



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**PUTUSAN**

Nomor 115/Pid.B/2024/PN Jpa

## DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Jepara Kelas I B yang mengadili perkara pidana dengan acara pemeriksaan biasa dalam tingkat pertama menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara para Terdakwa :

1. 1. Nama Lengkap : **SAYUTI BIN KARTAWI (Alm);**  
2. Tempat Lahir : Pati;  
3. Umur/Tanggal Lahir : 66 tahun / 05 Agustus 1958;  
4. Jenis Kelamin : Laki-laki;  
5. Kebangsaan : Indonesia;  
6. Tempat Tinggal : Desa Rajekwesi RT. 02 RW. 03 Kec. Mayong  
Kab. Jepara;  
7. Agama : Islam;  
8. Pekerjaan : Wiraswasta;
2. 1. Nama Lengkap : **LILIK ZUMROTUN BIN ROZI (Alm);**  
2. Tempat Lahir : Jepara;  
3. Umur/Tanggal Lahir : 50 tahun / 18 Mei 1974;  
4. Jenis Kelamin : Perempuan;  
5. Kebangsaan : Indonesia;  
6. Tempat Tinggal : Desa Rajekwesi RT. 02 RW. 03 Kec. Mayong  
Kab. Jepara;  
7. Agama : Islam;  
8. Pekerjaan : Wiraswasta;

Para Terdakwa ditangkap oleh Penyidik, sejak tanggal 30 Juli 2024;

Para Terdakwa ditahan di Rumah Tahanan Negara oleh:

1. Penyidik, sejak tanggal 31 Juli 2024 sampai dengan tanggal 19 Agustus 2024;
2. Penyidik perpanjangan oleh Penuntut Umum, sejak tanggal 20 Agustus 2024 sampai dengan 28 September 2024;
3. Penuntut Umum, sejak tanggal 26 September 2024 sampai dengan 15 Oktober 2024;
4. Hakim Pengadilan Negeri Jepara, sejak tanggal 10 Oktober 2024 sampai dengan tanggal 8 November 2024;
5. Perpanjangan atas nama Ketua Pengadilan Negeri Jepara, sejak tanggal 9 November 2024 sampai dengan tanggal 7 Januari 2025;

Terdakwa II. Lilik Zumrotun Binti Rozi (Alm) didampingi oleh Penasihat Hukum Anugrah Surya Kusuma, S.H., M.H., Ahmad Husaini, S.H., M.H., Moh. Harir, S.Pd.I., S.H., M.H., Iqbal Ni'amullah, S.H., dan Muhammad Naufal Alif Yafi, S.H. Semuanya adalah para Advokat/Penasihat Hukum yang berkantor

Halaman 1 dari 32 Putusan Nomor 115/Pid.B/2024/PN Jpa

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan mahkamah agung no. 381/PAN/HK2/X/2024, tanggal 15 Oktober 2024, dengan register nomor 381/PAN/HK2/X/2024, tanggal 15 Oktober 2024, sedangkan Terdakwa I. Sayuti Bin Kartawi (Alm) di persidangan tidak didampingi oleh Penasihat Hukum;

## Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca:

- Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jepara Nomor 115/Pid.B/2024/PN Jpa, tanggal 10 Oktober 2024 tentang penunjukan Majelis Hakim yang mengadili perkara ini;
  - Penetapan Majelis Hakim Nomor 115/Pid.B/2024/PN Jpa, tanggal 10 Oktober 2024 tentang penetapan hari sidang pertama, yaitu hari Selasa, tanggal 15 Oktober 2024;
  - Berkas perkara dan surat-surat lain yang bersangkutan;
- Telah mendengar pembacaan Surat Dakwaan Penuntut Umum di persidangan;

Telah mendengar keterangan para saksi, keterangan Terdakwa dan telah pula mencermati barang bukti yang diajukan di persidangan oleh para pihak;

Telah mendengar Surat Tuntutan Penuntut Umum No. Reg. Perkara: PDM-39/M.3.32/Eoh.2/08/2024 tanggal 29 Oktober 2024, yang pada pokoknya agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini memutuskan dengan menyatakan sebagai berikut:

1. Menyatakan Terdakwa I SAYUTI Bin KARTAWI (Alm) dan Terdakwa II LILIK ZUMROTUN Binti ROZI (Alm) terbukti bersalah melakukan tindak pidana “mereka yang melakukan, yang menyuruh melakukan dan yang turut serta melakukan perbuatan dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum dengan memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu muslihat, ataupun rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya, atau supaya memberi hutang maupun menghapuskan piutang” sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Dakwaan Kedua yaitu Pasal 378 jo Pasal 55 Ayat (1) ke-1 KUHP;
2. Menjatuhkan pidana terhadap Terdakwa I SAYUTI Bin KARTAWI (Alm) dan Terdakwa II LILIK ZUMROTUN Binti ROZI (Alm) masing-masing

