUK PEMBAYARAN BULAN SEPTEMBER 2020 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 173.000.000,- (SERATUS TUJUH PULUH TIGA JUTA RUPIAH)" diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA F.W selaku Keuangan PT. TRI ALPHA PROPERTY;
21. 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 4862, tanggal 20 November 2020 Bertuliskan "TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN KE 4 BLOK C.65 USER 237 UNTUK PEMBAYARAN BULAN NOVEMBER 2020 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 262.000.000,- (DUA RATUS ENAM PULUH DUA JUTA RUPIAH)" diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA F.W selaku Keuangan PT. TRI ALPHA PROPERTY;
22. 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 06288, tanggal 20 April 2021 Bertuliskan "TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN KE 13 BLOK E.67 No. USER 354 UNTUK PEMBAYARAN BULAN SEPTEMBER 2020 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 172.000.000,- (SERATUS TUJUH PULUH DUA JUTA RUPIAH)" diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh TINI selaku Kasir PT. TRI ALPHA PROPERTY;
23. 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 06543, tanggal 19 Mei 2021 Bertuliskan "TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN KE 14 BLOK E.67 No. USER 354 UNTUK PEMBAYARAN BULAN SEPTEMBER 2020 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 171.000.000,- (SERATUS TUJUH PULUH SATU JUTA RUPIAH)" diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh TINI selaku Kasir PT. TRI ALPHA PROPERTY;



24. 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 07517, tanggal 9 September 2021 Bertuliskan "TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN NIPAH RESIDENCE TIPE 36 KE 16 BLOK E.67 No. USER 354 UNTUK PEMBAYARAN BULAN JANUARI 2021 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 169.000.000,- (SERATUS ENAM PULUH SEMBILAN JUTA RUPIAH)" diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan diparaf tanpa nama selaku Kasir PT. TRI ALPHA PROPERTY;
25. 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 07826, tanggal 22 Oktober 2021 Bertuliskan "TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN NIPAH RESIDENCE TIPE 36 KE 17 BLOK E.67 No. USER 354 UNTUK PEMBAYARAN BULAN SEPTEMBER 2020 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp.168.000.000,- (SERATUS ENAM PULUH DELAPAN JUTA RUPIAH)" diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan diparaf tanpa nama selaku Kasir PT. TRI ALPHA PROPERTY
26. 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 0253, tanggal 27 Oktober 2021 Bertuliskan "TELAH TERIMA DARI PT. TRI ALPHA PROPERTY UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN KE-1 USER ATAS NAMA SITTI RAKHMAH PERUMAHAN NIPAH RESIDENCE BLOK E.67 diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan diparaf oleh ANGEL selaku keuangan;
27. 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 06287, tanggal 20 April 2021 Bertuliskan "TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN KE 15 BLOK C.65 No. USER 237 UNTUK PEMBAYARAN BULAN DESEMBER 2020 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 261.000.000,- (DUA RATUS ENAM PULUH SATU JUTA RUPIAH)" diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh TINI selaku Kasir PT. TRI ALPHA PROPERTY;
28. 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 06545, tanggal 19 Mei 2021 Bertuliskan "TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN



ANGSURAN KE 6 BLOK C.65 No. USER 237 UNTUK PEMBAYARAN BULAN DESEMBER 2020 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 260.000.000,- (DUA RATUS ENAM PULUH JUTA RUPIAH)” diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh TINI selaku Kasir PT. TRI ALPHA PROPERTY;

