



PUTUSAN

Nomor 108/Pid.B/2021/PN Tsm

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. Nama lengkap : **Atep Saepul Alim Alias Atep Saepuloh Bin H. Makmur;**
2. Tempat lahir : Tasikmalaya;
3. Umur/Tanggal lahir : 44 Tahun / 18 Juni 1976;
4. Jenis kelamin : Laki-laki;
5. Kebangsaan : Indonesia;
6. Tempat tinggal : Pasanggrahan Rt. 004 Rw. 007
Kelurahan Cibunigeulis Kecamatan Bungursari
Kota Tasikmalaya;
7. Agama : Islam;
8. Pekerjaan : Wiraswasta;

Terdakwa Atep Saepul Alim Alias Atep Saepuloh Bin H. Makmur ditahan oleh:

1. Penuntut Umum sejak tanggal 18 Maret 2021 sampai dengan tanggal 6 April 2021;
2. Hakim Pengadilan Negeri sejak tanggal 19 Maret 2021 sampai dengan tanggal 17 April 2021 ;
3. Hakim Pengadilan Negeri Perpanjangan Pertama Oleh Ketua Pengadilan Negeri sejak tanggal 18 April 2021 sampai dengan tanggal 16 Juni 2021;

Terdakwa dipersidangan didampingi oleh : Sdr. SONI BASUNI, S.H., IWAN SEP CHARLES, S.H., H. URON, S.H., M.M., dan JONO SUJONO, S.H., masing-masing Advokat / Penasihat Hukum yang berkantor di BSC ASSOCIATES beralamat di Griya mangin Persada Blok C1 Kel. Bungursari Kec. Bungursari Kota Tasikmalaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Maret 2021;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca:

Halaman 1 dari 78 Putusan Nomor 108/Pid.B/2021/PN Tsm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tasikmalaya Nomor 108/Pid.B/2021/PN Tsm tanggal 19 Maret 2021 tentang penunjukan Majelis Hakim;
- Penetapan Majelis Hakim Nomor 108/Pid.B/2021/PN Tsm tanggal 19 Maret 2021 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 Terdakwa ATEP SAEPUL ALIM Als. ATEP SAEPULOH terbukti bersalah melakukan tindak pidana "PENIPUAN" sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam pasal 378 KUH Pidana, jo pasal 65 ayat (1) KUH Pidana dalam surat dakwaan Kesatu.
2. Menjatuhkan pidana terhadap Terdakwa ATEP SAEPUL ALIM Als. ATEP SAEPULOH dengan pidana penjara selama 1 (satu) tahun dan 3 (tiga) bulan, dikurangi selama Terdakwa dalam tahanan, dengan perintah agar Terdakwa tetap ditahan.
3. Menyatakan barang bukti berupa :
 1. Kwitansi pembayaran dan
 2. Surat Perjanjian Jual BeliDikembalikan kepada masing-masing saksi korban.
3. Surat Pernyataan Tetap terlampir dalam berkas perkara.
4. Menghukum Terdakwa untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 5.000,- (lima ribu rupiah).

Setelah mendengar pembelaan Terdakwa dan atau Penasihat Hukum Terdakwa yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Menyatakan Terdakwa **Atep Saepul Alim Alias Atep Saepuloh Bin H. Makmur** tidak terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan perbuatan sebagaimana didakwakan dalam surat dakwaan, baik dalam dakwaan pertama maupun dakwaan kedua;
2. Membebaskan Terdakwa **Atep Saepul Alim Alias Atep Saepuloh Bin H. Makmur** dari segala tuduhan (Vrijspraak), atau setidaknya tidaknya dilepas dari segala tuntutan hukum (Onslag Van Alle Rechtsvervolging);

Halaman 2 dari 78 Putusan Nomor 108/Pid.B/2021/PN Tsm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Memulihkan hak Terdakwa **Atep Saepul Alim Alias Atep Saepuloh Bin H. Makmur** kedalam kemampuan, kedudukan, harkat, dan martabatnya semula;
4. Membebaskan biaya kepada Negara;

Setelah mendengar tanggapan Penuntut Umum terhadap Nota Pembelaan Terdakwa dan Penasihat Hukumnya yang pada pokoknya bertetap pada surat tuntutan nya semula;

Setelah mendengar Tanggapan Terdakwa dan Penasihat Hukumnya terhadap tanggapan Penuntut Umum yang pada pokoknya bertetap pada Nota Pembelaannya;

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

Kesatu :

Bahwa Terdakwa **ATEP SAEPUL ALIM Als. ATEP SAEPULOH Bin H. MAKMUR**, selaku Direktur pada PT. YOESOEP BUDIARTI UTAMA, pada sekitar bulan Januari 2018 sampai dengan bulan Agustus 2020 atau setidaknya tidaknya pada Tahun 2018 sampai dengan Tahun 2020, bertempat di Kantor Pemasaran Perum Bahtera Madya Residence di Kelurahan Bantarsari Kecamatan Bungursari Kota Tasikmalaya, atau setidaknya tidaknya pada suatu tempat lain yang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Tasikmalaya, **ia terdakwa telah melakukan beberapa perbuatan yang masing-masing dapat dipandang sebagai perbuatan berdiri sendiri yang diancam dengan hukuman sejenis, dengan maksud hendak menguntungkan diri sendiri atau orang lain dengan melawan hak, baik dengan akal dan tipu muslihat maupun dengan karangan perkataan-perkataan bohong, membujuk orang supaya memberikan sesuatu barang.**

Perbuatan Terdakwa tersebut dilakukan dengan cara-cara sebagai berikut :

- Bahwa awalnya pada tahun 2016 Terdakwa ATEP SAEPUL ALIM Als. ATEP SAEPULOH menawarkan tanah yang berlokasi di Jalan Bantarsari Rt. 003 / 005 Kelurahan Bantarsari Kecamatan Bungursari Kota Tasikmalaya kepada PT. Bahtera Madya Proferty, namun PT. Bahtera Madya Proferty kekurangan uang untuk membeli tanah tersebut, sehingga ada kesepakatan antara Terdakwa dengan saksi SYARIP selaku Direktur PT. Bahtera Madya Proferty untuk bekerja sama dalam hal pembangunan perumahan Bahtera Madya Residence yang tertuang di dalam Surat Perjanjian Kerjasama yang dibuat di Notaris H. HERI HENDRIYANA yang

Halaman 3 dari 78 Putusan Nomor 108/Pid.B/2021/PN Tsm





isinya diantaranya sebagai berikut :

- Bahwa untuk pengelolaan pembangunan, penjualan dan keuangan seluruhnya dikelola oleh Terdakwa ATEP SAEPUL ALIM Als. ATEP SAEPULOH (PT. YOESEOP BUDIARTI UTAMA)
- Bahwa PT. Bahtera Madya Proferty (Saksi SARIP) hanya sebagai penyimpan saham.

- Bahwa dalam hal pembiayaan kontruksi BTN iB (pembiayaan pembangunan perumahan Bahtera Madya Residence) yang beralamatkan di Jalan Bantar Sari Kelurahan Bantarsari Kecamatan Bungursari Kota Tasikmalaya sesuai akad kredit pembiayaan kontruksi antara PT. Bahtera Madya Proferty dengan PT. BTN Syariah Cabang Tasikmalaya dilaksanakan pada tanggal 19 Juni 2017 sesuai dengan akta notaris akad musyawarah pembiayaan kontruksi iB Nomor 268 dengan Sertifikat hak guna bangunan No. 619 an. PT. Bahtera Madya Property, dimana berdasarkan akta akad pembiayaan nomor 268 tanggal 19 Juni 2017 bahwa penjualan rumah secara kredit / tunai yang dilakukan oleh Terdakwa (PT.BAHTERA MADYA PROFERTY) harus terlebih dahulu mendapatkan ijin tertulis dari pihak PT.BTN KCS Tasikmalaya.

- Bahwa dikarenakan Terdakwa pada saat itu memerlukan anggaran dari hasil penjualan rumah secara tunai / cash dari konsumen untuk keperluan lain diantaranya pembangunan / pembebasan lahan Perum Bahtera Madya Residence Tahap II dan kebutuhan pribadi Terdakwa, sehingga Terdakwa berniat apabila ada konsumen yang membeli tunai / cash tidak akan memberitahukan kepada pihak PT. BTN Cabang Syariah Tasikmalaya, kemudian sekitar bulan Januari 2018 sampai Tahun 2020 Terdakwa telah menjual beberapa unit rumah secara tunai / cash kepada :

1. Bahwa sekitar bulan Januari 2018 saksi korban **AI SITI NUR ASIAH Binti NASEH** bertemu dengan Terdakwa ATEP SAEPULOH dan isterinya Saksi AAT LATIFAH pada saat saksi melakukan pembelian 1 (satu) unit rumah Type 45 / 72 yang berlokasi di Perum Bahtera Madya Residence Blok C. 12 Kelurahan Bantarsari Kecamatan Bungursari Kota Tasikmalaya dengan kesepakatan harga sebesar Rp. 190.000.000,- (seratus sembilan puluh juta rupiah), dengan pembayaran diangsur, yaitu :

1. Pada tanggal 06 Januari 2018 saksi menyerahkan uang sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) sebagai DP kepada saksi AAT LATIFAH yang diserahkan di rumah saksi di Riung Asih Kelurahan

Halaman 4 dari 78 Putusan Nomor 108/Pid.B/2021/PN Tsm





2. Tuguraja Kecamatan Cihideung Kota Tasikmalaya.
Pada tanggal 14 April 2018 saksi menyerahkan uang sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) kepada saksi AAT LATIFAH diserahkan di rumah saksi yang diserahkan di rumah saksi di Riung Asih Kelurahan Tuguraja Kecamatan Cihideung Kota Tasikmalaya.
3. Pada tanggal 22 Mei 2018 saksi menyerahkan uang sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) kepada Sdr. MELINDA AMELIA. H.
4. Pada tanggal 13 September 2018 saksi menyerahkan uang sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) kepada saksi AAT LATIFAH diserahkan di rumah saksi yang diserahkan di rumah saksi di Riung Asih Kelurahan Tuguraja Kecamatan Cihideung Kota Tasikmalaya.
5. Pada tanggal 15 September 2018 saksi menyerahkan uang sebesar Rp. 46.000.000,- (empat puluh enam juta rupiah) kepada saksi AAT LATIFAH diserahkan di rumah saksi AAT LATIFAH
6. Saksi menyerahkan uang sebesar Rp. 750.000,- (tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) sebagai Biaya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang diberikan kepada Sdri. MELINDA AMELIA Karyawan Perum Bahtera Madya Residence.
7. Bahwa saksi masih punya tunggakan sebesar Rp. 2.250.000,- (dua juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) dan sesuai perjanjian saksi akan membayar sisanya ketika Sertifikat sudah diserahkan kepada saksi.

Bahwa saksi tergerak hati menyerahkan sejumlah uang kepada Terdakwa ATEP SAEPULOH untuk pembelian rumah tersebut dikarekan Terdakwa mengatakan kepada saksi bahwa sertifikat rumah tersebut akan terbit dan akan diserahkan kepada saksi setelahnya 6 bulan dari penandatanganan surat perjanjian jual beli (tanggal 18 September 2018), kemudian saksi menanyakan kepada Terdakwa ATEP SAEPULOH terkait sertifikat rumah tersebut dikarenakan sudah lewat dari 6 bulan dan Terdakwa ATEP SAEPULOH mengatakan bahwa sertifikat masih dalam tahap proses di BANK, setelah itu saksi terus berupaya mengkonfirmasi kepada pihak PT.BAHTERA MADYA PROFERTY melalui Terdakwa, tapi jawaban yang terima selalu dengan kata-kata bahwa Sertifikat rumah yang beli masih tahap proses splitsing di Bank BTN dan sampai sekarang saksi tidak menerima Sertikat rumah tersebut, kemudian saksi baru mengetahuinya pada tahun 2019 dari sesama konsumen (saksi korban) yang membeli secara



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

cash/tunai (untuk tanggal, bulannya lupa lagi) bahwa sertifikat induk Perum Bahtera Madya Residence ada pada penguasaan pihak Bank BTN (dijaminkan di Bank BTN).

2. Bahwa sekitar bulan April 2019 saksi korban **APTRIAN Binti H. MUHAMAD POTRIBAN HARAHAP telah** melakukan pembelian 1 (satu) unit rumah Type 45 / 72 yang berlokasi di Perum Bahtera Madya Residence Blok B. 39 Kelurahan Bantarsari Kecamatan Bungursari Kota Tasikmalaya dengan kesepakatan harga sebesar Rp. 140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah), dengan pembayaran diangsur, yaitu :

1. Pada tanggal 05 April 2019 saksi telah menyerahkan uang sebesar Rp. 50.000.000,- (lima juta rupiah) kepada Terdakwa ATEP SAEPULOH dengan dibuatkan bukti kwitansinya
2. Pada tanggal 10 dan 11 April 2019 saksi telah menyerahkan uang sebesar Rp. 35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah) dengan rincian Rp. 10.000.000,- tunai kepada Terdakwa ATEP SAEPULOH, dan Rp. 25.000.000,- sebagian tunai kepada Sdr. AAT LATIFAH dan transfer ke rekening atas nama ATEP SAEPULOH) dan dibuatkan bukti kwitansinya.
3. Pada tanggal 13 April 2019 saksi telah menyerahkan uang sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) kepada Terdakwa ATEP SAEPULOH dengan dibuatkan bukti kwitansinya.
4. Pada tanggal 23 April 2019 saksi telah menyerahkan uang sebesar Rp. 10.000.000,- (lima juta rupiah) kepada AAT LATIFAH dengan dibuatkan bukti kwitansinya.
5. Pada tanggal 07 Mei 2019 saksi telah menyerahkan uang sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) kepada Terdakwa ATEP SAEPULOH dengan dibuatkan bukti kwitansinya.
6. Pada Tanggal 21 Mei 2019 saksi telah menyerahkan uang sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) kepada Terdakwa ATEP SAEPULOH dengan dibuatkan bukti kwitansinya
7. Pada tanggal 26 Februari 2020 saksi telah menyerahkan uang sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) yang diterima oleh SARIP.

Bahwa saksi tergerak hati menyerahkan sejumlah uang kepada Sdr.ATEP SAEPULOH untuk pembelian rumah tersebut dikarekan

Halaman 6 dari 78 Putusan Nomor 108/Pid.B/2021/PN Tsm

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)



Terdakwa mengatakan kepada Saksi bahwa sertifikat rumah tersebut akan terbit dan akan diserahkan kepada Saksi setelahnya 4 bulan dari penandatanganan surat perjanjian jual beli, kemudian Saksi menanyakan kepada Terdakwa ATEP SAEPULOH terkait sertifikat rumah tersebut dikarenakan sudah lewat dari 4 bulan dan Terdakwa ATEP SAEPULOH mengatakan bahwa sertifikat masih dalam tahap proses splitsing di BANK, setelah itu saksi melakukan konfirmasi / menanyakan kembali kepada Terdakwa ATEP SAEPULOH, namun Terdakwa ATEP SAEPULOH beralasan bahwa Sertifikat masih dalam proses Notaris dan akan terbit pada akhir bulan Desember 2019, karena belum juga sertifikat diterima lalu saksi mengkonfirmasi kembali melalui Terdakwa ATEP SAEPULOH (ketemu langsung dan via telepon) dan Terdakwa mengatakan kepada Saksi bahwa sertifikat masih dalam proses splitsing di Bank BTN. Saksi mengkonfirmasi kepada Sdr.ATEP SAEPULOH terkait sertifikat rumah yang Saksi beli tersebut secara berulang-ulang tapi tidak ada realisasinya selalu mengatakan bahwa sertifikat masih tahap proses splitsing di Bank BTN, kemudian pada bulan Januari 2020 saksi konfirmasi ke BTN Syariah Tasikmalaya dan pihak BTN Syariah menerangkan bahwa Sertifikat Induk Perum Bahtera Madya Residence benar telah dijaminan oleh PT. Bahtera Madya Property, lalu setelah itu saksi konfirmasi kepada Terdakwa ATEP SAEPULOH dan Sdr. SARIP FIRDAUS membenarkan bahwa Sertifikat masih ada di BTN Syariah Tasikmalaya, sehingga pada tanggal 26 Februari 2020 diadakan pertemuan antara Sdr. SARIP FIRDAUS dengan seluruh konsumen yang isinya PT. Bahtera Madya Property akan menerbitkan Sertifikat Tahap 1 pada tanggal 25 April 2020 dan sudah atas nama konsumen (para saksi korban).

3. Bahwa sekitar bulan April 2019 saksi korban AJAD SUHARA Bin ARA SUHARA telah melakukan pembelian 1 (satu) unit rumah Type 36 / 66 yang berlokasi di Perum Bahtera Madya Residence Blok D. 15 Kelurahan Bantarsari Kecamatan Bungursari Kota Tasikmalaya dengan kesepakatan harga sebesar Rp. 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah), dengan pembayaran diangsur, yaitu :

1. Pada tanggal 16 Feruari 2018 telah menyerahkan uang kepada Terdakwa ATEP SAEPULOH sebesar Rp.

Halaman 7 dari 78 Putusan Nomor 108/Pid.B/2021/PN Tsm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

100.000.000,- (seratus juta rupiah) untuk uang muka / DP

2. Pada tanggal 14 Maret 2018 saksi menyerahkan uang kepada Sdri. AAT LATIFAH sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) untuk pelunasan.

Bahwa saksi korban AJAD tergerak hati menyerahkan sejumlah uang kepada Terdakwa ATEP SAEPULOH untuk pembelian rumah tersebut dikarekan Terdakwa mengatakan kepada saksi bahwa apabila saksi sudah melakukan pelunasan pembayaran 1 unit rumah tersebut terhitung 100 hari kerja sejak tanggal saksi melakukan pelunasan maka sertifikat atas rumah tersebut akan diberikan kepada saksi namun kenyataannya setelah saksi melakukan pelunasan sampai dengan saat ini Terdakwa ATEP SAEPULOH tidak menyerahkan sertifikat 1 unit rumah tersebut. Kemudian saksi menanyakan kepada Terdakwa ATEP SAEPULOH terkait sertifikat rumah tersebut dikarenakan sudah lewat dari 100 hari dan Terdakwa ATEP SAEPULOH mengatakan bahwa sertifikat masih dalam tahap proses di BANK, kemudian saksi mengkonfirmasi kepada Terdakwa ATEP SAEPULOH terkait sertifikat rumah yang saksi beli tersebut secara berulang-ulang tapi tidak ada realisasinya selalu mengatakan bahwa sertifikat masih tahap proses di Bank BTN, dikarenakan saksi terus menerus menanyakan terkait sertifikat rumah yang saksi beli tersebut karena tidak sesuai dengan yang dijanjikan oleh pihak PT.BAHTERA MADYA PROFERTY, dan Terdakwa ATEP SAEPULOH susah untuk ditemui, sehingga saksi mendapatkan surat pernyataan tanggal 26 Februari 2019 yang di tandatangani oleh direktur PT.BAHTERA MADYA PROFERTY (SARIP FIRDAUS) yang isinya bahwa akan menyelesaikan penerbitan Sertifikat rumah milik saudara (blok D 15) pada tanggal 30 Maret 2019 . Tapi surat pernyataan tersebut tidak terrealisasi sampai dengan sekarang, lalu saksi melakukan konfirmasi kepada pihak BTN Syariah dan pihak BTN Syariah menerangkan Bahwa Sertifikat masih dijaminan oleh PT. Bahtera Madya Proferty dan Sertifikat sudah displit namun PT. Bahtera Madya Proferty tidak melakukan penebusan atas Sertifikat Blok D.15 / rumah yang saksi beli tersebut.

4. Bahwa sekitar bulan April 2018 saksi korban **H. UJANG NANA SURYANA Bin H. ONO** telah melakukan pembelian 1 (satu) unit rumah

Halaman 8 dari 78 Putusan Nomor 108/Pid.B/2021/PN Tsm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Type 45 / 72 yang berlokasi di Perum Bahtera Madya Residence Blok B. 25 Kelurahan Bantarsari Kecamatan Bungursari Kota Tasikmalaya dengan kesepakatan harga sebesar Rp. 196.800.000,- (seratus sembilan puluh enam juta delapan ratus ribu rupiah), dengan pembayaran diangsur, yaitu :

1. Pada Tanggal 31 Juli 2018 sdr. H. UJANG NANA SURYANA menyerahkan uang secara tunai sejumlah Rp.120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) kepada sdr. ATEP SAEPUL untuk uang muka / DP dengan bukti kwitansi yang ditandatangani oleh sdr. ATEP SAEPUL.
2. Pada Tanggal 9 Agustus 2018 sdr. H. UJANG NANA SURYANA menyerahkan uang secara tunai sejumlah Rp.20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) kepada sdr. ATEP SAEPUL dengan bukti kwitansi yang ditandatangani oleh sdr. ATEP SAEPUL
3. Pada Tanggal 15 Agustus 2018 sdr. H. UJANG NANA SURYANA menyerahkan uang secara tunai sejumlah Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) kepada sdr. ATEP SAEPUL dengan bukti kwitansi yang ditandatangani oleh sdr. ATEP SAEPUL.
4. Pada Tanggal 20 Agustus 2018 sdr. H. UJANG NANA SURYANA menyerahkan uang secara tunai sejumlah Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) kepada sdri. AAT LATIFAH dengan bukti kwitansi yang ditandatangani oleh sdri. AAT LATIFAH.
5. Pada Tanggal 30 Agustus 2018 sdr. H. UJANG NANA SURYANA menyerahkan uang secara tunai sejumlah Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) kepada sdri. AAT LATIFAH dengan bukti kwitansi yang ditandatangani oleh sdri. AAT LATIFAH.
6. Pada Tanggal 4 September 2018 sdr. H. UJANG NANA SURYANA menyerahkan uang secara tunai sejumlah Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) kepada sdri. AAT LATIFAH dengan bukti kwitansi yang ditandatangani oleh sdri. AAT LATIFAH.
7. Tanggal 13 September 2018 sdr. AGUS LUBIS menyerahkan uang secara tunai sejumlah Rp.10.000.000,- (tiga juta rupiah) kepada sdri. AAT LATIFAH dengan bukti kwitansi yang ditandatangani oleh sdri. AAT LATIFAH.
8. Pada Tanggal 12 Oktober 2018 sdr. AGUS LUBIS menyerahkan uang secara tunai sejumlah Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) kepada sdri. AAT LATIFAH dengan bukti kwitansi yang ditandatangani oleh sdri. AAT LATIFAH
9. Pada Tanggal 6 Desember 2018 sdr. H. UJANG NANA SURYANA menyerahkan uang secara tunai sejumlah Rp.3.000.000,- (tiga juta

Halaman 9 dari 78 Putusan Nomor 108/Pid.B/2021/PN Tsm



- rupiah) kepada sdri. AAT LATIFAH dengan bukti kwitansi yang ditandatangani oleh sdri. AAT LATIFAH.
9. Pada Tanggal 20 Agustus 2018 sdr. H. UJANG NANA SURYANA menyerahkan uang secara tunai sejumlah Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) kepada sdri. AAT LATIFAH dengan bukti kwitansi yang ditandatangani oleh sdri. AAT LATIFAH.
 10. Pada Tanggal 27 Desember 2018 sdr. H. UJANG NANA SURYANA menyerahkan uang secara tunai sejumlah Rp.3.800.000,- (tiga juta delapan ratus ribu rupiah) kepada sdri. AAT LATIFAH dengan bukti kwitansi yang ditandatangani oleh sdri. AAT LATIFAH.

