



PUTUSAN

Nomor 808 /Pid.B/2021/PN Sda.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Sidoarjo Kelas IA Khusus yang mengadili perkara pidana dengan acara pemeriksaan biasa dalam tingkat pertama menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara Terdakwa :

1. Nama lengkap : MOCHAMAD ARIF.
2. Tempat lahir : Surabaya.
3. Umur/tanggal lahir : 33 Tahun/ 18 April 1988.
4. Jenis kelamin : Laki-Laki.
5. Kebangsaan : Indonesia.
6. Tempat tinggal : Wonosari Mulyo 11/19 RT.21/RW.07, Kelurahan Royal Residence B-17/67 Kelurahan Wiyung Kec Wiyung, Kota Surabaya.
7. Agama : I s l a m.
8. Pekerjaan : Karyawan Swasta.

Terdakwa ditahan dalam perkara lain;

Terdakwa di depan persidangan menghadap sendiri, tidak didampingi oleh Penasihat Hukum;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca:

- Penetapan Pertama Ketua Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor 808/Pid,B/2021/PN Sda, tanggal 04 November 2021, tentang penunjukan Majelis Hakim;
- Penetapan Majelis Hakim Nomor 808/Pid.B/2021/PN Sda, tanggal 04 November 202, tentang penetapan hari sidang;
- Berkas perkara dan surat-surat lain yang bersangkutan;

Halaman 1 dari 37 Putusan Nomor 808/Pid.B/2021/PN Sda



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Setelah mendengar keterangan Saksi-saksi, 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 MOCHAMAD ARIF** telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana penipuan, sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 378 KUHP, sesuai pada dakwaan kesatu.
2. Menjatuhkan pidana terhadap **Terdakwa MOCHAMAD ARIF** dengan pidana penjara selama **2 (dua) tahun & 6 (enam) bulan** dikurangi dengan masa penahanan terdakwa dengan perintah tetap ditahan.
3. Barang bukti berupa :
 - 1 (satu) lembar kwintasi tanda terima yang isinya "sudah terima dari FERA KURNIA SANTI, A.Md banyaknya uang Rp. 1.500.000,- untuk pembayaran titip DP New Azura II B.83 30/90 ECO WISATA JUANDA, HJ 250 JT (Cash Keras) Promo Free Booking, Gresik, 10/11/2017 ditanda tangani Ratna cap stempel ECO WISATA JUANDA
 - 1 (satu) lembar kwitansi pembayaran yang isinya sudah terima dari Wawan Budi Rahmanto, S.Kom / Fera Kurnia, S banyaknya uang Rp. 248.500.000,- untuk pembayaran Cash Keras New Azura 1 30/90 B.83, HJ 250.000.000,- (Free Booking Rp. 1.500.000,-) Gresik, 18/11/2017 ditanda tangani Oni cap stempel ECO WISATA JUANDA
 - 3 (tiga) lembar Berita Acara Penandatanganan Formulir Pesanan Rumah tanggal 25 November 2017
 - 9 (Sembilan) lembar Berita Acara Penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.PPJB/00011/B 83/November 2017 tanggal 25 November 2017.

Dikembalikan kepada saksi FERA KURNIA SANTI.

Halaman 2 dari 37 Putusan Nomor 808/Pid.B/2021/PN Sda



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menetapkan pula agar **Terdakwa MOCHAMAD ARIF** dibebani membayar biaya perkara sebesar Rp. 2.000,- (dua riburupiah).

Setelah mendengar pembelaan Terdakwa yang disampaikan secara tertulis tertanggal 23 Desember 2021 yang pada pokoknya memohon putusan yang ringan-ringannya;

Setelah mendengar tanggapan Penuntut Umum terhadap pembelaan Terdakwa yang pada pokoknya bertetap dengan tuntutan nya ;

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

Menimbang, bahwa Terdakwa diajukan ke persidangan oleh Penuntut Umum didakwa berdasarkan surat dakwaan No.Reg.Perkara : PDM – 164 /Sidoa/Epp.2/09/2021, sebagai berikut :

KESATU :

---- Bahwa Ia **Terdakwa MOCHAMAD ARIF** pada tanggal 10 November 2017 sampai dengan tanggal 18 November 2017 atau setidaknya – tidaknya pada bulan November 2017 bertempat di Perumahan ECO WISATA JUANDA Desa Damarsi Kecamatan Buduran Kabupaten Sidoarjo atau setidaknya – tidaknya ditempat lain masih dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Sidoarjo, yang berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini, **dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum, dengan memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu muslihat, ataupun rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya, atau supaya memberi hutang maupun menghapuskan piutang**, perbuatan mana dilakukan Terdakwa dengan cara sebagai berikut :

- Bahwa awalnya saksi FERA KURNIA SANTI mengetahui adanya penjualan perumahan ECO WISATA JUANDA oleh pengembang Developer PT. ECO WISATA NUSANTARA dari media online di OLX lalu pada tanggal

Halaman 3 dari 37 Putusan Nomor 808/Pid.B/2021/PN Sda



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10 November 2017 saksi FERA KURNIA SANTI menghubungi marketingnya melalui telepon dan kemudian marketing tersebut datang ke rumah saksi FERA KURNIA SANTI dengan menjelaskan harga rumah Cluster New Azura sebesar Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) dan bisa melakukan pembayaran tanda jadi terlebih dahulu sebesar Rp.1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) lalu karena saksi FERA KURNIA SANTI berniat membeli maka membayar tanda jadi sebesar Rp.1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) melalui transfer ke nomor rekening bank mandiri 1410-5657-5859-6 atas nama PT. ECO WISATA NUSANTARA dengan diberikan kwitansi tanda terima.

- Bahwa selanjutnya tanggal 18 November 2017 saksi FERA KURNIA SANTI datang ke kantor PT. ECO WISATA NSANTARA melakukan pelunasan pembayaran atas pembelian perumahan ECO WISATA JUANDA secara tunai sebesar Rp.248.500.000,- (dua ratus empat puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah) dengan dibuatkan kwitansi tanda terima dan kemudian pada tanggal 23 November 2017 saksi FERA KURNIA SANTI dihubungi oleh marketing untuk diminta datang ke kantor pemasaran PT. ECO WISATA NUSANTARA untuk tanda tangan formulir pesanan rumah dan PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) Nomor PPJB/0001/B 83/November 2017 tanggal 25 November 2017 yang ditandatangani oleh Terdakwa MOCHAMMAD ARIF Direktur Graha Eco Wisata (PT. ECO WISATA NUSANTARA) selaku penjual dan saksi FERA KURNIA SANTI selaku pembeli.
- Bahwa saksi FERA KURNIA SANTI dijelaskan oleh HRD atas nama EKO dan Marketing atas nama ROMI dengan menjanjikan setelah melakukan pembayaran lunas dan tanda tangan formulir pesanan rumah serta PPJB maka pada bulan Desember 2018 saksi FERA KURNIA SANTI sudah bisa menerima kunci rumah di perumahan ECO WISATA JUANDA Blok B No.83

Halaman 4 dari 37 Putusan Nomor 808/Pid.B/2021/PN Sda



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Cluster New Azura seluas 90 m² terletak di Desa Damarsih Kecamatan Buduran Kabupaten Sidoarjo.

- Bahwa terhadap dokumen legalitas terkait perizinan PT. ECO WISATA NUSANTARA yang bergerak di bidang penjualan dan pembangunan perumahan ECO WISATA JUANDA di Desa Damarsih Kecamatan Buduran Kabupaten Sidoarjo tersebut masih belum memiliki izin diantaranya yaitu perubahan status tanah dari tanah sawah menjadi perumahan serta ijin perubahan penggunaan atas tanah, bukti kepemilikan tanah atau peralihan hak atas tanah, advice plan, ijin lokasi, dokumen lingkungan antara lain Amdal Lalin dan Pengairan, Site Plan serta IMB.
- Bahwa Terdakwa MOCHAMMAD ARIF selaku Direktur PT. ECO WISATA NUSANTARA yang bergerak di bidang penjualan dan pembangunan perumahan ECO WISATA JUANDA dengan tidak memiliki kelengkapan dokumen perizinannya telah menawarkan penjualan rumah kepada saksi FERA KURNIA SANTI seharga Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) dengan tipu muslihat dan rangkaian kebohongannya Terdakwa menjanjikan akan dilakukan penyerahan bangunan dan kunci rumah pada 12 (dua belas) bulan s/d 18 (delapan belas) bulan namun sampai dengan sekarang terhadap rumah tersebut belum ada pembangunan dan tidak ada penyerahan kunci maupun bangunan kepada saksi FERA KURNIA SANTI.
- Bahwa Saksi FERA KURNIA SANTI pada tanggal 10 April 2020 mengajukan pembatalan atas pembelian rumah di perumahan ECO WISATA JUANDA Blok B No.83 Cluster New Azura seluas 90 m² dalam formulir pembatalan pemesanan rumah yang ditandatangani oleh saksi FERA KURNIA SANTI dan Terdakwa MOCHAMAD ARIF dikarenakan tidak adanya kejelasan pembangunan rumah tersebut dan dijanjikan akan dikembalikan uang milik saksi FERA KURNIA SANTI dalam waktu 90 (sembilan puluh) hari kerja

Halaman 5 dari 37 Putusan Nomor 808/Pid.B/2021/PN Sda



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

namun sampai dengan sekarang uang tersebut tidak pernah dikembalikan oleh Terdakwa MOCHAMAD ARIF.