29. 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 06812, tanggal 15 Juni 2021 Bertuliskan “TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN KE 6 BLOK C.65 No. USER 352 UNTUK PEMBAYARAN BULAN DESEMBER 2020 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 170.000.000,- (SERATUS TUJUH PULUH JUTA RUPIAH)” diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh TINI selaku Kasir PT. TRI ALPHA PROPERTY;
30. 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 06814, tanggal 15 Juni 2021 Bertuliskan “TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN NIPAH RESIDENCE TIPE 36 ANGSURAN KE 17 BLOK C.65 No. USER 237 UNTUK PEMBAYARAN BULAN FEBRUARI 2021 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 259.000.000,- (DUA RATUS LIMA PULUH SEMBILAN JUTA RUPIAH)” diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh TINI selaku Kasir PT. TRI ALPHA PROPERTY;
31. 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 07518, tanggal 9 September 2021 Bertuliskan “TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN NIPAH RESIDENCE TIPE 36 KE 8 BLOK C.65 USER 237 UNTUK PEMBAYARAN BULAN MARET 2021 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 258.000.000,-(DUA RATUS LIMA PULUH DELAPAN JUTA RUPIAH)” diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh TINI selaku Kasir PT. TRI ALPHA PROPERTY;
32. 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 07824, tanggal 22 Oktober 2021 Bertuliskan “TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN NIPAH RESIDENCE TIPE 36 KE 9 BLOK C.65 USER 237 UNTUK PEMBAYARAN BULAN APRIL 2021 CATATAN



SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 257.000.000,- (DUA RATUS LIMA PULUH TUJUH JUTA RUPIAH)” diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh TINI selaku Kasir PT. TRI ALPHA PROPERTY;

33. 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 084, tanggal 28 September 2019 Bertuliskan “TELAH TERIMA DARI PT. TRI ALPHA PROPERTY UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN Ke 1 USER AN. SITTI RAKHMAH PERUMAHAN NIPAH RESIDENCE BLOK B.70” diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA F.W selaku Keuangan PT. TRI ALPHA PROPERTY;
34. 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 0249, tanggal 7 Oktober 2019 Bertuliskan “TELAH TERIMA DARI PT. TRI ALPHA PROPERTY UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN Ke 2 USER AN. SITTI RAKHMAH PERUMAHAN NIPAH RESIDENCE BLOK B.70” diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA F.W selaku Keuangan PT. TRI ALPHA PROPERTY;
35. 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 0250, tanggal 17 Oktober 2019 Bertuliskan “TELAH TERIMA DARI PT. TRI ALPHA PROPERTY UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN Ke 3 USER AN. SITTI RAKHMAH PERUMAHAN NIPAH RESIDENCE BLOK B.70” diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA F.W selaku Keuangan PT. TRI ALPHA PROPERTY;
36. 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 01355, tanggal 11 Februari 2020 Bertuliskan “TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN Ke 4 B. 70 NO. USER 138 UNTUK PEMBAYARAN BULAN DESEMBER 2019 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 178.000.000,- (SERATUS TUJUH PULUH DELAPAN JUTA RUPIAH)” diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA F.W selaku Keuangan PT. TRI ALPHA PROPERTY;



37. 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 01529, tanggal 28 Februari 2020 Bertuliskan "TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN Ke 5 B. 70 NO. USER 138 UNTUK PEMBAYARAN BULAN FEBRUARI 2020 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 175.000.000,- (SERATUS TUJUH PULUH LIMA JUTA RUPIAH)" diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA F.W selaku Keuangan PT. TRI ALPHA PROPERTY;
38. 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 02102, tanggal 8 April 2020 Bertuliskan "TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN Ke 6 B. 70 NO. USER 138 UNTUK PEMBAYARAN BULAN MARET 2020 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 174.000.000,- (SERATUS TUJUH PULUH EMPAT JUTA RUPIAH)" diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA F.W selaku Keuangan PT. TRI ALPHA PROPERTY;
39. 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 02103, tanggal 8 April 2020 Bertuliskan "TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN Ke 7 B. 70 NO. USER 138 UNTUK PEMBAYARAN BULAN APRIL 2020 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 173.000.000,- (SERATUS TUJUH PULUH TIGA JUTA RUPIAH)" diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA F.W selaku Keuangan PT. TRI ALPHA PROPERTY;
40. 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 02447, tanggal 8 Maret 2020 Bertuliskan "TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN Ke 8 B. 70 NO. USER 138 UNTUK PEMBAYARAN BULAN MEI 2020 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 172.000.000,- (SERATUS TUJUH PULUH DUA JUTA RUPIAH)" diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA F.W selaku Keuangan PT. TRI ALPHA PROPERTY;



