



PUTUSAN

Nomor 380/Pid.B/2022/PN Dpk

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. Nama lengkap : Subagja als Ade Bin Alm Amtira Gunaraharja
2. Tempat lahir : Bogor
3. Umur/Tanggal lahir : 52 Tahun/20 Februari 1970
4. Jenis kelamin : Laki-laki
5. Kebangsaan : Indonesia
6. Tempat tinggal : KTP: Kp. Kepupu No. 99 Rt. 06/07 Kel. Pasir Putih
Sawangan Kota Depok / Domisili: Jl. RTM No. 61A
Rt. 11/10 Kel. Tugu Kec. Cimanggis Kota Depok
7. Agama : Islam
8. Pekerjaan : Wiraswasta

Terdakwa Subagja als Ade Bin Alm Amtira Gunaraharja ditangkap pada tanggal 01 Agustus 2022 berdasarkan surat perintah penangkapan Nomor : SP.KAP/194/VIII/RES.1.11/2022/Reskrim tanggal 01 Agustus 2022;

Terdakwa Subagja als Ade Bin Alm Amtira Gunaraharja ditahan dalam tahanan rutan oleh:

1. Penyidik sejak tanggal 1 Agustus 2022 sampai dengan tanggal 20 Agustus 2022
2. Penyidik Perpanjangan Oleh Penuntut Umum sejak tanggal 21 Agustus 2022 sampai dengan tanggal 29 September 2022
3. Penuntut Umum sejak tanggal 29 September 2022 sampai dengan tanggal 18 Oktober 2022
4. Hakim Pengadilan Negeri sejak tanggal 11 Oktober 2022 sampai dengan tanggal 9 November 2022
5. Hakim Pengadilan Negeri Perpanjangan Pertama Oleh Ketua Pengadilan Negeri sejak tanggal 10 November 2022 sampai dengan tanggal 8 Januari 2023

Terdakwa menghadap sendiri;

Halaman 1 dari 25 Putusan Nomor 380/Pid.B/2022/PN Dpk



Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca:

- Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Depok Nomor 380/Pid.B/2022/PN Dpk tanggal 11 Oktober 2022 tentang penunjukan Majelis Hakim;
- Penetapan Majelis Hakim Nomor 380/Pid.B/2022/PN Dpk tanggal 12 Oktober 2022 tentang penetapan hari sidang;
- Berkas perkara dan surat-surat lain yang bersangkutan;

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

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

1. Menyatakan bahwa Terdakwa SUBAGJA Als ADE Bin (Alm) AMITRA GUNARAHARJA bersalah secara sah dan meyakinkan melakukan tindak pidana *"Dalam hal perbarengan beberapa perbuatan yang harus dipandang sebagai perbuatan yang berdiri sendiri sehingga merupakan beberapa kejahatan, dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum, dengan memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu-muslihat, ataupun rangkaian kebohongan, membujuk orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya, atau supaya memberi utang atau menghapuskan piutang"* sebagaimana diatur dalam Pasal 378 KUHP dalam Dakwaan Pertama kami.
2. Menjatuhkan pidana penjara terhadap Terdakwa SUBAGJA Als ADE Bin (Alm) AMITRA GUNARAHARJA selama 3 (Tiga) Tahun dikurangi selama Terdakwa berada dalam tahanan sementara, dengan perintah Terdakwa tetap ditahan.
3. Menyatakan barang bukti berupa :
 - 1 (satu) lembar asli Kwitansi dengan terbilang sudah terima dari Ibu Resa Utari Uang Sebesar sembilan puluh dua juta delapan ratus lima puluh ribu rupiah Di tanda tangani SUBAGJA tanggal 3 Mei 2021;
 - 1 (satu) lembar asli surat somasi I pemberitahuan supaya terlapor Sdr. SUBAGJA mengembalikan uang korban sebesar Rp 92.850.000 dibuat oleh pelapor tertanggal 10 Maret 2022;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 (satu) lembar asli surat somasi II pemberitahuan supaya terlapor Sdr. SUBAGJA mengembalikan uang korban sebesar Rp 92.850.000 dibuat oleh pelapor tertanggal 28 Maret 2022;

- 1 (satu) bundel asli Perjanjian pengikatan Jual Beli Kavling Cluster Nayla tertanggal 06 Oktober 2021 yang ditanda tangani oleh Pengembang perusahaan sebagai pihak pertama Sdr. SUBAGJA dan RESA UTARI.

Dikembalikan kepada Saksi RESA UTARI.

- Kwitansi tanggal 18 Agustus 2021 sebesar Rp.5.000.000,- untuk pembayar uang booking fee yang diterima oleh Sdr SUBAGJA.

- Kwitansi tanggal 21 Agustus 2021 sebesar Rp.75.000.000,- untuk pembayar uang DP 1 (satu) unit rumah type 30/35 Kav 11 yang diterima oleh Sdr SUBAGJA.

- Kwitansi tanggal 28 Agustus 2021 sebesar Rp.2.500.000,- untuk pembuatan kanopi 1 rumah Kav 11 yang diterima oleh Sdr SUBAGJA.

- Kwitansi tanggal 28 Agustus 2021 sebesar Rp.49.400.000,- untuk perlunasan pembayaran pembelian cluster Nayla yang diterima oleh Sdr SUBAGJA.

- Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kavling Nayla Cluster tanggal 21 Agustus 2021 atas nama Sdr. SUBAGJA selaku penjual dengan Sdr. REZA PRATAMA selaku pembeli.

- Surat Perjanjian pengikatan Jual Beli Unit Cluster Nayla tanggal 12 Januari 2022 atas nama Sdr. REZA PRATAMA selaku konsumen dengan Sdr. SUBAGJA selaku pengembang.

- Surat Perjanjian tanggal 31 Maret 2022 atas nama sdr. SUBAGJA selaku Pihak I dengan Sdr. REZA PRATAMA selaku pihak kedua terkait Pembatalan jual beli rumah Cluster Nyla; Surat Somasi I tanggal 10 Juni 2022.

Dikembalikan kepada Saksi REZA PRATAMA.

4. Menetapkan supaya Terdakwa dibebani biaya perkara sebesar Rp. 2.000,- (Dua ribu rupiah).

Setelah mendengar permohonan Terdakwa yang pada pokoknya menyatakan hanya memohon keringanan hukuman

Setelah mendengar tanggapan Penuntut Umum terhadap permohonan Terdakwa yang pada pokoknya tetap dengan Tuntutannya;

Halaman 3 dari 25 Putusan Nomor 380/Pid.B/2022/PN Dpk



Setelah mendengar Tanggapan Terdakwa terhadap tanggapan Penuntut Umum yang pada pokoknya tetap dengan Permohonannya;

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

P E R T A M A

Bahwa Terdakwa SUBAGJA Als ADE Bin (Alm) AMTIRA GUNARAHARJA pada tanggal 31 Mei 2021 dan tanggal 21 Agustus 2021 atau setidak-tidaknya pada suatu waktu lain dalam tahun 2021 bertempat di Cluster Nayla Jl. Raya H Sulaeman Rt. 04/05 Kel. Bedahan Kec. Sawangan Kota Depok, dalam hal perbarengan beberapa perbuatan yang harus dipandang sebagai perbuatan yang berdiri sendiri sehingga merupakan beberapa kejahatan, *dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum, dengan memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu-muslihat, ataupun rangkaian kebohongan, membujuk orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya, atau supaya memberi utang atau menghapuskan piutang*, perbuatan mana dilakukan para Terdakwa dengan cara-cara antara lain sebagai berikut :

- Bahwa berawal Terdakwa selaku pemilik perumahan Cluster Nayla menyuruh pihak ketiga untuk melakukan pemasaran atau penjualan unit perumahan tersebut dengan brosur dan harga yang dibuat oleh terdakwa kemudian Saksi Darul Hanif dan Saksi Resa Utari melihat iklan perumahan Cluster Nayla tersebut kemudian datang ke lokasi di Cluster Nayla Jl. Raya H Sulaeman Rt. 04/05 Kel. Bedahan Kec. Sawangan Kota Depok dan bertemu dengan Saksi Asih Sapriyani yang kemudian menawarkan unit rumah tipe 30/35 (luas bangunan 30 m2 dan luas tanah 35 m2) dengan harga normal yaitu Rp. 120.000.000 juta rupiah namun sedang ada promo sehingga harganya menjadi sekitar 90 (sembilan puluh) jutaan dan dijanjikan rumah akan serah terima enam bulan setelah pembayaran berikut surat-surat, karena itu Saksi Darul Hanif dan Saksi Resa Utari tertarik kemudian melakukan pembayaran secara tunai yang selanjutnya dibuatkan kuitansi tertanggal 3 Mei 2021 senilai Rp. 92.850.000,- (sembilan puluh dua juta delapan ratus lima puluh ribu rupiah) yang ditandatangani oleh terdakwa. Namun hingga saat ini unit rumah pesanan Saksi Darul Hanif dan Saksi Resa Utari tidak kunjung diserahkan oleh terdakwa.
- Bahwa kemudian sekitar bulan Agustus 2021 Saksi Reza Pratama melihat iklan perumahan Cluster Nayla milik terdakwa kemudian datang ke lokasi di Cluster Nayla Jl. Raya H Sulaeman Rt. 04/05 Kel. Bedahan Kec.