Halaman 2 dari 32 Putusan Nomor 115/Pid.B/2024/PN Jpa



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Para selama 3 (Tiga) Tahun dikurangkan selama Para Terdakwa berada dalam tahanan, dengan perintah Para Terdakwa tetap ditahan;

3. Menetapkan lamanya masa penangkapan dan penahanan yang telah dijalani oleh Para Terdakwa, dikurangkan sepenuhnya dari lamanya pidana yang dijatuhkan;
4. Menetapkan barang bukti berupa :
  - 3 (tiga) lembar rekening koran BNI No.rek : 0351804740; NoRek 1989050131; No. Rek 1181407330 atas nama HERU NISWATI;
  - 3 (tiga) lembar slip setor tunai Bank BNI;
  - 3 (tiga) lembar screenshot bukti transfer pembayaran Perum Kuwasen Indah

Dikembalikan kepada saksi Heru NISWATI;

5. Menetapkan agar Terdakwa I SAYUTI Bin KARTAWI (Alm) dan Terdakwa II LILIK ZUMROTUN Binti ROZI (Alm) masing-masing dibebani untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.5.000,- (lima ribu rupiah).

Telah mendengar pembelaan dari Terdakwa I secara lisan, yang pada pokoknya mohon keringanan hukuman;

Telah mendengar pembelaan dari Terdakwa II dan Penasihat Hukum Terdakwa II yang pada pokoknya mohon keringanan hukuman;

Telah mendengar tanggapan dari Penuntut Umum secara lisan atas permohonan dari para Terdakwa maupun Penasihat Hukum Terdakwa II yang pada pokoknya tetap pada tuntutananya sedangkan para Terdakwa maupun Penasihat Hukum Terdakwa II tetap pada permohonannya;

Menimbang, bahwa para Terdakwa diajukan ke persidangan oleh Penuntut Umum didakwa berdasarkan surat dakwaan No.Reg.Perkara PDM-44/M.3.32/Eoh.2/09/2024 tanggal 10 Oktober 2024 sebagai berikut:

Pertama :

Bahwa Bahwa terdakwa I SAYUTI Bin KARTAWI (Alm) dan terdakwa II LILIK ZUMROTUN Binti ROZI (Alm) (selanjutnya terdakwa I dan terdakwa II disebut sebagai para terdakwa) pada Hari Selasa tanggal 15 Maret 2022 sekira pukul 13.31 wib atau atau setidak-tidaknya pada waktu lain pada bulan Maret tahun 2022 atau setidak-tidaknya masih dalam Tahun 2022 di Perumahan Bukit Kuwasen Indah di Desa Kuwasen, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara Provinsi Jawa Tengah atau setidak-tidaknya pada suatu tempat lain yang termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Jepara yang berwenang

Halaman 3 dari 32 Putusan Nomor 115/Pid.B/2024/PN Jpa



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan mahkamah agung mengenai perkara ini "mereka yang melakukan, yang menyuruh melakukan dan yang turut serta melakukan perbuatan dengan sengaja dan melawan hukum memiliki barang sesuatu yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain, tetapi yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan" yang dilakukan oleh terdakwa dengan cara sebagai berikut :

- Bahwa pada hari Selasa tanggal 15 Maret 2022 sekira pukul 13.31 WIB, Saksi HERU NISWATI Binti MUH NUCHIN melakukan transaksi pembayaran pertama untuk pembelian rumah melalui transfer mobile banking di rumah saksi HERU NISWATI turut Kelurahan Bulu RT.02/01 Kecamatan Jepara Kabupaten Jepara kepada Terdakwa I SAYUTI Bin KARTAWI (Alm) dan Terdakwa II LILIK ZUMROTUN Binti ROZI (Alm) yang mengaku sebagai penanggungjawab dari PT. Bangun Indah Lestari yang merupakan Perusahaan developer dari Perumahan Bukit Kuwasen Indah yang berlokasi di Desa Kuwasen Kecamatan Jepara Kabupaten Jepara;
- Bahwa awalnya para terdakwa memberikan penawaran dengan harga khusus dibawah harga brosur kepada saksi HERU NISWATI yaitu untuk rumah type 36/96 jika sesuai brosur adalah seharga Rp 235.000.000,- (dua ratus tiga puluh lima juta rupiah), karena saksi HERU NISWATI membeli dengan cara tunai maka saksi HERU NISWATI mendapat potongan harga menjadi Rp 180.000.000,- (seratus delapan puluh juta rupiah), sedangkan untuk rumah type 54/96 yang harga normalnya sesuai brosur adalah Rp 380.000.000,- (tiga ratus delapan puluh juta rupiah) karena saksi HERU NISWATI membeli dengan cara tunai maka mendapatkan potongan harga menjadi Rp 250.000.000 (dua ratus lima puluh juta rupiah) dan saksi HERU NISWATI juga dijanjikan oleh para terdakwa apabila proses Pembangunan rumah akan selesai selama 2 (dua) bulan setelah pembayaran lunas, sehingga saksi HERU NISWATI tertarik untuk membeli 2 (dua) unit rumah di perumahan Bukit Kuwasen Indah turut Desa Kuwasen Kec. Jepara Kab. Jepara dengan type 36/96 dengan harga yang diberikan kepada saya Rp 180.000.000, - (seratus delapan puluh juta rupiah) dan untuk type 54/96 harga yang diberikan kepada saya Rp 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah). Bahwa karena saksi HERU NISWATI membeli 2 (dua) unit rumah dengan para terdakwa, maka cara pembayaran yang dilakukan oleh saksi HERU NISWATI adalah pembayaran bertahap sebanyak 6 (enam) kali dalam tempo waktu 2 (dua) bulan pelunasan yang dilakukan dengan cara transfer dan setor tunai di Bank ke rekening BNI terdakwa II dengan Nomor 1247246913 atas nama LILIK ZUMROTUN. Bahwa setelah