Bahwa saksi tergerak hati menyerahkan sejumlah uang kepada sdr. ATEP SAEPUL ALIM untuk pembelian rumah tersebut dikarenakan sdr. ATEP SAEPUL ALIM mengatakan kepada saksi bahwa sertifikat rumah tersebut akan terbit dan akan diserahkan kepada saya setelahnya 3 bulan bangunan rumah selesai, namun kenyataannya sampai dengan saat ini saksi belum menerima atas sertifikat rumah yang dibeli tersebut.

5. Bahwa sekitar bulan April 2018 saksi korban **WALDI SASTRO PARBUE HUTABARAT** telah melakukan pembelian 1 (satu) unit rumah Type 45 / 72 yang berlokasi di Perum Bahtera Madya Residence Blok B. 33 Kelurahan Bantarsari Kecamatan Bungursari Kota Tasikmalaya dengan kesepakatan harga sebesar Rp. 180.000.000,- (seratus delapan puluh juta rupiah), dengan pembayaran diangsur, yaitu :

1. Pada tanggal 24 September 2018 saksi menyerahkan uang sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) kepada Terdakwa ATEP SAEPUL ALIM diserahkan di Pemasaran Perum Bahtera Madya Residence
2. Pada tanggal 25 September 2018 saksi menyerahkan uang sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) kepada Terdakwa ATEP SAEPUL ALIM diserahkan di rumah Terdakwa.
3. Pada tanggal 26 September 2018 saksi menyerahkan uang sebesar Rp. 45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah) kepada Terdakwa ATEP SAEPUL ALIM yang diserahkan di rumah Terdakwa.
4. Pada tanggal 25 Januari 2019 saksi menyerahkan uang sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) kepada Terdakwa ATEP SAEPUL ALIM yang diserahkan di rumah Terdakwa.
5. Pada tanggal 05 Maret 2019 saksi menyerahkan uang sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) kepada Terdakwa ATEP SAEPUL



ALIM yang diserahkan di rumah Terdakwa.
6 Pada tanggal 06 Juli 2020 saksi memasukkan uang sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) ke rekening BTN milik. Bahwa tergerak hati menyerahkan sejumlah uang kepada Sdr.ATEP SAEPULOH untuk pembelian rumah tersebut dikarekan Terdakwa mengatakan kepada bahwa sertifikat rumah tersebut akan terbit dan akan diserahkan kepada setelahnya 6 bulan dari penandatanganan surat perjanjian jual beli, rumah tersebut dikarenakan sudah lewat dari 6 bulan dan Terdakwa ATEP SAEPULOH mengatakan bahwa sertifikat masih dalam tahap proses di BANK, kemudian terus berupaya mengkonfirmasi kepada pihak PT.BAHTERA MADYA PROFERTY melalui Sdr.ATEP SAEPULOH. Tapi jawaban yang terima selalu dengan kata-kata bahwa Sertifikat rumah yang beli masih tahap proses splitsing di Bank BTN dan saksi mengetahuinya pada tahun 2019 dari sesama konsumen yang membeli secara cash/tunai (untuk tanggal, bulannya lupa lagi) mengetahui bahwa sertifikat induk Perum Bahtera Madya Residence ada pada penguasaan pihak Bank BTN (dijaminan di Bank BTN).

6. Bahwa sekitar bulan September 2018 saksi korban **ELFIDO RAMOS HUTABARAT** telah melakukan pembelian 1 (satu) unit rumah yang berlokasi di Perum Bahtera Madya Residence Blok B. 23 Kelurahan Bantarsari Kecamatan Bungursari Kota Tasikmalaya dengan kesepakatan harga sebesar Rp. 160.000.000,- (seratus enam puluh juta rupiah), dengan pembayaran diangsur, yaitu :

- 1 Pada tanggal 26 September 2018 saksi menyerahkan uang sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) kepada Terdakwa ATEP diserahkan di rumah Terdakwa
2. Pada tanggal 27 September 2018 saksi menyerahkan uang sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) kepada Terdakwa ATEP diserahkan di rumah Terdakwa.
3. Pada tanggal Juli 2020 saksi menyerahkan uang sebesar Rp. 9.000.000,- (sembilan juta rupiah) yang saksi masukan ke Rekening BTN milik saksi untuk pembayaran sisa pelunasan. Bahwa saksi tergerak hati menyerahkan sejumlah uang kepada Sdr.ATEP SAEPULOH untuk pembelian rumah tersebut dikarekan Terdakwa dan akan diserahkan kepada saksi, kemudian saksi menanyakan kepada Terdakwa ATEP SAEPULOH terkait sertifikat rumah tersebut dikarenakan sudah lewat dari 7 bulan dan Sdr.ATEP



SAEPULOH mengatakan bahwa sertifikat masih dalam tahap proses di BANK. Dan sampai dengan sekarang saksi belum menerima sertifikat rumah tersebut dikarenakan menurut keterangan dari pihak Bank BTN bahwa sertifikat tersebut tidak bisa kami terima karena pihak PT.BAHTERA MADYA PROFERTY masih menunggak pembayaran kepada pihak Bank BTN bahwa Saksi mengetahuinya pada tahun 2019 dari sesama konsumen yang membeli secara cash/tunai (untuk tanggal, bulannya saksi lupa lagi) bahwa sertifikat induk Perum Bahtera Madya Residence ada pada penguasaan pihak Bank BTN (dijaminan di Bank BTN).

7. Bahwa sekitar bulan September 2018 saksi korban **EDITA LUMBAN GAOL** telah melakukan pembelian 1 (satu) unit rumah Type 45 / 72 yang berlokasi di Perum Bahtera Madya Residence Blok B. 03 Kelurahan Bantarsari Kecamatan Bungursari Kota Tasikmalaya dengan kesepakatan harga sebesar Rp. 158.000.000,- (seratus lima puluh delapan juta rupiah), dengan pembayaran diangsur, yaitu :

1. Pada tanggal 12-11-2018 senilai Rp.110.000.000,- (kwitansi terlampir) saksi serahkan kepada Sdr.ATEP SAEPUL.(diserahkan dikantor pemasaran Perum Bahtera Madya Residence).
2. Pada tanggal 14-11-2018 senilai Rp.30.000.000,- (kwitansi terlampir) saksi serahkan kepada Sdr.ATEP SAEPUL. (diserahkan dirumahnya Sdr.ATEP SAEPUL ALIM).
3. Pada tanggal 14-11-2018 senilai Rp.10.000.000,- (kwitansi terlampir) saksi serahkan kepada Sdr.ATEP SAEPUL. (diserahkan dirumahnya Sdr.ATEP SAEPUL).

Bahwa saksi telah menyelesaikan pembangunan rumah tersebut sebesar Rp. 8.479.500,- (delapan juta empat ratus tujuh puluh sembilan ribu lima ratus rupiah), supaya biaya yang sudah dikeluarkan untuk menyelesaikan pembangunan rumah tersebut dianggap lunas, untuk sisa pembayaran pelunasan rumah saya tersebut sebesar Rp. 8.000.000,- (delapan juta rupiah).

Bahwa saya tergerak hati menyerahkan sejumlah uang kepada Sdr.ATEP SAEPULOH untuk pembelian rumah tersebut dikarekan Terdakwa mengatakan kepada saya bahwa sertifikat rumah tersebut akan terbit dan akan diserahkan kepada saya setelahnya 6 bulan dari penandatanganan surat perjanjian jual beli (tanggal 14 November 2018),



kemudian saksi menanyakan kepada Terdakwa ATEP SAEPULOH terkait sertifikat rumah tersebut dikarenakan sudah lewat dari 6 bulan dan Terdakwa ATEP SAEPULOH mengatakan bahwa sertifikat masih dalam tahap proses di BANK. Dan sampai dengan sekarang saya belum menerima sertifikat rumah tersebut.

8. Bahwa sekitar bulan September 2018 saksi korban **HERAWATI SITUMORANG** telah melakukan pembelian 1 (satu) unit rumah Type 45 / 72 yang berlokasi di Perum Bahtera Madya Residence Blok B. 30 Kelurahan Bantarsari Kecamatan Bungursari Kota Tasikmalaya dengan kesepakatan harga sebesar Rp. 130.000.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah), dengan pembayaran diangsur, yaitu :

1. Pada tanggal 23 Nopember 2018 saksi menyerahkan uang sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) kepada Terdakwa ATEP SAEPUL ALIM di rumah Terdakwa.
2. Pada tanggal 03 Desember 2018 saksi menyerahkan uang sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) kepada Terdakwa ATEP SAEPUL ALIM diserahkan di Pemasaran Perum Bahtera Madya Residence
3. Pada tanggal Pada tanggal 27 Agustus 2020 saksi masukan ke rekening BTN milik saksi uang sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) .

Bahwa pembangunan rumah tersebut belum selesai dan Terdakwa ATEP SAEPUL ALIM susah dihubungi yang akhirnya saksi menyelesaikan pembangunan rumah tersebut dengan biaya oleh saksi sendiri dengan total Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah).

Bahwa Saksi tergerak hati menyerahkan sejumlah uang kepada Terdakwa ATEP SAEPULOH untuk pembelian rumah tersebut dikarekan Terdakwa mengatakan kepada Saksi bahwa sertifikat rumah tersebut akan terbit dan akan diserahkan kepada Saksi setelahnya 6 bulan dari penandatanganan surat perjanjian jual beli (tanggal 23 November 2018), kemudian Saksi menanyakan kepada Terdakwa .ATEP SAEPULOH terkait sertifikat rumah tersebut dikarenakan sudah lewat dari 6 bulan dan Sdr.ATEP SAEPULOH mengatakan bahwa sertifikat masih dalam tahap proses di BANK, dan saksi tidak mengetahui secara pasti kenapa Terdakwa ATEP SAEPUL ALIM tidak menyerahkan Sertifikat rumah yang saksi beli tersebut , tetapi belakangan diketahui bahwa Sertifikat induk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perum Bahtera Madya Residence ada pada penguasaan pihak Bank BTN (dijaminan di Bank BTN) dan sampai saat ini saksi belum menerima Sertifikat.

9. Bahwa sekitar bulan September 2018 saksi korban **SERU KAMSIAH SIMAREMARE Binti MULA SIMAREMARE** telah melakukan pembelian 1 (satu) unit rumah Type 45 / 72 yang berlokasi di Perum Bahtera Madya Residence Blok F. 04 Kelurahan Bantarsari Kecamatan Bungursari Kota Tasikmalaya dengan kesepakatan harga sebesar Rp. 160.000.000,- (seratus enam puluh juta rupiah), dengan pembayaran diangsur, yaitu :

1. Pada tanggal 28 Februari 2019 saksi menyerahkan uang dengan cara transfer ke Rekening Sdri. AAT LATIFAH untuk uang muka / DP sejumlah Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah);
2. Pada tanggal 01 Maret 2019 saksi menyerahkan uang secara tunai kepada Terdakwa ATEP SAEPULOH sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah).
3. Pada tanggal 01 Maret 2019 saksi menyerahkan uang secara tunai kepada Sdri. MELINDA AMELIA sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah).
4. Pada tanggal 30 Maret 2019 saksi menyerahkan uang secara tunai kepada Sdri. AAT LATIFAH sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah).
5. Pada tanggal 01 Juni 2020 saksi menyerahkan uang secara tunai kepada Sdr. NANANG sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah).
6. Pada tanggal 10 Juni 2020 saksi menyerahkan uang secara tunai kepada Sdr. DANI SETIAWAN sebesar Rp. 9.000.000,- (sembilan juta rupiah).

Bahwa Saksi tergerak hati menyerahkan sejumlah uang kepada Sdr.ATEP SAEPULOH untuk pembelian rumah tersebut dikarekan Terdakwa mengatakan kepada Saksi bahwa sertifikat rumah tersebut akan terbit dan akan diserahkan

kepada Saksi setelahnya 6 bulan dari penandatanganan surat perjanjian jual beli, kemudian Saksi menanyakan kepada Sdr.ATEP SAEPULOH terkait sertifikat rumah tersebut dikarenakan sudah lewat dari 6 bulan dan Sdr.ATEP. SAEPULOH mengatakan bahwa sertifikat masih dalam tahap proses di BANK.

Dan sampai dengan sekarang Saksi belum menerima sertifikat rumah

Halaman 14 dari 78 Putusan Nomor 108/Pid.B/2021/PN Tsm



tersebut

Bahwa Saksi mengetahuinya pada tahun 2019 dari sesama konsumen yang membeli secara cash/tunai (untuk tanggal, bulannya saksi lupa lagi) bahwa sertifikat induk Perum Bahtera Madya Residence ada pada penguasaan pihak Bank BTN (dijaminakan di Bank BTN).

10. Bahwa sekitar bulan September 2018 saksi korban **IPAH SYARIPAH Binti YOYO SUDIANTO** telah melakukan pembelian 1 (satu) unit rumah Type 36 / 66 yang berlokasi di Perum Bahtera Madya Residence Blok D. 06 Kelurahan Bantarsari Kecamatan Bungursari Kota Tasikmalaya dengan kesepakatan harga sebesar Rp. 104.000.000,- (seratus empat juta rupiah), dengan pembayaran diangsur, yaitu :

1. Pada tanggal 01 April 2019 saksi menyerahkan uang tunai sejumlah Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) kepada Terdakwa ATEP SAEPULOH untuk uang muka /DP.
2. Pada tanggal 13 Mei 2019 saksi menyerahkan uang tunai sejumlah Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) kepada Terdakwa ATEP SAEPULOH.
3. Pada tanggal 14 Mei 2019 saksi menyerahkan uang tunai sejumlah Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) kepada Terdakwa ATEP SAEPULOH.
4. Pada tanggal 22 Mei 2019 saksi menyerahkan uang secara transfer sejumlah Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) ke rekening Sdri. AAT LATIFAH (Tidak dibuatkan kwitansi).
5. Pada tanggal 22 Mei 2019 saksi menyerahkan uang secara tunai sejumlah Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) kepada Terdakwa ATEP SAEPULOH.
6. Pada tanggal 23 Mei 2019 saksi menyerahkan uang secara tunai sejumlah Rp. 11.000.000,- (sebelas juta rupiah) kepada Terdakwa ATEP SAEPULOH.
7. Sekitar bulan Mei 2019 saksi menyerahkan uang secara tunai sejumlah Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah) kepada Sdr. JAMIL Marketing Perum Bahtera Madya Residence (tidak dibuatkan kwitansi).

Bahwa Saksi tergerak hati menyerahkan sejumlah uang kepada Sdr.ATEP SAEPULOH untuk pembelian rumah tersebut dikarekan Terdakwa mengatakan kepada Saksi bahwa sertifikat rumah tersebut akan terbit dan akan diserahkan kepada Saksi setelahnya 3 bulan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bangunan rumah selesai dan terima kunci sesuai surat perjanjian jual beli , Kemudian Saksi menanyakan kepada Sdr.ATEP SAEPULOH terkait sertifikat rumah tersebut dikarenakan sudah lewat dari 3 bulan dan Sdr.ATEP SAEPULOH mengatakan bahwa sertifikat masih dalam tahap proses splitsing di Bank, kemudian Saksi terus berupaya mengkonfirmasi kepada pihak PT.BAHTERA MADYA PROFERTY melalui Terdakwa ATEP SAEPULOH, tapi jawaban yang Saksi terima selalu dengan kata-kata bahwa Sertifikat rumah yang Saksi beli masih tahap proses splitsing di Bank BTN.

Bahwa Saksi mengetahuinya pada tahun 2019 dari sesama konsumen yang membeli secara cash/tunai (untuk tanggal, bulannya Saksi lupa lagi) bahwa sertifikat induk Perum Bahtera Madya Residence ada pada penguasaan pihak Bank BTN (dijaminakan di Bank BTN).

- Bahwa sebelum terdakwa mendapatkan konsumen yang membeli rumah secara tunai / cash, Terdakwa sudah berniat apabila ada konsumen yang membeli tunai/cash maka Terdakwa tidak akan memberitahukan kepada pihak PT.BTN Cabang Syariah Tasikmalaya dikarenakan uang hasil penjualannya akan Terdakwa pergunakan untuk kebutuhan lain diantaranya untuk pembangunan Perum Bahtera Madya Residence Tahap II dan sebagian lagi dipergunakan untuk keperluan pribadi Terdakwa .

- Bahwa akibatnya sertifikat rumah yang Terdakwa jual secara tunai/cash tersebut tidak bisa di ambil di PT.BTN Cabang Syariah Tasikmalaya. dikarenakan sampai dengan sekarang Terdakwa tidak bisa membayar kewajiban Terdakwa kepada pihak PT.BTN Cabang Syariah Tasikmalaya sesuai dengan yang tertuang didalam isi akta akad pembiayaan nomor 268 tanggal 19 Juni 2017 antara PT.BAHTERA MADYA PROFERTY dengan PT.BTN Cabang Syariah Tasikmalaya.

- Bahwa Terdakwa mengatakan kepada konsumen (para saksi korban) yang akan membeli secara tunai atau kredit bahwa rumah tersebut harganya murah dan untuk surat-suratnya aman dan surat – suratnya akan diterima oleh konsumen sesuai dengan kesepakatan yang dibuat antara Developer dengan konsumen (para saksi korban).

- Bahwa Terdakwa sering menjanjikan kepada konsumen (para saksi korban) terkait penyerahan sertifikat, dengan cara lisan ataupun dengan

Halaman 16 dari 78 Putusan Nomor 108/Pid.B/2021/PN Tsm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibuat di atas surat pernyataan dengan maksud untuk mengulur-ngulur waktu sambil Terdakwa mencari anggaran untuk penebusan sertifikat tersebut di PT.BTN Cabang Syariah Tasikmalaya.

- Bahwa atas kejadian tersebut para saksi korban mengalami kerugian :

1. AI SITI NUR ASIAH Binti NASEH sebesar Rp. 190.000.000,- (seratus sembilan puluh juta rupiah).
2. APTRIAN Binti H. MUHAMAD POTRIBAN HARAHAP sebesar Rp. 140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah)
3. AJAD SUHARA Bin ARA SUHARA, sebesar Rp. 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah)
4. H. UJANG NANA SURYANA Bin H. ONO sebesar Rp.196.800.000,- (seratus Sembilan puluh enam juta delapan ratus ribu rupiah)
5. WALDI SASTRO PARBUE HUTABARAT sebesar Rp. 180.000.000,- (seratus delapan puluh juta rupiah).
6. ELFIDO RAMOS HUTABARAT sebesar Rp. 160.000.000,- (seratus enam puluh juta rupiah).
7. EDITA LUMBAN GAOL sebesar Rp.150.000.000,-. (seratus lima puluh juta rupiah)
8. HERAWATI SITUMORANG sebesar Rp. 130.000.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah).
9. SERU KAMSI AH SIMAREMARE Binti MULA SIMAREMARE sebesar Rp. 160.000.000,- (seratus enam puluh delapan juta rupiah).
10. IPA H SYARIPAH Binti YOYO SUDIAN sebesar Rp. 110.000.000,- (seratus empat juta rupiah).

Perbuatan terdakwa tersebut sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam pasal 378 KUH Pidana jo pasal 65 ayat (1) KUH Pidana.

ATAU

Kedua :

Bahwa Terdakwa **ATEP SAEPUL ALIM Ais. ATEP SAEPULOH Bin H. MAKMUR** selaku Direktur pada PT. YOESOEP BUDIARTI UTAMA, pada waktu dan tempat sebagaimana tersebut dalam dakwaan Kesatu diatas, **ia terdakwa telah melakukan beberapa perbuatan yang masing-masing dapat dipandang sebagai perbuatan berdiri sendiri yang diancam dengan**

Halaman 17 dari 78 Putusan Nomor 108/Pid.B/2021/PN Tsm



hukuman sejenis, dengan sengaja memiliki dengan melawan hak sesuatu barang yang sama sekali atau sebagiannya termasuk kepunyaan orang lain dan barang itu ada dalam tangannya bukan karena kejahatan.

Perbuatan terdakwa tersebut dilakukan dengan cara-cara sebagai berikut :

- Bahwa awalnya pada tahun 2016 Terdakwa ATEP SAEPUL ALIM Als. ATEP SAEPULOH menawarkan tanah yang berlokasi di Jalan Bantarsari Rt. 003 / 005 Kelurahan Bantarsari Kecamatan Bungursari Kota Tasikmalaya kepada PT. Bahtera Madya Proferty, namun PT. Bahtera Madya Proferty kekurangan uang untuk membeli tanah tersebut, sehingga ada kesepakatan antara Terdakwa dengan saksi SYARIP selaku Direktur PT. Bahtera Madya Proferty untuk bekerja sama dalam hal pembangunan perumahan Bahtera Madya Residence yang tertuang di dalam Surat Perjanjian Kerjasama yang dibuat di Notaris H. HERI HENDRIYANA yang isinya diantaranya sebagai berikut :

- Bahwa untuk pengelolaan pembangunan, penjualan dan keuangan seluruhnya dikelola oleh Terdakwa ATEP SAEPUL ALIM Als. ATEP SAEPULOH (PT. YOESEOP BUDIARTI UTAMA)
- Bahwa PT. Bahtera Madya Proferty (Saksi SARIP) hanya sebagai penyimpan saham.

- Bahwa dalam hal pembiayaan konstruksi BTN iB (pembiayaan pembangunan perumahan Bahtera Madya Residence) yang beralamatkan di Jalan Bantar Sari Kelurahan Bantarsari Kecamatan Bungursari Kota Tasikmalaya sesuai akad kredit pembiayaan konstruksi antara PT. Bahtera Madya Proferty dengan PT. BTN Syariah Cabang Tasikmalaya dilaksanakan pada tanggal 19 Juni 2017 sesuai dengan akta notaris akad musyawarah pembiayaan konstruksi iB Nomor 268 dengan Sertifikat hak guna bangunan No. 619 an. PT. Bahtera Madya Property, dimana berdasarkan akta akad pembiayaan nomor 268 tanggal 19 Juni 2017 bahwa penjualan rumah secara kredit / tunai yang dilakukan oleh Terdakwa (PT.BAHTERA MADYA PROFERTY) harus terlebih dahulu mendapatkan ijin tertulis dari pihak PT.BTN KCS Tasikmalaya.

- Bahwa dikarenakan Terdakwa pada saat itu memerlukan anggaran dari hasil penjualan rumah secara tunai / cash dari konsumen untuk keperluan lain diantaranya pembangunan / pembebasan lahan Perum Bahtera Madya Residence Tahap II dan kebutuhan pribadi Terdakwa, sehingga Terdakwa berniat apabila ada konsumen yang membeli tunai / cash tidak akan memberitahukan kepada pihak PT. BTN Cabang Syariah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tasikmalaya, kemudian sekitar bulan Januari 2018 sampai Tahun 2020
Terdakwa telah menjual beberapa unit rumah secara tunai / cash
kepada :

1. Bahwa sekitar bulan Januari 2018 saksi korban **AI SITI NUR ASIAH Binti NASEH** bertemu dengan Terdakwa ATEP SAEPULOH dan isterinya Saksi AAT LATIFAH pada saat saksi melakukan pembelian 1 (satu) unit rumah Type 45 / 72 yang berlokasi di Perum Bahtera Madya Residence Blok C. 12 Kelurahan Bantarsari Kecamatan Bungursari Kota Tasikmalaya dengan kesepakatan harga sebesar Rp. 190.000.000,- (seratus sembilan puluh juta rupiah), dengan pembayaran diangsur, yaitu :

1. Pada tanggal 06 Januari 2018 saksi menyerahkan uang sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) sebagai DP kepada saksi AAT LATIFAH yang diserahkan di rumah saksi di Riung Asih Kelurahan Tuguraja Kecamatan Cihideung Kota Tasikmalaya.
2. Pada tanggal 14 April 2018 saksi menyerahkan uang sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) kepada saksi AAT LATIFAH diserahkan di rumah saksi yang diserahkan di rumah saksi di Riung Asih Kelurahan Tuguraja Kecamatan Cihideung Kota Tasikmalaya.
3. Pada tanggal 22 Mei 2018 saksi menyerahkan uang sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) kepada Sdr. MELINDA AMELIA. H.
4. Pada tanggal 13 September 2018 saksi menyerahkan uang sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) kepada saksi AAT LATIFAH diserahkan di rumah saksi yang diserahkan di rumah saksi di Riung Asih Kelurahan Tuguraja Kecamatan Cihideung Kota Tasikmalaya.
5. Pada tanggal 15 September 2018 saksi menyerahkan uang sebesar Rp. 46.000.000,- (empat puluh enam juta rupiah) kepada saksi AAT LATIFAH diserahkan di rumah saksi AAT LATIFAH
6. Saksi menyerahkan uang sebesar Rp. 750.000,- (tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) sebagai Biaya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang diberikan kepada Sdri. MELINDA AMELIA Karyawan Perum Bahtera Madya Residence.
7. Bahwa saksi masih punya tunggakan sebesar Rp. 2.250.000,- (dua juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) dan sesuai perjanjian saksi akan membayar sisanya ketika Sertifikat sudah diserahkan kepada saksi.