Halaman 4 dari 25 Putusan Nomor 380/Pid.B/2022/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sawangan Kota Depok dan bertemu dengan Saksi Asih Sapriyani dan terdakwa di kantor pemasaran perumahan Cluster Nayla, lalu menawarkan unit rumah tipe 30/35 (luas bangunan 30 m2 dan luas tanah 35 m2) dengan harga Rp. 129.400.000,- dengan waktu penyerahan unit dalam waktu lima bulan karena tertarik kemudian Saksi Reza Pratama melakukan *booking* unit rumah dengan membayar *Booking Fee* sebesar Rp. 5.000.000 (lima juta rupiah) dan dibuatkan kwitansi tertanggal 18 Agustus 2021 yang ditandatangani oleh terdakwa. Kemudian pada tanggal 21 Agustus 2021 Saksi Reza Pratama kembali datang ke kantor pemasaran Cluster Nayla dan bertemu dengan terdakwa kemudian Saksi Reza Pratama membayar uang DP pesannya sebesar Rp. 75.000.000,- dan dibuatkan kwitansi tertanggal 21 Agustus 2021 yang ditandatangani oleh terdakwa yang kemudian terdakwa menjanjikan dalam waktu lima bulan rumah akan siap huni berikut surat-suratnya kemudian pada tanggal 28 Agustus 2021 Saksi Reza Pratama kembali membayar pelunasan sebesar Rp. 49.400.000 (empat puluh sembilan juta empat ratus ribu rupiah) dan tambahan pembuatan kanopi senilai Rp. 2.500.000 (dua juta lima ratus ribu rupiah) yang dibuatkan kuitansi ditandatangani oleh terdakwa. Namun hingga saat ini unit rumah pesanan Saksi Reza Pratama tidak kunjung diserahkan oleh terdakwa.

- Bahwa tersangka mengetahui dengan harga yang ditawarkan kepada Saksi Darul Hanif dan Saksi Reza Pratama tidak dapat menyerahkan unit rumah pesanan tersebut karena tidak sesuai perhitungan yaitu untuk Luas Tanah 30 M2 dengan harga beli oleh terdakwa kepemilikan lahan sebesar Rp 1.200.000/m2 sehingga harga tanah Rp. Rp.36.000.000 (tiga puluh enam juta rupiah) dan Bangunan 35 M2 dengan nilai pengerjaan Rp 2.700.000 (dua juta tujuh ratus ribu rupiah / meter maka dibutuhkan biaya sebesar Rp 94.500.000 (sembilan puluh empat juta lima ratus rupiah), sedangkan surat untuk proses sampai SHM per unit Rp 15.000.000 (lima belas juta rupiah), selain itu untuk Instalasi Listrik dan pemasangan meteran senilai Rp 3.000.000/unit. Oleh karena itu total pengeluaran hingga unit dapat diserahkan sebesar Rp 148.500.000 (seratus empat puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah). Bahwa maksud terdakwa membuat harga promo tersebut agar ada uang yang masuk yang bisa terdakwa pergunakan.

- Bahwa akibat dari perbuatan Terdakwa tersebut, Saksi Darul Hanif dan Saksi Resa Utari menderita kerugian kurang lebih sebesar Rp. 92.850.000,- (sembilan puluh dua juta delapan ratus lima puluh ribu rupiah) dan Saksi

Halaman 5 dari 25 Putusan Nomor 380/Pid.B/2022/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Reza Pratama menderita kerugian kurang lebih sebesar Rp. 131.900.000 (seratus tiga puluh satu juta sembilan ratus ribu rupiah).

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

ATAU

KEDUA

Bahwa Terdakwa SUBAGJA Als ADE Bin (Alm) AMTIRA GUNARAHARJA pada tanggal 31 Mei 2021 dan tanggal 21 Agustus 2021 atau setidak-tidaknya pada suatu waktu lain dalam tahun 2021 bertempat di Cluster Nayla Jl. Raya H Sulaeman Rt. 04/05 Kel. Bedahan Kec. Sawangan Kota Depok, dalam hal perbarengan beberapa perbuatan yang harus dipandang sebagai perbuatan yang berdiri sendiri sehingga merupakan beberapa kejahatan, *dengan sengaja dan melawan hukum memiliki barang sesuatu yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain, tetapi berada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan*, perbuatan mana dilakukan Terdakwa dengan cara-cara antara lain sebagai berikut :

- Bahwa berawal Terdakwa selaku pemilik perumahan Cluster Nayla menyuruh pihak ketiga untuk melakukan pemasaran atau penjualan unit perumahan tersebut dengan brosur dan harga yang dibuat oleh terdakwa kemudian Saksi Darul Hanif dan Saksi Resa Utari melihat iklan perumahan Cluster Nayla tersebut kemudian datang ke lokasi di Cluster Nayla Jl. Raya H Sulaeman Rt. 04/05 Kel. Bedahan Kec. Sawangan Kota Depok dan bertemu dengan Saksi Asih Sapriyani yang kemudian menawarkan unit rumah tipe 30/35 (luas bangunan 30 m2 dan luas tanah 35 m2) dengan harga normal yaitu Rp. 120.000.000 juta rupiah namun sedang ada promo sehingga harganya menjadi sekitar 90 (sembilan puluh) jutaan dan dijanjikan rumah akan serah terima enam bulan setelah pembayaran berikut surat-surat, karena itu Saksi Darul Hanif dan Saksi Resa Utari tertarik kemudian melakukan pembayaran secara tunai yang selanjutnya dibuatkan kuitansi tertanggal 3 Mei 2021 senilai Rp. 92.850.000,- (sembilan puluh dua juta delapan ratus lima puluh ribu rupiah) yang ditandatangani oleh terdakwa. Namun hingga saat ini unit rumah pesanan Saksi Darul Hanif dan Saksi Resa Utari tidak kunjung diserahkan oleh terdakwa.
- Bahwa kemudian sekitar bulan Agustus 2021 Saksi Reza Pratama melihat iklan perumahan Cluster Nayla milik terdakwa kemudian datang ke lokasi di Cluster Nayla Jl. Raya H Sulaeman Rt. 04/05 Kel. Bedahan Kec. Sawangan Kota Depok dan bertemu dengan Saksi Asih Sapriyani dan

Halaman 6 dari 25 Putusan Nomor 380/Pid.B/2022/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terdakwa di kantor pemasaran perumahan Cluster Nayla, lalu menawarkan unit rumah tipe 30/35 (luas bangunan 30 m² dan luas tanah 35 m²) dengan harga Rp. 129.400.000,- dengan waktu penyerahan unit dalam waktu lima bulan karena tertarik kemudian Saksi Reza Pratama melakukan *booking* unit rumah dengan membayar *Booking Fee* sebesar Rp. 5.000.000 (lima juta rupiah) dan dibuatkan kwitansi tertanggal 18 Agustus 2021 yang ditandatangani oleh terdakwa. Kemudian pada tanggal 21 Agustus 2021 Saksi Reza Pratama kembali datang ke kantor pemasaran Cluster Nayla dan bertemu dengan terdakwa kemudian Saksi Reza Pratama membayar uang DP pesannya sebesar Rp. 75.000.000,- dan dibuatkan kwitansi tertanggal 21 Agustus 2021 yang ditandatangani oleh terdakwa yang kemudian terdakwa menjanjikan dalam waktu lima bulan rumah akan siap huni berikut surat-suratnya kemudian pada tanggal 28 Agustus 2021 Saksi Reza Pratama kembali membayar pelunasan sebesar Rp. 49.400.000 (empat puluh sembilan juta empat ratus ribu rupiah) dan tambahan pembuatan kanopi senilai Rp. 2.500.000 (dua juta lima ratus ribu rupiah) yang dibuatkan kuitansi ditandatangani oleh terdakwa. Namun hingga saat ini unit rumah pesanan Saksi Reza Pratama tidak kunjung diserahkan oleh terdakwa.