- Bahwa atas perbuatan Terdakwa MOCHAMAD ARIF mengakibatkan saksi FERA KURNIA SANTI mengalami kerugian materiil kurang lebih sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah).

--- Perbuatan Ia Terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 378 KUHP. --

ATAU

KEDUA

---- Ia **Terdakwa MOCHAMAD ARIF** pada tanggal 10 November 2017 sampai dengan tanggal 18 November 2017 atau setidaknya – tidaknya pada bulan November 2017 bertempat di Perumahan ECO WISATA JUANDA Desa Damarsi Kecamatan Buduran Kabupaten Sidoarjo atau setidaknya – tidaknya ditempat lain masih dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Sidoarjo, yang berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini, **dengan sengaja dan melawan hukum memiliki barang sesuatu yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain, tetapi yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan**, perbuatan mana dilakukan Terdakwa dengan cara sebagai berikut :

- Bahwa awalnya saksi FERA KURNIA SANTI mengetahui adanya penjualan perumahan ECO WISATA JUANDA oleh pengembang Developer PT. ECO WISATA NUSANTARA dari media online di OLX lalu pada tanggal 10 November 2017 saksi FERA KURNIA SANTI menghubungi marketingnya melalui telepon dan kemudian marketing tersebut datang ke rumah saksi FERA KURNIA SANTI dengan menjelaskan harga rumah Cluster New Azura sebesar Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) dan bisa melakukan pembayaran tanda jadi terlebih dahulu sebesar Rp.1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) lalu karena saksi FERA KURNIA SANTI

Halaman 6 dari 37 Putusan Nomor 808/Pid.B/2021/PN Sda



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berniat membeli maka membayar tanda jadi sebesar Rp.1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) melalui transfer ke nomor rekening bank mandiri 1410-5657-5859-6 atas nama PT. ECO WISATA NUSANTARA dengan diberikan kwitansi tanda terima.

- Bahwa selanjutnya tanggal 18 November 2017 saksi FERA KURNIA SANTI datang ke kantor PT. ECO WISATA NSANTARA melakukan pelunasan pembayaran atas pembelian perumahan ECO WISATA JUANDA secara tunai sebesar Rp.248.500.000,- (dua ratus empat puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah) dengan dibuatkan kwitansi tanda terima dan kemudian pada tanggal 23 November 2017 saksi FERA KURNIA SANTI dihubungi oleh marketing untuk diminta datang ke kantor pemasaran PT. ECO WISATA NUSANTARA untuk tanda tangan formulir pesanan rumah dan PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) Nomor PPJB/0001/B 83/November 2017 tanggal 25 November 2017 yang ditandatangani oleh Terdakwa MOCHAMMAD ARIF Direktur Graha Eco Wisata (PT. ECO WISATA NUSANTARA) selaku penjual dan saksi FERA KURNIA SANTI selaku pembeli.
- Bahwa saksi FERA KURNIA SANTI dijelaskan oleh HRD atas nama EKO dan Marketing atas nama ROMI dengan menjanjikan setelah melakukan pembayaran lunas dan tanda tangan formulir pesanan rumah serta PPJB maka pada bulan Desember 2018 saksi FERA KURNIA SANTI sudah bisa menerima kunci rumah di perumahan ECO WISATA JUANDA Blok B No.83 Cluster New Azura seluas 90 m2 terletak di Desa Damarsih Kecamatan Buduran Kabupaten Sidoarjo.
- Bahwa terhadap dokumen legalitas terkait perizinan PT. ECO WISATA NUSANTARA yang bergerak di bidang penjualan dan pembangunan perumahan ECO WISATA JUANDA di Desa Damarsih Kecamatan Buduran Kabupaten Sidoarjo tersebut masih belum memiliki izin diantaranya yaitu perubahan status tanah dari tanah sawah menjadi perumahan serta ijin

Halaman 7 dari 37 Putusan Nomor 808/Pid.B/2021/PN Sda



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perubahan penggunaan atas tanah, bukti kepemilikan tanah atau peralihan hak atas tanah, advice plan, ijin lokasi, dokumen lingkungan antara lain Amdal Lalin dan Pengairan, Site Plan serta IMB.

- Bahwa Terdakwa MOCHAMAD ARIF selaku Direktur PT. ECO WISATA NUSANTARA yang bergerak di bidang penjualan dan pembangunan perumahan ECO WISATA JUANDA dengan tidak memiliki kelengkapan dokumen perizinannya telah menawarkan penjualan rumah kepada saksi FERA KURNIA SANTI seharga Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) dan menjanjikan akan dilakukan penyerahan bangunan dan kunci rumah pada 12 (dua belas) bulan s/d 18 (delapan belas) bulan namun sampai dengan sekarang terhadap rumah tersebut belum ada pembangunan dan tidak ada penyerahan kunci maupun bangunan kepada saksi FERA KURNIA SANTI.
 - Bahwa Saksi FERA KURNIA SANTI pada tanggal 10 April 2020 mengajukan pembatalan atas pembelian rumah di perumahan ECO WISATA JUANDA Blok B No.83 Cluster New Azura seluas 90 m² dalam formulir pembatalan pemesanan rumah yang ditandatangani oleh saksi FERA KURNIA SANTI dan Terdakwa MOCHAMAD ARIF dikarenakan tidak adanya kejelasan pembangunan rumah tersebut dan dijanjikan akan dikembalikan uang milik saksi FERA KURNIA SANTI dalam waktu 90 (sembilan puluh) hari kerja namun sampai dengan sekarang uang tersebut tidak pernah dikembalikan oleh Terdakwa MOCHAMAD ARIF.
 - Bahwa atas perbuatan Terdakwa MOCHAMAD ARIF mengakibatkan saksi FERA KURNIA SANTI mengalami kerugian materiil kurang lebih sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah).
- Perbuatan Ia Terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 372 KUHP. –

Halaman 8 dari 37 Putusan Nomor 808/Pid.B/2021/PN Sda

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

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

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

1. Saksi **FERA KURNIA SANTI, A.,Md**, dibawah sumpah menerangkan sebagai berikut :

- Dapat saya jelaskan bahwa saya selaku pembeli 1 unit tanah beserta bangunan yang terletak di Perumahan ECO WISATA JUANDA Blok B No.83 Cluster New Azura seluas 90 M2 terletak di Ds Damarsih Kec Buduran Kab Sidoarjo akan tetapi sampai saat ini dilokasi lahan yang akan dibangun perumahan ECO WISATA JUANDA tersebut tidak ada aktivitas pembanguna dan hanya ada 1 bangunan Kantor dan juga belum ada progres pengurukan.
- Pada sekira bulan Agustus tahun 2017 saya melihat Media online jual beli OLX bahwa di Ds Damarsi Kec Buduran Kab Sidoarjo ada dijual perumahan ECO WISATA JUANDA oleh pengembang Developer PT ECO WISATA NUSANTARA, karena saya tertarik maka pada tanggal 10 November 2017 saya melakukan tlp marketing PT ECO WISATA NUSANTARA atas nama Romi kemudian marketing tersebut datang kerumah saya Manukan Regency Surabaya dan saat itu saya tertarik pada rumah Cluster New Azura dengan harga Rp. 250.000.000,- kemudian Sdr. Romi menjelaskan untuk pembelian Cluster New Azura bisa membayar tanda jadi terlebih dahulu sebesar Rp. 1.500.000,- karena saya berniat membeli maka saya membayar tanda jadi sebesar Rp. 1.500.000,- melalui transfer ke rekening Bank Mandiri Nomor 1410-5657-5859-6 atas nama PT ECO WISATA NUSANTARA kemudian pada tanggal 13 November 2017 saya menerima kiriman dari PT

Halaman 9 dari 37 Putusan Nomor 808/Pid.B/2021/PN Sda

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

ECO WISATA NUSANTARA kwintasi tanda terima yang isinya “sudah terima dari FERA KURNIA SANTI, A.Md banyaknya uang rp. 1.500.000,- untuk pembayaran titip DP New Azura II B.83 30/90 ECO WISATA JUANDA, HJ 250 JT (Cash Keras) Promo Free Booking, Gresik, 10/11/2017 ditanda tangani Ratna cap stempel ECO WISATA JUANDA.