41. 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 02972, tanggal 22 Juni 2020 Bertuliskan "TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN Ke 9 B. 70 NO. USER 138 UNTUK PEMBAYARAN BULAN JUNI 2020 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 171.000.000,- (SERATUS TUJUH PULUH SATU JUTA RUPIAH)" diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA F.W selaku Keuangan PT. TRI ALPHA PROPERTY;
42. 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 03769, tanggal 24 Agustus 2020 Bertuliskan "TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN Ke 10 B. 70 NO. USER 138 UNTUK PEMBAYARAN BULAN JULI 2020 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 170.000.000,- (SERATUS TUJUH PULUH JUTA RUPIAH)" diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA F.W selaku Keuangan PT. TRI ALPHA PROPERTY;
43. 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 03994, tanggal 5 September 2020 Bertuliskan "TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN Ke 11 B. 70 NO. USER 138 UNTUK PEMBAYARAN BULAN AGUSTUS 2020 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 169.000.000,- (SERATUS ENAM PULUH SEMBILAN JUTA RUPIAH)" diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA F.W selaku Keuangan PT TRI ALPHA PROPERTY;
44. 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 04456, tanggal 13 Oktober 2020 Bertuliskan "TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN Ke 12 B. 70 NO. USER 138 UNTUK PEMBAYARAN BULAN SEPTEMBER 2020 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 168.000.000,- (SERATUS ENAM PULUH DELAPAN JUTA RUPIAH)" diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA F.W selaku Keuangan PT. TRI ALPHA PROPERTY;



45. 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 04861, tanggal 20 November 2020 Bertuliskan "TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN Ke 13 B. 70 NO. USER 138 UNTUK PEMBAYARAN BULAN OKTOBER 2020 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 167.500.000,- (SERATUS ENAM PULUH TUJUH JUTA LIMA RATUS RIBU RUPIAH)" diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA F.W selaku Keuangan PT. TRI ALPHA PROPERTY;
46. 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 06286, tanggal 20 April 2021 Bertuliskan "TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN Ke 14 B. 70 NO. USER 138 UNTUK PEMBAYARAN BULAN NOVEMBER 2020 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 166.000.000,- (SERATUS ENAM PULUH ENAM JUTA RUPIAH)" diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA F.W selaku Keuangan PT. TRI ALPHA PROPERTY;
47. 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 06542, tanggal 19 Mei 2021 Bertuliskan "TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN Ke 15 B. 70 NO. USER 138 UNTUK PEMBAYARAN BULAN DESEMBER 2020 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 165.000.000,- (SERATUS ENAM PULUH LIMA JUTA RUPIAH)" diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh TINI selaku Kasir PT. TRI ALPHA PROPERTY;
48. 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 06811, tanggal 15 Juni 2021 Bertuliskan "TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN NIPAH RESIDEN TIPE 36 Ke 16 B. 70 NO. USER 138 UNTUK PEMBAYARAN BULAN JANUARI 2021 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 164.000.000,- (SERATUS ENAM PULUH EMPAT JUTA RUPIAH)" diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA F.W selaku Keuangan PT. TRI ALPHA PROPERTY;



49. 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 07520, tanggal 9 September 2021 Bertuliskan "TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN NIPAH RESIDEN TIPE 36 Ke 17 B. 70 NO. USER 138 UNTUK PEMBAYARAN BULAN FEBRUARI 2021 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 163.000.000,- (SERATUS ENAM PULUH TIGA JUTA RUPIAH)" diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani tanpa nama selaku kasir PT. TRI ALPHA PROPERTY
50. 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 07825, tanggal 22 Oktober 2021 Bertuliskan "TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN NIPAH RESIDEN TIPE 36 Ke 18 B. 70 NO. USER 138 UNTUK PEMBAYARAN BULAN MARET 2021 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 162.500.000,- (SERATUS ENAM PULUH DUA JUTA RUPIAH)" diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani tanpa nama selaku kasir PT. TRI ALPHA PROPERTY;
51. 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 0251, tanggal 17 Oktober 2019 Bertuliskan "TELAH TERIMA DARI PT. TRI ALPHA PROPERTY UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN Ke 1 USER AN. SITTI RAKHMAH BLOK E. 65" diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA F.W. selaku keuangan PT. TRI ALPHA PROPERTY;
52. 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 0252, tanggal 17 Oktober 2019 Bertuliskan "TELAH TERIMA DARI PT. TRI ALPHA PROPERTY UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN Ke 2 USER AN. SITTI RAKHMAH PERUMAHAN NIPA RESIDENCE BLOK E. 65" diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA F.W. selaku keuangan PT. TRI ALPHA PROPERTY;
53. 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 01357, tanggal 11 Februari 2020 Bertuliskan "TELAH TERIMA DARI PT. TRI ALPHA PROPERTY UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN Ke 3 BLOK E.65 NO. USER 352 UNTUK