- Bahwa tersangka mengetahui dengan harga yang ditawarkan kepada Saksi Darul Hanif dan Saksi Reza Pratama tidak dapat menyerahkan unit rumah pesanan tersebut karena tidak sesuai perhitungan yaitu untuk Luas Tanah 30 M² dengan harga beli oleh terdakwa kepemilikan lahan sebesar Rp 1.200.000/m² sehingga harga tanah Rp. Rp.36.000.000 (tiga puluh enam juta rupiah) dan Bangunan 35 M² dengan nilai pengerjaan Rp 2.700.000 (dua juta tujuh ratus ribu rupiah / meter maka dibutuhkan biaya sebesar Rp 94.500.000 (sembilan puluh empat juta lima ratus rupiah), sedangkan surat untuk proses sampai SHM per unit Rp 15.000.000 (lima belas juta rupiah), selain itu untuk Instalasi Listrik dan pemasangan meteran senilai Rp 3.000.000/unit. Oleh karena itu total pengeluaran hingga unit dapat diserahkan sebesar Rp 148.500.000 (seratus empat puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah). Bahwa maksud terdakwa membuat harga promo tersebut agar ada uang yang masuk yang bisa terdakwa pergunakan.

- Bahwa kemudian uang yang terdakwa terima tersebut terdakwa pergunakan bukan untuk membangun rumah tersebut melainkan dipergunakan untuk keperluan pribadi terdakwa berupa pembayaran DP kendaraan mobil dan DP kendaraan motor.

Halaman 7 dari 25 Putusan Nomor 380/Pid.B/2022/PN Dpk

Disclaimer

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



- Bahwa akibat dari perbuatan Terdakwa tersebut, Saksi Darul Hanif dan Saksi Resa Utari menderita kerugian kurang lebih sebesar Rp. 92.850.000,- (sembilan puluh dua juta delapan ratus lima puluh ribu rupiah) dan Saksi Reza Pratama menderita kerugian kurang lebih sebesar Rp. 131.900.000 (seratus tiga puluh satu juta sembilan ratus ribu rupiah).

Perbuatan Terdakwa tersebut sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 372 KUHPidana Jo. Pasal 65 ayat (1) KUHPidana

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

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

1. Saksi Resa Utari dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi dihadirkan dalam perkara ini sehubungan dengan tindak pidana penipuan dan atau penggelapan yang dilakukan oleh Terdakwa;
- Bahwa Penipuan yang dilakukan Terdakwa terkait pembelian kavling atau rumah di sebuah cluster Kantor Pemasaran Cluster Nayla Jalan Raya Sulaeman Perigi RT 04 RW 05 Kel Bedahan Kec Sawangan Kota Depok;
- Bahwa Saksi bisa mengalami penipuan dan penggelapan yang dilakukan oleh Terdakwa awalnya saat melihat iklan dari Aplikasi Medsos Facebook (Fb) tentang penawaran rumah di Cluster Nayla, lalu suami Saksi yaitu saudara Darul Hanif, menghubungi nomor yang tertera di iklan tersebut, lalu nomor yang ditelepon tersebut dijawab oleh seseorang yang mengaku bernama saudara Ari, kemudian ia mengajak serta menawarkan untuk langsung survey ke lokasi dan kami pun bertemu di kantor pemasaran yang terletak di objek Cluster Nayla yang ditawarkan. Di objek Cluster Nayla tersebut, Saksi dan suami bertemu dengan Saksi Asih Sapriyani dan ia menjelaskan bahwa banyak yang berminat di Cluster tipe 30/35 dengan Membuka harga Rp90.000.000,00 (sembilan puluh juta rupiah) dari harga normal Rp 120.000.000,00 (seratus dua puluh juta rupiah), kemudian saudari Asih juga mengatakan bahwa akan diberikan AJB, lalu terjadilah pembayaran secara tunai yang saat itu diterima oleh Saksi Asih Sapriyani, dan ia menjanjikan bahwa dalam 7 (tujuh) bulan setelah pembayaran, akan dilakukan serah terima unit atau selesai pembangunan rumah, namun setelah 4 (empat) bulan kemudian objek yang sebelumnya dipesan sudah dibangun tembok dan diinformasikan ada masalah namun masalahnya Saksi tidak tahu, lalu Saksi ditawarkan pindah kavling atau pengembalian dana, kemudian Saksi dan suami sepakat meminta pindah kavling ke lokasi yang baru

Halaman 8 dari 25 Putusan Nomor 380/Pid.B/2022/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

di kavling nomor 2 tipe 30/35 di Jalan H. Sulaiman Rt 4 Rw 05 Kel Bedahan Kec Sawangan kota depok sekitar bulan Oktober 2021, namun sampai waktu yang telah dijanjikan sekitar bulan Januari 2022 tidak ada progres dari pembangunan rumah Saksi;

- Bahwa pada saat saksi datang ke Kantor Pemasaran Cluster Nayla sempat bertemu dengan Terdakwa;
- Bahwa yang pertama kali mengarahkan Saksi dan suami Saksi ke lokasi kavling adalah Saksi Asih Sapriyani;
- Bahwa Saksi Asih Sapriyani adalah pegawai dari Kantor Pemasaran Cluster Nayla;
- Bahwa yang saksi lihat setelah sampai di lokasi kavling Cluster Nayla tersebut sudah ada pembangunan dan disekitarnya sudah ada rumah yang telah jadi sekitar 2 (dua) rumah dan sudah ada penghuninya;
- Bahwa lokasi yang saksi pilih itu masih berupa tanah kosong;
- Bahwa Saksi Asih Sapriyani menjelaskan kepada Saksi bahwa dari pembayaran harga Rp90.000.000,00 (sembilan puluh juta rupiah) hanya mendapat AJB saja dan tidak dengan Sertipikat, dan untuk penerbitan sertifikat pembeli yang harus mengurus sendiri;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, Saksi Asih Sapriyani menjelaskan mengenai proses pembelian kavling di Cluster Nayla tersebut atas perintah Terdakwa;
- Bahwa Saksi dan suami melakukan pembayarannya dengan cara cash;
- Bahwa setelah melakukan pembayaran saat itu Saksi mendapat kwitansi dan PPJB;
- Bahwa selain membayar harga Rp90.000.000,00 (sembilan puluh juta rupiah) juga ada biaya tambahan sebesar Rp2.850.000,00 (dua juta delapan ratus lima puluh juta rupiah) untuk biaya dak toren, kran dan lain-lainnya;
- Bahwa yang tertera di kwitansi atas pembayaran yang telah saksi lakukan tersebut adalah tandatangan dari Terdakwa;
- Bahwa pada saat Saksi dan suami sepakat pindah lokasi kavling, masih bertemu dengan Saksi Asih Sapriyani;
- Bahwa Saksi Asih Sapriyani menyampaikan bahwa sekitar 2 (dua) minggu setelah konfirmasi kwitansi yang ke 2 (dua) rumah Saksi akan dibangun;
- Bahwa Kwitansi yang ke 2 (dua), karena kwitansi yang pertama itu diganti dari yang semula 3 Mei 2021 diganti ke bulan 06 Oktober 2021

Terhadap keterangan saksi, Terdakwa memberikan pendapat bahwa ia tidak keberatan dengan keterangan tersebut