Halaman 4 dari 32 Putusan Nomor 115/Pid.B/2024/PN Jpa



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
pembayaran yang dilakukan oleh saksi HERU NISWATI kepada terdakwa II sudah lunas maka rumah akan segera dibangun dalam tempo waktu 2 (dua) bulan dan akan langsung diserahkan ke saksi HERU NISWATI selaku pembeli;

- Bahwa total rincian pembayaran untuk pembelian 2 (dua) unit rumah di perumahan Bukit Kuwasen Indah adalah sebesar Rp 430.000.000,- (empat ratus tiga puluh juta rupiah), dengan rincian sebagai berikut :

1. Tanggal 15 Maret 2022 transfer mobile banking atas nama HERU NISWATI ke rekening BNI 1247246913 atas nama LILIK ZUMROTUN sebesar Rp 90.000.0000,- (Sembilan puluh juta rupiah);
2. Tanggal 19 Maret 2022 transfer transfer mobile banking atas nama HERU NISWATI ke rekening BNI 1247246913 atas nama LILIK ZUMROTUN sebesar Rp 90.000.000,- (Sembilan puluh juta rupiah) pelunasan rumah type 36/96;
3. Tanggal 04 April 2022 transfer tunai di Bank BNI dengan pengirim SITI ZUMROTUN NS ke nomor rekening BNI 1247246913 atas nama LILIK ZUMROTUN sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah);
4. Tanggal 14 April 2022 transfer tunai di Bank BNI dengan penyetor Bapak ANANTA ke nomor rekening BNI 1247246913 atas nama LILIK ZUMROTUN sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah);
5. Tanggal 30 April 2022 transfer mobile banking atas nama HERU NISWATI ke rekening BNI 1247246913 atas nama LILIK ZUMROTUN sebesar 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah);
6. Tanggal 13 Mei 2022 transfer tunai di Bank BNI dengan penyetor bapak ANANTA ke nomor rekening BNI 1247246913 atas nama LILIK ZUMROTUN sebesar Rp 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) pelunasan rumah type 54/96.

Bahwa terhadap transaksi pembayaran terakhir sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta) yang dilakukan oleh saksi HERU NISWATI pada tanggal 13 Mei 2022 telah dilakukan konfirmasi langsung melaalui Whatsapp saksi HERU NISWATI ke terdakwa I, kemudian terdakwa I mengirimkan foto Surat perjanjian tanggal 18 Mei 2022. Bahwa rekening yang di gunakan untuk transaksi pembayaran 2 (dua) unit rumah di perum Bukit Kuwasen Indah adalah Rekening BNI 2606197802 atas nama HERU NISWATI, Rekening BNI dengan nomor rekening 1989050131 atas nama HERU NISWATI, Rekening BNI dengan nomor rekening 0351804740 atas nama HERU NISWATI, dan Rekening BNI dengan nomor rekening 1181407330 atas nama SITI ZUMROTUN.

Halaman 5 dari 32 Putusan Nomor 115/Pid.B/2024/PN Jpa

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa sesuai yang dijanjikan oleh para terdakwa kepada saksi HERU NISWATI jika pembayaran 2 (dua) unit rumah di perumahan Bukit Kuwasen Indah sudah lunas maka rumah akan segera dibangun dan akan jadi dalam waktu 2 (dua) bulan setelah pelunasan pembayaran, yaitu pada Bulan Juli 2022. Bahwa pada Bulan Juli 2022 saksi HERU NISWATI melakukan pengecekan di Lokasi perumahan Bukit Kuwasen Indah ternyata rumah yang sudah dibeli oleh Saksi HERU NISWATI type 36/96 sudah Terdakwa I bangun sekitar 30% yaitu baru pondasi dan sebagian tembok bata merah, sedangkan yang rumah type 54/96 belum dibangun sama sekali dan saksi HERU NISWATI tidak melihat ada aktifitas Pembangunan sama sekali. Bahwa saksi HERU NISWATI pada Bulan Januari melakukan pengecekan di perumahan Bukit Kuwasen Indah tetapi tetap tidak ada progress Pembangunan rumah dan tidak ada aktifitas Pembangunan yang di sepakati oleh saksi HERU NISWATI dan para terdakwa;