Halaman 19 dari 78 Putusan Nomor 108/Pid.B/2021/PN Tsm

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 saksi tergerak hati menyerahkan sejumlah uang kepada Terdakwa ATEP SAEPULOH untuk pembelian rumah tersebut dikarekan Terdakwa mengatakan kepada saksi bahwa sertifikat rumah tersebut akan terbit dan akan diserahkan kepada saksi setelahnya 6 bulan dari penandatanganan surat perjanjian jual beli (tanggal 18 September 2018), kemudian saksi menanyakan kepada Terdakwa ATEP SAEPULOH terkait sertifikat rumah tersebut dikarenakan sudah lewat dari 6 bulan dan Terdakwa ATEP SAEPULOH mengatakan bahwa sertifikat masih dalam tahap proses di BANK, setelah itu saksi terus berupaya mengkonfirmasi kepada pihak PT.BAHTERA MADYA PROFERTY melalui Terdakwa, tapi jawaban yang terima selalu dengan kata-kata bahwa Sertifikat rumah yang beli masih tahap proses splitsing di Bank BTN dan sampai sekarang saksi tidak menerima Sertifikat rumah tersebut, kemudian saksi baru mengetahuinya pada tahun 2019 dari sesama konsumen (saksi korban) yang membeli secara cash/tunai (untuk tanggal, bulannya lupa lagi) bahwa sertifikat induk Perum Bahtera Madya Residence ada pada penguasaan pihak Bank BTN (dijaminan di Bank BTN).

2. Bahwa sekitar bulan April 2019 saksi korban **APTRIAN Binti H. MUHAMAD POTRIBAN HARAHAP telah** melakukan pembelian 1 (satu) unit rumah Type 45 / 72 yang berlokasi di Perum Bahtera Madya Residence Blok B. 39 Kelurahan Bantarsari Kecamatan Bungursari Kota Tasikmalaya dengan kesepakatan harga sebesar Rp. 140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah), dengan pembayaran diangsur, yaitu :

1. Pada tanggal 05 April 2019 saksi telah menyerahkan uang sebesar Rp. 50.000.000,- (lima juta rupiah) kepada Terdakwa ATEP SAEPULOH dengan dibuatkan bukti kwitansinya
2. Pada tanggal 10 dan 11 April 2019 saksi telah menyerahkan uang sebesar Rp. 35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah) dengan rincian Rp. 10.000.000,- tunai kepada Terdakwa ATEP SAEPULOH, dan Rp. 25.000.000,- sebagian tunai kepada Sdri. AAT LATIFAH dan transfer ke rekening atas nama ATEP SAEPULOH) dan dibuatkan bukti kwitansinya.
3. Pada tanggal 13 April 2019 saksi telah menyerahkan uang sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) kepada Terdakwa

Halaman 20 dari 78 Putusan Nomor 108/Pid.B/2021/PN Tsm



4. ATEP SAEPULOH dengan dibuatkan bukti kwitansinya. Pada tanggal 23 April 2019 saksi telah menyerahkan uang sebesar Rp. 10.000.000,- (lima juta rupiah) kepada AAT LATIFAH dengan dibuatkan bukti kwitansinya.
5. Pada tanggal 07 Mei 2019 saksi telah menyerahkan uang sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) kepada Terdakwa ATEP SAEPULOH dengan dibuatkan bukti kwitansinya.
6. Pada Tanggal 21 Mei 2019 saksi telah menyerahkan uang sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) kepada Terdakwa ATEP SAEPULOH dengan dibuatkan bukti kwitansinya.
7. Pada tanggal 26 Februari 2020 saksi telah menyerahkan uang sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) yang diterima oleh SARIP.

Bahwa saksi tergerak hati menyerahkan sejumlah uang kepada Sdr.ATEP SAEPULOH untuk pembelian rumah tersebut dikarenakan Terdakwa mengatakan kepada Saksi bahwa sertifikat rumah tersebut akan terbit dan akan diserahkan kepada Saksi setelahnya 4 bulan dari penandatanganan surat perjanjian jual beli, kemudian Saksi menanyakan kepada Terdakwa ATEP SAEPULOH terkait sertifikat rumah tersebut dikarenakan sudah lewat dari 4 bulan dan Terdakwa ATEP SAEPULOH mengatakan bahwa sertifikat masih dalam tahap proses splitsing di BANK, setelah itu saksi melakukan konfirmasi / menanyakan kembali kepada Terdakwa ATEP SAEPULOH, namun Terdakwa ATEP SAEPULOH beralasan bahwa Sertifikat masih dalam proses Notaris dan akan terbit pada akhir bulan Desember 2019, karena belum juga sertifikat diterima lalu saksi mengkonfirmasi kembali melalui Terdakwa ATEP SAEPULOH (ketemu langsung dan via telepon) dan Terdakwa mengatakan kepada Saksi bahwa sertifikat masih dalam proses splitsing di Bank BTN. Saksi mengkonfirmasi kepada Sdr.ATEP SAEPULOH terkait sertifikat rumah yang Saksi beli tersebut secara berulang-ulang tapi tidak ada realisasinya selalu mengatakan bahwa sertifikat masih tahap proses splitsing di Bank BTN, kemudian pada bulan Januari 2020 saksi konfirmasi ke BTN Syariah Tasikmalaya dan pihak BTN Syariah menerangkan bahwa Sertifikat Induk Perum Bahtera Madya Residence benar telah dijaminan oleh PT. Bahtera Madya Property, lalu setelah itu saksi konfirmasi kepada Terdakwa ATEP SAEPULOH dan Sdr. SARIP FIRDAUS membenarkan bahwa Sertifikat masih ada di BTN Syariah

Halaman 21 dari 78 Putusan Nomor 108/Pid.B/2021/PN Tsm



Tasikmalaya, sehingga pada tanggal 26 Februari 2020 diadakan pertemuan antara Sdr. SARIP FIRDAUS dengan seluruh konsumen yang isinya PT. Bahtera Madya Property akan menerbitkan Sertifikat Tahap 1 pada tanggal 25 April 2020 dan sudah atas nama konsumen (para saksi korban).

3. Bahwa sekitar bulan April 2019 saksi korban AJAD SUHARA Bin ARA SUHARA telah melakukan pembelian 1 (satu) unit rumah Type 36 / 66 yang berlokasi di Perum Bahtera Madya Residence Blok D. 15 Kelurahan Bantarsari Kecamatan Bungursari Kota Tasikmalaya dengan kesepakatan harga sebesar Rp. 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah), dengan pembayaran diangsur, yaitu :

1. Pada tanggal 16 Feruari 2018 telah menyerahkan uang kepada Terdakwa ATEP SAEPULOH sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) untuk uang muka / DP.
2. Pada tanggal 14 Maret 2018 saksi menyerahkan uang kepada Sdri. AAT LATIFAH sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) untuk pelunasan.

Bahwa saksi korban AJAD tergerak hati menyerahkan sejumlah uang kepada Terdakwa ATEP SAEPULOH untuk pembelian rumah tersebut dikarekan Terdakwa mengatakan kepada saksi bahwa apabila saksi sudah melakukan pelunasan pembayaran 1 unit rumah tersebut terhitung 100 hari kerja sejak tanggal saksi melakukan pelunasan maka sertifikat atas rumah tersebut akan diberikan kepada saksi namun kenyataannya setelah saksi melakukan pelunasan sampai dengan saat ini Terdakwa ATEP SAEPULOH tidak menyerahkan sertifikat 1 unit rumah tersebut. Kemudian saksi menanyakan kepada Terdakwa ATEP SAEPULOH terkait sertifikat rumah tersebut dikarenakan sudah lewat dari 100 hari dan Terdakwa ATEP SAEPULOH mengatakan bahwa sertifikat masih dalam tahap proses di BANK, kemudian saksi mengkonfirmasi kepada Terdakwa ATEP SAEPULOH terkait sertifikat rumah yang saksi beli tersebut secara berulang-ulang tapi tidak ada realisasinya selalu mengatakan bahwa sertifikat masih tahap proses di Bank BTN, dikarenakan saksi terus menerus menanyakan terkait sertifikat rumah yang saksi beli tersebut

Halaman 22 dari 78 Putusan Nomor 108/Pid.B/2021/PN Tsm



karena tidak sesuai dengan yang dijanjikan oleh pihak PT.BAHTERA MADYA PROFERTY, dan Terdakwa ATEP SAEPULOH susah untuk ditemui, sehingga saksi mendapatkan surat pernyataan tanggal 26 Februari 2019 yang di tandatangani oleh direktur PT.BAHTERA MADYA PROFERTY (SARIP FIRDAUS) yang isinya bahwa akan menyelesaikan penerbitan Sertifikat rumah milik saudara (blok D 15) pada tanggal 30 Maret 2019 . Tapi surat pernyataan tersebut tidak terrealisasi sampai dengan sekarang, lalu saksi melakukan konfirmasi kepada pihak BTN Syariah dan pihak BTN Syariah menerangkan Bahwa Sertifikat masih dijaminan oleh PT. Bahtera Madya Proferty dan Sertifikat sudah displit namun PT. Bahtera Madya Proferty tidak melakukan penebusan atas Sertifikat Blok D.15 / rumah yang saksi beli tersebut.

4. Bahwa sekitar bulan April 2018 saksi korban **H. UJANG NANA SURYANA Bin H. ONO** telah melakukan pembelian 1 (satu) unit rumah Type 45 / 72 yang berlokasi di Perum Bahtera Madya Residence Blok B. 25 Kelurahan Bantarsari Kecamatan Bungursari Kota Tasikmalaya dengan kesepakatan harga sebesar Rp. 196.800.000,- (seratus sembilan puluh enam juta delapan ratus ribu rupiah), dengan pembayaran diangsur, yaitu :
 1. Pada Tanggal 31 Juli 2018 sdr. H. UJANG NANA SURYANA menyerahkan uang secara tunai sejumlah Rp.120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) kepada sdr. ATEP SAEPUL untuk uang muka / DP dengan bukti kwitansi yang ditandatangani oleh sdr. ATEP SAEPUL.
 2. Pada Tanggal 9 Agustus 2018 sdr. H. UJANG NANA SURYANA menyerahkan uang secara tunai sejumlah Rp.20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) kepada sdr. ATEP SAEPUL dengan bukti kwitansi yang ditandatangani oleh sdr. ATEP SAEPUL
 3. Pada Tanggal 15 Agustus 2018 sdr. H. UJANG NANA SURYANA menyerahkan uang secara tunai sejumlah Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) kepada sdr. ATEP SAEPUL dengan bukti kwitansi yang ditandatangani oleh sdr. ATEP SAEPUL.
 4. Pada Tanggal 20 Agustus 2018 sdr. H. UJANG NANA SURYANA menyerahkan uang secara tunai sejumlah Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) kepada sdr. AAT LATIFAH dengan bukti kwitansi yang ditandatangani oleh sdr. AAT LATIFAH.

Halaman 23 dari 78 Putusan Nomor 108/Pid.B/2021/PN Tsm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Pada Tanggal 30 Agustus 2018 sdr. H. UJANG NANA SURYANA menyerahkan uang secara tunai sejumlah Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) kepada sdr. AAT LATIFAH dengan bukti kwitansi yang ditandatangani oleh sdr. AAT LATIFAH.
6. Pada Tanggal 4 September 2018 sdr. H. UJANG NANA SURYANA menyerahkan uang secara tunai sejumlah Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) kepada sdr. AAT LATIFAH dengan bukti kwitansi yang ditandatangani oleh sdr. AAT LATIFAH.
7. Tanggal 13 September 2018 sdr. AGUS LUBIS menyerahkan uang secara tunai sejumlah Rp.10.000.000,- (tiga juta rupiah) kepada sdr. AAT LATIFAH dengan bukti kwitansi yang ditandatangani oleh sdr. AAT LATIFAH.
8. Pada Tanggal 12 Oktober 2018 sdr. AGUS LUBIS menyerahkan uang secara tunai sejumlah Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) kepada sdr. AAT LATIFAH dengan bukti kwitansi yang ditandatangani oleh sdr. AAT LATIFAH
9. Pada Tanggal 6 Desember 2018 sdr. H. UJANG NANA SURYANA menyerahkan uang secara tunai sejumlah Rp.3.000.000,- (tiga juta rupiah) kepada sdr. AAT LATIFAH dengan bukti kwitansi yang ditandatangani oleh sdr. AAT LATIFAH.
9. Pada Tanggal 20 Agustus 2018 sdr. H. UJANG NANA SURYANA menyerahkan uang secara tunai sejumlah Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) kepada sdr. AAT LATIFAH dengan bukti kwitansi yang ditandatangani oleh sdr. AAT LATIFAH.
10. Pada Tanggal 27 Desember 2018 sdr. H. UJANG NANA SURYANA menyerahkan uang secara tunai sejumlah Rp.3.800.000,- (tiga juta delapan ratus ribu rupiah) kepada sdr. AAT LATIFAH dengan bukti kwitansi yang ditandatangani oleh sdr. AAT LATIFAH.

Bahwa saksi tergerak hati menyerahkan sejumlah uang kepada sdr. ATEP SAEPUL ALIM untuk pembelian rumah tersebut dikarenakan sdr. ATEP SAEPUL ALIM mengatakan kepada saksi bahwa sertifikat rumah tersebut akan terbit dan akan diserahkan kepada saya setelahnya 3 bulan bangunan rumah selesai, namun kenyataannya sampai dengan saat ini saksi belum menerima atas sertifikat rumah yang dibeli tersebut.

5. Bahwa sekitar bulan April 2018 saksi korban **WALDI SASTRO PARBUE HUTABARAT** telah melakukan pembelian 1 (satu) unit rumah Type 45 /

Halaman 24 dari 78 Putusan Nomor 108/Pid.B/2021/PN Tsm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

72 yang berlokasi di Perum Bahtera Madya Residence Blok B. 33 Kelurahan Bantarsari Kecamatan Bungursari Kota Tasikmalaya dengan kesepakatan harga sebesar Rp. 180.000.000,- (seratus delapan puluh juta rupiah), dengan pembayaran diangsur, yaitu :

1. Pada tanggal 24 September 2018 saksi menyerahkan uang sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) kepada Terdakwa ATEP SAEPUL ALIM diserahkan di Pemasaran Perum Bahtera Madya Residence
2. Pada tanggal 25 September 2018 saksi menyerahkan uang sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) kepada Terdakwa ATEP SAEPUL ALIM diserahkan di rumah Terdakwa.
3. Pada tanggal 26 September 2018 saksi menyerahkan uang sebesar Rp. 45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah) kepada Terdakwa ATEP SAEPUL ALIM yang diserahkan di rumah Terdakwa.
4. Pada tanggal 25 Januari 2019 saksi menyerahkan uang sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) kepada Terdakwa ATEP SAEPUL ALIM yang diserahkan di rumah Terdakwa.
5. Pada tanggal 05 Maret 2019 saksi menyerahkan uang sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) kepada Terdakwa ATEP SAEPUL ALIM yang diserahkan di rumah Terdakwa.
6. Pada tanggal 06 Juli 2020 saksi memasukkan uang sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) ke rekening BTN milik.

Bahwa tergerak hati menyerahkan sejumlah uang kepada Sdr.ATEP SAEPULOH untuk pembelian rumah tersebut dikarekan Terdakwa mengatakan kepada bahwa sertifikat rumah tersebut akan terbit dan akan diserahkan kepada setelahnya 6 bulan dari penandatanganan surat perjanjian jual beli, rumah tersebut dikarenakan sudah lewat dari 6 bulan dan Terdakwa ATEP SAEPULOH mengatakan bahwa sertifikat masih dalam tahap proses di BANK, kemudian terus berupaya mengkonfirmasi kepada pihak PT.BAHTERA MADYA PROFERTY melalui Sdr.ATEP SAEPULOH. Tapi jawaban yang terima selalu dengan kata-kata bahwa Sertifikat rumah yang beli masih tahap proses splitsing di Bank BTN dan saksi mengetahuinya pada tahun 2019 dari sesama konsumen yang membeli secara cash/tunai (untuk tanggal, bulannya lupa lagi) mengetahui bahwa sertifikat induk Perum Bahtera Madya Residence ada pada penguasaan pihak Bank BTN (dijaminan di Bank BTN).

Halaman 25 dari 78 Putusan Nomor 108/Pid.B/2021/PN Tsm



6. Bahwa sekitar bulan September 2018 saksi korban **ELFIDO RAMOS HUTABARAT** telah melakukan pembelian 1 (satu) unit rumah yang berlokasi di Perum Bahtera Madya Residence Blok B. 23 Kelurahan Bantarsari Kecamatan Bungursari Kota Tasikmalaya dengan kesepakatan harga sebesar Rp. 160.000.000,- (seratus enam puluh juta rupiah), dengan pembayaran diangsur, yaitu :

1. Pada tanggal 26 September 2018 saksi menyerahkan uang sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) kepada Terdakwa ATEP diserahkan di rumah Terdakwa
2. Pada tanggal 27 September 2018 saksi menyerahkan uang sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) kepada Terdakwa ATEP diserahkan di rumah Terdakwa.
3. Pada tanggal Juli 2020 saksi menyerahkan uang sebesar Rp. 9.000.000,- (sembilan juta rupiah) yang saksi masukan ke Rekening BTN milik saksi untuk pembayaran sisa pelunasan. Bahwa saksi tergerak hati menyerahkan sejumlah uang kepada Sdr.ATEP SAEPULOH untuk pembelian rumah tersebut dikarekan Terdakwa dan akan diserahkan kepada saksi, kemudian saksi menanyakan kepada Terdakwa ATEP SAEPULOH terkait sertifikat rumah tersebut dikarenakan sudah lewat dari 7 bulan dan Sdr.ATEP SAEPULOH mengatakan bahwa sertifikat masih dalam tahap proses di BANK. Dan sampai dengan sekarang saksi belum menerima sertifikat rumah tersebut dikarenakan menurut keterangan dari pihak Bank BTN bahwa sertifikat tersebut tidak bisa kami terima karena pihak PT.BAHTERA MADYA PROFERTY masih menunggak pembayaran kepada pihak Bank BTN. Bahwa Saksi mengetahuinya pada tahun 2019 dari sesama konsumen yang membeli secara cash/tunai (untuk tanggal, bulannya saksi lupa lagi) bahwa sertifikat induk Perum Bahtera Madya Residence ada pada penguasaan pihak Bank BTN (dijaminan di Bank BTN).

7. Bahwa sekitar bulan September 2018 saksi korban **EDITA LUMBAN GAOL** telah melakukan pembelian 1 (satu) unit rumah Type 45 / 72 yang berlokasi di Perum Bahtera Madya Residence Blok B. 03 Kelurahan Bantarsari Kecamatan Bungursari Kota Tasikmalaya dengan kesepakatan harga sebesar Rp. 158.000.000,- (seratus lima puluh delapan juta rupiah), dengan pembayaran diangsur, yaitu :

1. Pada tanggal 12-11-2018 senilai Rp.110.000.000,- (kwitansi



- terlampir) saksi serahkan kepada Sdr.ATEP SAEPUL.(diserahkan dikantor pemasaran Perum Bahtera Madya Residence).
2. Pada tanggal 14-11-2018 senilai Rp.30.000.000,- (kwitansi terlampir) saksi serahkan kepada Sdr.ATEP SAEPUL. (diserahkan dirumahnya Sdr.ATEP SAEPUL ALIM).
3. Pada tanggal 14-11-2018 senilai Rp.10.000.000,- (kwitansi terlampir) saksi serahkan kepada Sdr.ATEP SAEPUL. (diserahkan dirumahnya Sdr.ATEP SAEPUL).

Bahwa saksi telah menyelesaikan pembangunan rumah tersebut sebesar Rp. 8.479.500,- (delapan juta empat ratus tujuh puluh sembilan ribu lima ratus rupiah), supaya biaya yang sudah dikeluarkan untuk menyelesaikan pembangunan rumah tersebut dianggap lunas, untuk sisa pembayaran pelunasan rumah saya tersebut sebesar Rp. 8.000.000,- (delapan juta rupiah).

Bahwa saya tergerak hati menyerahkan sejumlah uang kepada Sdr.ATEP SAEPULOH untuk pembelian rumah tersebut dikarekan Terdakwa mengatakan kepada saya bahwa sertifikat rumah tersebut akan terbit dan akan diserahkan kepada saya setelahnya 6 bulan dari penandatanganan surat perjanjian jual beli (tanggal 14 November 2018), kemudian saksi menanyakan kepada Terdakwa ATEP SAEPULOH terkait sertifikat rumah tersebut dikarenakan sudah lewat dari 6 bulan dan Terdakwa ATEP SAEPULOH mengatakan bahwa sertifikat masih dalam tahap proses di BANK. Dan sampai dengan sekarang saya belum menerima sertifikat rumah tersebut.

8. Bahwa sekitar bulan September 2018 saksi korban **HERAWATI SITUMORANG** telah melakukan pembelian 1 (satu) unit rumah Type 45 / 72 yang berlokasi di Perum Bahtera Madya Residence Blok B. 30 Kelurahan Bantarsari Kecamatan Bungursari Kota Tasikmalaya dengan kesepakatan harga sebesar Rp. 130.000.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah), dengan pembayaran diangsur, yaitu :

1. Pada tanggal 23 Nopember 2018 saksi menyerahkan uang sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) kepada Terdakwa ATEP SAEPUL ALIM di rumah Terdakwa.
2. Pada tanggal 03 Desember 2018 saksi menyerahkan uang sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) kepada Terdakwa ATEP SAEPUL ALIM diserahkan di Pemasaran Perum Bahtera Madya



3. Residence
Pada tanggal Pada tanggal 27 Agustus 2020 saksi masukan ke rekening BTN milik saksi uang sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) .

Bahwa pembangunan rumah tersebut belum selesai dan Terdakwa ATEP SAEPUL ALIM susah dihubungi yang akhirnya saksi menyelesaikan pembangunan rumah tersebut dengan biaya oleh saksi sendiri dengan total Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah).

Bahwa Saksi tergerak hati menyerahkan sejumlah uang kepada Terdakwa ATEP SAEPULOH untuk pembelian rumah tersebut dikarekan Terdakwa mengatakan kepada Saksi bahwa sertifikat rumah tersebut akan terbit dan akan diserahkan kepada Saksi setelahnya 6 bulan dari penandatanganan surat perjanjian jual beli (tanggal 23 November 2018), kemudian Saksi menanyakan kepada Terdakwa .ATEP SAEPULOH terkait sertifikat rumah tersebut dikarenakan sudah lewat dari 6 bulan dan Sdr.ATEP SAEPULOH mengatakan bahwa sertifikat masih dalam tahap proses di BANK, dan saksi tidak mengetahui secara pasti kenapa Terdakwa ATEP SAEPUL ALIM tidak menyerahkan Sertifikat rumah yang saksi beli tersebut , tetapi belakangan diketahui bahwa Sertifikat induk Perum Bahtera Madya Residence ada pada penguasaan pihak Bank BTN (dijaminan di Bank BTN) dan sampai saat ini saksi belum menerima Sertifikat.