PEMBAYARAN BULAN DESEMBER 2019” diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA F.W. selaku keuangan PT. TRI ALPHA PROPERTY CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH RP. 182.000.000 (SERATUS DELAPAN PULUH DUA JUTA RUPIAH) diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA F.W selaku keuangan PT. TRY ALPHA PROPERTY;

54. 1 (satu) lembar asli kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 1530, tanggal 28 Februari 2020 bertuliskan “TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN Ke BLOK E .65 No. USER 352 UNTUK PEMBAYARAN BULAN JANUARI 2023 CATATAN SISA PEMBAYARAN RP. 181.000.000,- (SERATUS DELAPAN PULUH SATU JUTA RUPIAH) diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA F.W selaku keuangan PT. TRY ALPHA PROPERTY;
55. 1 (satu) lembar kwitansi PT. TRY ALPHA PROPERTY No. 02098, tanggal 8 April 2020 bertuliskan “TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN Ke 5 BLOK E.65 USER 352 UNTUK PEMBAYARAN BULAN FEBRUARI 2020 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH RP. 180.000.000,- (SERATUS DELAPAN PULUH JUTA RUPIAH) diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA. F.W selaku keuangan PT. TRY ALPHA PROPERTY;
56. 1 (satu) lembar kwitansi PT. TRY ALPHA PROPERTY No. 02099, tanggal 8 April 2020 bertuliskan “TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN Ke 6 BLOK E.65 USER 352 UNTUK PEMBAYARAN BULAN MARET 2020 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH RP. 179.000.000,- (SERATUS TUJUH PULUH SEMBILAN JUTA RUPIAH) diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA. F.W selaku keuangan PT. TRY ALPHA PROPERTY;
57. 1 (satu) lembar kwitansi PT. TRY ALPHA PROPERTY No. 02445, tanggal 8 maret 2020 bertuliskan “TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG



SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN Ke 7 BLOK E.65 USER 352 UNTUK PEMBAYARAN BULAN APRIL 2020 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH RP. 178.000.000,- (SERATUS TUJUH PULUH DELAPAN JUTA RUPIAH) diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA.F.W selaku keuangan PT.TRY ALPHA PROPERTY;

58. 1 (satu lembar kwitansi PT.TRY ALPHA PROPERTY No. 02970, tanggal 22 juni 2020 bertuliskan "TELAH DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN Ke 8 BLOK E.65 USER 352 UNTUK PEMBAYARAN BULAN MEI 2020 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH 177.000.000,- (SERATUS TUJUH PULUH TUJUH JUTA RUPIAH) diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA. F.W selaku keuangan PT.TRY ALPHA PROPERTY;
59. 1 (satu) lembar kwitansi PT. TRY ALPHA PROPERTY No. 03767, tanggal 24 agustus 2020 bertuliskan "TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN Ke 9 BLOK E.65 USER 352 UNTUK PEMBAYARAN BULAN JUNI 2020 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH RP. 176.000.000,- (SERATUS TUJUH PULUH ENAM JUTA RUPIAH) diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA. F.W selaku keuangan PT. TRY ALPHA PROPERTY;
60. 1 (satu) lembar kwitansi PT. TRY ALPHA PROPERTY No. 03995, tanggal 5 september 2020 bertuliskan " TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN Ke 10 BLOK E.65 USER 352 UNTUK PEMBAYARAN BULAN JULI 2020 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH RP. 175.000.000,- diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user dan diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA.F.W selaku keuangan PT.TRY ALPHA PROPERTY;
61. 1 (satu) lembar kwitansi PT.TRY ALPHA PROPERTY No. 04457, tanggal 13 oktober 2020 bertuliskan "TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN Ke 11 BLOK E.65 USER 352 UNTUK PEMBAYARAN BULAN AGUSTUS 2020" CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH RP