- Kemudian pada tanggal 18 November 2017 saya datang ke Kantor PT ECO WISATA NUSANTARA yang berada di Komplek Ruko Sidowunggu No.9 Menganti – Gresik Untuk melakukan pelunasan pembayaran atas pembelian perumahan ECO WISATA JUANDA tersebut, kemudian di Kantor PT ECO WSATA NUSANTARA saya bertemu dengan HRD PT ECO WISATA NUSANTARA atas nama EKO kemudian saya melaukan pembayaran pelunasan pembelian perumahan ECO WISATA JUANDA sebesar Rp. 248.500.000,- kemudian dibuatkan kwitansi pembayaran yang isinya sudah terima dari Wawan Budi Rahmanto, S.Kom / Fera Kurnia, S banyaknya uang Rp. 248.500.000,- untuk pembayaran Cash Keras New Azura 1 30/90 B.83, HJ 250.000.000,- (Free Booking Rp. 1.500.000,-) Gresik, 18/11/2017 ditanda tangani Oni cap stempel ECO WISATA JUANDA
- Kemudian pada tanggal 23 November 2017 saya di tlp oleh marketing atas nama Romi untuk diminta datang di Kantor pemasaran PT ECO WISATA NUSANTARA, kemudian pada tanggal 25 November 2017 saya datang ke Kantor PT ECO WISATA NUSANTARA di Komplek Ruko Sidowunggu No.9 Menganti - Gresik kemudian saat itu saya bertemu Sdri. Romi dan saya disuruh tanda tangan Formulir Pesanan Rumah tanggal 25 November 2017 dan

Halaman 10 dari 37 Putusan Nomor 808/Pid.B/2021/PN Sda



Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.PPJB/00011/B 83/November
2017 tanggal 25 November 2017

- Setelah saya melakukan pembayaran lunas serta melakukan tanda tangan pada formulir pesanan rumah dan PPJB tersebut, dijelaskan oleh HRD atas nama EKO dan Marketing atas nama Romi bahwa pada bulan Desember 2018 saya sudah menerima kunci Perumahan ECO WISATA JUANDA Blok B No.83 Cluster New Azura seluas 90 M2 terletak di Ds Damarsih Kec Buduran Kab Sidoarjo
- Pada sekira bulan Februari 2019 saya datang ke lokasi Perumahan ECO WISATA JUANDA Blok B No.83 Cluster New Azura seluas 90 M2 terletak di Ds Damarsih Kec Buduran Kab Sidoarjo tersebut, akan tetapi di lokasi belum ada progres pembanguna berupa apapun. Kemudian saya juga melakukan pengencakan pada sekira bulan Desember 2019 juga tidak ada progres berupa apapun di lokasi Perumahan ECO WISATA JUANDA Blok B No.83 Cluster New Azura seluas 90 M2 terletak di Ds Damarsih Kec Buduran Kab Sidoarjo tersebut.
- Karena tidak ada kejelasan kapan dilakukan pembanguna atas Perumahan ECO WISATA JUANDA Blok B No.83 Cluster New Azura seluas 90 M2 terletak di Ds Damarsih Kec Buduran Kab Sidoarjo tersebut, maka pada bulan April 2020 saya mengajukan pembatalan atas pembelian Perumahan ECO WISATA JUANDA Blok B No.83 Cluster New Azura seluas 90 M2 terletak di Ds Damarsih Kec Buduran Kab Sidoarjo tersebut kemudian saya mengisi formulir pembatalan pemesanan rumah (FP2R) Tanggal 10 April 2020, yang saya buat di kantor PT ECO WISATA NUSANTARA Komplek Ruko Sidowunggu No.9 Menganti – Gresik, dan dijanjikan akan dikembalikan 90 hari kerja dengan cara dtransfer ke Rekening saya

Halaman 11 dari 37 Putusan Nomor 808/Pid.B/2021/PN Sda



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bank Mandiri nomor : 141001820351 atas nama FERA KURNIA SANTI

- Akan tetapi sampai dengan saat sekarang ini tidak ada pengembalian sesuai dengan pembatalan yang saya lakukan tersebut, maka dari itu saya melaporkan kejadian tersebut ke SPKT Polda Jatim

Terhadap keterangan saksi tersebut diatas, terdakwa membenarkannya;

2. Saksi **EKO SUPRIYANTO**, dibawah sumpah menerangkan sebagai berikut:

- Saksi adalah marketing yang menawarkan penjualan perumahan eco wisata juanda kepada pembeli bernama FERA KURNIA SANTI A.Md, SAKSI bekerja di PT Eco Wisata Nusantara sejak tahun 2018 sampai dengan saat ini, saksi bekerja sebagai HRD yang bertugas untuk mencatat absensi karyawan, rekrutmen karyawan, memberikan pelatihan dan pembinaan karyawan PT Eco Wisata Nusantara.
- Saksi kenal Sdr. FERA KURNIA SANTI A.Md karena merupakan salah satu pembeli perumahan Eco Wisata Juanda, saksi mengenal Sdr. FERA KURNIA SANTI A.Md sejak sekira tahun 2017. Dan antara saksi dengan Sdr. FERA KURNIA SANTI A.Md tidak ada hubungan keluarga.
- Saksi FERA KURNIA SANTI A.Md membeli perumahan Eco Wisata Juanda yang terletak di Desa Damarsih Kec. Buduran Kab. Sidoarjo yang informasinya pertama kali didapat dari iklan di media sosial yang saksi pasang. Kemudian antara saksi dengan Sdr. SELY GUNAWAN beserta istrinya terjalin komunikasi terkait dengan perumahan Eco Wisata Nusantara yang dijual tersebut hingga akhirnya Sdr. SELY GUNAWAN melakukan pengecekan lokasi

Halaman 12 dari 37 Putusan Nomor 808/Pid.B/2021/PN Sda



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perumahan sendiri, baru kemudian melakukan booking unit. Adapun harga jual belinya adalah Rp. 250.000.000,-

- Saksi FERA KURNIA SANTI A.Md telah melakukan pembayaran lunas yang dibayar secara tunai. Namun unit rumah yang dilakukan pembelian oleh Sdr. FERA KURNIA SANTI A.Md tersebut belum dilakukan penyerahan karena belum dilakukan pembangunan.
- Didalam PPJB dijelaskan unit rumahnya seharusnya dibangun pada bulan ke 12-18 bulan terhitung sejak ditanda tangani PPJB setelah pembayaran, Sehingga kurang lebih tahun 2020 ini Sdr. FERA KURNIA SANTI A.Md seharusnya sudah menerima unit rumahnya.
- bahwa saksi selaku karyawan dan juga seluruh karyawan lainnya, sebelum bekerja telah mendapatkan / menerima product knowledge dari Sdr. MOCHAMMAD ARIF selaku Direktur yang menjelaskan tentang legalitas perumahan yang dilakukan penjualan, dan meyakinkan kami para karyawan bahwa legalitas perumahan tidak akan ada masalah, dengan rencana pembangunan yang akan dilaksanakan / dibangun akan sesuai dengan apa yang dijanjikan dalam PPJB nantinya. Dan Sdr. MOCHAMMAD ARIF selalu mengatakan bahwa dirinya menjamin bahwa semuanya akan bisa terbangun sesuai dengan yang dijanjikan sehingga kami para karyawan percaya dan melakukan penjualan.
- Saksi FERA KURNIA SANTI A.Md melakukan pembatalan terkait dengan pembelian unit rumah di Eco Wisata Juanda pada sekira bulan April 2020. Dan sebelum diajukan pembatalan tersebut dilaksanakan pertemuan pada sekira bulan April 2020 di Kantor pemasaran ECO WISATA antara Sdr. FERA KURNIA SANTI A.Md dengan Sdr. MOCHAMMAD ARIF selaku Direktur dan saksi diundang Sdr. SELY GUNAWAN sebagai saksi. Pada saat itu Sdr.

Halaman 13 dari 37 Putusan Nomor 808/Pid.B/2021/PN Sda



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

FERA KURNIA SANTI A.Md menyampaikan bahwa setelah melihat kondisi lahan perumahan yang tidak memungkinkan untuk dilakukan pembangunan sehingga mengajukan pembatalan dan meminta untuk uangnya dikembalikan dengan jatuh tempo 11 April 2020

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut terdakwa membenarkannya ;

3. SAKSI TAUFIK HARTANTO, dibawah sumpah menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi selaku kepala seksi pelayanan informasi dan pengaduan dinas penanaman modal dan pelayanan terpadu satu pintu sejak tahun 2018 sampai dengan sekarang.
- Bahwa tugas dan tanggungjawab saksi adalah menangani segala hal terkait dengan proses layanan dan juga melayani konsultasi masalah perijinan serta segala bentuk pengaduan terkait perijinan.
- Bahwa perusahaan atau perorangan yang akan melakukan usaha penjualan atau pembangunan perumahan harus memiliki ijin usaha (yang dulu disebut SIUP) dan NIB (Nomor Induk Berusaha) yang dulu disebut TDP. Ijin usaha dan NIB tersebut didaftarkan langsung ke OSS (Online Single Submission) yang merupakan milik pusat yaitu BKPM (Badan Koordinasi Penanaman Modal), selanjutnya jika perusahaan telah memiliki ijin usaha dan NIB tersebut maka harus mengajukan permohonan pemenuhan komitmen dan melakukan pembayaran penerimaan negara bukan pajak atau pajak redistribusi daerah yang diatur oleh Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Daerah agar ijin lokasi usaha yang dimiliki dapat berlaku efektif.
- Bahwa PT. ECO WISATA NUSANTARA pernah mengajukan izin lokasi pada tanggal 17 September 2019 namun terdapat revisi yang

Halaman 14 dari 37 Putusan Nomor 808/Pid.B/2021/PN Sda



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

akhirnya pengajuan tersebut tidak dilanjutkan sampai dengan sekarang.