9. Bahwa sekitar bulan September 2018 saksi korban **SERU KAMSIAH SIMAREMARE Binti MULA SIMAREMARE** telah melakukan pembelian 1 (satu) unit rumah Type 45 / 72 yang berlokasi di Perum Bahtera Madya Residence Blok F. 04 Kelurahan Bantarsari Kecamatan Bungursari Kota Tasikmalaya dengan kesepakatan harga sebesar Rp. 160.000.000,- (seratus enam puluh juta rupiah), dengan pembayaran diangsur, yaitu :

1. Pada tanggal 28 Februari 2019 saksi menyerahkan uang dengan cara transfer ke Rekening Sdri. AAT LATIFAH untuk uang muka / DP sejumlah Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah);
2. Pada tanggal 01 Maret 2019 saksi menyerahkan uang secara tunai kepada Terdakwa ATEP SAEPULOH sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah).
3. Pada tanggal 01 Maret 2019 saksi menyerahkan uang secara tunai



kepada Sdri. MELINDA AMELIA sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah).

4. Pada tanggal 30 Maret 2019 saksi menyerahkan uang secara tunai kepada Sdri. AAT LATIFAH sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah).
5. Pada tanggal 01 Juni 2020 saksi menyerahkan uang secara tunai kepada Sdr. NANANG sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah).
6. Pada tanggal 10 Juni 2020 saksi menyerahkan uang secara tunai kepada Sdr. DANI SETIAWAN sebesar Rp. 9.000.000,- (sembilan juta rupiah).

Bahwa Saksi tergerak hati menyerahkan sejumlah uang kepada Sdr.ATEP SAEPULOH untuk pembelian rumah tersebut dikarekan Terdakwa mengatakan kepada Saksi bahwa sertifikat rumah tersebut akan terbit dan akan diserahkan kepada Saksi setelahnya 6 bulan dari penandatanganan surat perjanjian jual beli, kemudian Saksi menanyakan kepada Sdr.ATEP SAEPULOH terkait sertifikat rumah tersebut dikarenakan sudah lewat dari 6 bulan dan Sdr.ATEP. SAEPULOH mengatakan bahwa sertifikat masih dalam tahap proses di BANK.

Dan sampai dengan sekarang Saksi belum menerima sertifikat rumah tersebut

Bahwa Saksi mengetahuinya pada tahun 2019 dari sesama konsumen yang membeli secara cash/tunai (untuk tanggal, bulannya saksi lupa lagi) bahwa sertifikat induk Perum Bahtera Madya Residence ada pada penguasaan pihak Bank BTN (dijaminkan di Bank BTN).

10. Bahwa sekitar bulan September 2018 saksi korban **IPAH SYARIPAH Binti YOYO SUDIANTO** telah melakukan pembelian 1 (satu) unit rumah Type 36 / 66 yang berlokasi di Perum Bahtera Madya Residence Blok D. 06 Kelurahan Bantarsari Kecamatan Bungursari Kota Tasikmalaya dengan kesepakatan harga sebesar Rp. 104.000.000,- (seratus empat juta rupiah), dengan pembayaran diangsur, yaitu :

1. Pada tanggal 01 April 2019 saksi menyerahkan uang tunai sejumlah Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) kepada Terdakwa ATEP SAEPULOH untuk uang muka /DP.
2. Pada tanggal 13 Mei 2019 saksi menyerahkan uang tunai sejumlah Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) kepada Terdakwa ATEP SAEPULOH.

Halaman 29 dari 78 Putusan Nomor 108/Pid.B/2021/PN Tsm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Pada tanggal 14 Mei 2019 saksi menyerahkan uang tunai sejumlah Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) kepada Terdakwa ATEP SAEPULOH.
4. Pada tanggal 22 Mei 2019 saksi menyerahkan uang secara transfer sejumlah Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) ke rekening Sdr. AAT LATIFAH (Tidak dibuatkan kwitansi).
5. Pada tanggal 22 Mei 2019 saksi menyerahkan uang secara tunai sejumlah Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) kepada Terdakwa ATEP SAEPULOH.
6. Pada tanggal 23 Mei 2019 saksi menyerahkan uang secara tunai sejumlah Rp. 11.000.000,- (sebelas juta rupiah) kepada Terdakwa ATEP SAEPULOH.
7. Sekitar bulan Mei 2019 saksi menyerahkan uang secara tunai sejumlah Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah) kepada Sdr. JAMIL Marketing Perum Bahtera Madya Residence (tidak dibuatkan kwitansi).

Bahwa Saksi tergerak hati menyerahkan sejumlah uang kepada Sdr.ATEP SAEPULOH untuk pembelian rumah tersebut dikarekan Terdakwa mengatakan kepada Saksi bahwa sertifikat rumah tersebut akan terbit dan akan diserahkan kepada Saksi setelahnya 3 bulan bangunan rumah selesai dan terima kunci sesuai surat perjanjian jual beli , tetapi sampai sekarang saksi tidak /belum menerima Sertifikat.

- Bahwa atas kejadian tersebut para saksi korban mengalami kerugian :

1. AI SITI NUR ASIAH Binti NASEH sebesar Rp. 190.000.000,- (seratus sembilan puluh juta rupiah).
2. APTRIAN Binti H. MUHAMAD POTRIBAN HARAHAP sebesar Rp. 140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah)
3. AJAD SUHARA Bin ARA SUHARA, sebesar Rp. 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah)
4. H. UJANG NANA SURYANA Bin H. ONO sebesar Rp.196.800.000,- (seratus Sembilan puluh enam juta delapan ratus ribu rupiah)
5. WALDI SASTRO PARBUE HUTABARAT sebesar Rp. 180.000.000,- (seratus delapan puluh juta rupiah).
6. ELFIDO RAMOS HUTABARAT sebesar Rp. 160.000.000,- (seratus enam puluh juta rupiah).
7. EDITA LUMBAN GAOL sebesar Rp.150.000.000,-. (seratus lima puluh juta rupiah)

Halaman 30 dari 78 Putusan Nomor 108/Pid.B/2021/PN Tsm



8. HERAWATI SITUMORANG sebesar Rp. 130.000.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah).

9. SERU KAMSI AH SIMAREMARE Binti MULA SIMAREMARE sebesar Rp. 160.000.000,- (seratus enam puluh delapan juta rupiah).

10. IPA H SYARIPAH Binti YOYO SUDIAN sebesar Rp. 110.000.000,- (seratus empat juta rupiah).

- Bahwa setelah Terdakwa menerima uang pembayaran atas pembelian rumah tersebut, uang tersebut tidak digunakan untuk percepatan penyerahan sertifikat para konsumen (para saksi korban), namun uang sejumlah tersebut dipergunakan Terdakwa untuk pembayaran pembebasan tanah Perum Bahtera Madya Residence Tahap II dan sebagian lagi dipergunakan untuk keperluan pribadi Terdakwa .

Perbuatan terdakwa tersebut sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam pasal 372 KUH Pidana jo pasal 65 ayat (1) KUH Pidana.

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

1. AJAD SUHARA bin ARA SUHARA, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa yang telah melakukan penipuan terdakwa (Sdr ATEP SAEPULLOH, istri Terdakwa sdr. AAT LATIFAH dan sdr. SARIP FIRDAUS;

- Bahwa Saksi kenal ketiganya sekitar bulan Februari 2018 pada saat Saksi melakukan pembelian 1 (satu) unit rumah yang berlokasi di Perum Bahtera Madya Residence Blok D 15 Kel. Bantarsari Kec. Bungursari Kota Tasikmalaya;

- Bahwa Perbuatan tersebut adalah Saksi telah menyerahkan sejumlah uang kepada Terdakwa Atep Saepulloh dan sdr. Aat Latifah untuk pembelian 1 (satu) unit rumah dimana sdr. Sarip Firdaus sebagai Direktur Utama di PT. Bahtera Madya Property namun setelah Saksi melakukan pelunasan sampai dengan saat ini Saksi belum menerima sertifikat rumah yang Saksi beli;

- Bahwa Saksi menyerahkan uang kepada Terdakwa pada hari Jumat tanggal 16 Februari 2018 di perum Bukit Peusar Bungursari Kota Tasikmalaya dan kepada sdr AAT LATIFAH pada hari Rabu tanggal 14



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maret 2018 di Kantor Notaris Heri yang beralamat di Simpang lima Kota Tasikmalaya ;

- Bahwa Jumlah uang yang Saksi serahkan kepada Terdakwa dan istri Terdakwa seluruhnya sejumlah Rp125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah);

- Bahwa Uang sejumlah Rp125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah) itu diserahkan secara bertahap dengan cara cash/tunai yang diterima langsung oleh Terdakwa dan istri Terdakwa ;

- Bahwa Tanggal 16 Februari 2018 Saksi serahkan uang secara tunai sejumlah Rp100.000.000,- (Seratus juta rupiah) kepada Terdakwa;

- Bahwa Tanggal 14 Maret 2018 Saksi menyerahkan uang sejumlah Rp25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) kepada sdr. AAT LATIFAH;

- Bahwa ada bukti atas serah terima uang dari Saksi kepada Terdakwa dan sdr. AAT LATIFAH yaitu berupa 2 (dua) lembar kwitansi;

- Bahwa Saksi menyerahkan uang kepada Terdakwa dan istrinya bukan kepada sdr. Sarif Firdaus karena dari awal penawaran untuk penjualan dari perumahan tersebut kepada Terdakwa dan istri terdakwa;

- Bahwa Sdr. ATEP SAEPULLOH, Sdr. AAT LATIFAH dan sdr. SARIP FIRDAUS menawarkan kepada Saksi 1 unit rumah dan apabila Saksi sudah melakukan pelunasan pembayaran 1 unit rumah tersebut terhitung 100 hari kerja sejak tanggal Saksi melakukan pelunasan maka sertifikat atas rumah tersebut akan diberikan kepada Saksi namun kenyataannya setelah Saksi melakukan pelunasan sampai dengan saat ini Terdakwa, sdr. AAT LATIFAH maupun sdr. SARIP FIRDAUS tidak menyerahkan sertifikat rumah tersebut ;

- Bahwa yang Saksi lakukan yaitu konfirmasi /menanyakan kepada sdr. SARIP FIRDAUS selaku Direktur Utama PT.Bahtera Madya Property, namun Terdakwa memberitahukan bahwa sertifikat rumah tersebut masih berada di pihak BTN Syariah Tasikmalaya;

- Bahwa pada tanggal 26 Februari 2019 ada dibuatkan Surat Pernyataan yang ditanda tangani oleh sdr. SARIP FIRDAUS dengan Saksi yang berisi bahwa sdr. SARIP FIRDAUS akan menyelesaikan penerbitan sertifikat rumah blok D-15 pada tanggal 30 Maret 2019 dan apabila pada tanggal tersebut sertifikat belum diserahkan maka akan dikenakan denda

Halaman 32 dari 78 Putusan Nomor 108/Pid.B/2021/PN Tsm

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)



sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan;

- Bahwa Saksi ada konfirmasi kepada pihak BTN Syariah Tasikmalaya dan pihak BTN Syariah Tasikmalaya menerangkan bahwa benar sertifikat itu masih dijaminan oleh PT. Bahtera Madya Properti dan sertifikat sudah di split namun PT Bahtera Madya Property tidak melakukan penebusan atas sertifikat Blok D15 rumah yang Saksi beli tersebut ;

- Bahwa menurut pengakuan sdr. SARIP FIRDAUS kepada Saksi bahwa uang hasil menjaminkan sertifikat tersebut dipergunakan untuk pembangunan Perum bahtera Madya Residence Tahap 2 ;

- Bahwa PT. Bahtera Madya Property tidak ada meminta ijin kepada Saksi pada saat menggunakan uang hasil menjaminkan sertifikat Perum bahtera Madya Residence ke pihak BTN Syariah;

- Bahwa Sepengetahuan Saksi masih banyak konsumen yang belum menerima sertifikatnya ;

- Bahwa Saksi mengalami kerugian sejumlah Rp. 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah);

- Bahwa Terdakwa mengatakan bahwa sertifikat masih dalam proses splitsing di Bank;

- Bahwa menurut keterangan dari Bank BTN Syariah Tasikmalaya bahwa sertifikat itu belum Saksi terima karena pihak PT. Bahtera Madya Property masih menunggak pembayaran; kepada pihak Bank BTN Syariah Tasikmalaya;

- Bahwa Saksi sudah beberapa kali menanyakan sertifikat itu kepada terdakwa namun tidak ada tanggapan;

- Bahwa Bahwa Saksi mengetahui bahwa sertifikat induk perum Bahtera Madya Residence ada pada Bank BTN Syariah Cab. Tasikmalaya pada tahun 2019 dari sesama konsumen;

- Bahwa sampai sekarang belum ada, karena sampai saat ini sertifikat belum Saksi terima;

- Bahwa Setelah 100 (seratus) hari kerja sejak tanggal Saksi melakukan pelunasan maka Saksi bisa memiliki sertifikat rumah tersebut

- Bahwa perjanjian yang dilakukan antara Terdakwa dan Saksi adalah Penjanjian jual beli bukan akta jual beli;



- Bahwa perjanjian jual beli perum itu terjadi pada tanggal 16 Februari 2018;

- Bahwa rumah yang Saksi beli sudah Saksi tempati;

Atas kesempatan yang diberikan tersebut Terdakwa menyatakan tidak mengajukan pertanyaan dan mengatakan cukup;

2. DEN DEN RIYANDI bin H. UJANG NANA SURYANA, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa Saksi mengerti diperiksa di persidangan sehubungan dengan peristiwa penipuan;

- Bahwa yang menjadi korban adalah Saksi sendiri ;

- Bahwa yang telah melakukan penipuan terdakwa (Sdr ATEP SAEPULLOH dan istrinya sdri. Aat Latifah dan sdr. Sarip Firdaus;

- Bahwa Saksi kenal terdakwa sekitar bulan Juli 2018 pada saat Saksi melakukan pembelian 1 (satu) unit rumah type 45 yang berlokasi di Perum Bahtera Maddy Residence Blok B 25 Kel. Bantarsari Kec. Bungursari Kota Tasikmalaya;

- Bahwa yang menyerahkan sejumlah uang adalah ayah Saksi yang bernama H. UJANG NANA SURYANA dan Kakak Saksi yang bernama AGUS LUBIS kepada Terdakwa Atep Saepulloh dan sdri. Aat Latifah untuk pembelian 1 (satu) unit rumah type 45 ;

- Bahwa Bapak Saksi H. UJANG NANA SURYANA dan kakak Saksi AGUS LUBIS menyerahkan uang Terdakwa Atep Saepulloh dan sdri. Aat Latifah untuk pembelian 1 (satu) unit rumah type 45 secara bertahap sejak tanggal 31 Juli 2018 s/d 27 Desember 2018 di kantor pemasaran Perum Bahtera madya Residence;

- Bahwa Jumlah uang yang diserahkan kepada Terdakwa seluruhnya sejumlah Rp196.8000.000,- (seratus sembilan puluh enam juta delapan ratus ribu rupiah);

- Uang sejumlah Rp196.800.000,- (seratus sembilan puluh enam juta delapan ratus rupiah) itu diserahkan secara bertahap dengan cara tunai yang diterima langsung oleh Terdakwa dan istrinya ;

- Bahwa orang tua saksi yang bernama H. UJANG NANA SURYANA dan kakak saudara AGUS LUBIS melakukan penyerahan uang kepada terdakwa . yaitu:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tanggal 31 Juli 2018 H. UJANG NANA SURYANA menyerahkan uang secara tunai sejumlah Rp120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) kepada Terdakwa ATEP SAEPUL untuk uang muka/DP dengan bukti kwitansi yang ditanda tangani Terdakwa ATEP SAEPUL;
- Tanggal 9 Agustus 2018 H. UJANG NANA SURYANA menyerahkan uang secara tunai sejumlah Rp20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) Terdakwa ATEP SAEPUL dengan bukti kwitansi yang ditanda tangani Terdakwa ATEP SAEPUL:
- Tanggal 15 Agustus 2018 H. UJANG NANA SURYANA menyerahkan uang secara tunai sejumlah Rp10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) kepada Terdakwa ATEP SAEPUL dengan bukti kwitansi yang ditanda tangani Terdakwa ATEP SAEPUL;
- Tanggal 20 Agustus 2018 H. UJANG NANA SURYANA menyerahkan uang secara tunai sejumlah Rp5.000.000,- (lima juta rupiah) kepada sdri. AAT LATIFAH dengan bukti kwitansi yang ditanda tangani Sdri. AAT LATIFAH;
- Tanggal 30 Agustus 2018 H. UJANG NANA SURYANA menyerahkan uang secara tunai sejumlah Rp10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) kepada sdri. AAT LATIFAH dengan bukti kwitansi yang ditanda tangani Sdri. AAT LATIFAH;
- Tanggal 4 September 2018 H. UJANG NANA SURYANA menyerahkan uang secara tunai sejumlah Rp5.000.000,- (lima juta rupiah) kepada sdri. AAT LATIFAH dengan bukti kwitansi yang ditanda tangani Sdri. AAT LATIFAH;
- Tanggal 13 September 2018 AGUS LUBIS menyerahkan uang secara tunai sejumlah Rp10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) kepada sdri. AAT LATIFAH dengan bukti kwitansi yang ditanda tangani Sdri. AAT LATIFAH;
- Tanggal 12 Oktober 2018 AGUS LUBIS menyerahkan uang secara tunai sejumlah Rp10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) kepada sdri. AAT LATIFAH dengan bukti kwitansi yang ditanda tangani Sdri. AAT LATIFAH;
- Tanggal 6 Desember 2018 H. UJANG NANA SURYANA menyerahkan uang secara tunai sejumlah Rp3.000.000,- (tiga juta rupiah) kepada sdri. AAT LATIFAH dengan bukti kwitansi yang ditanda tangani Sdri. AAT LATIFAH;

Halaman 35 dari 78 Putusan Nomor 108/Pid.B/2021/PN Tsm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tanggal 27 Desember 2018 H. UJANG NANA SURYANA menyerahkan uang secara tunai sejumlah Rp3.800.000,- (tiga juta delapan ratus ribu rupiah) kepada sdr. AAT LATIFAH dengan bukti kwitansi yang ditanda tangani Sdr. AAT LATIFAH;

- Bahwa Terdakwa, sdr. AAT LATIFAH menawarkan kepada Saksi dan ayah Saksi H. UJANG NANA SURYANA 1 (satu) unit rumah yang berlokasi di Perum Bahtera Madya Residence Blok B 25 dengan harga Rp215.000.000,- (dua ratus lima belas juta rupiah);

- Bahwa Terdakwa dan sdr. AAT LATIFAH kepada Saksi dan orang tua saksi bahwa Proses splitsing dan persertifikatan atas nama rumah tersebut akan selesai selambat lambatnya akhir bulan Februari 2020 sebagaimana tertuang dalam pengikatan jual beli, namun kenyataannya sampai saat ini sertifikat tersebut belum diserahkan kepada Saksi atau bapak Saksi;

- Bahwa PT. Bahtera Madya Property tidak meminta ijin terlebih dahulu kepada Saksi untuk menjaminkan sertifikat perumahan ;

- Bahwa Sepengetahuan Saksi masih banyak konsumen yang belum menerima sertifikatnya ;

- Bahwa Saksi mengalami kerugian sejumlah Rp. 199.990.000,- (seratus sembilan puluh sembilan juta sembilan ratus sembilan puluh ribu rupiah);

- Bahwa Terdakwa mengatakan bahwa sertifikat masih dalam proses splitsing di Bank;

- Bahwa menurut keterangan dari Bank BTN Syariah Tasikmalaya bahwa sertifikat itu belum Saksi terima karena pihak PT. Bahtera Madya Property masih menunggak pembayaran; kepada pihak Bank BTN Syariah Tasikmalaya;

- Bahwa Saksi sudah beberapa kali menanyakan sertifikat itu kepada terdakwa namun tidak ada tanggapan;

- Bahwa Saksi mengetahui sertifikat induk perum Bahtera Madya Residence ada pada Bank BTN Syariah Cab. Tasikmalaya pada tahun 2019 dari sesama konsumen

- Bahwa sampai sekarang belum ada niat baik Terdakwa untuk mengurus sertifikat rumah Saksi, karena sampai saat ini sertifikat belum Saksi terima;

Halaman 36 dari 78 Putusan Nomor 108/Pid.B/2021/PN Tsm



- Bahwa Terdakwa berjanji setelah 6 (enam) bulan dari Penandatanganan surat perjanjian jual beli rumah, Saksi bisa memiliki sertifikat rumah tersebut;
 - Bahwa perjanjian yang dilakukan antara Terdakwa dan Saksi adalah Perjanjian jual beli bukan akta jual beli;
 - Bahwa perjanjian jual beli perum itu terjadi pada tanggal 16 Februari 2018;
 - Bahwa rumah yang Saksi beli sudah Saksi tempati;
- Terdakwa ditanya atas keterangan saksi tersebut menyatakan bahwa keterangan saksi tersebut benar dan tidak keberatan;

3. AI SITI NUR ASIAH bin NASEH, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa Saksi mengerti diperiksa di persidangan sehubungan dengan peristiwa penipuan;
- Bahwa yang menjadi korban adalah Saksi sendiri ;
- Bahwa yang telah melakukan penipuan terdakwa (Sdr ATEP SAEPULLOH dan istrinya sdri. Aat Latifah dan sdr. Sarip Firdaus;
- Saksi kenal mereka sekitar bulan januari 2018 pada saat Saksi melakukan pembelian 1 (satu) unit rumah yang berlokasi di Perum Bahtera Madya Residence Blok C 12 Kel. Bantarsari Kec. Bungursari Kota Tasikmalaya;
- Bahwa Saksi menyerahkan sejumlah uang kepada Terdakwa secara bertahap, yaitu :
 - ✓ Tanggal 06 Januari 2018 sejumlah Rp100.000.000,- (seratus juta rupiah), Saksi serahkan uang secara langsung kepada sdri. AAT LATIFAH (diserahkan di rumah Saksi) dibuat kwitansi.
 - ✓ Tanggal 14 April 2018 sejumlah Rp25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) Saksi serahkan uang secara langsung kepada sdri. AAT LATIFAH (diserahkan di rumah Saksi), dibuat kwitansi
 - ✓ Tanggal 15 September 2018 sejumlah Rp46.000.000,- (empat puluh enam juta rupiah) Saksi serahkan uang secara langsung kepada sdri. AAT LATIFAH (diserahkan di rumah Saksi), dibuat kwitansi;
 - ✓ Tanggal 22 Mei 2017 sejumlah Rp1.000.000,- (satu juta rupiah) Saksi serahkan kepada sdri. MELINDA AMELIA (karyawan perum bahtera Madya Residence), dibuat kwitansi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jumlah uang yang Saksi serahkan kepada istri terdakwa AAT LATIFAH sejumlah Rp187.750.000,- (seratus delapan puluh tujuh juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah);

- Bahwa Untuk harga rumah tersebut sesuai dengan perjanjian jual beli antara Saksi dan Terdakwa sejumlah Rp190.000.000,- (seratus sembilan puluh juta rupiah)

- Bahwa Saksi masih mempunyai tunggakan untuk pelunasan senilai Rp 2.250.000,- (dua juta dua ratus lima puluh ribu rupiah);