- Bahwa setelah para terdakwa mendapatkan uang pelunasan pembelian tanah dari saksi HERU NISWATI, para terdakwa tidak mempergunakan uang pembayaran tersebut sesuai dengan kesepakatan awal yang dilakukan Bersama dengan saksi NISWATI, dan sampai pada Bulan Januari 2023 pembangunan rumah type 36/96 hanya di bangun sekitar 30% yaitu baru pondasi dan type 54/96 di perumahan Bukit Kuwasen Indah tidak dilakukan Pembangunan sama sekali, para terdakwa juga tidak mendapat izin dari saksi HERU NISWATI untuk mempergunakan uang tersebut tidak sebagaimana mestinya;
- Bahwa kerugian yang di alami oleh saksi HERU NISWATI akibat perbuatan para terdakwa yang mempergunakan uang pembayaran untuk pembelian 2 (dua) unit rumah di perumahan Bukit Kuwasen Indah tidak sebagaimana mestinya sebesar Rp 430.000.000,- (empat ratus tiga puluh juta rupiah).

Perbuatan terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 372 KUHP jo Pasal 55 Ayat (1) Ke-1 KUHP;

ATAU

Kedua :

Bahwa terdakwa I SAYUTI Bin KARTAWI (Alm) dan terdakwa II LILIK ZUMROTUN Binti ROZI (Alm) (selanjutnya terdakwa I dan terdakwa II disebut sebagai para terdakwa) pada Hari Selasa tanggal 15 Maret 2022 sekira pukul 13.31 wib atau atau setidaknya-tidaknya pada waktu lain pada bulan Maret tahun 2022 atau setidaknya-tidaknya masih dalam tahun 2022 di Perumahan Bukit Kuwasen Indah di Desa Kuwasen Kecamatan Jepara Kabupaten Jepara

Halaman 6 dari 32 Putusan Nomor 115/Pid.B/2024/PN Jpa

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Provinsi Jawa Tengah atau setidaknya pada suatu tempat lain yang termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Jepara yang berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini "mereka yang melakukan, yang menyuruh melakukan dan yang turut serta melakukan perbuatan dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum dengan memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu muslihat, ataupun rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya, atau supaya memberi hutang maupun menghapuskan piutang" yang dilakukan oleh terdakwa dengan cara sebagai berikut :

- Bahwa pada hari Selasa tanggal 15 Maret 2022 sekira pukul 13.31 WIB, Saksi HERU NISWATI Binti MUH NUCHIN melakukan transaksi pembayaran pertama untuk pembelian rumah melalui transfer mobile banking di rumah saksi HERU NISWATI turut Kelurahan Bulu RT.02/01 Kecamatan Jepara Kabupaten Jepara kepada Terdakwa I SAYUTI Bin KARTAWI (Alm) dan Terdakwa II LILIK ZUMROTUN Binti ROZI (Alm) yang mengaku sebagai penanggungjawab dari PT. Bangun Indah Lestari yang merupakan Perusahaan developer dari Perumahan Bukit Kuwasen Indah yang berlokasi di Desa Kuwasen Kecamatan Jepara Kabupaten Jepara;
- Bahwa awalnya para terdakwa memberikan penawaran dengan harga khusus dibawah harga brosur kepada saksi HERU NISWATI yaitu untuk rumah type 36/96 jika sesuai brosur adalah seharga Rp 235.000.000,- (dua ratus tiga puluh lima juta rupiah), karena saksi HERU NISWATI membeli dengan cara tunai maka saksi HERU NISWATI mendapat potongan harga menjadi Rp 180.000.000,- (seratus delapan puluh juta rupiah), sedangkan untuk rumah type 54/96 yang harga normalnya sesuai brosur adalah Rp 380.000.000,- (tiga ratus delapan puluh juta rupiah) karena saksi HERU NISWATI membeli dengan cara tunai maka mendapatkan potongan harga menjadi Rp 250.000.000 (dua ratus lima puluh juta rupiah) dan saksi HERU NISWATI juga dijanjikan oleh para terdakwa apabila proses Pembangunan rumah akan selesai selama 2 (dua) bulan setelah pembayaran lunas, sehingga saksi HERU NISWATI tertarik untuk membeli 2 (dua) unit rumah di perumahan Bukit Kuwasen Indah turut Desa Kuwasen Kec. Jepara Kab. Jepara dengan type 36/96 dengan harga yang diberikan kepada saya Rp 180.000.000, - (seratus delapan puluh juta rupiah) dan untuk type 54/96 harga yang diberikan kepada saya Rp 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah). Bahwa karena saksi HERU NISWATI membeli 2 (dua) unit rumah dengan para terdakwa, maka cara pembayaran yang dilakukan oleh saksi HERU