Halaman 9 dari 25 Putusan Nomor 380/Pid.B/2022/PN Dpk



2. Saksi Reza Pratama dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi dihadirkan dalam perkara ini sehubungan dengan tindak pidana penipuan dan atau penggelapan yang dilakukan oleh Terdakwa;
- Bahwa Saksi bisa mengalami penipuan dan penggelapan yang dilakukan oleh Terdakwa awalnya karena Saksi melihat iklan di facebook tentang penjualan rumah murah, setelah itu Saksi menghubungi nomor marketing yang tertera di dalam iklan tersebut, dan dijawab oleh seseorang yang bernama Sdr Iko, setelah itu Saksi janji untuk bertemu guna melihat lokasi perumahan tersebut. Dilokasi tersebut Saksi bertemu dengan salah satu marketing, yaitu sdr. Ari yang saat itu menunjukan lokasi dan menjelaskan mengenai tanah yang dijual. Setelah merasa cocok kemudian Saksi memilih kavling no 11 type 30/35 lalu terjadilah kesepakatan jual beli tanah tersebut dengan harga Rp131.900.000,00 (seratus tiga puluh satu juta sembilan ratus ribu rupiah), setelah itu Saksi membayar uang Booking Fee sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) kepada sdr. Ari dan mendapat kwitansi yang ditandatangani oleh Terdakwa Subagja, lalu pada tanggal 21 Agustus 2021 Saksi kembali datang ke kantor perumahan Cluster Nayla dan saat itu Saksi baru bertemu dengan Terdakwa, lalu Saksi kembali membayar uang DP pembelian rumah sebesar Rp75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah). Saat itu Terdakwa menjanjikan bahwa rumah akan siap untuk dihuni dalam kurun waktu 5 (lima) bulan. Setelah itu dibuatkanlah Surat perjanjian Jual Beli antara Saksi dengan Terdakwa. Kemudian pada tanggal 28 Agustus 2021 Saksi kembali membayar untuk kanopi sebesar Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah) yang Saksi berikan kepada Saksi Asih Sapriyani (marketing) dengan bukti kwitansi yang ditandatangani Terdakwa dan pembayaran pelunasan atas pembelian rumah sebesar Rp49.400.000,00 (empat puluh sembilan juta empat ratus ribu rupiah) dengan bukti berupa kwitansi yang ditanda tangani oleh Terdakwa, setelah itu Saksi Asih Sapriyani selaku marketing menjelaskan bahwa rumah akan siap di huni dalam waktu kurun 5 (lima) bulan. Setelah itu Saksi melanjutkan untuk melihat lokasi dan benar bahwa rumah yang Saksi beli sedang dalam tahap proses pembangunan yang saat itu sedang dibangun pondasi, lalu berselang 1 (satu) bulan kemudian Saksi melihat rumah yang Saksi beli sudah terbangun sekitar 30 % (tiga puluh) persen yaitu pembangunan tembok dan bulan berikutnya saat Saksi kembali mengecek lokasi terlihat sudah tidak ada kelanjutan pembangunan rumahnya begitu juga dengan bulan berikutnya sehingga Saksi coba menemui Terdakwa untuk meminta penjelasan, dan

Halaman 10 dari 25 Putusan Nomor 380/Pid.B/2022/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terdakwa menjelaskan bahwa sedang ada permasalahan tanah dengan tukang bangunan yang pulang kampung sehingga mengganti kontraktor baru, sehingga Saksi dijanjikan kembali oleh Terdakwa dan kembali akan melanjutkan pembangunan rumah Saksi, kemudian tanggal 31 Maret 2022 antara Saksi dengan Terdakwa membuat surat perjanjian baru terkait pembelian tanah tersebut yang isinya Terdakwa akan melanjutkan pembangunan selama 2 (dua) bulan, namun jika tidak dapat melanjutkan Terdakwa akan mengembalikan uang atas pembelian rumah tersebut, namun setelah sampai batas waktu yang telah ditentukan rumah yang Saksi beli tidak ada perubahan atau progresnya dan tidak ada pembangunan, sehingga Saksi membuat surat pembatalan pembelian tanah dengan waktu estimasi pengembalian uang selama 1 (satu) bulan, namun karena tidak ada kejelasan sehingga Saksi memberikan surat somasi kepada Terdakwa untuk meminta pengembalian uang, namun Terdakwa hanya janji janji saja kepada Saksi sehingga dengan kejadian tersebut Saksi merasa tertipu dan akhirnya melaporkannya ke Polres Depok;

- Bahwa Saksi telah membayar DP pembelian rumah sebesar Rp75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah), dengan cara transfer rekening Bank Mandiri atas nama Subagja (Terdakwa) sejumlah Rp70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah) dan yang Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) secara cash;
- Bahwa setelah saksi membayar DP Rp70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah), ada pembayaran pelunasan pembelian rumah itu sebesar Rp49.400.000,00 (empat puluh sembilan juta empat ratus ribu rupiah);
- Bahwa saksi membayar pelunasan pembayaran pembelian rumah itu secara cash;
- Bahwa yang menerima uang pelunasan tersebut saat itu Saksi Asih Sapriyani;
- Bahwa setiap pembayaran yang Saksi bayarkan apakah langsung mendapatkan kwitansi yang ditandatangani oleh Terdakwa;
- Bahwa yang menandatangani semua kwitansi atas pembayaran rumah tersebut adalah Terdakwa Subagja;
- Bahwa tidak ada penjelasan dari kantor perumahan Cluster Nayla tentang status tanah yang Saksi beli apakah ada ijinnya atau kah milik siapa tanah tersebut awalnya;
- bahwa yang Terdakwa katakan pada saat disomasi hanya janji-janji saja kepada Saksi bahwa akan menyelesaikan pembangunan rumah, namun tidak pernah terealisasi sampai saat ini;

Halaman 11 dari 25 Putusan Nomor 380/Pid.B/2022/PN Dpk

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)



Terhadap keterangan saksi, Terdakwa memberikan pendapat bahwa ia tidak keberatan dengan keterangan tersebut

3. Saksi Asih Sapriyani dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi menjabat sebagai Staff Operasional di Perumahan Cluster Nayla;
- Bahwa Saksi mulai bekerja di Perumahan Cluster Nayla sekitar bulan Agustus 2020;
- Bahwa pada saat pertama kali bekerja di Kantor Perumahan Cluster Nayla sudah ada pembangunan rumahnya dan sudah ada Kantor Pemasarannya;
- Bahwa saksi Resa Utari dan saksi Raza Pratama mengambil Cluster Nayla yang ke 4 (empat);
- Bahwa Cluster Nayla ada 7 (tujuh) titik;
- Bahwa pemilik dari Perumahan Cluster Nayla adalah Terdakwa;
- Bahwa untuk harganya di Perumahan Cluster Nayla semua prosedur dari Terdakwa jadi langsung disampaikan kepada semua Marketing artinya untuk konsumen yang datang ke lokasi biasanya tidak langsung bertemu dengan Saksi tapi bertemu dengan Marketing dahulu dan ketika sudah oke baru ketemu dengan Saksi;
- Bahwa setahu Saksi tidak ada pihak lain untuk kepemilikan Cluster Nayla;
- Bahwa semua kwitansi pembayaran Terdakwa yang tandatangani;
- Bahwa biasanya Saksi yang terima yang menerima uang yang telah di bayarkan oleh konsumen secara cash dan dibantu oleh beberapa Admin dan jika sudah selesai uangnya diserahkan kepada Terdakwa dan untuk dibuatkan Kwitansinya ditandatangani oleh Terdakwa lalu barulah kwitansi Saksi berikan kepada konsumen;
- Bahwa Terdakwa mengetahui setiap proses dari pembelian rumah dan memang Terdakwa selalu ada di Kantor pemasaran sehari-harinya;
- Bahwa biasanya Terdakwa menyuruh Saksi untuk selalu bayar ke matrial atau toko bangunan terkait masalah pembayarannya dan juga pesanan bahan bangunan ke toko bangunan yang diminta mandor bangunan;
- Bahwa biaya yang dibutuhkan di Cluster Nayla untuk membangun rumah seluas kira-kira 30 m² (tiga puluh) meter persegi setahu Saksi per unit sekitar Rp60.000.000,00 (Enam Puluh Juta) Rupiah dan itu diluar tanah, hal itu Saksi ketahui dari Terdakwa;