- Bahwa Saksi akan melunasinya sesuai perjanjian Saksi akan membayar sisanya ketika sertifikat sudah di serahkan kepada Saksi,

- Bahwa sampai saat ini Saksi belum menerima sertifikat rumah yang Saksi beli;

- Bahwa Saksi tidak mengetahui secara pasti kenapa terdakwa belum menyerahkan sertifikat rumah Saksi, tetapi belakangan Saksi baru tahu bahwa sertifikat induk Perum Bahtera Madya Residence ada pada penguasaan pihak Bank BTN sebagai jaminan;

- Bahwa Saksi tidak mengetahui perihal surat pernyataan tertanggal 26 Februari 2020 yang ditanda tangani oleh sdr. SARIP FIRDAUS itu,

- Bahwa PT. Bahtera Madya Property tidak ada meminta ijin kepada saudari pada saat menggunakan uang hasil menjaminkan sertifikat Perum bahtera Madya Residence ke pihak BTN Syariah;

- Bahwa Sepengetahuan Saksi masih banyak konsumen yang belum menerima sertifikatnya ;

- Bahwa Saksi mengalami kerugian sejumlah Rp. 190.000.000,- (seratus sembilan puluh juta rupiah);

- Bahwa sampai sekarang belum ada niat baik Terdakwa untuk mengurus sertifikat rumah Saksi, karena sampai saat ini sertifikat belum Saksi terima;

- Bahwa Terdakwa berjanji setelah 6 (enam) bulan dari Penandatanganan surat perjanjian jual beli rumah, Saksi bisa memiliki sertifikat rumah tersebut;

- Bahwa perjanjian yang dilakukan antara Terdakwa dan Saksi adalah Perjanjian jual beli bukan akta jual beli;

- Bahwa perjanjian jual beli perum itu terjadi pada tanggal 16 Februari 2018;

Halaman 38 dari 78 Putusan Nomor 108/Pid.B/2021/PN Tsm

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 rumah yang Saksi beli sudah Saksi tempati;

Terdakwa ditanya atas keterangan saksi tersebut menyatakan bahwa keterangan saksi tersebut benar dan tidak keberatan;

4. FAJAR ARIF RAHMAN S.Pd Bin SAEFUL ANWAR, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa Saksi bekerja sebagai karyawan BUMN di PT BTN SYARIAH Cab. Tasikmalaya dengan jabatan Head Unit Komersial;

- Bahwa Tugas dan tanggung jawab Head Unit Komersil yaitu Marketing pembiayaan komersial baru/perpanjangan dan monitoring nasabah;

- Bahwa PT. Bahtera Madya Properti adalah debitur/nasabah PT. BTN Syariah Cab.. Tasikmalaya;

- Bahwa PT. Bahtera Madya Properti menjadi nasabah/debitur PT. BTN SYARIAH CAB. Tasikmalaya berdasarkan akta notaris akad musyarakah pembiayaan kontruksi BTN IB nomor 268 pada tanggal 19 Juni 2017 PT. BAHTERA MADYA PROPERTY menjadi nasabah PT. BTN Syariah Cab. Tasikmalaya ;

- Bahwa PT. BAHTERA MADYA PROPERTY menjadi nasabah/debitur PT. BTN SYARIAH CAB. Tasikmalaya dalam hal pembiayaan kontruksi BTN IB (pembiayaan pembangunan perumahan BAHTERA MADYA RESIDENCE yang beralamat di Jalan Bantar sari Kec. Bungursari Kota Tasikmalaya;

- Bahwa yang menjadi jaminan atas pembiayaan kontruksi perumahan BAHTERA MADYA RESIDENCE adalah sertifikat Hak Guna Bangunan no. 619 an PT. BAHTERA MADYA PROPERTY;

- Bahwa nilai pembiayaan yang diberikan Bank BTN Syariah Cab. Tasikmalaya kepada PT. Bahtera Madya Property dengan nilai plafon sebesar Rp. 6.000.000.000,- (enam milyar rupiah) dan sudah dicairkan sejumlah Rp3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah);

- Bahwa yang dibuat lewat pembiayaan dari bank BTN Syariah cab. Tasikmalaya sesuai dengan yang tercantum dalam Akta Notaris sebanyak 105 (seratus lima) unit rumah;

- Bahwa Akta notaris pembiayaan pembangunan kontruksi no. 268 tanggal 19 Juni 2017 yang dibuat dihadapan notaris RACHMANIA, S.H., M.Kn ;

Halaman 39 dari 78 Putusan Nomor 108/Pid.B/2021/PN Tsm



- Bahwa jangka waktu pengembalian pinjaman pembiayaan yang harus di bayar oleh PT. Bahtera Madya Property kepada Bank BNI Syariah cab. Tasikmalaya Sesuai dengan akta notaris tertanggal 19 Juni 2017 jangka waktu pengembalian pinjaman pembiayaan yang harus di bayar oleh PT. Bahtera Madya Property kepada Bank BNI Syariah cab. Tasikmalaya selama 2 (dua) tahun yaitu tanggal 19 Juni 2019 ;
- Bahwa Sampai dengan saat ini pihak PT. Bahtera Madya Property masih memiliki kewajiban pengembalian pembayaran kepada Bank BTN Syariah cab. Tasikmalaya sejumlah Rp1.900.000.000,- (satu milyar sembilan ratus juta rupiah) ;
- Bahwa sampai dengan sekarang dari 105 (seratus lima) unit rumah yang akan dibangun sudah dibangun sebanyak 93 (sembilan puluh tiga) unit dan masih tersisa 12 (dua belas) unit yang belum dibangun;
- Bahwa Sertifikat induk no. 619 an. PT. Bahtera Madya Property masih dalam penguasaan Bank BTN Syariah cab. Tasikmalaya;
- Bahwa terhadap sertifikat induk no. 619 sudah ada yang di spiltsing ;
- Bahwa Sertifikat induk no.619 yang sudah di spiltsing sebanyak 86 spiltsing sertifikat ;
- Bahwa Sistem pembayaran PT. Bahtera madya Property kepada Bank BTN Syariah Cab. Tasikmalayaditetapkan dari setiap penjualan unit rumah baik yang kredit melalui bank maupun tunai dengan pembayaran total pokok dan bagi hasil per unit untuk type 36 sebesar Rp 58.775.000,- dan untuk type 45 sebesar Rp 85.862.500 ;
- Bahwa berdasarkan akta akad pembiayaan nomor 268 tanggal 19 juni 2017 penjualan rumah secara kredit/tunai yang dilakukan olrh PT. Bahtera Madya Property harus mendapat ijin tertulis dari pihak Bank BTN Syariah Cab. Tasikmalaya ;
- Bahwa setahu Saksi PT. Bahtera Madya Property belum pernah mengajukan ijin untuk penjualan secara cash unit rumah tersebut;
- Bahwa setahu Saksi sertifikat rumah yang dibeli secara cash yang sudah di spiltsing dari sertifikat induk yaitu kepunyaan sdr. AJAD SUHADA, sdri. APTRIAN, sdri. HERAWATI SITUMORANG, sdri. AI SITI NUR ASIAH dan sdr. WALDI SASTRO PARBUE;
- Bahwa yang mengajukan pembiayaan dan melakukan akad kredit adalah sdr. SARIP FIRDAUS ;



- Bahwa kapasitas sdr. SARIF FIRDAUS sebagai Ditektur Pt. Bahtera Madya Property ;
- Bahwa pihak bank BTN Syariah Cab. Tasikmalaya tidak berhubungan langsung dengan Terdakwa;
- Bahwa Saksi tidak tahu ada hubungan kerja seperti apa antara Terdakwa dan PT. Bahtera Madya Property.

5. APRIAN binti H. MUHAMAD POTRIBAN HARAHAHAP

- Bahwa Saksi mengerti diperiksa di persidangan sehubungan dengan peristiwa penipuan;
- Bahwa yang menjadi korban adalah Saksi sendiri ;
- Bahwa yang telah melakukan penipuan terdakwa (Sdr ATEP SAEPULLOH dan istrinya sdri. Aat Latifah dan sdr. Sarip Firdaus;
- Bahwa Saksi kenal mereka sekitar bulan April 2019 pada saat Saksi melakukan pembelian 1 (satu) unit rumah yang berlokasi di Perum Bahtera Madya Residence Blok B 39 Kel. Bantarsari Kec. Bungursari Kota Tasikmalaya;
- Bahwa awalnya Saksi telah menyerahkan sejumlah uang kepada Terdakwa Atep Saepulloh dan sdri. Aat Latifah untuk pembelian pembelian 1 (satu) unit rumah yang berlokasi di Perum Bahtera Madya Residence Blok B 39 Kel. Bantarsari Kec. Bungursari Kota Tasikmalaya ;
- Bahwa setahu Saksi, Sdr. SARIF FIRDAUS selaku Direktur Utama di CV. Bahtera Madya Property sedangkan Terdakwa sebagai pengembang perumahan tersebut dan istri Terdakwa sebagai marketingnya;
- Bahwa Saksi dijanjikan setelah melakukan pelunasan perum tersebut akan langsung menerima sertifikat, namun sampai saat ini belum Saksi terima;
- Bahwa Saksi menyerahkan sejumlah uang kepada Terdakwa dan istri Terdakwa AAT LATIFAH pada bulan April sampai dengan bulan Mei 2019 di kantor pemasaran Perum Bahtera Madya Residence;
- Bahwa untuk pembelian 1 (satu) unit rumah di perum Bahtera Madya Residence itu Saksi sudah mengeluarkan uang sejumlah Rp140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah);
- Bahwa Saksi membayar perumahan tersebut secara bertahap dengan cara tunai dan transfer yang diterima langsung oleh Terdakwa dan istri Terdakwa AAT LATIFAH;

Halaman 41 dari 78 Putusan Nomor 108/Pid.B/2021/PN Tsm



- Bahwa uang yang telah saksi serahkan kepada Terdakwa dan istri Terdakwa AAT LATIFAH, yaitu :

- ✓ Tanggal 5 April 2019 sejumlah Rp50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), Saksi serahkan secara tunai kepada Terdakwa dan dibuatkan bukti kwitansinya.
- ✓ Tanggal 10 dan 11 April 2019 sejumlah Rp35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah) dimana Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) tunai diserahkan kepada Terdakwa dan sejumlah Rp25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) Saksi serahkan tunai kepada istri Terdakwa AAT LATIFAH dan tranfer atas nama Terdakwa dan dibuatkan bukti kwitansinya;
- ✓ Tanggal 13 April 2019 sejumlah Rp10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) Saksi serahkan tunai kepada terdakwa dan dibuatkan bukti kwitansinya;
- ✓ Tanggal 23 April 2019 sejumlah Rp10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) Saksi serahkan kepada istri Terdakwa AAT LATIFAH dan dibuatkan bukti kwitansinya;
- ✓ Tanggal 7 Mei 2019 sejumlah Rp25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) Saksi serahkan kepada Terdakwa dan dibuatkan bukti kwitansinya;
- ✓ Tanggal 21 Mei 2019 sejumlah Rp5.000.000,- (lima juta rupiah) Saksi serahkan kepada Terdakwa dan dibuatkan kwitansinya, dan
- ✓ Sekitar bulam Mei 2019 Saksi menyerahkan uang sejumlah Rp5.000.000,- (lima juta rupiah) kepada istri Terdakwa AAT LATIFAH dan di klaim pembelian bahan bangunan sejumlah Rp5.000.000,- (lima juta rupiah, namun dibuatkan kwitansinya tertanggal 26 Fenruari 2020 oleh sdr. SARIF FIRDAUS;

- Bahwa ada orang lain yang mengetahui Saksi menyerahkan uang tersebut kepada Terdakwa dan istri Terdakwa AAT LATIFAH yaitu sdr. SARIF FIRDAUS dan sdr. JAMIL yang merupakan karyawan PT. Bahtera Madya Property;

- Bahwa Sdr. ATEP SAEPULLOH, Sdri. AAT LATIFAH dan sdr. SARIP FIRDAUS menawarkan kepada Saksi 1 unit rumah dan apabila Saksi sudah melakukan pelunasan pembayaran 1 unit rumah tersebut terhitung 100 hari kerja sejak tanggal Saksi melakukan pelunasan maka

Halaman 42 dari 78 Putusan Nomor 108/Pid.B/2021/PN Tsm



sertifikat atas rumah tersebut akan diberikan kepada Saksi namun kenyataannya setelah Saksi melakukan pelunasan sampai dengan saat ini Terdakwa, sdr. AAT LATIFAH maupun sdr. SARIP FIRDAUS tidak menyerahkan sertifikat rumah tersebut ;

- Bahwa Saksi menanyakan kepada Terdakwa namun terdakwa beralasan bahwa sertifikat masih dalam proses notaris dan akan diterbitkan pada akhir Desember 2019, lalu karena sertifikat belum juga Saksi terima, kemudian pada bulan Januari 2020 Saksi konfirmasi ke pihak BTN Syariah tasikalaya dan pihak BTN Syariah Tasikmalaya menerangkan bahwa sertifikat induk Perum bahtera Madya Residence benar telah dijaminan oleh PT. Bahtera Madya Property, Selanjutnya Saksi konfirmasi kembali kepada Terdakwa dan sdr. SARIP FIRDAUS membenarkan bahwa sertifikat itu masih ada di BTN Syariah Tasikmalaya;

- Bahwa pada tanggal 26 Februari 2020 diadakan pertemuan antara sdr. SARIP FIRDAUS dengan seluruh konsumen yang isinya " PT Bahtera Madya Property akan menerbitkan sertifikat tahap 1 pada tanggal 25 April 2020 dan sudah atas nama konsumen,

- Bahwa sampai tanggal 25 April 2020 sdr. SARIP FIDAUS tidak bisa menyerahkan sertifikat karena uang penebusan sertifiikan sudah tidak ada karena dipergunakan untuk pembangunan perum yang belum selesai

- Bahwa PT. Bahtera Madya Property tidak ada meminta ijin kepada Saksi pada saat menggunakan uang hasil menjaminkan sertifikat Perum bahtera Madya Residence ke pihak BTN Syariah ;

- Bahwa Selain Saksi ada konsumen lain yang belum terbit sertifikatnya yaitu sdr. AJAD SUHARA, sdri. ROSITA N, sdri. IPAH SARIFAH, sdri. EDITA, sdri. CUCU SUMIATI, Sdri. HERAWATI, sdri. SERU KAMSIAH, sdri. AI SITI NUR A, sdri. ROROH, Sdr. ROLAS, Sdr. ELFRIDO, sdri. NANTI SAIDA, sdr> PANGIHUTAN S, sdr. WALDI, sdr. DENDEN sdr. TAMRIN L ;

- Bahwa Saksi mengalami kerugian sejumlah Rp. 145.000.000,- (seratus empat puluh lima juta rupiah) ;

- Bahwa saat ditanyakan oleh Saksi Terdakwa mengatakan bahwa sertifikat masih dalam proses splitsing di Bank;



- Bahwa menurut keterangan dari Bank BTN Syariah Tasikmalaya bahwa sertifikat itu belum Saksi terima karena pihak PT. Bahtera Madya Property masih menunggak pembayaran; kepada pihak Bank BTN Syariah Tasikmalaya;
- Sampai sekarang belum ada, karena sampai saat ini sertifikat belum Saksi terima;
- Bahwa setelah 4 (empat) bulan dari penandatanganan surat perjanjian jual beli, Saksi bisa memiliki sertifikat rumah tersebut;
- Bahwa perjanjian yang dilakukan antara Terdakwa dan Saksi adalah Perjanjian jual beli bukan akta jual beli;
- Bahwa perjanjian jual beli perum itu terjadi pada tanggal 16 Februari 2018;
- Bahwa pada saat Saksi menyerahkan uang kepada Terdakwa ada sdr. SARIP FIRDAUS dan Saksi melihat Terdakwa ada menyerahkan uang kepada sdr. SARIP FIRDAUS ;
- Bahwa Terdakwa tidak ada hubungan dengan pihak Bank BTN Syariah tasikmalaya, tetapi sdr. SARIP FIRDAUS yang berhubungan dengan pihak BTN Syariah Tasikmalaya;
- Bahwa pada saat surat pernyataan itu dibuat terdakwa tidak ada, hanya sdr. SARIP FIRDAUS yang ada karena jabatan sdr. SARIP FIRDAUS sebagai direktur;
- Bahwa Rumah yang Saksi beli sudah Saksi tempati;

Terdakwa ditanya atas keterangan saksi tersebut menyatakan bahwa keterangan saksi tersebut benar dan tidak keberatan;

6. IPAH SARIPAH binti YOYO SUDIANTO, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa Saksi mengerti diperiksa di persidangan sehubungan dengan peristiwa penipuan;
- Bahwa yang menjadi korban adalah Saksi sendiri ;
- Bahwa yang telah melakukan penipuan terdakwa (Sdr ATEP SAEPULLOH dan istrinya sdri. Aat Latifah dan sdr. Sarip Firdaus;
- Bahwa Saksi kenal mereka sekitar bulan April 2019 pada saat Saksi melakukan pembelian 1 (satu) unit rumah yang berlokasi di Perum Bahtera Madya Residence Blok D 06 Kel. Bantarsari Kec. Bungursari Kota Tasikmalaya;



- Bahwa Saksi telah menyerahkan sejumlah uang kepada Terdakwa Atep Saepulloh untuk pembelian pembelian 1 (satu) unit rumah yang berlokasi di Perum Bahtera Madya Residence Blok D 06 Kel. Bantarsari Kec. Bungursari Kota Tasikmalaya ;
- Bahwa Saksi dijanjikan setelah melakukan pelunasan perum tersebut akan langsung menerima sertifikat atas rumah yang Saksi beli tersebut;
- Bahwa Saksi menyerahkan sejumlah uang kepada Terdakwa pada tanggal 1 April 2019, tanggal 13 Mei 2019, tanggal 14 Mei 2019 dan tanggal 23 Mei 2019 di rumah Terdakwa yang beralamat di Perum Bukit Peusar Kota Tasikmalaya dan tanggal 22 Mei 2019 dengan cara mentransfer ke Terdakwa lewat rekening an. AAT LATIFAH di Kantor BRI Rajapolah Ka. Tasikmalaya;
- Bahwa untuk pembelian 1 (satu) unit rumah di perum Bahtera Madya Residence itu Saksi sudah mengeluarkan uang sejumlah Rp104.000.000,- (seratus empat juta rupiah)
- Bahwa Saksi membayar perum tersebut secara bertahap dengan cara tunai yang diterima langsung oleh Terdakwa dan dengan transfer ke rekening An. AAT LATIFAH
- Bahwa uang yang sudah saksi berikan kepada Terdakwa dan istri Terdakwa AAT LATIFAH, yaitu :
 - Tanggal 1 April 2019 sejumlah Rp30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah), Saksi serahkan secara tunai kepada Terdakwa untuk uang muka/DP.
 - Tanggal 13 Mei 2019 sejumlah Rp25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) Saksi serahkan tunai kepada i Terdakwa;
 - Tanggal 14 Mei 2019 sejumlah Rp5.000.000,- (lima juta rupiah) Saksi serahkan tunai kepada terdakwa;
 - Tanggal 22 Mei 2019 sejumlah Rp25.000.000,- (dua puluh juta rupiah) Saksi menyerahkan uang secara transfer ke rek. An. AAT LATIFAH (tidak dibuatkan kwitansi);
 - Tanggal 22 Mei 2019 sejumlah Rp5.000.000,- (lima juta rupiah) Saksi serahkan secara tunai kepada Terdakwa (tidak dibuatkan kwitansinya);
 - Tanggal 23 Mei 2019 sejumlah Rp11.000.000,- (sebelas juta rupiah) Saksi serahkan secara tunai kepada Terdakwa, dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sekitar akhir bulan Mei 2019 Saksi menyerahkan uang sejumlah Rp3.000.000,- (tiga juta rupiah) kepada sdr. JAMIL marketing Perum bahtera Madya Residence (tidak dibuatkan kwitansi);

- Bahwa Saksi mempunyai bukti atas serah terima uang kepada Terdakwa yaitu:

- 1 (satu) lembar kwitansi tertanggal 1 April 2019 dengan nilai Rp30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) yang ditanda tangani oleh Terdakwa dan istri Terdakwa AAT LATIFAH;
- 1 (satu) lembar kwitansi tertanggal 13 Mei 2019 dengan nilai Rp25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) yang ditanda tangani oleh Terdakwa dan sdr. JAMIL.
- 1 (satu) lembar kwitansi tertanggal 14 Mei 2019 dengan nilai Rp5.000.000,- (lima juta rupiah) yang ditanda tangani oleh Terdakwa;
- 1 (satu) lembar kwitansi tertanggal 23 Mei 2019 dengan nilai Rp11.000.000,- (sebelas juta rupiah) yang ditanda tangani oleh Terdakwa;

- Bahwa ada orang lain yang mengetahui Saksi menyerahkan uang tersebut kepada Terdakwa, yaitu sdr. SARIF FIRDAUS, Istri Terdakwa AAT LATIFAH dan sdr. JAMIL yang merupakan karyawan PT. Bahtera Madya Property;

- Bahwa Terdakwa menawarkan kepada Saksi 1 unit rumah type 36/66 dengan harga Rp110.000.000,- (seratus sepuluh juta rupiah) dan apabila Saksi sudah melakukan pelunasan pembayaran 1 unit rumah tersebut terhitung 3 bulansetelah bangunan selesai/terima kunci maka sertifikat atas rumah tersebut akan diberikan kepada Saksi namun kenyataannya setelah Saksi melakukan pelunasan sampai dengan saat ini Terdakwa, tidak menyerahkan sertifikat rumah tersebut serta penyelesaian atas bangunan rumah yang Saksi beli dilakukan sendiri oleh Saksi menggunakan uang/biaya Saksi sendiri;

- Bahwa Saksi mengetahui perihal surat pernyataan tertanggal 26 Februari 2020 yang ditanda tangani oleh sdr. SARIP FIRDAUS dan Saksi ikut tanda tangan pada surat pernyataan itu dan sampai saat ini itu tidak terealisasi

Halaman 46 dari 78 Putusan Nomor 108/Pid.B/2021/PN Tsm

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 Saksi mengalami kerugian sejumlah Rp. 104.000.000,- (seratus empat juta rupiah) ;
- Bahwa menurut keterangan dari Bank BTN Syariah Tasikmalaya bahwa sertifikat itu belum Saksi terima karena pihak PT. Bahtera Madya Property masih menunggak pembayaran kepada pihak Bank BTN Syariah Tasikmalaya;

7. SERU KAMSI AH SIMAREMARE, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa yang menjadi korban adalah Saksi sendiri ;
- Bahwa yang telah melakukan penipuan terdakwa (Sdr ATEP SAEPULLOH dan istrinya sdri. Aat Latifah dan sdr. Sarip Firdaus;
- Saksi kenal mereka sekitar bulan Februari 2019 pada saat Saksi melakukan pembelian 1 (satu) unit rumah yang berlokasi di Perum Bahtera Madya Residence Blok F 04 Kel. Bantarsari Kec. Bungursari Kota Tasikmalaya;
- Bahwa Perbuatan tersebut adalah Saksi telah menyerahkan sejumlah uang kepada Terdakwa Atep Saepulloh untuk pembelian pembelian 1 (satu) unit rumah yang berlokasi di Perum Bahtera Madya Residence Blok F 04 Kel. Bantarsari Kec. Bungursari Kota Tasikmalaya ;
- Bahwa Saksi dijanjikan oleh Terdakwa setelah melakukan pelunasan perum tersebut akan langsung menerima sertifikat atas rumah yang Saksi beli tersebut;
- Bahwa Saksi menyerahkan sejumlah uang kepada Terdakwa dan istri Terdakwa AAT LATIFAH dengan cara bertahap sejak tanggal 28 Februari 2019 sampai dengan tanggal 10 Juni 2020 di Kantor pemasaran Perum Bahtera Residence dan di ATM BRI asia Plaza Kota Tasikmalaya;
- Bahwa untuk pembelian 1 (satu) unit rumah di perum Bahtera Madya Residence itu Saksi sudah mengeluarkan uang sejumlah Rp144.000.000,- (seratus empat puluh empat juta rupiah)
- Bahwa Saksi membayar perum tersebut secara bertahap dengan cara tunai yang diterima langsung oleh Terdakwa dan sdri. AAT LATIFAH serta kepada karyawan PT. Bahtera Madya Property yang bernama sdr. NANANG, sdri. MELINDA AMELIA dan sdr DANI SETIAWAN serta dengan cara transfer ke rek BRI an. AAT LATIFAH