Halaman 7 dari 32 Putusan Nomor 115/Pid.B/2024/PN Jpa

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Heru Niswati telah melakukan pembayaran bertahap sebanyak 6 (enam) kali dalam tempo waktu 2 (dua) bulan pelunasan yang dilakukan dengan cara transfer dan setor tunai di Bank ke rekening BNI terdakwa II dengan Nomor 1247246913 atas nama LILIK ZUMROTUN. Bahwa setelah pembayaran yang dilakukan oleh saksi HERU NISWATI kepada terdakwa II sudah lunas maka rumah akan segera dibangun dalam tempo waktu 2 (dua) bulan dan akan langsung diserahkan ke saksi HERU NISWATI selaku pembeli;

- Bahwa total rincian pembayaran untuk pembelian 2 (dua) unit rumah di perumahan Bukit Kuwasen Indah adalah sebesar Rp 430.000.000,- (empat ratus tiga puluh juta rupiah), dengan rincian sebagai berikut :

1. Tanggal 15 Maret 2022 transfer mobile banking atas nama HERU NISWATI ke rekening BNI 1247246913 atas nama LILIK ZUMROTUN sebesar Rp 90.000.0000,- (Sembilan puluh juta rupiah);
2. Tanggal 19 Maret 2022 transfer transfer mobile banking atas nama HERU NISWATI ke rekening BNI 1247246913 atas nama LILIK ZUMROTUN sebesar Rp 90.000.000,- (Sembilan puluh juta rupiah) pelunasan rumah type 36/96;
3. Tanggal 04 April 2022 transfer tunai di Bank BNI dengan pengirim SITI ZUMROTUN NS ke nomor rekening BNI 1247246913 atas nama LILIK ZUMROTUN sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah);
4. Tanggal 14 April 2022 transfer tunai di Bank BNI dengan penyeter Bapak ANANTA ke nomor rekening BNI 1247246913 atas nama LILIK ZUMROTUN sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah);
5. Tanggal 30 April 2022 transfer mobile banking atas nama HERU NISWATI ke rekening BNI 1247246913 atas nama LILIK ZUMROTUN sebesar 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah);
6. Tanggal 13 Mei 2022 transfer tunai di Bank BNI dengan penyeter bapak ANANTA ke nomor rekening BNI 1247246913 atas nama LILIK ZUMROTUN sebesar Rp 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) pelunasan rumah type 54/96.

Bahwa terhadap transaksi pembayaran terakhir sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta) yang dilakukan oleh saksi HERU NISWATI pada tanggal 13 Mei 2022 telah dilakukan konfirmasi langsung melaalui Whatsapp saksi HERU NISWATI ke terdakwa I, kemudian terdakwa I mengirimkan foto Surat perjanjian tanggal 18 Mei 2022. Bahwa rekening yang di gunakan untuk transaksi pembayaran 2 (dua) unit rumah di perum Bukit Kuwasen Indah adalah Rekening BNI 2606197802 atas nama HERU NISWATI, Rekening BNI dengan nomor

Halaman 8 dari 32 Putusan Nomor 115/Pid.B/2024/PN Jpa

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
Rekening 1989050131 atas nama HERU NISWATI, Rekening BNI dengan nomor rekening 0351804740 atas nama HERU NISWATI, dan Rekening BNI dengan nomor rekening 1181407330 atas nama SITI ZUMROTUN

- Bahwa sesuai yang diijanjikan oleh para terdakwa kepada saksi HERU NISWATI jika pembayaran 2 (dua) unit rumah di perumahan Bukit Kuwasen Indah sudah lunas maka rumah akan segera dibangun dan akan jadi dalam waktu 2 (dua) bulan setelah pelunasan pembayaran, yaitu pada Bulan Juli 2022. Bahwa pada Bulan Juli 2022 saksi HERU NISWATI melakukan pengecekan di Lokasi perumahan Bukit Kuwasen Indah ternyata rumah yang sudah dibeli oleh Saksi HERU NISWATI type 36/96 sudah Terdakwa I bangun sekitar 30% yaitu baru pondasi dan sebagian tembok bata merah, sedangkan yang rumah type 54/96 belum dibangun sama sekali dan saksi HERU NISWATI tidak melihat ada aktifitas Pembangunan sama sekali. Bahwa saksi HERU NISWATI pada Bulan Januari melakukan pengecekan di perumahan Bukit Kuwasen Indah tetapi tetap tidak ada progress Pembangunan rumah dan tidak ada aktifitas Pembangunan yang di sepakati oleh saksi HERU NISWATI dan para terdakwa;
- Bahwa para terdakwa tidak mendapat izin dari saksi HERU NISWATI untuk mempergunakan uang tersebut tidak sebagaimana mestinya yang sudah disepakati oleh terdakwa;
- Bahwa kerugian yang di alami oleh saksi HERU NISWATI akibat perbuatan para terdakwa yang mempergunakan uang pembayaran untuk pembelian 2 (dua) unit rumah di perumahan Bukit Kuwasen Indah tidak sebagaimana mestinya sebesar Rp 430.000.000,- (empat ratus tiga puluh juta rupiah).