174.000.000,- (SERATUS TUJUH PULUH EMPAT JUTA RUPIAH) diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user dan diterima dan ditanda tangani oleh ANGGELLICA F.W selaku keuangan PT.TRY ALPHA PROPERTY;

62. 1 (satu) lembar kwitansi PT. TRY ALPHA PROPERTY No. 04860, tanggal 20 november 2020 bertuliskan “ TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN Ke 12 BLOK E.65 USER 352 UNTUK PEMBAYARAN BULAN SEPTEMBER 2020” CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH RP. 173.000.000,- (SERATUS TUJUH PULUH TIGA JUTA RUPIAH) diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user dan diterima dan ditanda tangani oleh ANGGELLICA F.W selaku keuangan PT. TRY ALPHA PROPERTY;
63. 1 (satu) lembar kwitansi PT. TRY ALPHA PROPERTY No. 06289, tanggal 20 April 2021 bertuliskan “ TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN Ke 13 BLOK E.65 USER 352 UNTUK PEMBAYARAN BULAN OKTOBER 2020” CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH RP. 172.000.000,- (SERATUS TUJUH PULUH DUA JUTA RUPIAH) diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user dan diterima dan ditanda tangani oleh ANGGELLICA F.W selaku keuangan PT. TRY ALPHA PROPERTY;
64. 1 (satu) lembar kwitansi PT. TRY ALPHA PROPERTY No. 06544, tanggal 19 Mei 2021 bertuliskan “ TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN Ke 14 BLOK E.65 USER 352 UNTUK PEMBAYARAN BULAN NOVEMBER 2020” CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH RP. 171.000.000,- (SERATUS TUJUH PULUH SATU JUTA RUPIAH) diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user dan diterima dan ditanda tangani oleh ANGGELLICA F.W selaku keuangan PT. TRY ALPHA PROPERTY;
65. 1 (satu) lembar kwitansi PT. TRY ALPHA PROPERTY No. 07823, tanggal 22 Oktober 2021 bertuliskan “ TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN NIPAH RESIDENCE TYPE 36 KE 17 BLOK E.65 USER 352 UNTUK PEMBAYARAN BULAN FEBRUARI 2021” CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH RP. 168.000.000,- (SERATUS ENAM PULUH



DELAPAN JUTA RUPIAH) diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user dan diterima dan ditanda tangan tanpa nama;

66. 1 (satu) lembar kwitansi PT. TRY ALPHA PROPERTY No. 07519, tanggal 9 September 2021 bertuliskan " TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN NIPAH RESIDENCE TYPE 36 Ke 16 BLOK E.65 USER 352 UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN BULAN JANUARI 2021" NOTE SISA PEMBAYARAN RUMAH RP.169.000.000,- (SERATUS ENAM PULUH SEMBILAN JUTA RUPIAH) diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user dan diterima dan ditanda tangan tanpa nama;
67. 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 06813, tanggal 15 Juni 2021 Bertuliskan "TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN NIPAH RESIDEN TIPE 36 Ke 15 BLOK. C.67 USER 354 UNTUK PEMBAYARAN BULAN DESEMBER 2020 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 170.000.000,- (SERATUS TUJUH PULUH JUTA RUPIAH)" diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh TINI selaku kasir PT. TRI ALPHA PROPERTY;
68. 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 03670, tanggal 24 Agustus 2020 Bertuliskan "TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN Ke- 1 BLOK. D.1.1 USER 546 UNTUK PEMBAYARAN BULAN AGUSTUS 2020 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 265.000.000,- (DUA RATUS ENAM PULUH LIMA JUTA RUPIAH)" diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA F.W selaku Keuangan PT. TRI ALPHA PROPERTY;
69. 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 03998, tanggal 5 September 2020 Bertuliskan "TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN Ke- 2 BLOK. D.1.1 USER 503 UNTUK PEMBAYARAN BULAN SEPTEMBER 2020 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 240.000.000,- (DUA RATUS EMPAT PULUH JUTA RUPIAH)" diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH



selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh ANGELLICA F.W selaku Keuangan PT. TRI ALPHA PROPERTY;