- Bahwa Dinas Penanaman Modal Pelayanan Terpadu Satu Pintu tidak pernah mengeluarkan ijin lokasi atas nama Perumahan ECO WISATA JUANDA dan tidak pernah menerima pengajuan permohonan ijin lokasi dari PT. ECO WISATA NUSANTARA dengan lokasi Desa Damarsi Kec. Buduran Kabupaten Sidoarjo.
- Bahwa salah satu syarat untuk pengurusan siteplan adalah ijin lokasi, jadi jika belum memiliki ijin lokasi secara otomatis tidak bisa melakukan pengurusan Rencana Tapak atau Siteplan.
- Bahwa PT. ECO WISATA NUSANTARA belum memiliki Ijin mendirikan Bangunan dalam melakukan penjualan perumahan bernama ECO WISATA JUANDA.

Terhadap keterangan saksi tersebut diatas, terdakwa membenarkannya.

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya Terdakwa mengajukan saksi meringankan (a de charge) bernama BOBY ADIYANTOLO, SE, dengan disumpah menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal dengan Terdakwa sebagai Direktur ECO WISATA JUANDA dengan bidang property
- Bahwa saksi sebagai pembeli rumah pada ECO WISATA JUANDA.
- Bahwa saksi membeli rumah tersebut pada tahun 2017 dan dijanjikan akan direalisasi pembangunan setelah 18 bulan namun sampai dengan sekarang tidak ada pembangunan.
- Bahwa saksi membeli rumah tersebut dengan harga Rp. 113.500.000,-
- Bahwa saksi belum menerima ganti rugi uang tersebut melainkan saat ini sedang proses di Notaris untuk ganti ruginya dengan bentuk penggantian obyek tanah yang masih petok d.

Halaman 15 dari 37 Putusan Nomor 808/Pid.B/2021/PN Sda

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

Terhadap keterangan saksi tersebut diatas, terdakwa membenarkannya.

Menimbang, bahwa selanjutnya terdakwa **MOCHAMAD ARIF**, telah memberi keterangan di depan persidangan sebagai berikut :

- PT Eco Wisata Nusantara sejak tahun 2017, saksi berasal dari Surabaya, suku saksi Jawa, kewarganegaraan Indonesia.
- PT Eco Wisata Nusantara terletak di Komplek Ruko Sidowungu No. 9 Kec. Menganti Kab. Gresik namun saat ini sudah proses pindahan ke kantor baru karena kontrak ruko sudah habis, adapun alamat kantor yang baru yaitu di Kantor pemasaran proyek yaitu Perum Eco Wisata Juanda Jl. Damarsi Desa Damarsi Kec. Buduran Kab. Sidoarjo dan Kantor Perum Eco Park Residence Desa Sidoraharjo Kec. Kedamean Kab. Gresik
- PT Eco Wisata Juanda tidak melakukan pengurusan perubahan status tanah karena status tanah sudah kuning sesuai dengan informasi yang disampaikan dari pihak Kantor Desa Damarsi yang menyatakan bahwa disamping lokasi PT Eco Wisata Juanda banyak perumahan seperti PT Jaya Land, PT Madani dan PT Java Paragon dan karena saksi pada saat melakukan pengurusan ijin lokasi dimintai dana yang sangat banyak oleh oknum Dinas Perijinan Kab. Sidoarjo.
- Bukti kepemilikan saksi atas tanah yang dijual perumahan adalah :
 - Perjanjian Ikatan Jual Beli Tanah Nomor 20 dan Surat Kuasa Jual Nomor 21 tanggal 11 Juni 2020 notaris SUJAYANTO, S.H., M.M. antara Tuan Agus Widiyanto selaku Penjual (berdasarkan kuasa dalam akta pengoperan hak atas penggarapan tanah nomor 137 tanggal 25 Januari 2020 notaris Bintarto Triatmodjo, S.H. mewakili atas nama Sahlan b. Munadjat, seluas ±690 M2 sebagian dari ±7.180 M2 Letter

Halaman 16 dari 37 Putusan Nomor 808/Pid.B/2021/PN Sda

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

C nomor 1170 atas nama Sahlan b. Munadjat), dengan Tuan H. Mat Saleh selaku Pembeli;

- Perjanjian Ikatan Jual Beli Tanah Nomor 22 dan Surat Kuasa Jual Nomor 23 tanggal 11 Juni 2020 notaris SUJAYANTO, S.H., M.M. antara Tuan Agus Widiyanto selaku Penjual (berdasarkan kuasa dalam akta pengoperan hak atas penggarapan tanah nomor 139 tanggal 25 Januari 2020 notaris Bintarto Triatmodjo, S.H. mewakili atas nama Mariah Ulfah b. Munadjat, seluas ±690 M2 sebagian dari ±7.180 M2 Letter C nomor 1230 atas nama Mariah Ulfah b. Munadjat), dengan Tuan H. Mat Saleh selaku Pembeli;
- 30 (tiga puluh) ancer yang dibuatkan 23 (dua puluh tiga) Surat Pengoperan Hak Atas Penggarapan Tanah dan Kuasa Khusus notaris Siti Kusumawardhani, S.H., M.Kn antara Tuan Ir ISMOYO KAIMAN (PT Psthika Pilar Sribandar Abadi) selaku Pihak Pertama yang Mengoperkan dengan Tuan MOCHAMAD ARIF (PT Eco Wisata Nusantara) selaku Pihak Kedua yang Mengoper.
- Ijin Lokasi yang dikeluarkan OSS tanggal atas nama PT Eco Wisata Nusantara lokasi Desa Damarsi Kec. Buduran Kab. Sidoarjo luas 6 Ha rencana kegiatan Pembangunan Perumahan, namun untuk Ijin Lokasi berupa SK Bupati sudah jadi fisik / print outnya namun belum diserahkan kepada pemohon PT Eco dan distempel; PT Eco Wisata Juanda juga belum memiliki SITE PLAN ataupun IMB.
- Luas lahan lokasi Perumahan Eco Wisata Juanda yang terletak di Desa Damarsi Kec. Buduran Kab. Sidoarjo yang dilakukan pembangunan dan penjualan oleh PT ECO WISATA NUSANTARA

Halaman 17 dari 37 Putusan Nomor 808/Pid.B/2021/PN Sda



tersebut kurang lebih 3 Ha, dengan jumlah unit yang dijual kurang lebih 400 unit namun untuk unit yang sudah terbeli kurang lebih sebanyak 130 unit rumah

- PT ECO WISATA NUSANTARA melakukan proses penjualan perumahan Eco Wisata Juanda sejak November 2017 dan melakukan pembangunan sejak September 2018. Namun penjualan saksi hentikan pada akhir tahun 2019 dengan alasan belum adanya ijin dan surat-surat pendukung lainnya masih dalam proses pengurusan.
- Rumah contoh sudah dibangun di proyek lain yaitu Perum Eco Park Residen Kec. Kedamean Gresik. Sedangkan unit rumah Perum Eco Juanda belum terbangun sama sekali karena menunggu masa inden dan pengurusan IMB.
- PT Eco Wisata Nusantara melakukan penjualan dengan cara menyebar brosur dan iklan online.
- ada pembeli yang sudah melakukan pembayaran lunas kurang lebih 10-12 orang, sedangkan lainnya baru melakukan pembayaran DP dan angsuran.
- Benar surat Penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah dan bangunan No. PPJB/00011/B83/November 2017 antara MOCHAMMAD ARIEF, S.Kom Direktur PT Eco Wisata Nusantara selaku Pihak Pertama dengan FERA KURNIA SANTI, A.Md selaku pembeli adalah PPJB yang saksi tandatangani sebagai bukti pembelian pembeli atas nama FERA KURNIA SANTI.A.Md yang merupakan.
- bahwa Sdr. FERA KURNIA SANTI.A.Md melakukan pembelian 1 (satu) unit perumahan Eco Wisata Juanda dengan harga Rp. 250.000.000,- dan sudah dibayar lunas, namun Unit rumah yang

Halaman 18 dari 37 Putusan Nomor 808/Pid.B/2021/PN Sda



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibeli Sdr. FERA KURNIA SANTI.A.Md seharusnya dibangun pada Bulan November 2018 dan serah terima rumah sekira 8 bulan sejak pembangunan, Alasannya adalah karena dokumen perijinan belum lengkap dan juga masih belum dilakukan pengurusan.