Perbuatan terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 378 jo Pasal 55 Ayat (1) ke-1 KUHP;

Menimbang, bahwa terhadap dakwaan Penuntut Umum, Para Terdakwa dan Penasihat Hukum Terdakwa II telah mengerti dan tidak mengajukan keberatan/Eksepsi;

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

1. Saksi Heru Niswati Binti Muh. Nuchin, dibawah sumpah dan telah didengar keterangan di persidangan yang pokoknya menerangkan;
  - Bahwa saksi adalah korban yang melakukan transaksi pembelian rumah pada Perumahan Bukit Indah Kuwasen Indah dengan para Terdakwa;

Halaman 9 dari 32 Putusan Nomor 115/Pid.B/2024/PN Jpa



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
Bahwa saksi mengenal para Terdakwa sebagai sepasang suami istri pemilik perumahan Bukit Indah Kuwasen Indah dengan Terdakwa II selaku Direktur;

- Bahwa saksi kenal para Terdakwa dari seseorang yang dulu pernah membantu mengurus Asuransi suami saksi yaitu Jamaludin Malik yang juga merupakan teman daripada para Terdakwa;
- Bahwa saksi memberitahukan kepada Jamaludin Malik mau mencari rumah, kemudian Jamaludin Malik memberitahukan kepada saksi bahwasanya ada temannya yang jual perumahan yang mana temannya tersebut adalah para Terdakwa;
- Bahwa sejak diberitahukan oleh Jamaludin Malik saksi langsung menghubungi para Terdakwa melalui WhatsApp dan menanyakan terkait perumahan yang mereka jual;
- Bahwa selain komunikasi melalui WhatsApp sekitar Bulan Maret 2022 saksi bersama Kakaknya juga bertemu secara langsung dengan para Terdakwa di lokasi perumahan;
- Bahwa pada saat saksi datang ke lokasi perumahan belum ada unit perumahan yang dibangun;
- Bahwa pada saat saksi komunikasi dengan para Terdakwa baik pada saat melalui WhatsApp maupun pada saat bertemu langsung, para Terdakwa menjelaskan kepada saksi bahwa ada beberapa tipe rumah yang mereka jual diantaranya rumah type 36/96 dan rumah type 54/96;
- Bahwa pada saat dijelaskan mengenai type rumah yang dijual para Terdakwa menawarkan kepada saksi apabila saksi melakukan pembelian dengan cara tunai maka saksi akan mendapatkan potongan dengan harga khusus dibawah harga brosur yaitu untuk rumah type 36/96 jika sesuai brosur adalah seharga Rp 235.000.000,00 (dua ratus tiga puluh lima juta rupiah), menjadi Rp 180.000.000,00 (seratus delapan puluh juta rupiah), sedangkan untuk rumah type 54/96 yang harga normalnya sesuai brosur adalah Rp 380.000.000,00 (tiga ratus delapan puluh juta rupiah) menjadi Rp 250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) ;
- Bahwa selain menawarkan harga khusus para terdakwa juga menjanjikan kepada saksi bahwasanya pembangunan rumah akan selesai selama 2 (dua) bulan setelah pembayaran lunas;
- Bahwa dikarenakan saksi tertarik dengan tawaran dan janji yang diberikan oleh para terdakwa tersebut saksi memutuskan akan membeli dua unit rumah yaitu 1 (satu) unit rumah type 36/96 dan 1 (satu) unit rumah type 54/96;

Halaman 10 dari 32 Putusan Nomor 115/Pid.B/2024/PN Jpa



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id yang harus dibayarkan oleh saksi untuk dua unit rumah tersebut ialah Rp 430.000.000,00 (empat ratus tiga puluh juta rupiah), dengan rincian Rp 180.000.000,00 (seratus delapan puluh juta rupiah) untuk rumah type 36/96 dan Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) untuk rumah type 54/96;