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa uang yang sudah saksi serahkan kepada Terdakwa dan istri Terdakwa AAT LATIFAH, yaitu :

- o Tanggal 28 Februari 2019 sejumlah Rp100.000.000,- (seratus juta rupiah), Saksi serahkan uang secara tranfer ke rekening BRI an. AT LATIFAH untuk uang muka.
 - Tanggal 01 Maret 2019 sejumlah Rp10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) Saksi serahkan tunai kepada Terdakwa;
 - Tanggal 01 Maret 2019 sejumlah Rp10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) Saksi serahkan tunai kepada sdri MELINDA AMELIA;
 - Tanggal 30 Maret 2019 sejumlah Rp10.000.000,- (dua puluh juta rupiah) Saksi menyerahkan uang secara tunai kepada AAT LATIFAH;
 - Tanggal 01 Juni 2019 sejumlah Rp5.000.000,- (lima juta rupiah) Saksi serahkan secara tunai kepada sdr. NANANG;
 - Tanggal 10 Juni 2019 sejumlah Rp9.000.000,- (sembilan juta rupiah) Saksi serahkan secara tunai kepada DANI SETIAWAN

- Bahwa Saksi mempunyai bukti atas serah terima uang kepada Terdakwa yaitu

- 1 (satu) lembar kwitansi tertanggal 28 Februari 2019 dengan nilai Rp100.000.000,- (seratus juta rupiah) yang ditanda tangani oleh Terdakwa;
- 1 (satu) lembar kwitansi tertanggal 01 Maret 2019 dengan nilai Rp10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) yang ditanda tangani oleh Terdakwa.
- 1 (satu) lembar kwitansi tertanggal 01 Maret 2019 dengan nilai Rp10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) yang ditanda tangani oleh sdri. MELINDA AMELIA;
- 1 (satu) lembar kwitansi tertanggal 30 Maret 2019 dengan nilai Rp10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) yang ditanda tangani oleh sdri AAT LATIFAH;
- 1 (satu) lembar kwitansi tertanggal 01 Jun 2019 dengan nilai Rp5.000.000,- (lima juta rupiah) yang ditanda tangani oleh sdr NANANG;
- 1 (satu) lembar kwitansi tertanggal 10 Juni 2019 dengan nilai Rp9.000.000,- (sembilan juta rupiah) yang ditanda tangani oleh sdr DENI SETIAWAN

Halaman 48 dari 78 Putusan Nomor 108/Pid.B/2021/PN Tsm



- Bahwa Terdakwa menawarkan kepada Saksi 1 unit rumah type 45/72 dengan harga Rp160.000.000,- (seratus enam puluh juta rupiah) dan apabila Saksi sudah melakukan pelunasan pembayaran 1 unit rumah tersebut terhitung 6 bulan setelah bangunan selesai/terima kunci maka maka sertifikat atas rumah tersebut akan diberikan kepada Saksi namun kenyataannya setelah Saksi melakukan pelunasan sampai dengan saat ini Terdakwa tidak menyerahkan sertifikat rumah tersebut serta penyelesaian atas bangunan rumah yang Saksi beli dilakukan sendiri oleh Saksi menggunakan uang/biaya Saksi sendiri;
- Bahwa Saksi selalu menanyakan kepada Terdakwa beberapa kali namun terdakwa beralasan bahwa sertifikat masih dalam proses pengurusan di pihak Bank BTN Syariah Tasikmalaya;
- Bahwa Saksi mengalami kerugian sejumlah Rp. 144.000.000,- (seratus empat puluh empat juta rupiah) ;
- Bahwa Terdakwa mengatakan bahwa sertifikat masih dalam proses splitsing di Bank;
- Bahwa menurut keterangan dari Bank BTN Syariah Tasikmalaya bahwa sertifikat itu belum Saksi terima karena pihak PT. Bahtera Madya Property masih menunggak pembayaran; kepada pihak Bank BTn Syariah Tasikmalaya;
- Bahwa sampai sekarang belum ada niat baik Terdakwa untuk mengurus sertifikat rumah Saksi, karena sampai saat ini sertifikat belum Saksi terima;
- Bahwa Terdakwa berjanji setelah 6 (enam) bulan dari Penandatanganan surat perjanjian jual beli rumah, Saksi bisa memiliki sertifikat rumah tersebut;
- Bahwa perjanjian yang dilakukan antara Terdakwa dan Saksi adalah Perjanjian jual beli bukan akta jual beli;
- Bahwa rumah yang Saksi beli sudah Saksi tempati;

Terdakwa ditanya atas keterangan saksi tersebut menyatakan bahwa keterangan saksi tersebut benar dan tidak keberatan;

8. EDITA LUMBAN GAOL, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :



- Bahwa Saksi mengerti diperiksa di persidangan sehubungan dengan peristiwa penipuan;
- Bahwa yang menjadi korban adalah Saksi sendiri ;
- Bahwa yang telah melakukan penipuan terdakwa (Sdr ATEP SAEPULLOH dan istrinya sdr. Aat Latifah dan sdr. Sarip Firdaus;
- Saksi kenal mereka sekitar bulan Oktober 2018 pada saat Saksi melakukan pembelian 1 (satu) unit rumah yang berlokasi di Perum Bahtera Madya Residence Blok B 03 Kel. Bantarsari Kec. Bungursari Kota Tasikmalaya;
- Bahwa Saksi menyerahkan sejumlah uang kepada Terdakwa secara bertahap, yaitu :
 - Tanggal 12 Nopember 2018 sejumlah Rp110.000.000,- (seratus sepuluh juta rupiah), Saksi serahkan uang secara langsung kepada Terdakwa (diserahkan di Kantor pemasaran Perum bahtera madya Residence) dibuat kwitansi.
 - Tanggal 14 Nopember 2018 sejumlah Rp30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) Saksi serahkan tunai kepada Terdakwa (diserahkan di rumahnya Terdakwa), dibuat kwitansi
 - Tanggal 14 November 2018 sejumlah Rp10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) Saksi serahkan tunai kepada kepada Terdakwa (diserahkan di rumahnya Terdakwa), dibuat kwitansi;

Jumlah uang yang Saksi serahkan kepada terdakwa sejumlah Rp150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah)

- Bahwa harga rumah tersebut sesuai dengan perjanjian jual beli antara Saksi dan Terdakwa sejumlah Rp158.000.000,- (seratus lima puluh delapan juta rupiah)
- Bahwa dikarenakan pembangunan rumah tersebut belum selesai maka Saksi menyelesaikan pembangunan rumah tersebut dengan biaya sendiri;
- Bahwa untuk menyelesaikan pembangunan rumah tersebut Saksi habis sejumlah Rp.8.479.500,- (delapan juta empat ratus tujuh puluh sembilan ribu lima ratus rupiah) untuk menyelesaikan pembangunan rumah tersebut,
- Bahwa Saksi ada konfirmasi kepada sdr. NANANG (pegawai lapangan Perum bahtera madya Residence) bahwa Saksi telah menyelesaikan pembangunan rumah tersebut dan supaya uang yang Saksi keluarkan

Halaman 50 dari 78 Putusan Nomor 108/Pid.B/2021/PN Tsm



untuk penyelesaian rumah tersebut dianggap lunas untuk sisa pembayaran pelunasan rumah tersebut senilai Rp 8.000.000,- (delapan juta rupiah);

- Bahwa Sampai saat ini Saksi belum menerima sertifikat rumah yang Saksi beli;

- Bahwa Saksi tidak mengetahui secara pasti kenapa terdakwa belum menyerahkan sertifikat rumah Saksi, tetapi belakangan Saksi baru tahu bahwa sertifikat induk Perum Bahtera Madya Residence ada pada penguasaan pihak Bank BTN sebagai jaminan;

- Bahwa Saksi mengalami kerugian sejumlah Rp. 158.000.000,- (seratus lima puluh delapan empat juta rupiah) ;

- Bahwa sampai sekarang belum ada niat baik Terdakwa untuk mengurus sertifikat rumah Saksi, karena sampai saat ini sertifikat belum Saksi terima;

- Bahwa Terdakwa berjanji setelah 6 (enam) bulan dari Penandatanganan surat perjanjian jual beli rumah, Saksi bisa memiliki sertifikat rumah tersebut;

- Bahwa perjanjian yang dilakukan antara Terdakwa dan Saksi adalah Perjanjian jual beli bukan akta jual beli;

- Bahwa rumah yang Saksi beli sudah Saksi tempati;

Terdakwa ditanya atas keterangan saksi tersebut menyatakan bahwa keterangan saksi tersebut benar dan tidak keberatan;

9. **HERAWATI SITOMORANG,** dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa Saksi mengerti diperiksa di persidangan sehubungan dengan peristiwa penipuan;

- Bahwa yang menjadi korban adalah Saksi sendiri ;

- Bahwa yang telah melakukan penipuan terdakwa (Sdr ATEP SAEPULLOH dan istrinya sdri. Aat Latifah dan sdr. Sarip Firdaus;

- Bahwa Saksi kenal mereka sekitar bulan Oktober 2018 pada saat Saksi melakukan pembelian 1 (satu) unit rumah yang berlokasi di Perum Bahtera Madya Residence Blok B 30 Kel. Bantarsari Kec. Bungursari Kota Tasikmalaya;



- Bahwa Saksi menyerahkan sejumlah uang kepada Terdakwa secara bertahap, yaitu :

- Tanggal 23 Nopember 2018 sejumlah Rp100.000.000,- (seratus juta rupiah), Saksi serahkan uang secara langsung kepada Terdakwa (diserahkan di rumah Terdakwa) dibuat kwitansi.
- Tanggal 03 Desember 2018 sejumlah Rp10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) Saksi serahkan tunai kepada Terdakwa (diserahkan di kantor pemasaran Perum Bahtera Madya Residence), dibuat kwitansi
- Tanggal 27 Agustus 2020 sejumlah Rp10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) Saksi masukkan ke rekening BTN milik Saksi untuk pembayaran sisa pelunasan;

Jumlah uang yang Saksi serahkan kepada terdakwa sejumlah Rp110.000.000,- (seratus sepuluh juta rupiah)

- Bahwa harga rumah tersebut sesuai dengan perjanjian jual beli antara Saksi dan Terdakwa sejumlah Rp130.000.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah)

- Bahwa dikarenakan pembangunan rumah tersebut belum selesai maka Saksi menyelesaikan pembangunan rumah tersebut dengan biaya sendiri;

- Bahwa Saksi habis sejumlah Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) untuk menyelesaikan pembangunan rumah tersebut,

- Bahwa Saksi ada konfirmasi kepada sdr. NANANG (pegawai lapangan Perum bahtera madya Residence) dan istri Terdakwa AAT LATIFAH bahwa Saksi telah menyelesaikan pembangunan rumah tersebut dan supaya uang yang Saksi keluarkan untuk penyelesaian rumah tersebut dianggap lunas untuk sisa pembayaran pelunasan rumah tersebut senilai Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah);

- Bahwa sampai saat ini Saksi belum menerima sertifikat rumah yang Saksi beli;

- Bahwa Saksi mengalami kerugian sejumlah Rp. 130.000.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah);

- Bahwa Terdakwa mengatakan bahwa sertifikat masih dalam proses splitsing di Bank;

- Bahwa menurut keterangan dari Bank BTN Syariah Tasikmalaya bahwa sertifikat itu belum Saksi terima karena pihak PT. Bahtera Madya



Property masih menunggak pembayaran; kepada pihak Bank BTN Syariah Tasikmalaya;

- Bahwa Saksi sudah beberapa kali menanyakan sertifikat itu kepada terdakwa namun tidak ada tanggapan;

- Bahwa Saksi mengetahui sertifikat induk perum Bahtera Madya Residence ada pada Bank BTN Syariah Cab. Tasikmalaya pada tahun 2019 dari sesama konsumen

- Bahwa sampai sekarang belum ada niat baik Terdakwa untuk mengurus sertifikat rumah Saksi, karena sampai saat ini sertifikat belum Saksi terima;

- Bahwa Terdakwa berjanji setelah 6 (enam) bulan dari Penandatanganan surat perjanjian jual beli rumah, Saksi bisa memiliki sertifikat rumah tersebut;

- Bahwa perjanjian yang dilakukan antara Terdakwa dan Saksi adalah Penjanjian jual beli bukan akta jual beli;

- Bahwa penjanjian jual beli perum itu terjadi pada tanggal 16 Februari 2018;

- Bahwa rumah yang Saksi beli sudah Saksi tempati;

Terdakwa ditanya atas keterangan saksi tersebut menyatakan bahwa keterangan saksi tersebut benar dan tidak keberatan;

10. **WALDI SASTRO PARBUE HUTABARAT**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa Saksi mengerti diperiksa di persidangan sehubungan dengan peristiwa penipuan;

- Bahwa yang menjadi korban adalah Saksi sendiri ;

- Bahwa yang telah melakukan penipuan terdakwa (Sdr ATEP SAEPULLOH dan istrinya sdri. Aat Latifah dan sdr. Sarip Firdaus;

- Bahwa Saksi kenal mereka sekitar bulan Oktober 2018 pada saat Saksi melakukan pembelian 1 (satu) unit rumah yang berlokasi di Perum Bahtera Madya Residence Blok B 33 Kel. Bantarsari Kec. Bungursari Kota Tasikmalaya;

- Bahwa Saksi menyerahkan sejumlah uang kepada Terdakwa secara bertahap, yaitu :

- Tanggal 24 September 2018 sejumlah Rp5.000.000,- (lima juta rupiah), Saksi serahkan uang secara langsung kepada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terdakwa (diserahkan di kantor pemasaran perum bahtera) dibuat kwitansi.

- Tanggal 25 September 2018 sejumlah Rp100.000.000,- (seratus juta rupiah) Saksi serahkan tunai kepada Terdakwa (diserahkan di rumah Terdakwa), dibuat kwitansi
- Tanggal 26 September 2020 sejumlah Rp45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah) Saksi serahkan tunai kepada Terdakwa (diserahkan di rumah Terdakwa), dibuat kwitansi;
- Tanggal 5 Maret 2019 sejumlah Rp5.000.000,- (lima juta rupiah) Saksi serahkan tunai kepada Terdakwa (diserahkan di rumah Terdakwa), dibuat kwitansi;
- Tanggal 25 Januari 2019 sejumlah Rp5.000.000,- (lima juta rupiah) Saksi serahkan tunai kepada Terdakwa (diserahkan di rumah Terdakwa), dibuat kwitansi;
- Tanggal 6 Juli 2020 sejumlah Rp10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) Saksi masukkan ke rekening BTN milik Saksi untuk pembayaran sisa pelunasan

Jumlah uang yang Saksi serahkan kepada terdakwa sejumlah Rp180.000.000,- (seratus delapan puluh juta rupiah)

- Bahwa untuk harga rumah tersebut sesuai dengan perjanjian jual beli antara Saksi dan Terdakwa sejumlah Rp180.000.000,- (seratus delapan puluh juta rupiah);
- Bahwa Saksi sudah melunasi pembayaran rumah tersebut;
- Bahwa Sampai saat ini Saksi belum menerima sertifikat rumah yang Saksi beli;
- Bahwa awalnya Saksi tidak mengetahui secara pasti kenapa terdakwa belum menyerahkan sertifikat rumah Saksi, tetapi belakangan Saksi baru tahu bahwa sertifikat induk Perum Bahtera Madya Residence ada pada penguasaan pihak Bank BTN sebagai jaminan;
- Bahwa Saksi mengalami kerugian sejumlah Rp. 180.000.000,- (seratus delapan puluh juta rupiah);
- Bahwa Terdakwa mengatakan bahwa sertifikat masih dalam proses splitsing di Bank;
- Bahwa menurut keterangan dari Bank BTN Syariah Tasikmalaya bahwa sertifikat itu belum Saksi terima karena pihak PT. Bahtera Madya

Halaman 54 dari 78 Putusan Nomor 108/Pid.B/2021/PN Tsm



Property masih menunggak pembayaran; kepada pihak Bank BTN Syariah Tasikmalaya;

- Bahwa Saksi sudah beberapa kali menanyakan sertifikat itu kepada terdakwa namun tidak ada tanggapan;
- Bahwa Saksi mengetahui sertifikat induk perum Bahtera Madya Residence ada pada Bank BTN Syariah Cab. Tasikmalaya pada tahun 2019 dari sesama konsumen
- Bahwa sampai sekarang belum ada niat baik Terdakwa untuk mengurus sertifikat rumah Saksi, karena sampai saat ini sertifikat belum Saksi terima;
- Bahwa Terdakwa berjanji setelah 6 (enam) bulan dari Penandatanganan surat perjanjian jual beli rumah, Saksi bisa memiliki sertifikat rumah tersebut;
- Bahwa perjanjian yang dilakukan antara Terdakwa dan Saksi adalah Penjanjian jual beli bukan akta jual beli;
- Bahwa penjanjian jual beli perum itu terjadi pada tanggal 16 Februari 2018;
- Bahwa rumah yang Saksi beli sudah Saksi tempati;

Terdakwa ditanya atas keterangan saksi tersebut menyatakan bahwa keterangan saksi tersebut benar dan tidak keberatan;

11. ELFIDO RAMOS HUTABARAT, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa Saksi mengerti diperiksa di persidangan sehubungan dengan peristiwa penipuan;
- Bahwa yang menjadi korban adalah Saksi sendiri ;
- Bahwa yang telah melakukan penipuan terdakwa (Sdr ATEP SAEPULLOH dan istrinya sdri. Aat Latifah dan sdr. Sarip Firdaus;
- Bahwa Saksi kenal mereka sekitar bulan Oktober 2018 pada saat Saksi melakukan pembelian 1 (satu) unit rumah yang berlokasi di Perum Bahtera Madya Residence Blok B 23 Kel. Bantarsari Kec. Bungursari Kota Tasikmalaya;
- Bahwa Saksi menyerahkan sejumlah uang kepada Terdakwa secara bertahap, yaitu :



- Tanggal 26 September 2018 sejumlah Rp1.000.000,- (lima juta rupiah), Saksi serahkan uang secara langsung kepada Terdakwa (diserahkan di rumah Terdakwa) dibuat kwitansi.
- Tanggal 27 September 2018 sejumlah Rp150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) Saksi serahkan tunai kepada Terdakwa (diserahkan di rumah Terdakwa), dibuat kwitansi
- Tanggal juli 2020 sejumlah Rp9.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah) Saksi masukkan ke rekening BTN milik Saksi untuk pembayaran sisa pelunasan;
- Bahwa Jumlah uang yang Saksi serahkan kepada terdakwa sejumlah Rp160.000.000,- (seratus enam puluh juta rupiah);
- Bahwa Untuk harga rumah tersebut sesuai dengan perjanjian jual beli antara Saksi dan Terdakwa sejumlah Rp160.000.000,- (seratus enam puluh juta rupiah)
- Bahwa Saksi sudah melunasi pembayaran rumah tersebut;
- Bahwa Sampai saat ini Saksi belum menerima sertifikat rumah yang Saksi beli;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui secara pasti kenapa terdakwa belum menyerahkan sertifikat rumah Saksi, tetapi belakangan Saksi baru tahu bahwa setifikat induk Perum Bahtera Madya Residence ada pada penguasaan pihak Bank BTN sebagai jaminan;
- Bahwa Saksi mengalami kerugian sejumlah Rp. 180.000.000,- (seratus delapan puluh juta rupiah);
- Bahwa Terdakwa mengatakan bahwa sertifikat masih dalam proses splitsing di Bank;
- Bahwa menurut keterangan dari Bank BTN Syariah Tasikmalaya bahwa sertifikat itu belum Saksi terima karena pihak PT. Bahtera Madya Property masih menunggak pembayaran; kepada pihak Bank BTN Syariah Tasikmalaya;
- Bahwa Saksi sudah beberapa kali menanyakan sertifikat itu kepada terdakwa namun tidak ada tanggapan;



- Bahwa Saksi mengetahui sertifikat induk perum Bahtera Madya Residence ada pada Bank BTN Syariah Cab. Tasikmalaya pada tahun 2019 dari sesama konsumen
- Bahwa sampai sekarang belum ada niat baik Terdakwa untuk mengurus sertifikat rumah Saksi, karena sampai saat ini sertifikat belum Saksi terima;
- Bahwa Terdakwa berjanji setelah 6 (enam) bulan dari Penandatanganan surat perjanjian jual beli rumah, Saksi bisa memiliki sertifikat rumah tersebut;
- Bahwa perjanjian yang dilakukan antara Terdakwa dan Saksi adalah Penjanjian jual beli bukan akta jual beli;
- Bahwa penjanjian jual beli perum itu terjadi pada tanggal 16 Februari 2018;
- Bahwa rumah yang Saksi beli sudah Saksi tempati;

Terdakwa ditanya atas keterangan saksi tersebut menyatakan bahwa keterangan saksi tersebut benar dan tidak keberatan;

12. SARIP FIRDAUS, SE Bin ACEP, dibawah sumpah yang pada pokoknya saksi menerangkan dipersidangan, sebagai berikut :

- Bahwa saksi sebagai Direktur PT. Bahtera Madya Proferty yang menjadi pengembang / developer Perumahan Bahtera Madya Residence yang berlokasi di Jalan Bantarsari Rt. 003 / 005 Kelurahan Bantarsari Kecamatan Bungursari Kota Tasikmalaya, tetapi untuk pengelolaan pembangunan dan keuangan, seluruhnya dikelola oleh Terdakwa ATEP SAEPUL ALIM Als. ATEP SAEPULOH selaku Direktur PT. YOESEOP BUDIARTI UTAMA.
- Bahwa saksi dengan Terdakwa ATEP SAEPUL ALIM Als. ATEP SAEPULOH mempunyai hubungan terkait pembangunan perumahan Bahtera Madya Residence yaitu dalam hal kerjasama atau mitra kerja yang tertuang di dalam Surat Perjanjian Kerjasama yang dibuat di Notaris H. HERI HENDRIYANA yang isinya diantaranya sebagai berikut :
- Bahwa untuk pengelolaan pembangunan, penjualan dan keuangan seluruhnya dikelola oleh Terdakwa ATEP SAEPUL ALIM Als. ATEP SAEPULOH (PT. YOESEOP BUDIARTI UTAMA)
- Bahwa saksi (PT. Bahtera Madya Proferty) hanya sebagai penyimpan saham.