- bahwa saat ini PT Eco Wisata Nusantara sedang melakukan proses pengurusan Ijin Lokasi dan Ijin Pengurusan di Dinas PU sesuai dengan bukti form Pemenuhan Komitmen Izin Lokasi tanggal 02 Juli 2019 atas nama PT Eco Wisata Nusantara.
- Sdr. FERA KURNIA SANTI.A.Md melakukan pembatalan sesuai dengan Surat Pembatalan Pembelian Unit tanggal 04 April 2020 yang ditandatangani oleh Sdr. FERA KURNIA SANTI.A.Md dan saksi MOCHAMAD ARIF, yang isinya saksi harus mengembalikan uang pembelian Sdr. FERA KURNIA SANTI. A.Md Rp. 250.000.000,- paling lambat 11 April 2020 akan tetapi sampai dengan saat ini terlapor tidak pernah mengembalikan uang jual beli sesuai pembatalan tersebut.

Menimbang, bahwa Terdakwa telah mengajukan Saksi yang meringankan (*a de charge*) sebagai berikut (apabila ada saksi yang meringankan) saksi ROBBY ADIYANTO LO, SE.:

- Bahwa saksi kenal dengan Terdakwa karena saksi membeli perumahan di Eco Wisata Juanda milik dari Terdakwa;
- Bahwa saksi bukan ahli, tetapi Terdakwa yang minta dihadirkan ke persidangan;
- Bahwa saksi sudah membayar DP sebesar Rp 113.500.000,- (seratus tiga belas juta lima ratus ribu rupiah);
- Bahwa Terdakwa tidak mengembalikan Uang DP tetapi tukar guling tanah;
- Bahwa saksi belum menguasai tanah tukar guling tersebut karena masih proses di Notaris;

Halaman 19 dari 37 Putusan Nomor 808/Pid.B/2021/PN Sda

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 tahu Terdakwa mempunyai asset yang banyak;
- Bahwa Saksi bersama 13 orang juga mengalami tukar guling yang ditawarkan oleh Terdakwa ;
- Bahwa saksi pernah melihat lokasi di perum Eco Wisata Juanda;
- Bahwa saksi tahun sejak tahun 2008 sudah ada lahan untuk pembangunan perum Eco Wisata Juanda;
- Bahwa saksi membeli rumah di Eco Wisata Juanda melihat spanduk dan rumah contoh;
- Bahwa saksi tahu surat petok D tersebut tercatat atas nama Terdakwa;
- Bahwa saksi melakukan jual beli yang dilakukan Kelurahan dan melalui Notaris;

Menimbang, bahwa dipersidangan Penuntut Umum telah memperlihatkan barang bukti sebagai berikut :

1. 1 (satu) lembar kwintasi tanda terima yang isinya "sudah terima dari FERA KURNIA SANTI, A.Md banyaknya uang rp. 1.500.000,- untuk pembayaran titip DP New Azura II B.83 30/90 ECO WISATA JUANDA, HJ 250 JT (Cash Keras) Promo Free Booking, Gresik, 10/11/2017 ditanda tangani Ratna cap stempel ECO WISATA JUANDA
2. 1 (satu) lembar kwitansi pembayaran yang isinya sudah terima dari Wawan Budi Rahmanto, S.Kom / Fera Kurnia, S banyaknya uang Rp. 248.500.000,- untuk pembayaran Cash Keras New Azura 1 30/90 B.83, HJ 250.000.000,- (Free Booking Rp. 1.500.000,-) Gresik, 18/11/2017 ditanda tangani Oni cap stempel ECO WISATA JUANDA;
3. 3 (tiga) lembar Berita Acara Penandatanganan Formulir Pesanan Rumah tanggal 25 November 2017;
4. 9 (sembilan) lembar Berita Acara Penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.PPJB/00011/B 83/November 2017 tanggal 25 November 2017;

Halaman 20 dari 37 Putusan Nomor 808/Pid.B/2021/PN Sda



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa barang bukti tersebut telah disita sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan setelah diperlihatkan kepada para saksi dan Terdakwa semuanya membenarkan, sehingga dapat digunakan untuk memperkuat pembuktian;

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

- Bahwa peristiwa terjadi pada tanggal 10 November 2017 sampai dengan tanggal 18 November 2017, bertempat di Perumahan ECO WISATA JUANDA Desa Damarsi Kecamatan Buduran Kabupaten Sidoarjo;
- Bahwa awalnya saksi FERA KURNIA SANTI mengetahui adanya penjualan perumahan ECO WISATA JUANDA oleh pengembang Developer PT. ECO WISATA NUSANTARA dari media online di OLX lalu pada tanggal 10 November 2017 saksi FERA KURNIA SANTI menghubungi marketingnya melalui telepon dan kemudian marketing tersebut datang ke rumah saksi FERA KURNIA SANTI dengan menjelaskan harga rumah Cluster New Azura sebesar Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) dan bisa melakukan pembayaran tanda jadi terlebih dahulu sebesar Rp.1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) lalu karena saksi FERA KURNIA SANTI berniat membeli maka membayar tanda jadi sebesar Rp.1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) melalui transfer ke nomor rekening bank mandiri 1410-5657-5859-6 atas nama PT. ECO WISATA NUSANTARA dengan diberikan kwitansi tanda terima.
- Bahwa selanjutnya tanggal 18 November 2017 saksi FERA KURNIA SANTI datang ke kantor PT. ECO WISATA NSANTARA melakukan pelunasan pembayaran atas pembelian perumahan ECO WISATA JUANDA secara tunai sebesar Rp.248.500.000,- (dua ratus empat puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah) dengan dibuatkan kwitansi tanda terima dan kemudian pada tanggal 23 November 2017 saksi FERA KURNIA SANTI dihubungi

Halaman 21 dari 37 Putusan Nomor 808/Pid.B/2021/PN Sda



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh marketing untuk diminta datang ke kantor pemasaran PT. ECO WISATA NUSANTARA untuk tanda tangan formulir pesanan rumah dan PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) Nomor PPJB/0001/B 83/November 2017 tanggal 25 November 2017 yang ditandatangani oleh Terdakwa MOCHAMMAD ARIF Direktur Graha Eco Wisata (PT. ECO WISATA NUSANTARA) selaku penjual dan saksi FERA KURNIA SANTI selaku pembeli.

- Bahwa saksi FERA KURNIA SANTI dijelaskan oleh HRD atas nama EKO dan Marketing atas nama ROMI dengan menjanjikan setelah melakukan pembayaran lunas dan tanda tangan formulir pesanan rumah serta PPJB maka pada bulan Desember 2018 saksi FERA KURNIA SANTI sudah bisa menerima kunci rumah di perumahan ECO WISATA JUANDA Blok B No.83 Cluster New Azura seluas 90 m² terletak di Desa Damarsih Kecamatan Buduran Kabupaten Sidoarjo.
- Bahwa terhadap dokumen legalitas terkait perizinan PT. ECO WISATA NUSANTARA yang bergerak di bidang penjualan dan pembangunan perumahan ECO WISATA JUANDA di Desa Damarsih Kecamatan Buduran Kabupaten Sidoarjo tersebut masih belum memiliki izin diantaranya yaitu perubahan status tanah dari tanah sawah menjadi perumahan serta ijin perubahan penggunaan atas tanah, bukti kepemilikan tanah atau peralihan hak atas tanah, advice plan, ijin lokasi, dokumen lingkungan antara lain Amdal Lalin dan Pengairan, Site Plan serta IMB.
- Bahwa Terdakwa MOCHAMMAD ARIF selaku Direktur PT. ECO WISATA NUSANTARA yang bergerak di bidang penjualan dan pembangunan perumahan ECO WISATA JUANDA dengan tidak memiliki kelengkapan dokumen perizinannya telah menawarkan penjualan rumah kepada saksi FERA KURNIA SANTI seharga Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) dengan tipu muslihat dan rangkaian kebohongannya Terdakwa

Halaman 22 dari 37 Putusan Nomor 808/Pid.B/2021/PN Sda



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjanjikan akan dilakukan penyerahan bangunan dan kunci rumah pada 12 (dua belas) bulan s/d 18 (delapan belas) bulan namun sampai dengan sekarang terhadap rumah tersebut belum ada pembangunan dan tidak ada penyerahan kunci maupun bangunan kepada saksi FERA KURNIA SANTI.

- Bahwa Saksi FERA KURNIA SANTI pada tanggal 10 April 2020 mengajukan pembatalan atas pembelian rumah di perumahan ECO WISATA JUANDA Blok B No.83 Cluster New Azura seluas 90 m² dalam formulir pembatalan pemesanan rumah yang ditandatangani oleh saksi FERA KURNIA SANTI dan Terdakwa MOCHAMAD ARIF dikarenakan tidak adanya kejelasan pembangunan rumah tersebut dan dijanjikan akan dikembalikan uang milik saksi FERA KURNIA SANTI dalam waktu 90 (sembilan puluh) hari kerja namun sampai dengan sekarang uang tersebut tidak pernah dikembalikan oleh Terdakwa MOCHAMAD ARIF.
- Bahwa atas perbuatan Terdakwa MOCHAMAD ARIF mengakibatkan saksi FERA KURNIA SANTI mengalami kerugian materiil kurang lebih sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah).