- Bahwa transaksi antara saksi dengan para Terdakwa berawal pada hari Selasa tanggal 15 Maret 2022 sekira pukul 13.31 WIB yang dilakukan melalui tranfer mobile banking oleh saksi ke rekening BNI 1247246913 atas nama Lilik Zumrotun (Terdakwa II) sebesar Rp90.000.000,00 (sembilan puluh juta rupiah);
- Bahwa selanjutnya saksi melakukan pembayaran secara bertahap kepada para terdakwa dengan rincian sebagai berikut :
  1. Tanggal 19 Maret 2022 transfer transfer mobile banking atas nama HERU NISWATI ke rekening BNI 1247246913 atas nama LILIK ZUMROTUN sebesar Rp 90.000.000,00 (Sembilan puluh juta rupiah);
  2. Tanggal 04 April 2022 transfer tunai di Bank BNI dengan pengirim SITI ZUMROTUN NS ke nomor rekening BNI 1247246913 atas nama LILIK ZUMROTUN sebesar Rp 100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
  3. 14 April 2022 transfer tunai di Bank BNI dengan penyetor Bapak ANANTA ke nomor rekening BNI 1247246913 atas nama LILIK ZUMROTUN sebesar Rp 100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
  4. Tanggal 30 April 2022 transfer mobile banking atas nama HERU NISWATI ke rekening BNI 1247246913 atas nama LILIK ZUMROTUN sebesar 30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah);
  5. Tanggal 13 Mei 2022 transfer tunai di Bank BNI dengan penyetor bapak ANANTA ke nomor rekening BNI 1247246913 atas nama LILIK ZUMROTUN sebesar Rp 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) pelunasan rumah type 54/96;
- Bahwa terhadap transaksi pembayaran yang dilakukan oleh saksi semuanya di transfer ke nomor rekening milik Terdakwa II;
- Bahwa dalam jangka waktu 2 (dua) bulan sebanyak 6 (enam) kali pembayaran saksi sudah melunasi total rincian pembayaran untuk pembelian 2 (dua) unit rumah di perumahan Bukit Kuwasen Indah yaitu sebesar Rp 430.000.000,00 (empat ratus tiga puluh juta rupiah);
- Bahwa dikarenakan sudah melunasi pembayaran 2 (dua) unit rumah tersebut, pada bulan Juli saksi mencoba menghubungi para Terdakwa untuk menanyakan progres pembangunan 2 (dua) unit rumah tersebut namun tidak ada respon dari para Terdakwa;

Halaman 11 dari 32 Putusan Nomor 115/Pid.B/2024/PN Jpa

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak ada respon dari para Terdakwa, pada bulan Juli saksi langsung mendatangi lokasi pembangunan perumahan Bukit Kuwasen Indah dan yang saksi lihat untuk Unit Rumah type 39/96 baru dibangun pondasi sedangkan unit rumah type 54/96 belum dibangun sama sekali serta pada saat saksi datang tidak terlihat aktifitas apapun;
- Bahwa pada bulan Januari 2023 saksi kembali melakukan pengecekan di perumahan Bukit Kuwasen Indah tetapi tetap tidak ada progress pembangunan rumah dan tidak ada aktifitas pembangunan yang di sepakati oleh saksi dengan para Terdakwa;
  - Bahwa dikarenakan tidak sesuainya apa yang dijanjikan oleh para Terdakwa kepada saksi, saksi menagih para Terdakwa untuk menyelesaikan unit rumah tersebut atau mengembalikan uang saksi tapi hanya memberikan janji-janji akan segera mentransfer uang kepada saksi, tapi kenyataanya tidak ada;
  - Bahwa setelah saksi cari tau ternyata status tanah yang akan digunakan oleh para Terdakwa untuk membangun perumahan masih atas nama Suratyo dan belum menjadi atas nama milik Terdakwa I dan terdakwa II;
  - Bahwa saksi tidak tahu uang tersebut digunakan oleh para Terdakwa untuk apa, tetapi yang jelas uang tersebut tidak digunakan oleh para Terdakwa untuk membangun 2 (dua) unit rumah yang dibeli saksi tersebut;
  - Bahwa kerugian yang dialami saksi adalah Rp430.000.000,00 (empat ratus tiga puluh juta rupiah);
  - Bahwa rumah yang akan dibeli saksi tersebut untuk dikasihkan kepada orang yang merawat suami saksi atas permintaan suami saksi yang sudah meninggal dunia;

Atas keterangan saksi tersebut, para Terdakwa membenarkan dan tidak keberatan;

2. Saksi Siti Zumrotun Nashiroh Binti Muh. Nuchin, dibawah sumpah dan telah didengar keterangan di persidangan yang pokoknya menerangkan;

- Bahwa saksi merupakan Kakak Kandung saksi Heru Niswati;
- Bahwa saksi mengetahui perkara yang menimpa adik kandungnya yaitu terkait pembelian rumah kepada para terdakwa akan tetapi setelah pembayarannya dilunasi rumahnya tidak jadi;
- Bahwa sekira Bulan Maret 2022, saksi Heru Niswati ditawarkan rumah yang berlokasi di perumahan Bukit Kuwasen Indah oleh para Terdakwa;
- Bahwa penawaran tersebut dilakukan setelah saksi Heru Niswati terlebih dahulu menghubungi para Terdakwa untuk menanyakan penjualan rumah di perumahan Bukit Kuwasen Indah;

Halaman 12 dari 32 Putusan Nomor 115/Pid.B/2024/PN Jpa

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
Bahwa saksi Heru Niswati datang bersama dengan saksi Heru Niswati ke lokasi perumahan Bukit Kuwasen Indah dan bertemu dengan para Terdakwa;