- Bahwa Perumahan Bahtera Madya Residence dibangun pada tahun 2016 untuk pembangunan tahap 1 (satu) dengan jumlah 127 unit rumah dan pada tahun 2019 s/d sekarang untuk pembangunan tahap 2 (dua) dengan jumlah 113 unit.
- Bahwa proses pembangunan perumahan Bahtera Madya Residence tahap 1 dengan jumlah 127 unit rumah, untuk 22 unit dibangun mandiri sedangkan sisanya 105 unit melalui pembiayaan dari Bank BTN Syariah Cabang Tasikmalaya dengan pembangunan sudah selesai 100 %, sedangkan tahap 2 dengan jumlah 113 unit rumah yang melalui pembiayaan dari Bank BJB cabang Tasikmalaya sebanyak 20 unit rumah dan proses pembangunannya baru berjalan 50 %.
- Bahwa sistem pembayaran PT. Bahtera Madya Property kepada pihak PT. BTN Syariah Cabang Tasikmalaya, terkait pembiayaan konstruksi pembangunan rumah di perumahan Bahtera Madya Residence ditetapkan dari setiap penjualan unit rumah baik yang kredit / pembiayaan melalui Bank maupun tunai dengan pembayaran total dan bagi hasil perunit untuk type 36 sebesar Rp. 58.775.000,- dan type 45 sebesar Rp. 85.862.500,-
- Bahwa dari 105 unit rumah yang akan dibangun oleh pihak pengembang, yang sudah dibangun sebanyak 93 unit rumah, masih tersisa 12 kavling yang belum dibangun.
- Bahwa dari 93 unit rumah yang sudah terjual tersebut semuanya dan sistem penjualannya ada yang melalui Bank BTN (KPR) dan ada yang dijual cash kepada konsumen.
- Bahwa yang melalui BTN (KPR) sebanyak 60 unit rumah, sedangkan 30 unit rumah dijual cash secara langsung kepada konsumen.
- Bahwa yang melakukan penjualan cash secara langsung kepada konsumen untuk sekitar 30 unit rumah tersebut yaitu Terdakwa ATEP SAEPUL ALIM Als. ATEP SAEPULOH dan isterinya Sdri. AAT LATIFAH.
- Bahwa dari penjualan cash kepada konsumen sebanyak 30 unit rumah tersebut pihak Terdakwa ATEP SAEPUL ALIM Als. ATEP SAEPULOH Bank BTN selaku kreditur (yang menerima jaminan sertifikat) tidak mengetahuinya dan tidak ada administrasinya.
- Bahwa saksi tidak mengetahui dikemana uang hasil



penjualan cash, karena dari awal saksi hanya sebagai penyimpan saham saja (pasif) sedangkan yang aktif *Terdakwa ATEP SAEPUL ALIM Als. ATEP SAEPULOH.*

- Bahwa dari Sertifikat Induk Nomor 619 atas nama PT. Bahtera Madya Proferty, yang sudah dilakukan Splising sebanyak 83 splitsing Sertifikat.
- Bahwa Sertifikat sebanyak 83 tersebut masih di Bank BTN, karena phak kami (PT. Bahtera Madya Residence) masih ada kewajiban yang belum dibayarkan.
- Bahwa setiap pembelian rumah oleh konsumen baik dengan kredit maupun tunai pihak BTN Syariah Cab. Tasikmalaya harus mengetahuinya dan saksi tidak memberitahukan kepada pihak BTN Syariah Cab. Tasikmalaya terkait penjualan sejumlah rumah secara cash/tunai.
- Bahwa Terdakwa. ATEP SAEPUL ALIM tidak memberitahukan terkait penjualan secara cash tersebut kepada saksi sehingga saksi tidak memberitahukan kepada pihak BTN Syariah Cab. Tasikmalaya.
- Bahwa sebenarnya saksi tidak menerima uang tunai sebesar Rp.10.000.000,- sebagaimana kwitansi tanggal 26 Februari 2020, namun kwitansi tersebut dibuat untuk mengklaim uang yang sudah dikeluarkan oleh konsumen bernama sdr. APTRIAN untuk menyelesaikan pembangunan rumah yang dibelinya dan sehubungan sdr. ATEP SAEPUL ALIM tidak bersedia membuat kwitansi tersebut sehingga sdr. APTRIAN meminta kepada saksi dan saksi bersedia untuk menandatangani kwitansi tersebut.
- Bahwa terkait surat tersebut memang saksi yang menandatangani, namun tanggung jawab untuk pengelolaan pembangunan, penjualan dan keuangan seluruhnya dikelola oleh Terdakwa ATEP SAEPUL ALIM als ATEP SAEPULOH sebagaimana Surat Perjanjian Pengelolaan antara PT. BAHTERA MADYA PROPERTY dengan PT. YOESOEP BUDIARTI UTAMA (milik sdr. ATEP SAEPUL ALIM.
- Bahwa yang melaksanakan akad kredit dengan Pihak BTN Syariah Cab. Tasikmalaya yaitu saksi sendiri.
- Bahwa sebelumnya saksi tidak mengetahui terkait penjualan cash tersebut dan saksi mengetahui penjualan secara cash tersebut setelah diketahui adanya permasalahan dengan pihak konsumen

Halaman 59 dari 78 Putusan Nomor 108/Pid.B/2021/PN Tsm



berkaitan dengan sertifikat, serta saksi sudah menegur Terdakwa ATEP SAEPUL ALIM.

- Bahwa saksi menjelaskan tersebut kepada sdr. AJAD SUHARA, namun saksi menjelaskan tersebut atas dasar keterangan yang disampaikan oleh sdr. ATEP SAEPUL ALIM kepada saksi yaitu uang hasil menjaminkan sertifikat tersebut dipergunakan untuk pembangunan Perum Bahtera Madya Residence Tahap 2.

- Bahwa Saksi tidak menerangkan kepada konsumen yang bernama APTRIAN bahwa tidak bisa menyerahkan sertifikat karena uang penebusan sertifikat sudah tidak ada karena sudah dipergunakan untuk pembangunan Perum yang belum selesai

- Bahwa terkait surat tersebut memang saya yang menandatangani Surat Nomor : 108 / BMR / SP / 07 / 2018 tanggal 12 Juli 2018 namun tanggung jawab untuk pengelolaan pembangunan, penjualan dan keuangan seluruhnya dikelola oleh Terdakwa ATEP SAEPUL ALIM als ATEP SAEPULOH sebagaimana Surat Perjanjian Pengelolaan antara PT. BAHTERA MADYA PROPERTY dengan PT. YOESOEP BUDIARTI UTAMA (milik sdr. ATEP SAEPUL ALIM).

- Bahwa yang berinisiatif untuk membuat surat pernyataan yang ditanda tangani oleh saksi yaitu Terdakwa dan saksi.

13. AAT LATIFAH bin ADE LUKMAN, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa Saksi mengerti diperiksa dipersidangan sehubungan dengan belum terbitnya sertifikat Hak Milik tanah dan bangunan milik konsumen;
- Bahwa Konsumen yang membeli perumahan di Perum Bahtera Madya Residence berlokasi di Jalan Bantarsari Rt.003 Rw.005 Kel. Bantarsari Kec. Bungursari Kota Tasikmalaya ;
- Bahwa Pengembang atau developer Perum Bahtera Madya Residence itu PT. Bahtera Madya Property ;
- Bahwa secara administrasi Saksi sebagai Marketing di Perum Bahtera Madya Residence dan juga ssebagai istri dari Terdakwa ATEP SAEPUL ALIM yang merupakan pengelolapembangunan, penjualan dan keuangan di Perum Bahtera Madya Residence ;
- Bahwa Direktur PT. Bahtera Madya Property adalah sdr. SARIP FIRDAUS ;

Halaman 60 dari 78 Putusan Nomor 108/Pid.B/2021/PN Tsm



- Bahwa dasar hubungan kerja antara dengan PT. Bahtera Madya Property yang direkturnya sdr SARIP FIRDAUS adalah surat perjanjian dimana isinya:

1. Untuk pengelolaan pembangunan, penjualan, keuangan seluruhnya dikelola oleh PT. Yoesoep Budiarti Utama milik Terdakwa ;
2. PT. Bahtera Madya Property hanya sebagai penyimpan saham;

- Bahwa Sepengetahuan Saksi Perumahan BAHTERA MADYA RESIDENCE di bangun dalam 2 tahap, tahap I dibangun tahun 2016 dan tahap 2 dibangun tahun 2019;

- Bahwa karena yang mengelola pembangunan maupun penjualan perumahan BAHTERA MADYA RESIDENCE itu suami Saksi yaitu Terdakwa, maka atas perintah Terdakwa Saksi disuruh untuk menandatangani kwitansi penerimaan uang dari konsumen yang membeli rumah di perumahan BAHTERA MADYA RESIDENCE di Kantor pemasaran perumahan BAHTERA MADYA RESIDENCE;

- Bahwa Saksi ada menerima uang dari konsumen yang membeli rumah di perumahan BAHTERA MADYA RESIDENCE dan dibuatkan kwitansi ;

- Bahwa setiap kali menerima uang dari konsumen langsung Saksi serahkan kepada Terdakwa;

- Bahwa Saksi tidak pernah memberi uang kepada sdr. SARIP FIRDAUS ;

- Bahwa Saksi ikut menandatangani surat pernyataan tanggal 07 Februari 2016;

- Bahwa Saksi membenarkan kwitansi yang ditandatangani oleh Saksi;

Atas kesempatan yang diberikan Terdakwa tidak mengajukan keberatan :

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

- Bahwa Terdakwa diperiksa dipersidangan sehubungan dengan permasalahan yang terjadi di Perumahan bahtera Madya Residence yaitu belum terbitnya Sertifikat Hak Milik (SHM) tanah dan bangunan milik konsumen yang telah membeli rumah di perumahan itu ;
- Bahwa Terdakwa Sebelumnya Terdakwa belum pernah di hukum ;
- Bahwa Lokasi Perumahan bahtera madya residence berlokasi di Jl. Bantarsari Rt.003 RW.005 Kel. Bantarsari Kec. Bungursari Kota Tasikmalaya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Pengembang/Developer Perumahan Bahtera Madya Residence itu adalah PT Bahtera Madya Property.;
- Bahwa Terdakwa ada hubungan kerja dengan PT. Bahtera Madya Property yang dituangkan dalam Surat Perjanjian Kerjasama yang dibuat di notaris H. HERI HENDRIYANA.;
- Bahwa Isi perjanjian kerjasama antara Terdakwa dan PT. Bahtera Madya Properti adalah:
 1. Untuk pengelolaan pembangunan, penjualan keuangan seluruhnya dikelola oleh Terdakwa (PT. YOESOEP BUDIARTI UTAMA)
 2. PT. BAHTERA MADYA PROPERTY hanya sebagai penyimpan saham;
- Bahwa Awalnya pada tahun 2016 Terdakwa menawarkan tanah yang berlokasi di Jalan Bantarsari Kec. Bungursari Kota Tasikmalaya kepada PT. Bahtera Madya Property, namun dikarenakan PT. Bahtera Madya Property kekurangan uang untuk pembelian tanah tersebut sehingga ada kesepakatan antara Terdakwa dengan PT. Bahtera Madya Property untuk bekerja sama dalam hal pembangunan perumahan BAHTERA MADYA RESIDENCE;
- Bahwa Perumahan Bahtera Madya Residence dibangun pada tanggal 2016 untuk pembangunan tahap I (satu) dengan jumlah 127 (seratus dua puluh tujuh) unit rumah dan pada tahun 2019 sampai dengan sekarang untuk pembangunan tahap 2 (dua) dengan jumlah 113 (seratus tiga belas) unit;
- Bahwa Perumahan bahtera Madya Residence dibangun diatas tanah milik PT. Bahtera Madya Property sebagai Hak Guna bangunan;
- Bahwa Asal usul tanah yang dibangun untuk perumahan bahtera Madya Residence yaitu :
 - untuk tahap I (satu) awalnya milik Terdakwa pribadi namun pada saat akan dibangun sertifikat tersebut sudah dibaliknama menjadi atas nama PT. Bahtera Madya Property
 - Untuk tahap 2 (dua) awalnya milik sdr. DEDE USIN, sdr. H. BAHRI, sdr. KOHAR dan sdr. ENDI, namun saat ini sertifikat tanah tersebut sudah atas nama PT. Bahtera Madya Property;
- Bahwa Untuk tanah pembangunan perumahan bahtera Madya Residence tahap 1 sudah tidak ada masalah, sedangkan untuk pembangunan tahap 2 (dua) masih ada pembayaran yang belum selesai kepada pemilik tanah;

Halaman 62 dari 78 Putusan Nomor 108/Pid.B/2021/PN Tsm

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Untuk proses pembangunan perumahan bahtera Madya Residence untuk tahap 1 (satu) dengan jumlah 127 (seratus dua puluh tujuh) unit rumah, untuk 22 (dua puluh dua) unit dibangun secara mandiri, sedangkan sisanya sebanyak 105 (seratus lima) unit dibangun melalui pembiayaan dari Bank BTN Syariah Cab. Tasikmalaya;
- Bahwa proses pembangunan Bahtera Madya Residence tahap 2 dengan jumlah 113 (seratus tiga belas) unit rumah melalui pembiayaan dari Bank Jabar Banten (BJB) Cab. Tasikmalaya sebanyak 20 (dua puluh) unit rumah ;
- Bahwa Untuk pembangunan perumahan Bahtera Madya Residence tahap 1 sudah selesai 100 %, sedangkan untuk pembangunan tahap 2 (dua) proses pembangunannya baru berjalan 50 %;
- Bahwa Untuk pembangunan perumahan PT. Bahtera Madya Property tahap 1 dengan jumlah 105 (seratus lima) unit melalui kredit pembiayaan kontruksi BTN iB (Pembiayaan pembangunan perumahan) sedangkan untuk tahap 2 dengan jumlah 20 (dua puluh) unit melalui kredit pembiayaan dari Bank Jabar Banten (BJB)
- Bahwa untuk pembangunan perumahan PT. Bahtera Madya Property tahap 1 jaminan yang diberikan Sertifikah Hak Guna Bangunan No. 619 an. PT. BAHTERA MADYA PROPERTI dan untuk tahap 2 juga menjaminkan sertifikat Hak guna bangunan tetapi nomornya lupa lagi;
- Bahwa akad kredit pembiayaan itu dilakukan, yaitu :
 - a. Akad kredit pembiayaan kontroksi BTN iB untuk tahap 1 pada tanggal 19 Juni 2017 di Bank BTN Syariah Cab. Tasikmalaya dengan akta notaris Akta Musyawarah pembiayaan kontruksi BTN iB Nomor 268;
 - b. Akad kredit pembiayaan kontruksi untuk tahap 2 pada sekitar tahun 2019 di Bank Jabar banten (BJB) Cab. Tasikmalaya dengan Akta Notaris Terdakwa lupa;
- Bahwa untuk pembangunan perumahan PT. Bahtera Madya Property tahap 1 jaminan yang diberikan Sertifikah Hak Guna Bangunan No. 619 an. PT. BAHTERA MADYA PROPERTI dan untuk tahap 2 juga menjaminkan sertifikat Hak guna bangunan tetapi nomornya lupa lagi
- Bahwa nilai pembiayaan Yang diberikan oleh Bank BTN Syariah Cab. Tasikmalaya dan Bank BJB Cab. Tasikmalaya kepada PT. Bahtera Madya

Halaman 63 dari 78 Putusan Nomor 108/Pid.B/2021/PN Tsm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Property untuk plafon pembiayaan dari Bank BTN Syariah cab. Tasikmalaya untuk pembangunan 105 (seratus lima) unit senilai Rp.6.000.000.000,- (enam milyar rupiah). Untuk plafon pembiayaan dari Bank BJB Cab. Tasikmalaya untuk pembangunan 20 (dua puluh) unit senilai Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);

- Bahwa Untuk jangka waktu jatuh tempo dari Bank BTN Syariah Cab. Tasikmalaya selama 2 (dua) tahun yaitu pada tanggal 19 Juni 2019.

- Bahwa Untuk jangka waktu jatuh tempo dari Bank BJB Cab. Tasikmalaya selama 1 (satu) tahun yaitu pada tahun 2020;

- Bahwa PT. Bahtera Madya Property masih memiliki kewajiban kepada Bank BTN Syariah Cab. Tasikmalaya senilai kurang lebih Rp.1.900.000,- (satu milyar sembilan ratus juta rupiah) dari plafon Rp.6.000.000.000,- (enam milyar rupiah dan sudah dicairkan senilai Rp.3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah).

- Bahwa untuk di Bank BJB Cab. Tasikmalaya PT. Bahtera Madya Property sampai saat ini pembayarannya masih berjalan.

- Bahwa sistem pembayaran PT. Bahtera Madya Property kepada Bank BTN Syariah Cab. Tasikmalaya ditetapkan dari setiap penjualan unit rumah baik yang kredit maupun tunai dengan pembayaran total pokok dan bagi hasil per unit untuk tipe 36 sebesar Rp 58.775.000,- dan untuk tipe 45 sebesar Rp. 85.862.500,-;

- Bahwa Dari 105 (seratus lima) unit yang rencana dibangun, yang sudah dibangun sebanyak 93 (sembilan puluh tiga) masih tersisa 12 (dua belas) unit kavling yang belum dibangun;

- Bahwa Dari 93 (sembilan puluh tiga) unit yang sudah dibangun sudah terjual semuanya melalui sistem penjualan ada yang melalui bank BTN (KPR) dan ada yang dijual cash kepada konsumen;

- Bahwa yang dijual secara cash kepada konsumen sebanyak 30 Unit dan dijual secara KPR sebanyak 60 Unit;

- Bahwa yang menjual unit rumah secara cash adalah Terdakwa dan istri Terdakwa AAT LATIFAH;

- Bahwa ada dibuatkan bukti kwitansi untuk pembayaran cash dari konsumen;

- Bahwa Bank BNI Syariah Cab. Tasikmalaya tidak mengetahui penjualan unit rumah secara cash;

Halaman 64 dari 78 Putusan Nomor 108/Pid.B/2021/PN Tsm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa uang yang Terdakwa terima secara cash dari konsumen Terdakwa digunakan untuk pembangunan tahap 1 dan tahap 2 perumahan Bahtera Madya Residence;
- Bahwa dari Sertifikat induk No. 00619 atas nama PT. Bahtera madya Property ada
- Konsumen yang melakukan pembayaran secara cash belum menerima sertifikat atas rumah yang mereka beli;
- Bahwa konsumen yang membeli cash belum menerima sertifikat rumahnya dikarenakan sampai saat ini Terdakwa masih memiliki kewajiban pengembalian pembayaran kepada pihak Bank BTN Syariah Cab. Tasikmalaya sehingga sertifikat rumah tersebut tidak bisa Terdakwa ambil;
- Bahwa Sesuai dengan surat perjanjian jual beli antara Terdakwa dan pihak pembeli bahwa sertifikat akan Terdakwa serahkan setelah pembangunan rumah selesai, tapi waktunya berbeda beda sesuai dengan surat perjanjian antara Terdakwa dengan pihak pembeli;
- Bahwa Sampai sekarang pihak konsumen yang membayar secara cash belum menerima sertifikatnya;
- Bahwa yang Terdakwa katakan kepada para pembeli yang membeli secara cash dengan Terdakwa menawarkan dengan harga murah dan kepada para pembeli agar menyerahkan uang pembayaran sekitar 50% dan setelah pembayaran lunas maka sertifikat akan terbit dengan jangka waktu berbeda beda
- Bahwa yang menjaminkan sertifikat induk nomor 619 atas nama PT. Bahtera Madya Property yaitu sdr SARIP FIRDAUS;
- Bahwa sdr. SARIP FIRDAUS yang menjaminkan sertifikat induk tersebut atas dasar sdr SARIP FIRDAUS sebagai manager PT. Bahtera Madya Property atas kesepakatan yang kami buat yang tertuang didalam akta notaris HERI HENDRIYANA antara PT. BAHTERA MADYA PROPERTY dan Terdakwa PT YOESOEP BUDIARTI UTAMA tanggal 05 September 2019 No. 75.408/IX/2019;
- Bahwa berdasarkan Akta Akad pembiayaan nomor 268 tanggal 19 Juni 2017 bahwa penjualan rumah yang dilakukan PT. Bahtera Madya Property harus terlebih dahulu mendapat ijin tertulis dari Bank BTN Syariah Cab. Tasikmalaya;

Halaman 65 dari 78 Putusan Nomor 108/Pid.B/2021/PN Tsm



- Bahwa Terdakwa sering menjanjikan kepada konsumen terkait penyerahan sertifikat dengan cara lisan ataupun dengan dibuat diatas surat pernyataan /surat perjanjian;
- Bahwa Terdakwa sering membuat surat perjanjian tersebut untuk mengulur-ulur waktu sambil Terdakwa mencari anggaran untuk penebusan sertifikat tersebut di Bank BTN Syariah Cab. Tasikmalaya
- Bahwa benar Terdakwa membuat surat pernyataan antara Terdakwa dan Sdri Nolis, Sdri Nurfarida dibuat atas kesadaran Terdakwa dan tidak ada paksaan serta Terdakwa menyadarinya, namun Terdakwa tidak sanggup untuk membayar lunas tapi hanya sanggup untuk mencicil;

Menimbang, bahwa dipersidangan Terdakwa dan Penasihat Hukumnya telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yang menguntungkan Terdakwa (a de charge), yaitu :

1. **ADE**, dibawah sumpah yang pada pokoknya saksi menerangkan dipersidangan, sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal dengan Terdakwa dan tidak ada hubungan keluarga;
- Bahwa saksi sering disuruh oleh Terdakwa ATEP SAEPUL ALIM untuk mengambil uang dari konsumen ;
- Bahwa Konsumen adalah yang mengambil perumahan Terdakwa;
- Saksi tidak pernah tahu jumlahnya karena saya tidak pernah membukanya dan langsung saya serahkan kepada Terdakwa;
- Bahwa Saya pernah disuruh menyerahkan uang kepada sdr. SARIF FIRDAUS sebanyak 2(dua) kali;
- Bahwa Saya menyerahkan uang tersebut di hotel, saat sdr. SARIF FIRDAUS sedang menginap di hotel.

2. **YULI YULIAWATI**, dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan dipersidangan, sebagai berikut :

- Bahwa Saksi hanya sebagai mediator dalam penjualan tanah untuk perumahan Perum Bahtera Madya Residence kepada Terdakwa ;
- Bahwa Saksi menjual tanah kepada Terdakwa dari tahap I dan tahap II;
- Bahwa untuk tahap I harganya sejumlah Rp800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) dan untuk tahap II harganya sejumlah Rp.1.600.000.000,- (satu milyar enam ratus ribu rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tanah yang bantu Saksi jual kepunyaan keluarga;
- Bahwa untuk tanah yang tahap I sudah dibayar lunas sedangkan untuk tanah Tahap II baru dibayar 3 kali namun belum dibayar lunas;

Terhadap keterangan saksi, Terdakwa memberikan membenarkannya;

Menimbang, bahwa Penuntut Umum mengajukan barang bukti sebagai berikut:

- Kwitansi pembayaran masing-masing saksi korban;
- Surat Perjanjian Jual Beli masing-masing saksi korban;
- Surat Pernyataan;

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

- Bahwa pada tahun 2016 Terdakwa ATEP SAEPUL ALIM Als. ATEP SAEPULOH menawarkan tanah yang berlokasi di Jalan Bantarsari Rt. 003 / 005 Kelurahan Bantarsari Kecamatan Bungursari Kota Tasikmalaya kepada PT. Bahtera Madya Proferty, namun PT. Bahtera Madya Proferty kekurangan uang untuk membeli tanah tersebut, sehingga ada kesepakatan antara Terdakwa dengan saksi SYARIP selaku Direktur PT. Bahtera Madya Proferty untuk bekerja sama dalam hal pembangunan perumahan Bahtera Madya Residence yang tertuang di dalam Surat Perjanjian Kerjasama yang dibuat di Notaris H. HERI HENDRIYANA yang isinya diantaranya sebagai berikut :

- Bahwa untuk pengelolaan pembangunan, penjualan dan keuangan seluruhnya dikelola oleh Terdakwa ATEP SAEPUL ALIM Als. ATEP SAEPULOH (PT. YOESEOP BUDIARTI UTAMA)
- Bahwa PT. Bahtera Madya Proferty (Saksi SARIP) hanya sebagai penyimpan saham.