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

Menimbang, bahwa terdakwa telah didakwa oleh Penuntut Umum dengan dakwaan berbentuk alternatif yaitu :

KESATU : Melanggar Pasal 378 KUHP

ATAU

KEDUA : Melanggar Pasal 372 KUHP

Menimbang, bahwa terdakwa telah didakwa oleh Penuntut Umum dengan dakwaan yang berbentuk alternatif sehingga Majelis Hakim dengan memperhatikan fakta-fakta hukum tersebut di atas memilih langsung dakwaan

Halaman 23 dari 37 Putusan Nomor 808/Pid.B/2021/PN Sda



alternatif kesatu sebagaimana diatur dalam Pasal 378 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana yang mempunyai unsur-unsur sebagai berikut;

- 1) Barang siapa ;
- 2) Dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum ;
- 3) Dengan memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu muslihat ataupun rangkaian kebohongan ;
- 4) Menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya, atau supaya memberi hutang maupun menghapuskan piutang ;

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

Ad. 1. Unsur Barang Siapa ;

Menimbang, bahwa unsur barang siapa yang termuat di dalam pasal ini bukan merupakan unsur perbuatan pidana tetapi merupakan unsur yang menegaskan dan membuktikan tentang subyek hukum suatu tindak pidana, artinya bahwa orang yang diajukan dipersidangan, yang telah didakwa melakukan suatu perbuatan pidana adalah benar orang yang identitasnya sebagaimana yang termuat di dalam surat dakwaan tanpa mempertimbangkan apakah orang yang bersangkutan mampu bertanggung jawab secara hukum ;

Menimbang, bahwa dalam persidangan Terdakwa MOCHAMAD ARIF telah membenarkan identitas dirinya sebagaimana yang termuat dalam surat dakwaan Penuntut Umum dan pengakuan terdakwa sepanjang mengenai identitas dirinya tersebut didukung oleh keterangan para saksi diantaranya saksi **FERA KURNIA SANTI, A.,Md**, saksi **EKO SUPRIYANTO** saksi **TAUFIK HARTANTO** dan saksi **BOBY ADIYANTOLO, SE**, maka Majelis Hakim berpendapat dalam perkara ini tidak terdapat error in persona/kekeliruan dalam mengadili orang, sehingga yang dimaksudkan dengan “Barang siapa” dalam perkara ini adalah terdakwa MOCHAMAD ARIF yang lebih lanjut akan diteliti



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

apakah perbuatan terdakwa tersebut memenuhi seluruh unsur dari tindak pidana yang didakwakan kepadanya sehingga oleh karenanya maka unsur ke-1 haruslah dinyatakan terpenuhi ;

Ad. 2. Unsur Dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum ;

Menimbang, bahwa unsur ini menghendaki bahwa terdakwa melakukan perbuatan semata-mata untuk memperoleh keuntungan bagi dirinya atau bagi orang lain, yang dilakukannya secara melawan hukum ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Hoge Raad tanggal 18 Desember 1911, W. 9263, yang dimaksud dengan melawan hukum adalah tanpa hak atau tanpa kewenangan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka yang harus dibuktikan pada unsur ini adalah terdakwa memperoleh keuntungan bagi dirinya atau bagi orang lain, yang dilakukannya secara tanpa hak atau tanpa kewenangan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta yang terungkap dipersidangan ternyata :

- Bahwa peristiwa terjadi pada tanggal 10 November 2017 sampai dengan tanggal 18 November 2017, bertempat di Perumahan ECO WISATA JUANDA Desa Damarsi Kecamatan Buduran Kabupaten Sidoarjo;
- Bahwa awalnya saksi FERA KURNIA SANTI mengetahui adanya penjualan perumahan ECO WISATA JUANDA oleh pengembang Developer PT. ECO WISATA NUSANTARA dari media online di OLX lalu pada tanggal 10 November 2017 saksi FERA KURNIA SANTI menghubungi marketingnya melalui telepon dan kemudian marketing tersebut datang ke rumah saksi FERA KURNIA SANTI dengan menjelaskan harga rumah Cluster New Azura sebesar Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) dan bisa melakukan pembayaran tanda jadi terlebih dahulu sebesar Rp.1.500.000,-

Halaman 25 dari 37 Putusan Nomor 808/Pid.B/2021/PN Sda

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

(satu juta lima ratus ribu rupiah) lalu karena saksi FERA KURNIA SANTI berniat membeli maka membayar tanda jadi sebesar Rp.1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) melalui transfer ke nomor rekening bank mandiri 1410-5657-5859-6 atas nama PT. ECO WISATA NUSANTARA dengan diberikan kwitansi tanda terima.

- Bahwa selanjutnya tanggal 18 November 2017 saksi FERA KURNIA SANTI datang ke kantor PT. ECO WISATA NUSANTARA melakukan pelunasan pembayaran atas pembelian perumahan ECO WISATA JUANDA secara tunai sebesar Rp.248.500.000,- (dua ratus empat puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah) dengan dibuatkan kwitansi tanda terima dan kemudian pada tanggal 23 November 2017 saksi FERA KURNIA SANTI dihubungi oleh marketing untuk diminta datang ke kantor pemasaran PT. ECO WISATA NUSANTARA untuk tanda tangan formulir pesanan rumah dan PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) Nomor PPJB/0001/B 83/November 2017 tanggal 25 November 2017 yang ditandatangani oleh Terdakwa MOCHAMMAD ARIF Direktur Graha Eco Wisata (PT. ECO WISATA NUSANTARA) selaku penjual dan saksi FERA KURNIA SANTI selaku pembeli.
- Bahwa saksi FERA KURNIA SANTI dijelaskan oleh HRD atas nama EKO dan Marketing atas nama ROMI dengan menjanjikan setelah melakukan pembayaran lunas dan tanda tangan formulir pesanan rumah serta PPJB maka pada bulan Desember 2018 saksi FERA KURNIA SANTI sudah bisa menerima kunci rumah di perumahan ECO WISATA JUANDA Blok B No.83 Cluster New Azura seluas 90 m2 terletak di Desa Damarsih Kecamatan Buduran Kabupaten Sidoarjo.
- Bahwa terhadap dokumen legalitas terkait perizinan PT. ECO WISATA NUSANTARA yang bergerak di bidang penjualan dan pembangunan perumahan ECO WISATA JUANDA di Desa Damarsih Kecamatan Buduran

Halaman 26 dari 37 Putusan Nomor 808/Pid.B/2021/PN Sda



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Sidoarjo tersebut masih belum memiliki izin diantaranya yaitu perubahan status tanah dari tanah sawah menjadi perumahan serta ijin perubahan penggunaan atas tanah, bukti kepemilikan tanah atau peralihan hak atas tanah, advice plan, ijin lokasi, dokumen lingkungan antara lain Amdal Lalin dan Pengairan, Site Plan serta IMB.

- Bahwa Terdakwa MOCHAMMAD ARIF selaku Direktur PT. ECO WISATA NUSANTARA yang bergerak di bidang penjualan dan pembangunan perumahan ECO WISATA JUANDA dengan tidak memiliki kelengkapan dokumen perizinannya telah menawarkan penjualan rumah kepada saksi FERA KURNIA SANTI seharga Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) dengan tipu muslihat dan rangkaian kebohongannya Terdakwa menjanjikan akan dilakukan penyerahan bangunan dan kunci rumah pada 12 (dua belas) bulan s/d 18 (delapan belas) bulan namun sampai dengan sekarang terhadap rumah tersebut belum ada pembangunan dan tidak ada penyerahan kunci maupun bangunan kepada saksi FERA KURNIA SANTI.
- Bahwa Saksi FERA KURNIA SANTI pada tanggal 10 April 2020 mengajukan pembatalan atas pembelian rumah di perumahan ECO WISATA JUANDA Blok B No.83 Cluster New Azura seluas 90 m2 dalam formulir pembatalan pemesanan rumah yang ditandatangani oleh saksi FERA KURNIA SANTI dan Terdakwa MOCHAMAD ARIF dikarenakan tidak adanya kejelasan pembangunan rumah tersebut dan dijanjikan akan dikembalikan uang milik saksi FERA KURNIA SANTI dalam waktu 90 (sembilan puluh) hari kerja namun sampai dengan sekarang uang tersebut tidak pernah dikembalikan oleh Terdakwa MOCHAMAD ARIF.
- Bahwa atas perbuatan Terdakwa MOCHAMAD ARIF mengakibatkan saksi FERA KURNIA SANTI mengalami kerugian materiil kurang lebih sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah).