Halaman 12 dari 25 Putusan Nomor 380/Pid.B/2022/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saya pernah menanyakannya kenapa murah sekali namun Terdakwa bilang nanti bisa diambil biayanya dari unit yang lain seperti subsidi silang;
- Bahwa di Cluster Nayla mempunyai izin yaitu izin lingkungan dan surat tanah tidak sengketa;
- Bahwa untuk izin Developer setahu Saksi tidak ada;
- Bahwa setahu Saksi, Terdakwa selalu kerja sama dengan pemilik tanahnya;
- Bahwa tanah yang dibeli oleh saksi Resa Utari dan saksi Reza Pratama setahu Saksi milik bapak Alwi;
- Bahwa harga tanah bapak Alwi tersebut Harganya Rp540.000.000,- (lima ratus empat puluh juta rupiah) dengan rincian 1.200.000,- (satu juta dua ratus ribu rupiah) per meter x 450 m² (empat ratus lima puluh meter) persegi, Saksi mengetahuinya karena sempat diceritakan oleh Terdakwa sendiri;
- Bahwa Kantor Cluster Nayla tidak punya rekening sendiri semua pakai rekening Terdakwa;

Terhadap keterangan saksi, Terdakwa memberikan pendapat bahwa ia tidak keberatan dengan keterangan tersebut

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

- Bahwa saksi tidak bekerjasama dengan Terdakwa Subagja dalam bisnis di Cluster Nayla, Saksi menjual mutlak tanah Saksi kepada Terdakwa;
- Bahwa harga tanah saksi dijual kepada Terdakwa kurang lebih sekitar Rp540.000.000,00 (lima ratus empat puluh juta rupiah)
- Bahwa rumah atau tanah yang dibeli oleh saksi Resa Utari dan Reza Pratama adalah tanah yang saksi jual kepada Terdakwa;
- Bahwa tanah saksi dibeli oleh Terdakwa seingat Saksi pada bulan April tahun 2021. Luas tanahnya 450 m² (empat ratus lima puluh meter) persegi;
- Bahwa Per meter dihargai Rp1.200.000,- (satu juta dua ratus ribu rupiah) Baru dibayar Rp62.000.000,- (enam puluh dua juta rupiah);
- Bahwa setelah Terdakwa Dp Rp62.000.000,- (enam puluh dua juta rupiah) Saksi terima Dp tersebut Saksi ijin untuk membat rumput-rumput ditanah Saksi untuk digarap menjadi rumah;
- Bahwa Saksi tidak pernah melarang pembangunan rumah ditanah saksi yang belum lunas itu setelah terjadi masalah antara Terdakwa dengan konsumen-konsumennya;
- Bahwa saat ini belum ada tambahan uang ke saksi terkait pelunasan tanah yang saksi jual kepada Terdakwa

Halaman 13 dari 25 Putusan Nomor 380/Pid.B/2022/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Surat tanah tersebut masih berbentuk girik belum ada AJB nya;
- Bahwa Saksi mengetahuinya masalah antara Terdakwa dengan konsumen-konsumennya semenjak Saksi lihat pembangunan rumah tersebut sudah tidak berjalan lagi;
- Bahwa Saksi sempat menagih sisa pembayaran tanah saksi sesuai perjanjian antara saya dan Terdakwa, namun setelah lewat dari waktu yang ditentukan Terdakwa tidak juga melunasi sisa pembayaran tanah saya maka saya stop pembangunan di tanah saya tersebut;
- Bahwa di tanah saksi Belum berdiri bangunan rumah utuh, hanya tembok hebel sudah berdiri dan belum ada yang menghuninya;
- Bahwa Saksi sudah membatalkannya bahkan sebelum Terdakwa di laporkan dan ditahan oleh Polisi saya sudah lebih dulu membatalkan penjualan tanah saya tersebut kepada Terdakwa;

Terhadap keterangan saksi, Terdakwa memberikan pendapat bahwa ia tidak keberatan dengan keterangan tersebut

Menimbang, bahwa Penuntut Umum tidak mengajukan Ahli;

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

- Bahwa Terdakwa diperiksa dalam perkara ini mengenai tindak pidana penipuan;
- Bahwa Terdakwa membenarkan keterangan Terdakwa pada Berita Acara Pemeriksaan terdakwa yang dicantumkan dalam Berkas Perkara dan berita Acara Pemeriksaan Terdakwa tersebut dibaca terlebih dahulu oleh Terdakwa sebelum ditandatangani;
- Bahwa pada tanggal 3 Mei 2021 Terdakwa sudah menerima uang sebagai pembelian satu Unit rumah Tipe 30/35 dari Saksi Resa Utari (korban) sejumlah Rp92.850.000,00 dan dari Saksi Reza Pratama (korban) sejumlah Rp129.400.000, (seratus dua puluh sembilan juta empat ratus ribu rupiah) dan telah memberikan kwitansi yang ditandatangani langsung oleh Terdakwa;
- Bahwa tanah yang dijual masih belum milik Terdakwa namun masih atas nama pemilik tanah dan sifatnya kerjasama dan telah diberikan ijin, namun untuk harga tanah sendiri belum dilunasi kepada pemilik tanah sementara dari konsumen sudah terjadi pelunasan;
- Bahwa Pemilik tanah adalah Saksi Alwih, sistem pembelian dan pembayaran termin dimana pembayaran tanah secara bertahap Saksi Alwih sebesar Rp 1.200.000/meter kali 450 Meter dengan harga Rp 540.000.000,-

Halaman 14 dari 25 Putusan Nomor 380/Pid.B/2022/PN Dpk

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)



dan yang sudah dibayarkan sebesar Rp 67.000.000, kekurangan sebesar Rp 473.000.000;

- Bahwa Terdakwa hanya memiliki sebatas ijin lingkungan RT dan RW dalam melakukan penjualan dan pemasaran Cluster Nayla;
- Bahwa Terdakwa menerima dari Saksi Resa Utari (korban) uang sebesar Rp 92.850.000 dan Terdakwa menyatakan sudah lunas untuk pembelian satu unit tipe 30 dan selanjutnya Terdakwa janjikan paling lama 6 sampai 8 bulan serah terima unit, dan dari Saksi Reza Pratama (korban) telah menerima sebesar Rp 129.400.000 (seratus dua puluh sembilan juta empat ratus ribu rupiah) dan setelah 13 bulan sekarang unit belum diserahkan kepada pelapor/korban dan rumahnya juga belum ada progres pembangunan karena sudah tidak ada dananya, dan uang dari pelapor tersebut sudah dipergunakan untuk material, tukang dan untuk kebutuhan pribadinya;
- Bahwa Terdakwa mengakui perbuatannya dan bertanggungjawab atas akibat perbuatannya yang telah menerima pelunasan penjualan unit rumah di Cluster Naayla namun unit rumahnya belum selesai dan tanahnya masih milik orang lain.

Menimbang, bahwa Terdakwa tidak mengajukan Saksi yang meringankan (*a de charge*);

Menimbang, bahwa Terdakwa tidak mengajukan Ahli;

Menimbang, bahwa Penuntut Umum mengajukan barang bukti sebagai berikut:

1. 1 (satu) lembar asli Kwitansi dengan terbilang sudah terima dari Ibu Resa Utari Uang Sebesar sembilan puluh dua juta delapan ratus lima puluh ribu rupiah Di tanda tangani SUBAGJA tanggal 3 Mei 2021;
2. 1 (satu) lembar asli surat somasi I pemberitahuan supaya terlapor Sdr. SUBAGJA mengembalikan uang korban sebesar Rp 92.850.000 dibuat oleh pelapor tertanggal 10 Maret 2022;
3. 1 (satu) lembar asli surat somasi II pemberitahuan supaya terlapor Sdr. SUBAGJA mengembalikan uang korban sebesar Rp 92.850.000 dibuat oleh pelapor tertanggal 28 Maret 2022;
4. 1 (satu) bundel asli Perjanjian pengikatan Jual Beli Kavling Cluster Nayla tertanggal 06 Oktober 2021 yang ditanda tangani oleh Pengembang perusahaan sebagai pihak pertama Sdr. SUBAGJA dan RESA UTARI.