70. 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 08239, tanggal 13 Desember 2021 Bertuliskan "TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN NIPA TIPE 36 ANGSURAN Ke- 10 BLOK. C.79 NO. USER UNTUK ANGSURAN PEMBAYARAN BULAN MEI 2021 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 256.000.000,- (DUA RATUS LIMA PULUH ENAM JUTA RUPIAH)" diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh TINI selaku Kasir PT. TRI ALPHA PROPERTY
71. 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 08241, tanggal 13 Desember 2021 Bertuliskan "TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN NIPA TIPE 36 ANGSURAN Ke- 18 BLOK. C.84 NO. USER UNTUK ANGSURAN PEMBAYARAN BULAN MARET 2021 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp.261.000.000,- (DUA RATUS ENAM PULUH SATU JUTA RUPIAH)" diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh TINI selaku Kasir PT.TRI ALPHA PROPERTY;
72. 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 08238, tanggal 13 Desember 2021 Bertuliskan "TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN NIPA TIPE 36 ANGSURAN Ke- 19 BLOK. B.54 NO. USER 122 UNTUK ANGSURAN PEMBAYARAN BULAN APRIL 2021 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 161.000.000,- (SERTUS ENAM PULUH SATU JUTA RUPIAH)" diserahkan dan ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh TINI selaku Kasir PT. TRI ALPHA PROPERTY;
73. 1 (Satu) lembar asli Kwitansi PT. TRI ALPHA PROPERTY No. 08240, tanggal 13 Desember 2021 Bertuliskan "TELAH TERIMA DARI SITTI RAKHMAH UANG SEJUMLAH SATU JUTA RUPIAH UNTUK PEMBAYARAN ANGSURAN NIPA TIPE 36 ANGSURAN Ke- 18 BLOK. C.78 NO. USER UNTUK ANGSURAN PEMBAYARAN BULAN MARET 2021 CATATAN SISA PEMBAYARAN RUMAH Rp. 167.000.000,- (SERTUS ENAM PULUH TUJUH JUTA RUPIAH)" diserahkan dan ditanda



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tangani oleh SITTI RAKHMAH selaku user kemudian diterima dan ditanda tangani oleh TINI selaku Kasir PT. TRI ALPHA PROPERTY.

74. 4 (Empat) lembar asli Form Pembatalan, tanggal 7 Juni 2022 yang ditanda tangani oleh SITTI RAKHMAH;

75. 1 (Satu) lembar fotokopi KTP NIK 7371135011740013 atas nama SITTI RAKHMAH

Tetap terlampir dalam berkas perkara;

6. Membebankan kepada Terdakwa membayar biaya perkara sejumlah Rp. 5.000,- (lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makassar, pada hari Rabu, tanggal 31 Juli 2024, oleh Burhanuddin,S.H.,M.H., sebagai Hakim Ketua, Hj. Halidja Wally,S.H.,M.H., dan Esau Yarisetou,S.H.,masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Hakim Ketua dengan didampingi para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Hidayat Maddatuang, A.Md, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Makassar, serta dihadiri oleh Muh. Irfan F,SH., Penuntut Umum dan Terdakwa didampingi Penasihat Hukumnya;

Hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Hj. Halidja Wally, S.H., M.H.

Burhanuddin,S.H.,M.H.

Esau Yarisetou,S.H.

Panitera Pengganti,

Hidayat Maddatuang, A.Md.,S.H.

Halaman 117 dari 116 Putusan Nomor 545/Pid.B/2024/PN Mks