Halaman 27 dari 37 Putusan Nomor 808/Pid.B/2021/PN Sda



Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas maka terbukti bahwa terdakwa telah memperoleh keuntungan dari saksi korban FERA KURNIA SANTI sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) dan uang tersebut terdakwa pergunakan untuk kepentingan diri terdakwa sendiri;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut di atas maka unsur dengan maksud menguntungkan diri sendiri atau orang lain dengan cara melawan hukum haruslah dinyatakan telah terpenuhi ;

Ad. 3. Unsur Dengan mempergunakan sebuah nama palsu atau suatu sifat palsu, dengan mempergunakan tipu muslihat ataupun dengan mempergunakan susunan kata-kata bohong ;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta yang terungkap dipersidangan atas pernyataan lisan dari terdakwa tersebut, saksi korban saksi **FERA KURNIA SANTI, A.,Md,** saksi **EKO SUPRIYANTO,** saksi **TAUFIK HARTANTO,** dan saksi **BOBY ADIYANTOLO, SE,** mengikuti apa yang dikatakan terdakwa karena merasa percaya dengan perkataan terdakwa tersebut, ternyata :

- Bahwa peristiwa terjadi pada tanggal 10 November 2017 sampai dengan tanggal 18 November 2017, bertempat di Perumahan ECO WISATA JUANDA Desa Damarsi Kecamatan Buduran Kabupaten Sidoarjo;
- Bahwa awalnya saksi FERA KURNIA SANTI mengetahui adanya penjualan perumahan ECO WISATA JUANDA oleh pengembang Developer PT. ECO WISATA NUSANTARA dari media online di OLX lalu pada tanggal 10 November 2017 saksi FERA KURNIA SANTI menghubungi marketingnya melalui telepon dan kemudian marketing tersebut datang ke rumah saksi FERA KURNIA SANTI dengan menjelaskan harga rumah Cluster New Azura sebesar Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) dan bisa melakukan pembayaran tanda jadi terlebih dahulu sebesar



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp.1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) lalu karena saksi FERA KURNIA SANTI berniat membeli maka membayar tanda jadi sebesar Rp.1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) melalui transfer ke nomor rekening bank mandiri 1410-5657-5859-6 atas nama PT. ECO WISATA NUSANTARA dengan diberikan kwitansi tanda terima.

- Bahwa selanjutnya tanggal 18 November 2017 saksi FERA KURNIA SANTI datang ke kantor PT. ECO WISATA NSANTARA melakukan pelunasan pembayaran atas pembelian perumahan ECO WISATA JUANDA secara tunai sebesar Rp.248.500.000,- (dua ratus empat puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah) dengan dibuatkan kwitansi tanda terima dan kemudian pada tanggal 23 November 2017 saksi FERA KURNIA SANTI dihubungi oleh marketing untuk diminta datang ke kantor pemasaran PT. ECO WISATA NUSANTARA untuk tanda tangan formulir pesanan rumah dan PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) Nomor PPJB/0001/B 83/November 2017 tanggal 25 November 2017 yang ditandatangani oleh Terdakwa MOCHAMMAD ARIF Direktur Graha Eco Wisata (PT. ECO WISATA NUSANTARA) selaku penjual dan saksi FERA KURNIA SANTI selaku pembeli.
- Bahwa saksi FERA KURNIA SANTI dijelaskan oleh HRD atas nama EKO dan Marketing atas nama ROMI dengan menjanjikan setelah melakukan pembayaran lunas dan tanda tangan formulir pesanan rumah serta PPJB maka pada bulan Desember 2018 saksi FERA KURNIA SANTI sudah bisa menerima kunci rumah di perumahan ECO WISATA JUANDA Blok B No.83 Cluster New Azura seluas 90 m2 terletak di Desa Damarsih Kecamatan Buduran Kabupaten Sidoarjo.
- Bahwa terhadap dokumen legalitas terkait perizinan PT. ECO WISATA NUSANTARA yang bergerak di bidang penjualan dan pembangunan perumahan ECO WISATA JUANDA di Desa Damarsih Kecamatan Buduran

Halaman 29 dari 37 Putusan Nomor 808/Pid.B/2021/PN Sda



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Sidoarjo tersebut masih belum memiliki izin diantaranya yaitu perubahan status tanah dari tanah sawah menjadi perumahan serta ijin perubahan penggunaan atas tanah, bukti kepemilikan tanah atau peralihan hak atas tanah, advice plan, ijin lokasi, dokumen lingkungan antara lain Amdal Lalin dan Pengairan, Site Plan serta IMB.

- Bahwa Terdakwa MOCHAMMAD ARIF selaku Direktur PT. ECO WISATA NUSANTARA yang bergerak di bidang penjualan dan pembangunan perumahan ECO WISATA JUANDA dengan tidak memiliki kelengkapan dokumen perizinannya telah menawarkan penjualan rumah kepada saksi FERA KURNIA SANTI seharga Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) dengan tipu muslihat dan rangkaian kebohongannya Terdakwa menjanjikan akan dilakukan penyerahan bangunan dan kunci rumah pada 12 (dua belas) bulan s/d 18 (delapan belas) bulan namun sampai dengan sekarang terhadap rumah tersebut belum ada pembangunan dan tidak ada penyerahan kunci maupun bangunan kepada saksi FERA KURNIA SANTI.
- Bahwa Saksi FERA KURNIA SANTI pada tanggal 10 April 2020 mengajukan pembatalan atas pembelian rumah di perumahan ECO WISATA JUANDA Blok B No.83 Cluster New Azura seluas 90 m2 dalam formulir pembatalan pemesanan rumah yang ditandatangani oleh saksi FERA KURNIA SANTI dan Terdakwa MOCHAMAD ARIF dikarenakan tidak adanya kejelasan pembangunan rumah tersebut dan dijanjikan akan dikembalikan uang milik saksi FERA KURNIA SANTI dalam waktu 90 (sembilan puluh) hari kerja namun sampai dengan sekarang uang tersebut tidak pernah dikembalikan oleh Terdakwa MOCHAMAD ARIF.
- Bahwa atas perbuatan Terdakwa MOCHAMAD ARIF mengakibatkan saksi FERA KURNIA SANTI mengalami kerugian materiil kurang lebih sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah).

Halaman 30 dari 37 Putusan Nomor 808/Pid.B/2021/PN Sda



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian fakta hukum tersebut di atas maka perbuatan terdakwa adalah merupakan perbuatan tipu muslihat dan rangkaian kebohongan yang dilakukannya dengan tujuan untuk mendapatkan keuntungan bagi dirinya, walaupun terdakwa belum mendapat ijin untuk membangun perumahan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut di atas maka unsur ke-3 haruslah dinyatakan telah terpenuhi menurut hukum;

Ad. 4. Unsur Menggerakkan seseorang untuk menyerahkan sesuatu benda, untuk mengadakan perjanjian hutang ataupun untuk meniadakan piutang ;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta yang terungkap dipersidangan karena mempercayai segala perkataan terdakwa maka para saksi korban FERA KURNIA SANTI tergerak hati untuk menyerahkan uang sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah), untuk pembayaran harga rumah sebagaimana fakta hukum sebagai berikut :

- Bahwa peristiwa terjadi pada tanggal 10 November 2017 sampai dengan tanggal 18 November 2017, bertempat di Perumahan ECO WISATA JUANDA Desa Damarsi Kecamatan Buduran Kabupaten Sidoarjo;
- Bahwa awalnya saksi FERA KURNIA SANTI mengetahui adanya penjualan perumahan ECO WISATA JUANDA oleh pengembang Developer PT. ECO WISATA NUSANTARA dari media online di OLX lalu pada tanggal 10 November 2017 saksi FERA KURNIA SANTI menghubungi marketingnya melalui telepon dan kemudian marketing tersebut datang ke rumah saksi FERA KURNIA SANTI dengan menjelaskan harga rumah Cluster New Azura sebesar Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) dan bisa melakukan pembayaran tanda jadi terlebih dahulu sebesar Rp.1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) lalu karena saksi FERA KURNIA SANTI berniat membeli maka membayar tanda jadi sebesar Rp.1.500.000,- (satu

Halaman 31 dari 37 Putusan Nomor 808/Pid.B/2021/PN Sda



juta lima ratus ribu rupiah) melalui transfer ke nomor rekening bank mandiri 1410-5657-5859-6 atas nama PT. ECO WISATA NUSANTARA dengan diberikan kwitansi tanda terima.