5. Kwitansi tanggal 18 Agustus 2021 sebesar Rp.5.000.000,- untuk pembayar uang booking fee yang diterima oleh Sdr SUBAGJA.
6. Kwitansi tanggal 21 Agustus 2021 sebesar Rp.75.000.000,- untuk pembayar uang DP 1 (satu) unit rumah type 30/35 Kav 11 yang diterima oleh Sdr SUBAGJA.
7. Kwitansi tanggal 28 Agustus 2021 sebesar Rp.2.500.000,- untuk pembuatan kanopi 1 rumah Kav 11 yang diterima oleh Sdr SUBAGJA.
8. Kwitansi tanggal 28 Agustus 2021 sebesar Rp.49.400.000,- untuk perlunasan pembayaran pembelian cluster Nayla yang diterima oleh Sdr SUBAGJA.
9. Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kavling Nayla Cluster tanggal 21 Agustus 2021 atas nama Sdr. SUBAGJA selaku penjual dengan Sdr. REZA PRATAMA selaku pembeli.
10. Surat Perjanjian pengikatan Jual Beli Unit Cluster Nayla tanggal 12 Januari 2022 atas nama Sdr. REZA PRATAMA selaku konsumen dengan Sdr. SUBAGJA selaku pengembang.
11. Surat Perjanjian tanggal 31 Maret 2022 atas nama sdr. SUBAGJA selaku Pihak I dengan Sdr. REZA PRATAMA selaku pihak kedua terkait Pembatalan jual beli rumah Cluster Nyla; Surat Somasi I tanggal 10 Juni 2022.

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

- Bahwa Terdakwa selaku pemilik perumahan Cluster Nayla menyuruh pihak ketiga untuk melakukan pemasaran atau penjualan unit perumahan tersebut dengan brosur dan harga yang dibuat oleh Terdakwa kemudian Saksi Darul Hanif dan Saksi Resa Utari melihat iklan perumahan Cluster Nayla tersebut kemudian datang ke lokasi di Cluster Nayla Jl. Raya H Sulaeman Rt. 04/05 Kel. Bedahan Kec. Sawangan Kota Depok dan bertemu dengan Saksi Asih Sapriyani yang kemudian menawarkan unit rumah tipe 30/35 (luas bangunan 30 m2 dan luas tanah 35 m2) dengan harga normal yaitu Rp120.000.000 juta rupiah namun sedang ada promo sehingga harganya menjadi sekitar 90 (sembilan puluh) jutaan dan dijanjikan rumah akan serah terima enam bulan setelah pembayaran berikut surat-surat, karena itu Saksi Darul Hanif dan Saksi Resa Utari tertarik kemudian melakukan pembayaran secara tunai yang selanjutnya dibuatkan kuitansi tertanggal 3 Mei 2021 senilai Rp92.850.000,00 (sembilan puluh dua juta

Halaman 16 dari 25 Putusan Nomor 380/Pid.B/2022/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

delapan ratus lima puluh ribu rupiah) yang ditandatangani oleh terdakwa. Namun hingga saat ini unit rumah pesanan Saksi Darul Hanif dan Saksi Resa Utari tidak kunjung diserahkan oleh terdakwa;

- Bahwa sekitar bulan Agustus 2021 Saksi Reza Pratama melihat iklan perumahan Cluster Nayla milik terdakwa kemudian datang ke lokasi di Cluster Nayla Jl. Raya H Sulaeman Rt. 04/05 Kel. Bedahan Kec. Sawangan Kota Depok dan bertemu dengan Saksi Asih Sapriyani dan terdakwa di kantor pemasaran perumahan Cluster Nayla, lalu menawarkan unit rumah tipe 30/35 (luas bangunan 30 m2 dan luas tanah 35 m2) dengan harga Rp. 129.400.000,- dengan waktu penyerahan unit dalam waktu lima bulan karena tertarik kemudian Saksi Reza Pratama melakukan *booking* unit rumah dengan membayar *Booking Fee* sebesar Rp. 5.000.000 (lima juta rupiah) dan dibuatkan kwitansi tertanggal 18 Agustus 2021 yang ditandatangani oleh terdakwa. Kemudian pada tanggal 21 Agustus 2021 Saksi Reza Pratama kembali datang ke kantor pemasaran Cluster Nayla dan bertemu dengan terdakwa kemudian Saksi Reza Pratama membayar uang DP pesannya sebesar Rp. 75.000.000,- dan dibuatkan kwitansi tertanggal 21 Agustus 2021 yang ditandatangani oleh terdakwa yang kemudian terdakwa menjanjikan dalam waktu lima bulan rumah akan siap huni berikut surat-suratnya kemudian pada tanggal 28 Agustus 2021 Saksi Reza Pratama kembali membayar pelunasan sebesar Rp. 49.400.000 (empat puluh sembilan juta empat ratus ribu rupiah) dan tambahan pembuatan kanopi senilai Rp. 2.500.000 (dua juta lima ratus ribu rupiah) yang dibuatkan kuitansi ditandatangani oleh terdakwa. Namun hingga saat ini unit rumah pesanan Saksi Reza Pratama tidak kunjung diserahkan oleh terdakwa;

- Bahwa Terdakwa mengetahui dengan harga yang ditawarkan kepada Saksi Darul Hanif dan Saksi Reza Pratama tidak dapat menyerahkan unit rumah pesanan tersebut karena tidak sesuai perhitungan yaitu untuk Luas Tanah 30 M2 dengan harga beli oleh terdakwa kepemilikan lahan sebesar Rp 1.200.000/m2 sehingga harga tanah Rp. Rp.36.000.000 (tiga puluh enam juta rupiah) dan Bangunan 35 M2 dengan nilai pengerjaan Rp 2.700.000 (dua juta tujuh ratus ribu rupiah / meter maka dibutuhkan biaya sebesar Rp 94.500.000 (sembilan puluh empat juta lima ratus rupiah), sedangkan surat surat untuk proses sampai SHM per unit Rp 15.000.000 (lima belas juta rupiah), selain itu untuk Instalasi Listrik dan pemasangan meteran senilai Rp 3.000.000/unit. Oleh karena itu total pengeluaran hingga unit dapat diserahkan

Halaman 17 dari 25 Putusan Nomor 380/Pid.B/2022/PN Dpk

Disclaimer

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

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

Halaman 17



terimakan sebesar Rp 148.500.000 (seratus empat puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah). Bahwa maksud terdakwa membuat harga promo tersebut agar ada uang yang masuk yang bisa Terdakwa pergunakan;

- Bahwa akibat dari perbuatan Terdakwa tersebut, Saksi Darul Hanif dan Saksi Resa Utari menderita kerugian kurang lebih sebesar Rp. 92.850.000,00 (sembilan puluh dua juta delapan ratus lima puluh ribu rupiah) dan Saksi Reza Pratama menderita kerugian kurang lebih sebesar Rp. 131.900.000 (seratus tiga puluh satu juta sembilan ratus ribu rupiah).

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

Menimbang, bahwa Terdakwa telah didakwa oleh Penuntut Umum dengan dakwaan alternative, sehingga Majelis Hakim dapat langsung memilih dakwaan yang dinilai terbukti atas diri Terdakwa, yaitu Dakwaan alternative kesatu dalam Pasal 378 KUHPidana Jo. Pasal 65 ayat (1) KUHPidana yang unsur-unsurnya adalah sebagai berikut :

1. Unsur Barang Siapa
2. Unsur Dalam hal perbarengan beberapa perbuatan yang harus dipandang sebagai perbuatan yang berdiri sendiri sehingga merupakan beberapa kejahatan, dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum, dengan memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu-muslihat, ataupun rangkaian kebohongan, membujuk orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya, atau supaya memberi utang atau menghapuskan piutang

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

Ad.1. Unsur Barang Siapa

Menimbang, bahwa pengertian unsur "barang siapa" adalah subyek hukum dalam arti manusia (natuurlijke persoon) yang harus bertanggungjawab atas perbuatan/kejadian yang didakwakan itu atau setidaknya tidaknya mengenai siapa orangnya yang harus dijadikan sebagai Terdakwa dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa dalam persidangan telah dihadapkan seseorang bernama Subagja als Ade Bin Alm Amtira Gunaraharja yang berdasarkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keterangan Saksi-saksi bersesuaian dengan Surat Dakwaan Penuntut Umum, sehingga orang yang dihadirkan dipersidangan adalah benar Terdakwa Subagja als Ade Bin Alm Amtira Gunaraharja;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka unsur ini telah terpenuhi atas diri para Terdakwa;