- Bahwa sekitar bulan Januari 2018 sampai dengan bulan Agustus 2020 Terdakwa telah menjual rumah di yang terletak di Perum Bahtera Madya Residence di Kelurahan Bantarsari Kecamatan Bungursari Kota Tasikmalaya kepada para saksi korban dengan harga, kepada :

1. AI SITI NUR ASIAH Binti NASEH sebesar Rp. 190.000.000,- (seratus sembilan puluh juta rupiah).
2. APTRIAN Binti H. MUHAMAD POTRIBAN HARAHAHAP sebesar Rp. 140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah)
3. AJAD SUHARA Bin ARA SUHARA, sebesar Rp. 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah)
4. H. UJANG NANA SURYANA Bin H. ONO sebesar

Halaman 67 dari 78 Putusan Nomor 108/Pid.B/2021/PN Tsm





Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp.196.800.000,- (seratus Sembilan puluh enam juta delapan ratus ribu rupiah)

5. WALDI SASTRO PARBUE HUTABARAT sebesar Rp. 180.000.000,- (seratus delapan puluh juta rupiah).

6. ELFIDO RAMOS HUTABARAT sebesar Rp. 160.000.000,- (seratus enam puluh juta rupiah).

7. EDITA LUMBAN GAOL sebesar Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah)

8. HERAWATI SITUMORANG sebesar Rp. 130.000.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah).

9. SERU KAMSI AH SIMAREMARE Binti MULA SIMAREMARE sebesar Rp. 160.000.000,- (seratus enam puluh delapan juta rupiah).

10. IPAH SYARIPAH Binti YOYO SUDIAN sebesar Rp. 110.000.000,- (seratus empat juta rupiah).

- Bahwa Terdakwa sewaktu menjual rumah tersebut kepada para saksi korban mengatakan kepada para konsumen / para saksi korban bahwa rumah tersebut harganya murah, untuk surat-suratnya aman, dan surat-suratnya akan diterima oleh konsumen / para saksi korban sesuai dengan kesepakatan yang dibuat antara Developer dengan konsumen.

- Bahwa perjanjian jual beli tersebut ditanda tangani oleh Terdakwa dan konsumen / masing-masing saksi korban dan sesuai perjanjian bahwa Sertifikat akan diterima oleh konsumen / saksi korban sesuai perjanjian jual beli masing-masing saksi korban, tetapi setelah lewat waktu sesuai perjanjian jual beli Sertifikat oleh Terdakwa tidak juga diberikan / diserahkan kepada masing-masing saksi korban, dan para saksi korban menanyakan / mengkonfirmasi kepada Terdakwa ATEP SAEPULOH terkait sertifikat rumah yang para saksi beli tersebut secara berulang-ulang tapi tidak ada realisasinya dan selalu mengatakan bahwa sertifikat masih tahap proses splitsing di Bank dan sampai Terdakwa ATEP SAEPULOH susah untuk ditemui dan sampai sekarang para saksi korban belum menerima Sertifikat rumah yang dibelinya secara tunai dari Terdakwa, bahwa uang hasil penjualan rumah tersebut oleh Terdakwa digunakan untuk membayar pembebasan tanah Perum Bahtera Madya Residence Tahap II dan sebagian lagi dipergunakan untuk kebutuhan lain (kebutuhan Terdakwa pribadi) tanpa sepengetahuan atau

Halaman 68 dari 78 Putusan Nomor 108/Pid.B/2021/PN Tsm



memberitahukan atau menjelaskan terlebih dahulu kepada para saksi korban.

- Bahwa Terdakwa belum pernah dihukum;

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 untuk dapat dinyatakan bersalah, maka perbuatan Terdakwa haruslah memenuhi seluruh unsur-unsur delik dari pasal yang didakwakan oleh Penuntut Umum kepada Terdakwa ;

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 ke-1 sebagaimana diatur dalam Pasal 378 KUHP jo Pasal 65 ayat (1) KUH Pidana, yang unsur-unsurnya adalah sebagai berikut::

1. Barangsiapa ;
2. Dengan maksud hendak menguntungkan diri sendiri at au orang lain secara melawan hukum ;
3. Baik dengan memakai nama palsu atau peri keadaan yang palsu, baik dengan tipu muslihat, maupun dengan rangkaian kebohongan membujuk orang supaya memberikan suatu barang atau supaya membuat utang atau menghapuskan piutang;
4. Dalam hal gabungan beberapa perbuatan yang harus dipandang sebagai perbuatan yang berdiri sendiri sehingga merupakan beberapa kejahatan;

Ad.1. Tentang unsur : Barangsiapa ;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan “barangsiapa” adalah subyek hukum selaku pendukung hak dan kewajiban, yang dalam hal ini menunjuk kepada Terdakwa tindak pidana yang dituntut dan diajukan ke muka persidangan untuk mempertanggungjawabkan perbuatannya ;

Menimbang, bahwa ke muka persidangan telah diajukan 1 (satu) orang Terdakwa yang mengaku bernama **Atep Saepul Alim Alias Atep Saepuloh Bin H. Makmur** dengan identitas selengkapnya sebagaimana termuat dalam surat dakwaan, dan Terdakwa membenarkan kalau dirinyalah yang telah didakwa oleh Penuntut Umum tersebut, sehingga dengan adanya fakta tersebut dapat dihindari terjadinya error in persona ;



Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis Hakim berpendapat unsur “Barang siapa” ini telah terpenuhi.

Ad. 2. Tentang unsur : Dengan maksud hendak menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum;

Menimbang, bahwa sebelum membuktikan unsur tersebut diatas Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan unsur ke-3 yang menurut Majelis merupakan unsur materiil dari pasal ini dengan pertimbangan sebagai berikut :

Ad. 3. Tentang unsur : Baik dengan memakai nama palsu atau peri keadaaan yang palsu, baik dengan tipu muslihat, maupun dengan rangkaian kebohongan Membujuk orang supaya memberikan suatu barang atau supaya membuat utang atau menghapuskan piutang;

Menimbang, bahwa dalam unsur ini terdapat rumusan tindak pidana yang dibuat secara alternatif yakni perbuatan **memakai nama palsu atau peri keadaaan yang palsu, baik dengan tipu muslihat, maupun dengan rangkaian kebohongan** ;

Menimbang, bahwa konsekwensi yuridis dari rumusan pasal yang dibuat secara alternatif adalah apabila salah satu bentuk kualifikasi perbuatan alternatif tersebut terpenuhi maka terbuhtilah unsur pasal tersebut meskipun kualifikasi perbuatan alternatif lainnya tidak terpenuhi.

Menimbang, bahwa *susunan kata-kata bohong* didalam pasal ini adalah terjemahan dari perkataan *samenweefsel van verdichtsel*, sehingga perbuatan seseorang dalam hal ini haruslah terdiri dari pembicaraan yang tidak sesuai dengan kebenaran. (Lamintang, Hukum Pidana Indonesia Hal. 230).

Menimbang, bahwa dari fakta yang terungkap di persidangan Terdakwa telah melakukan pembicaraan yang tidak sesuai dengan kebenaran yaitu :

Bahwa pada tahun 2016 Terdakwa ATEP SAEPUL ALIM Als. ATEP SAEPULOH menawarkan tanah yang berlokasi di Jalan Bantarsari Rt. 003 / 005 Kelurahan Bantarsari Kecamatan Bungursari Kota Tasikmalaya kepada PT. Bahtera Madya Proferty, namun PT. Bahtera Madya Proferty kekurangan uang untuk membeli tanah tersebut, sehingga ada kesepakatan antara Terdakwa dengan saksi SYARIP selaku Direktur PT. Bahtera Madya Proferty untuk bekerja sama dalam hal pembangunan perumahan Bahtera Madya Residence yang tertuang di dalam Surat Perjanjian Kerjasama yang dibuat di Notaris H. HERI HENDRIYANA yang isinya diantaranya sebagai berikut :

- Bahwa untuk pengelolaan pembangunan, penjualan dan keuangan seluruhnya dikelola oleh Terdakwa ATEP SAEPUL ALIM

Halaman 70 dari 78 Putusan Nomor 108/Pid.B/2021/PN Tsm





Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Als. ATEP SAEPULOH (PT. YOESEOP BUDIARTI UTAMA)

➤ Bahwa PT. Bahtera Madya Proferty (Saksi SARIP) hanya sebagai penyimpan saham.

Dan sekitar bulan Januari 2018 sampai dengan bulan Agustus 2020 Terdakwa telah menjual rumah di yang terletak di Perum Bahtera Madya Residence di Kelurahan Bantarsari Kecamatan Bungursari Kota Tasikmalaya kepada para saksi korban dengan harga, kepada :

1. AI SITI NUR ASIAH Binti NASEH sebesar Rp. 190.000.000,- (seratus sembilan puluh juta rupiah).
2. APTRIAN Binti H. MUHAMAD POTRIBAN HARAHAP sebesar Rp. 140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah)
3. AJAD SUHARA Bin ARA SUHARA, sebesar Rp. 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah)
4. H. UJANG NANA SURYANA Bin H. ONO sebesar Rp.196.800.000,- (seratus Sembilan puluh enam juta delapan ratus ribu rupiah)
5. WALDI SASTRO PARBUE HUTABARAT sebesar Rp. 180.000.000,- (seratus delapan puluh juta rupiah).
6. ELFIDO RAMOS HUTABARAT sebesar Rp. 160.000.000,- (seratus enam puluh juta rupiah).
7. EDITA LUMBAN GAOL sebesar Rp.150.000.000,-. (seratus lima puluh juta rupiah)
8. HERAWATI SITUMORANG sebesar Rp. 130.000.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah).
9. SERU KAMSI AH SIMAREMARE Binti MULA SIMAREMARE sebesar Rp. 160.000.000,- (seratus enam puluh delapan juta rupiah).
10. IPAH SYARIPAH Binti YOYO SUDIAN sebesar Rp. 110.000.000,- (seratus empat juta rupiah).

Bahwa Terdakwa sewaktu menjual rumah tersebut kepada para saksi korban mengatakan kepada para konsumen / para saksi korban bahwa rumah tersebut harganya murah dan untuk surat-suratnya aman dan surat-suratnya akan diterima oleh konsumen / para saksi korban sesuai dengan kesepakatan yang dibuat antara Developer dengan konsumen.

Bahwa perjanjian jual beli tersebut ditanda tangani oleh Terdakwa dan konsumen / masing-masing saksi korban dan sesuai perjanjian bahwa Sertifikat

Halaman 71 dari 78 Putusan Nomor 108/Pid.B/2021/PN Tsm

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)



akan diterima oleh konsumen / saksi korban sesuai perjanjian jual beli masing-masing saksi korban, tetapi setelah lewat waktu sesuai perjanjian jual beli Sertifikat oleh Terdakwa tidak juga diberikan / diserahkan kepada masing-masing saksi korban, dan para saksi korban menanyakan / mengkonfirmasi kepada Terdakwa ATEP SAEPULOH terkait sertifikat rumah yang para saksi beli tersebut secara berulang-ulang tapi tidak ada realisasinya dan selalu mengatakan bahwa sertifikat masih tahap proses splitsing di Bank BTN dan sampai Terdakwa ATEP SAEPULOH susah untuk ditemui dan sampai sekarang para saksi korban belum menerima Sertifikat rumah yang dibelinya secara tunai dari Terdakwa, bahwa uang hasil penjualan rumah tersebut oleh Terdakwa digunakan untuk membayar pembebasan tanah Perum Bahtera Madya Residence Tahap II dan sebagian lagi dipergunakan untuk kebutuhan lain (kebutuhan Terdakwa pribadi) tanpa sepengetahuan atau memberitahukan atau menjelaskan terlebih dahulu kepada para saksi korban.

Menimbang, bahwa dari uraian fakta hukum tersebut diatas **Terdakwa telah melakukan pembicaraan yang tidak sesuai dengan kebenaran yang mana Terdakwa sadar atau sudah mengetahui** bahwa sertifikat tanah saksi korban / konsumen masih dijaminan atau menjadi agunan dan pihak PT. Bahtera Madya Property masih menunggak pembayaran kepada pihak Bank BTN Syariah Tasikmalaya namun Terdakwa mengatakan kepada para konsumen / para saksi korban bahwa rumah tersebut harganya murah dan untuk surat-suratnya aman dan surat-suratnya akan diterima oleh konsumen / para saksi korban sesuai dengan kesepakatan yang dibuat antara Developer dengan konsumen sehingga korban / konsumen tertarik untuk membeli rumah di perumahan Bahtera Madya Residence;

Bahwa uang hasil penjualan rumah tersebut oleh Terdakwa digunakan untuk membayar pembebasan tanah Perum Bahtera Madya Residence Tahap II dan sebagian lagi dipergunakan untuk kebutuhan lain (kebutuhan Terdakwa pribadi) tanpa sepengetahuan atau memberitahukan atau menjelaskan terlebih dahulu kepada para saksi korban ;

Menimbang, bahwa dengan demikian menurut hemat Majelis Hakim unsur **dengan rangkaian kebohongan Membujuk orang supaya memberikan suatu barang** telah terpenuhi oleh perbuatan Terdakwa ;

Menimbang, bahwa oleh karena unsur tersebut diatas telah terbukti dan terpenuhi selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan Unsur ke-2 yang pertimbangannya adalah sebagai berikut :



Ad. 2. Tentang unsur : Dengan maksud hendak menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum;

Menimbang, bahwa 'dengan maksud' di sini diartikan sebagai niat batin yang diwujudkan dalam tindakan nyata, yang dalam hal ini memperoleh keuntungan ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim menafsirkan unsur Secara Melawan Hukum ini adalah sebagai perbuatan yang bertentangan dengan peraturan ataupun perundang-undangan yang tertulis ;

Menimbang, bahwa dari fakta-fakta tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa perbuatan Terdakwa **Terdakwa telah melakukan pembicaraan yang tidak sesuai dengan kebenaran yang mana Terdakwa sadar atau sudah mengetahui** bahwa sertifikat tanah saksi korban / konsumen masih dijaminkan atau menjadi agunan di Bank namun Terdakwa mengatakan kepada para konsumen / para saksi korban bahwa rumah tersebut harganya murah, untuk surat-suratnya aman, dan surat-suratnya akan diterima oleh konsumen / para saksi korban sesuai dengan kesepakatan yang dibuat antara Developer dengan konsumen, bahwa uang hasil penjualan rumah tersebut oleh Terdakwa digunakan untuk membayar pembebasan tanah Perum Bahtera Madya Residence Tahap II dan sebagian lagi dipergunakan untuk kebutuhan lain (kebutuhan Terdakwa pribadi) tanpa sepengetahuan atau memberitahukan atau menjelaskan terlebih dahulu kepada para saksi korban merupakan perbuatan yang dikategorikan sebagai perbuatan yang melawan hukum yang telah mengakibatkan kerugian pada diri saksi korban dan sebaliknya mendatangkan keuntungan bagi Terdakwa, keuntungan mana memang dikehendaki oleh Terdakwa;

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan tersebut diatas menurut Majelis Hakim Terdakwa telah mempunyai maksud untuk menguntungkan diri sendiri dengan cara melawan hukum ;

Menimbang, bahwa dengan demikian unsur ini telah pula terpenuhi oleh perbuatan Terdakwa ;

Ad.4. Unsur “ Dalam hal gabungan beberapa perbuatan yang harus dipandang sebagai perbuatan yang berdiri sendiri sehingga merupakan beberapa kejahatan “;

Menimbang, bahwa Bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi dan keterangan terdakwa sendiri, bahwa Terdakwa ATEP SAEPUL ALIM Als. ATEP SAEPULOH, telah melakukan beberapa perbuatan kejahatan, dimana sekitar bulan Januari 2018 sampai dengan bulan Agustus 2020, dimana Terdakwa telah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjual rumah di Perum Bahtera Madya Residence di Kelurahan Bantarsari Kecamatan Bungursari Kota Tasikmalaya kepada para saksi korban dengan harga, kepada :

1. AI SITI NUR ASIAH Binti NASEH sebesar Rp. 190.000.000,- (seratus sembilan puluh juta rupiah).
2. APTRIAN Binti H. MUHAMAD POTRIBAN HARAHAP sebesar Rp. 140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah)
3. AJAD SUHARA Bin ARA SUHARA, sebesar Rp. 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah)
4. H. UJANG NANA SURYANA Bin H. ONO sebesar Rp.196.800.000,- (seratus Sembilan puluh enam juta delapan ratus ribu rupiah)
5. WALDI SASTRO PARBUE HUTABARAT sebesar Rp. 180.000.000,- (seratus delapan puluh juta rupiah).
6. ELFIDO RAMOS HUTABARAT sebesar Rp. 160.000.000,- (seratus enam puluh juta rupiah).
7. EDITA LUMBAN GAOL sebesar Rp.150.000.000,-. (seratus lima puluh juta rupiah)
8. HERAWATI SITUMORANG sebesar Rp. 130.000.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah).
9. SERU KAMSI AH SIMAREMARE Binti MULA SIMAREMARE sebesar Rp. 160.000.000,- (seratus enam puluh delapan juta rupiah).
10. IPAH SYARIPAH Binti YOYO SUDIAN sebesar Rp. 110.000.000,- (seratus empat juta rupiah).

Menimbang, bahwa uang hasil penjualan rumah tersebut oleh Terdakwa digunakan untuk membayar pembebasan tanah Perum Bahtera Madya Residence Tahap II dan sebagian lagi dipergunakan untuk kebutuhan lain (kebutuhan Terdakwa pribadi) tanpa sepengetahuan atau memberitahukan atau menjelaskan terlebih dahulu kepada para saksi korban.

Dengan demikian unsur **Beberapa perbuatan yang masing-masing harus dipandang sebagai perbuatan tersendiri-sendiri dan yang masing-masing menjadi kejahatan** ” telah terpenuhi oleh perbuatan Terdakwa;

Menimbang, bahwa oleh karena semua unsur dari Pasal 378 KUHP jo Pasal 65 ayat (1) KUH Pidana telah terpenuhi, maka Terdakwa haruslah

Halaman 74 dari 78 Putusan Nomor 108/Pid.B/2021/PN Tsm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dinyatakan telah terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan tindak pidana sebagaimana dakwaan Kesatu Jaksa Penuntut Umum;

Menimbang, bahwa Penasihat Hukum Terdakwa dalam Nota Pembelaannya pada pokoknya menyatakan perbuatan Terdakwa tidak terbukti sebagaimana didakwaan dalam dakwaan Jaksa Penuntut Umum karena peristiwa yang didakwaan oleh Jaksa Penuntut Umum bukan merupakan peristiwa pidana melainkan Perdata ;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah diuraikan diatas untuk terpenuhinya ketentuan Pasal 378 KUHP sebagaimana dalam dakwaan Kesatu Jaksa Penuntut Umum harus ada orang sebagai subjek, ada rangkaian kebohongan mendapat keuntungan,dan ada yang dirugikan yang mana Terdakwa secara sadar atau sudah mengetahui bahwa sertifikat tanah Para saksi korban / konsumen masih dijaminan atau menjadi agunan di Bank namun Terdakwa mengatakan kepada para konsumen / para saksi korban bahwa rumah tersebut harganya murah, untuk surat-suratnya aman, dan surat-suratnya akan diterima oleh konsumen / para saksi korban sesuai dengan kesepakatan yang dibuat antara Developer dengan konsumen dan hal tersebut telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim sebagai tindak pidana melanggar ketentuan Pasal 378 KUHP;

Menimbang, bahwa “ sifat dari penipuan sebagai kejahatan penipuan terletak pada cara yang telah dipergunakan oleh si pelaku untuk menggerakkan orang lain agar orang lain tersebut menyerahkan sesuatu “. (vide. H.R. 24 Januari 1950, 1950, No.287);

Menimbang, bahwa dengan terbuktinya perbuatan Terdakwa sebagaimana diuraikan dalam pertimbangan unsur-unsur dalam Pasal 378 KUHP diatas, maka Majelis Halim tidak sependapat dengan Nota Pembelaan (pledooi) Penasihat Hukum Terdakwa sepanjang mengenai tidak terbuktinya Dakwaan Jaksa Penuntut Umum;

Menimbang, bahwa dengan demikian Nota Pembelaan Penasihat Hukum Terdakwa tersebut patutlah untuk ditolak;

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

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

Halaman 75 dari 78 Putusan Nomor 108/Pid.B/2021/PN Tsm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam perkara ini terhadap Terdakwa telah dikenakan penahanan yang sah, maka masa 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 berupa :

Menimbang, bahwa barang bukti berupa:

1. Kwitansi pembayaran dan
2. Surat Perjanjian Jual Beli

Karena telah disita secara sah menurut hukum maka haruslah dinyatakan dikembalikan kepada yang berhak; sedangkan barang bukti berupa : Surat Pernyataan haruslah dinyatakan 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:

- Perbuatan Terdakwa merugikan orang lain;

Keadaan yang meringankan:

- Terdakwa bersikap sopan di persidangan;
- Terdakwa mempunyai tanggungan keluarga;
- Terdakwa belum pernah dihukum;

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

Menimbang, bahwa tujuan pemidanaan bukanlah semata-mata pembalasan terhadap perbuatannya, tetapi juga bertujuan mempertahankan ketertiban dan rasa adil dalam masyarakat serta mendidik agar perbuatan yang salah tersebut tidak terulang lagi baik oleh Terdakwa maupun orang lain, dengan demikian Majelis Hakim berpendapat pidana yang dijatuhkan dalam putusan ini sudah sesuai dan setimpal sehingga di-pandang tepat dan adil;

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

MENGADILI:

Halaman 76 dari 78 Putusan Nomor 108/Pid.B/2021/PN Tsm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menyatakan Terdakwa **Atep Saepul Alim Alias Atep Saepuloh Bin H. Makmur** terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana "**PENIPUAN**" sebagaimana dalam dakwaan kesatu;
2. Menjatuhkan pidana kepada Terdakwa **Atep Saepul Alim Alias Atep Saepuloh Bin H. Makmur** oleh karena itu dengan pidana penjara selama **1 (satu) tahun dan 6 (enam) bulan**;
3. Menetapkan masa penahanan yang telah dijalani Terdakwa dikurangkan seluruhnya dari pidana yang dijatuhkan;
4. Memerintahkan Terdakwa tetap ditahan;
5. Menetapkan barang bukti berupa :
 - 1) Kwitansi pembayaran;
 - 2) Surat Perjanjian Jual Beli;Dikembalikan kepada masing-masing saksi korban;
- 3) Surat Pernyataan Tetap terlampir dalam berkas perkara.
6. Membebaskan kepada Terdakwa membayar biaya perkara sejumlah Rp5000,00 (lima ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tasikmalaya, pada hari Senin, tanggal 7 Juni 2021, oleh kami, Ridwan Sundariawan, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Zeni Zenal Mutaqin, S.H. M.H., Rahmawati Wahyu Saptaningtias, S.H.,M.H.,L.I., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Selasa tanggal 8 Juni 2021 oleh Hakim Ketua dengan didampingi para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Dedi Supriadi, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Tasikmalaya, serta dihadiri oleh Jajang Saepudin, S.H., Penuntut Umum dan Terdakwa dengan didampingi Penasihat Hukumnya;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Zeni Zenal Mutaqin, S.H., M.H.

Ridwan Sundariawan, S.H., M.H.

Rahmawati Wahyu Saptaningtias, S.H., M.H., L.I.

Halaman 77 dari 78 Putusan Nomor 108/Pid.B/2021/PN Tsm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Panitera Pengganti,

Dedi Supriadi, S.H.

Halaman 78 dari 78 Putusan Nomor 108/Pid.B/2021/PN Tsm