- Bahwa selanjutnya tanggal 18 November 2017 saksi FERA KURNIA SANTI datang ke kantor PT. ECO WISATA NSANTARA melakukan pelunasan pembayaran atas pembelian perumahan ECO WISATA JUANDA secara tunai sebesar Rp.248.500.000,- (dua ratus empat puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah) dengan dibuatkan kwitansi tanda terima dan kemudian pada tanggal 23 November 2017 saksi FERA KURNIA SANTI dihubungi oleh marketing untuk diminta datang ke kantor pemasaran PT. ECO WISATA NUSANTARA untuk tanda tangan formulir pesanan rumah dan PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) Nomor PPJB/0001/B 83/November 2017 tanggal 25 November 2017 yang ditandatangani oleh Terdakwa MOCHAMMAD ARIF Direktur Graha Eco Wisata (PT. ECO WISATA NUSANTARA) selaku penjual dan saksi FERA KURNIA SANTI selaku pembeli.
- Bahwa saksi FERA KURNIA SANTI dijelaskan oleh HRD atas nama EKO dan Marketing atas nama ROMI dengan menjanjikan setelah melakukan pembayaran lunas dan tanda tangan formulir pesanan rumah serta PPJB maka pada bulan Desember 2018 saksi FERA KURNIA SANTI sudah bisa menerima kunci rumah di perumahan ECO WISATA JUANDA Blok B No.83 Cluster New Azura seluas 90 m2 terletak di Desa Damarsih Kecamatan Buduran Kabupaten Sidoarjo.
- Bahwa terhadap dokumen legalitas terkait perizinan PT. ECO WISATA NUSANTARA yang bergerak di bidang penjualan dan pembangunan perumahan ECO WISATA JUANDA di Desa Damarsih Kecamatan Buduran Kabupaten Sidoarjo tersebut masih belum memiliki izin diantaranya yaitu perubahan status tanah dari tanah sawah menjadi perumahan serta ijin

Halaman 32 dari 37 Putusan Nomor 808/Pid.B/2021/PN Sda



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perubahan penggunaan atas tanah, bukti kepemilikan tanah atau peralihan hak atas tanah, advice plan, ijin lokasi, dokumen lingkungan antara lain Amdal Lalin dan Pengairan, Site Plan serta IMB.

- Bahwa Terdakwa MOCHAMMAD ARIF selaku Direktur PT. ECO WISATA NUSANTARA yang bergerak di bidang penjualan dan pembangunan perumahan ECO WISATA JUANDA dengan tidak memiliki kelengkapan dokumen perizinannya telah menawarkan penjualan rumah kepada saksi FERA KURNIA SANTI seharga Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) dengan tipu muslihat dan rangkaian kebohongannya Terdakwa menjanjikan akan dilakukan penyerahan bangunan dan kunci rumah pada 12 (dua belas) bulan s/d 18 (delapan belas) bulan namun sampai dengan sekarang terhadap rumah tersebut belum ada pembangunan dan tidak ada penyerahan kunci maupun bangunan kepada saksi FERA KURNIA SANTI.
- Bahwa Saksi FERA KURNIA SANTI pada tanggal 10 April 2020 mengajukan pembatalan atas pembelian rumah di perumahan ECO WISATA JUANDA Blok B No.83 Cluster New Azura seluas 90 m² dalam formulir pembatalan pemesanan rumah yang ditandatangani oleh saksi FERA KURNIA SANTI dan Terdakwa MOCHAMAD ARIF dikarenakan tidak adanya kejelasan pembangunan rumah tersebut dan dijanjikan akan dikembalikan uang milik saksi FERA KURNIA SANTI dalam waktu 90 (sembilan puluh) hari kerja namun sampai dengan sekarang uang tersebut tidak pernah dikembalikan oleh Terdakwa MOCHAMAD ARIF.
- Bahwa atas perbuatan Terdakwa MOCHAMAD ARIF mengakibatkan saksi FERA KURNIA SANTI mengalami kerugian materiil kurang lebih sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah).

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka unsur ke 4 (empat) ini harus pula dinyatakan telah terpenuhi ;

Halaman 33 dari 37 Putusan Nomor 808/Pid.B/2021/PN Sda



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena semua unsur dari Pasal 378 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana telah terpenuhi, maka Terdakwa haruslah dinyatakan telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana sebagaimana didakwakan dalam dakwaan kesatu;

Menimbang, bahwa dalam persidangan Majelis Hakim tidak menemukan adanya hal-hal pada diri terdakwa dan atau perbuatan terdakwa yang meniadakan pemidanaan baik berupa alasan pembeda maupun alasan pemaaf, maka terhadap perbuatan terdakwa tersebut dapat dipertanggungjawabkan dan dinyatakan bersalah menurut hukum dan undang-undang dan harus dijatuhi pidana yang setimpal dengan perbuatan terdakwa dan sesuai rasa keadilan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim tidak sependapat dengan terdakwa yang menyatakan terdakwa harus dibebaskan dalam perkara ini karena menurut terdakwa telah dihukum dengan perkara sama, dipertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim perkara a quo terdakwa dengan putusan perkara terdahulu adalah berbeda atau berdiri sendiri-sendiri walaupun mirip tetapi berbeda, karena kasus dan korbannya berbeda, sehingga pembelaan terdakwa tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap barang bukti berupa :

1. 1 (satu) lembar kwintasi tanda terima yang isinya "sudah terima dari FERA KURNIA SANTI, A.Md banyaknya uang rp. 1.500.000,- untuk pembayaran titip DP New Azura II B.83 30/90 ECO WISATA JUANDA, HJ 250 JT (Cash Keras) Promo Free Booking, Gresik, 10/11/2017 ditanda tangani Ratna cap stempel ECO WISATA JUANDA
2. 1 (satu) lembar kwitansi pembayaran yang isinya sudah terima dari Wawan Budi Rahmanto, S.Kom / Fera Kurnia, S banyaknya uang Rp. 248.500.000,- untuk pembayaran Cash Keras New Azura 1 30/90 B.83, HJ 250.000.000,-

Halaman 34 dari 37 Putusan Nomor 808/Pid.B/2021/PN Sda



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Free Booking Rp. 1.500.000,-) Gresik, 18/11/2017 ditanda tangani Oni cap stempel ECO WISATA JUANDA

3. 3 (tiga) lembar Berita Acara Penandatanganan Formulir Pesanan Rumah tanggal 25 November 2017

4. 9 (sembilan) lembar Berita Acara Penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.PPJB/00011/B 83/November 2017 tanggal 25 November 2017

Akan ditentukan dalam amar putusan dibawah ini;

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

Keadaan yang memberatkan:

- Perbuatan terdakwa telah mengakibatkan kerugian materiil terhadap saksi FERA KURNIA SANTI kurang lebih sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah).

Keadaan yang meringankan:

- Terdakwa menyesal dan mengakui perbuatannya

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

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

MENGADILI:

1. Menyatakan terdakwa MOCHAMAD ARIF terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana "PENIPUAN", sebagaimana dakwaan kesatu;
2. Menjatuhkan pidana kepada terdakwa MOCHAMAD ARIF oleh karena itu dengan pidana penjara selama 1 (satu) tahun dan 6 (enam) bulan;
3. Menetapkan barang bukti berupa :

Halaman 35 dari 37 Putusan Nomor 808/Pid.B/2021/PN Sda



- 1 (satu) lembar kwintasi tanda terima yang isinya "sudah terima dari FERA KURNIA SANTI, A.Md banyaknya uang rp. 1.500.000,- untuk pembayaran titip DP New Azura II B.83 30/90 ECO WISATA JUANDA, HJ 250 JT (Cash Keras) Promo Free Booking, Gresik, 10/11/2017 ditanda tanggani Ratna cap stempel ECO WISATA JUANDA
- 1 (satu) lembar kwitansi pembayaran yang isinya sudah terima dari Wawan Budi Rahmanto, S.Kom / Fera Kurnia, S banyaknya uang Rp. 248.500.000,- untuk pembayaran Cash Keras New Azura 1 30/90 B.83, HJ 250.000.000,- (Free Booking Rp. 1.500.000,-) Gresik, 18/11/2017 ditanda tanggani Oni cap stempel ECO WISATA JUANDA
- 3 (tiga) lembar Berita Acara Penandatanganan Formulir Pesanan Rumah tanggal 25 November 2017
- 9 (Sembilan) lembar Berita Acara Penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.PPJB/00011/B 83/November 2017 tanggal 25 November 2017.

Dikembalikan kepada saksi FERA KURNIA SANTI.

4. Membebaskan kepada terdakwa untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 2.000,- (dua ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sidoarjo Kelas IA Khusus pada hari Kamis, tanggal 13 Januari 2021 oleh kami : H. SYAMSUDIN LA HASAN, SH.MH sebagai Ketua Majelis, AFANDI WIDARIJANTO, SH. dan LEBAMA MAX NANDOKO ROHI, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam persidangan yang dinyatakan terbuka untuk umum pada hari dan tanggal itu Juga oleh Hakim Ketua Majelis, dengan didampingi masing-masing Hakim Anggota, dibantu oleh Ika Yunia Ratnawati, S.H., M.H, sebagai Panitera



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengganti, dihadiri oleh GURUH WICAHYO PRABOWO,S.H., Jaksa Penuntut

Umum pada Kejaksaan Negeri Sidoarjo dihadapan Terdakwa;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

AFANDI WIDARIJANTO, SH.

H. SYAMSUDIN LA HASAN, SH.MH

LEBA MAX NANDOKO ROHI, S.H.,

Panitera Pengganti,

IKA YUNIA RATNAWATI,S.H.,M.H.

Halaman 37 dari 37 Putusan Nomor 808/Pid.B/2021/PN Sda

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)