Ad.2. Unsur dalam hal perbarengan beberapa perbuatan yang harus dipandang sebagai perbuatan yang berdiri sendiri sehingga merupakan beberapa kejahatan, dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum, dengan memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu-muslihat, ataupun rangkaian kebohongan, membujuk orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya, atau supaya memberi utang atau menghapuskan piutang

Menimbang, bahwa unsur ini terdiri dari serangkaian sub unsur atau rangkaian perbuatan yang bersifat alternative, sehingga cukup salah satu perbuatan dari unsur ini terbukti, maka unsur ini pun terpenuhi secara keseluruhan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum dipersidangan diketahui bahwa Terdakwa Subagja als Ade Bin Alm Amtira Gunaraharja Alm telah melakukan beberapa perbuatan yang harus dipandang sebagai perbuatan yang berdiri sendiri sehingga merupakan beberapa kejahatan yang dilakukan dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri secara melawan hukum dengan tipu-muslihat ataupun rangkaian kebohongan, membujuk orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya, perbuatan tersebut Terdakwa lakukan awalnya Terdakwa selaku pemilik perumahan Cluster Nayla menyuruh pihak ketiga untuk melakukan pemasaran atau penjualan unit perumahan tersebut dengan brosur dan harga yang dibuat oleh terdakwa kemudian Saksi Darul Hanif dan Saksi Resa Utari melihat iklan perumahan Cluster Nayla tersebut kemudian datang ke lokasi di Cluster Nayla Jl. Raya H Sulaeman Rt. 04/05 Kel. Bedahan Kec. Sawangan Kota Depok dan bertemu dengan Saksi Asih Sapriyani yang kemudian menawarkan unit rumah tipe 30/35 (luas bangunan 30 m2 dan luas tanah 35 m2) dengan harga normal yaitu Rp. 120.000.000 juta rupiah namun sedang ada promo sehingga harganya menjadi sekitar 90 (sembilan puluh) jutaan dan dijanjikan rumah akan serah terima enam bulan setelah pembayaran berikut surat-surat, karena itu Saksi Darul Hanif dan Saksi Resa Utari tertarik kemudian melakukan pembayaran secara tunai yang selanjutnya

Halaman 19 dari 25 Putusan Nomor 380/Pid.B/2022/PN Dpk

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

dibuatkan kuitansi tertanggal 3 Mei 2021 senilai Rp. 92.850.000,- (sembilan puluh dua juta delapan ratus lima puluh ribu rupiah) yang ditandatangani oleh terdakwa. Namun hingga saat ini unit rumah pesanan Saksi Darul Hanif dan Saksi Resa Utari tidak kunjung diserahkan oleh terdakwa;

Menimbang, bahwa kemudian sekitar bulan Agustus 2021 Saksi Reza Pratama melihat iklan perumahan Cluster Nayla milik terdakwa kemudian datang ke lokasi di Cluster Nayla Jl. Raya H Sulaeman Rt. 04/05 Kel. Bedahan Kec. Sawangan Kota Depok dan bertemu dengan Saksi Asih Sapriyani dan terdakwa di kantor pemasaran perumahan Cluster Nayla, lalu menawarkan unit rumah tipe 30/35 (luas bangunan 30 m2 dan luas tanah 35 m2) dengan harga Rp. 129.400.000,- dengan waktu penyerahan unit dalam waktu lima bulan karena tertarik kemudian Saksi Reza Pratama melakukan *booking* unit rumah dengan membayar *Booking Fee* sebesar Rp. 5.000.000 (lima juta rupiah) dan dibuatkan kwitansi tertanggal 18 Agustus 2021 yang ditandatangani oleh terdakwa. Kemudian pada tanggal 21 Agustus 2021 Saksi Reza Pratama kembali datang ke kantor pemasaran Cluster Nayla dan bertemu dengan terdakwa kemudian Saksi Reza Pratama membayar uang DP pesannya sebesar Rp. 75.000.000,- dan dibuatkan kwitansi tertanggal 21 Agustus 2021 yang ditandatangani oleh terdakwa yang kemudian terdakwa menjanjikan dalam waktu lima bulan rumah akan siap huni berikut surat-suratnya kemudian pada tanggal 28 Agustus 2021 Saksi Reza Pratama kembali membayar pelunasan sebesar Rp. 49.400.000 (empat puluh sembilan juta empat ratus ribu rupiah) dan tambahan pembuatan kanopi senilai Rp. 2.500.000 (dua juta lima ratus ribu rupiah) yang dibuatkan kuitansi ditandatangani oleh terdakwa. Namun hingga saat ini unit rumah pesanan Saksi Reza Pratama tidak kunjung diserahkan oleh terdakwa;

Menimbang, bahwa Terdakwa mengetahui dengan harga yang ditawarkan kepada Saksi Darul Hanif dan Saksi Reza Pratama tidak dapat menyerahkan unit rumah pesanan tersebut karena tidak sesuai perhitungan yaitu untuk Luas Tanah 30 M2 dengan harga beli oleh terdakwa kepemilikan lahan sebesar Rp 1.200.000/m2 sehingga harga tanah Rp. Rp.36.000.000 (tiga puluh enam juta rupiah) dan Bangunan 35 M2 dengan nilai pengerjaan Rp 2.700.000 (dua juta tujuh ratus ribu rupiah / meter maka dibutuhkan biaya sebesar Rp 94.500.000 (sembilan puluh empat juta lima ratus rupiah), sedangkan surat untuk proses sampai SHM per unit Rp 15.000.000 (lima belas juta rupiah), selain itu untuk Instalasi Listrik dan pemasangan meteran senilai Rp 3.000.000/unit. Oleh karena itu total pengeluaran hingga unit dapat diserahkan

Halaman 20 dari 25 Putusan Nomor 380/Pid.B/2022/PN Dpk

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)



terimakan sebesar Rp 148.500.000 (seratus empat puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah). Bahwa maksud terdakwa membuat harga promo tersebut agar ada uang yang masuk yang bisa terdakwa pergunakan;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian fakta hukum tersebut dapat dikehului bahwa Terdakwa telah melakukan beberapa perbuatan yaitu melakukan penipuan dengan melakukan serangkaian kebohongan yang menyebabkan orang lain yaitu Saksi Resa Utari (korban) dan Saksi Reza Pratama (korban) percaya kepada Terdakwa selalu developer yang akan membangun rumah yang mereka beli pada Cluster Nayla. Diantara rangkaian kebohongan Terdakwa adalah ternyata tanah tempat membangun rumah Saksi Resa Utari (korban) dan Saksi Reza Pratama (korban) ternyata masih milik saksi Alwih, dan setelah Terdakwa berjanji beberapa kali akan menyelesaikan pembangunan rumah, akan tetapi tidak dilakukna dan sebagian uangnya dipergunakan untuk kebutuhan pribadi Terdakwa;

Menimbang, bahwa akibat dari perbuatan Terdakwa tersebut, Saksi Darul Hanif dan Saksi Resa Utari menderita kerugian kurang lebih sebesar Rp. 92.850.000,- (sembilan puluh dua juta delapan ratus lima puluh ribu rupiah) dan Saksi Reza Pratama menderita kerugian kurang lebih sebesar Rp. 131.900.000 (seratus tiga puluh satu juta sembilan ratus ribu rupiah).

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan tersebut, maka unsur ini telah terpenuhi atas diri Terdakwa ;

Menimbang, bahwa oleh karena semua unsur dari Pasal 378 KUHPidana Jo. Pasal 65 ayat (1) KUHPidana, maka Terdakwa haruslah dinyatakan telah terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan tindak pidana melakukan beberapa penipuan yang harus dipandang sebagai perbuatan yang berdiri sendiri sehingga merupakan beberapa kejahatan sebagaimana didakwakan dalam dakwaan alternative pertama;

Menimbang, bahwa terhadap diri Terdakwa tidak terdapat alasan pemaaf maupun pembenar sebagaimana yang diatur dalam KUH Pidana yang dapat menghapuskan tindak pidana ;

Menimbang, bahwa Terdakwa dituntut oleh Penuntut Umum dengan pidana penjara 3 (Tiga) Tahun dikurangi selama Terdakwa berada dalam tahanan dengan perintah agar Terdakwa tetap ditahan ;

Menimbang, bahwa pada pembelaannya Terdakwa pada pokoknya memohon keringanan hukuman karena telah menyesali perbuatannya ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim sependapat dengan Penuntut Umum mengenai lama pidana penjara yang dituntut kepada Terdakwa, karena dinilai



telah cukup memberikan edukasi bagi Terdakwa agar ia benar-benar menyesali perbuatannya, mengingat sebelumnya Terdakwa sudah pernah menjalani pidana penjara. Selain dari sisi edukasi dan tujuan pemidanaan Majelis Hakim juga menilai bahwa lamanya pidananya tersebut telah sesuai dengan rasa keadilan yang ada didalam masyarakat ;

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 terhadap barang bukti berupa :

1. 1 (satu) lembar asli Kwitansi dengan terbilang sudah terima dari Ibu Resa Utari Uang Sebesar sembilan puluh dua juta delapan ratus lima puluh ribu rupiah Di tanda tangani SUBAGJA tanggal 3 Mei 2021;
2. 1 (satu) lembar asli surat somasi I pemberitahuan supaya terlapor Sdr. SUBAGJA mengembalikan uang korban sebesar Rp 92.850.000 dibuat oleh pelapor tertanggal 10 Maret 2022;
3. 1 (satu) lembar asli surat somasi II pemberitahuan supaya terlapor Sdr. SUBAGJA mengembalikan uang korban sebesar Rp 92.850.000 dibuat oleh pelapor tertanggal 28 Maret 2022;
4. 1 (satu) bundel asli Perjanjian pengikatan Jual Beli Kavling Cluster Nayla tertanggal 06 Oktober 2021 yang ditanda tangani oleh Pengembang perusahaan sebagai pihak pertama Sdr. SUBAGJA dan RESA UTARI.
5. Kwitansi tanggal 18 Agustus 2021 sebesar Rp.5.000.000,- untuk pembayar uang booking fee yang diterima oleh Sdr SUBAGJA.
6. Kwitansi tanggal 21 Agustus 2021 sebesar Rp.75.000.000,- untuk pembayar uang DP 1 (satu) unit rumah type 30/35 Kav 11 yang diterima oleh Sdr SUBAGJA.
7. Kwitansi tanggal 28 Agustus 2021 sebesar Rp.2.500.000,- untuk pembuatan kanopi 1 rumah Kav 11 yang diterima oleh Sdr SUBAGJA.
8. Kwitansi tanggal 28 Agustus 2021 sebesar Rp.49.400.000,- untuk perlunasan pembayaran pembelian cluster Nayla yang diterima oleh Sdr SUBAGJA.



9. Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kavling Nayla Cluster tanggal 21 Agustus 2021 atas nama Sdr. SUBAGJA selaku penjual dengan Sdr. REZA PRATAMA selaku pembeli.
10. Surat Perjanjian pengikatan Jual Beli Unit Cluster Nayla tanggal 12 Januari 2022 atas nama Sdr. REZA PRATAMA selaku konsumen dengan Sdr. SUBAGJA selaku pengembang.
11. Surat Perjanjian tanggal 31 Maret 2022 atas nama sdr. SUBAGJA selaku Pihak I dengan Sdr. REZA PRATAMA selaku pihak kedua terkait Pembatalan jual beli rumah Cluster Nyla; Surat Somasi I tanggal 10 Juni 2022.

Oleh karena barang bukti tersebut berupa surat/dokumen yang diketahui kepemilikannya dan dinilai tidak berkaitan atau bukan merupakan sarana bagi Terdakwa dalam melakukan kejahatannya, maka akan ditetapkan agar barang bukti tersebut dikembalikan kepada yang berhak yang akan disebutkan dalam amar Putusan ;

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

Keadaan yang memberatkan:

- Perbuatan Terdakwa telah merugikan Saksi Resa Utari sebesar Rp. 92.850.000,- (sembilan puluh dua juta delapan ratus lima puluh ribu rupiah);
- Perbuatan Terdakwa telah merugikan Saksi Reza Pratama sebesar Rp. 131.900.000 (seratus tiga puluh satu juta sembilan ratus ribu rupiah).
- Perbuatan Terdakwa meresahkan masyarakat.

Keadaan yang meringankan:

- Terdakwa mengakui terus terang perbuatannya

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

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

MENGADILI:

1. Menyatakan Terdakwa Subagja als Ade Bin Alm Amtira Gunaraharja tersebut diatas, terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan

Halaman 23 dari 25 Putusan Nomor 380/Pid.B/2022/PN Dpk



tindak yaitu melakukan beberapa penipuan yang harus dipandang sebagai perbuatan yang berdiri sendiri sehingga merupakan beberapa kejahatan sebagaimana dalam dakwaan alternatif kesatu ;

2. Menjatuhkan pidana kepada Terdakwa oleh karena itu dengan pidana penjara selama 3 (tiga) tahun;

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 (satu) lembar asli Kwitansi dengan terbilang sudah terima dari Ibu Resa Utari Uang Sebesar sembilan puluh dua juta delapan ratus lima puluh ribu rupiah Di tanda tangani SUBAGJA tanggal 3 Mei 2021;

- 1 (satu) lembar asli surat somasi I pemberitahuan supaya terlapor Sdr. SUBAGJA mengembalikan uang korban sebesar Rp 92.850.000 dibuat oleh pelapor tertanggal 10 Maret 2022;

- 1 (satu) lembar asli surat somasi II pemberitahuan supaya terlapor Sdr. SUBAGJA mengembalikan uang korban sebesar Rp 92.850.000 dibuat oleh pelapor tertanggal 28 Maret 2022;

- 1 (satu) bundel asli Perjanjian pengikatan Jual Beli Kavling Cluster Nayla tertanggal 06 Oktober 2021 yang ditanda tangani oleh Pengembang perusahaan sebagai pihak pertama Sdr. SUBAGJA dan RESA UTARI.

Dikembalikan kepada Saksi Resa Utari.

- Kwitansi tanggal 18 Agustus 2021 sebesar Rp.5.000.000,- untuk pembayar uang booking fee yang diterima oleh Sdr SUBAGJA;

- Kwitansi tanggal 21 Agustus 2021 sebesar Rp.75.000.000,- untuk pembayar uang DP 1 (satu) unit rumah type 30/35 Kav 11 yang diterima oleh Sdr SUBAGJA;

- Kwitansi tanggal 28 Agustus 2021 sebesar Rp.2.500.000,- untuk pembuatan kanopi 1 rumah Kav 11 yang diterima oleh Sdr SUBAGJA;

- Kwitansi tanggal 28 Agustus 2021 sebesar Rp.49.400.000,- untuk perlunasan pembayaran pembelian cluster Nayla yang diterima oleh Sdr SUBAGJA;

- Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kavling Nayla Cluster tanggal 21 Agustus 2021 atas nama Sdr. SUBAGJA selaku penjual dengan Sdr. REZA PRATAMA selaku pembeli;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Surat Perjanjian pengikatan Jual Beli Unit Cluster Nayla tanggal 12 Januari 2022 atas nama Sdr. REZA PRATAMA selaku konsumen dengan Sdr. SUBAGJA selaku pengembang;
- Surat Perjanjian tanggal 31 Maret 2022 atas nama sdr. SUBAGJA selaku Pihak I dengan Sdr. REZA PRATAMA selaku pihak kedua terkait Pembatalan jual beli rumah Cluster Nyla; Surat Somasi I tanggal 10 Juni 2022.

Dikembalikan kepada Saksi Reza Pratama

6. Membebankan kepada Terdakwa membayar biaya perkara sejumlah Rp2.000,00 (dua ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, pada hari Selasa, tanggal 6 Desember 2022, oleh kami, Dr. Divo Ardianto, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Hj. Ultry Meilizayeni, S.H., M.H., Zainul Hakim Zainuddin, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari dan tanggal itu juga oleh Hakim Ketua dengan didampingi para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Brian Oktavia Firnando, SH, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Depok, serta dihadiri oleh Hengki Charles P., S.H., Penuntut Umum dan Terdakwa menghadap sendiri, yang masing-masing bersidang secara teleconference;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Hj. Ultry Meilizayeni, S.H., M.H.

Dr. Divo Ardianto, S.H., M.H.

Zainul Hakim Zainuddin, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Brian Oktavia Firnando, SH

Halaman 25 dari 25 Putusan Nomor 380/Pid.B/2022/PN Dpk

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)