- Bahwa karena tertarik dengan harga yang ditawarkan dan pembangunan rumah yang dijanjikan oleh para Terdakwa saksi Heru Niswati memutuskan akan membeli 2 (dua) unit rumah di perumahan Bukit Kuwasen Indah tersebut;
- Bahwa adapun rumah yang akan dibeli oleh saksi Heru Niswati ialah 1 (satu) unit rumah type 36/96 dan 1 (satu) unit rumah type 54/96;
- Bahwa adapun harga 2 unit rumah yang akan dibeli oleh saksi Heru Niswati ialah Rp 430.000.000,00 (empat ratus tiga puluh juta rupiah) dengan rincian Rp 180.000.000,00 (seratus delapan puluh juta rupiah) untuk unit rumah type 36/96 yang jika sesuai brosur adalah seharga Rp 235.000.000,00 (dua ratus tiga puluh lima juta rupiah) dan Rp 250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) untuk unit rumah type 54/96 yang jika sesuai brosur adalah seharga Rp 380.000.000,00 (tiga ratus delapan puluh juta rupiah);
- Bahwa jumlah uang pembayaran untuk pembelian rumah di perumahan Bukit Kuwasen Indah adalah Rp430.000.000,00 (empat ratus tiga puluh juta rupiah), bahwa saksi Heru melakukan pembayaran sebanyak 6 (enam) kali ke nomor rekening milik terdakwa II;
- Bahwa diantara 6 (enam) kali pembayaran yang dilakukan oleh saksi Heru Niswati tersebut, saksi pernah dimintai tolong untuk melakukan transaksi yaitu pada tanggal 4 April 2022 melalui Mobile Banking Saksi atas nama Siti Zumrotun sejumlah Rp 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) ke rekening Terdakwa II atas nama Lilik Zumrotun;
- Bahwa sampai saat ini 2 (dua) unit rumah yang dibeli Saksi Heru Niswati belum diproses dan di lokasi perumahan tersebut tidak ada aktifitas pembangunan sama sekali dan terlihat kosong;
- Bahwa setahu saksi sampai saat ini tidak ada itikad baik dari para Terdakwa untuk mengerjakan pembangunan maupun itikad untuk mengembalikan uang pembayaran kepada Saksi Heru Niswati;
- Bahwa awalnya saksi tidak mengetahui bahwa status tanah yang akan digunakan oleh para Terdakwa untuk membangun perumahan masih atas nama Suratyo dan belum menjadi milik Terdakwa I dan terdakwa II;
- Bahwa kerugian yang dialami Saksi Heru Niswati adalah Rp430.000.000,00 (empat ratus tiga puluh juta rupiah);

Atas keterangan saksi tersebut, para Terdakwa membenarkan dan tidak keberatan;

Halaman 13 dari 32 Putusan Nomor 115/Pid.B/2024/PN Jpa





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.saksi-saksi.go.id

putusan. Saksi Saksi Bina, Muhammad Noto Wijoyo, dibawah sumpah dan telah didengar keterangan di persidangan yang pokoknya menerangkan :

- Bahwa saksi menjelaskan tanah yang akan digunakan oleh para Terdakwa merupakan tanah yang masih bersertifikasi hak milik saksi;
- Bahwa awalnya saksi dengan Terdakwa II telah mengikatkan diri dalam perjanjian dengan membuat Akta Perikatan Perjanjian Jual Beli pada tanggal 13 Januari 2022 dihadapan Notaris Kab. Jepara Ir. R R EMILIANI S, S.H., bahwa didalam Perikatan Perjanjian Jual Beli saksi selaku pihak I menjual dan/atau melepaskan Hak atas sebidang tanah dengan keseluruhan 63.083 m2 (enam puluh tiga ribu delapan puluh tiga meter persegi) kepada terdakwa II selaku pihak kedua, bahwa dalam Perikatan Perjanjian Jual Beli telah disepakati bahwa sampai dengan tanggal 30 Juni 2022 apabila pihak Kedua tidak dapat melunasi harga jual beli maka perjanjian tersebut akan batal demi hukum. Karena terdakwa I dan terdakwa II tidak dapat meluansi kesepakatan sampai dengan tanggal 30 Juni 2022, maka Saksi membatalkan PPJB tersebut, dan membuat Akta Pembatalan Pengikatan Jual Beli di hadapan Notaris yang sama;
- Bahwa saksi mengetahui tanah akan dibangun perumahan Bukit Kuwasen Indah karena para Terdakwa sebelumnya mengatakan kepada saksi bahwa tanah milik saksi yang akan dibeli akan dibuat perumahan;
- Bahwa saksi tidak mengetahui pada tanggal 15 Maret 2022 sampai dengan tanggal 13 Mei 2022 telah dilakukan transaksi penjualan pembangunan 2 (dua) unit rumah di atas tanah milik saksi yaitu di Bukit Kuwasen Indah, karena pada saat itu para Terdakwa belum melunasi sama sekali pembelian jual beli tanah kepada saksi sesuai dengan Perikatan Perjanjian Jual Beli;
- Bahwa alasan dari para Terdakwa belum dapat membayar tanah milik saksi sesuai dengan perjanjian adalah mereka beralasan belum ada uang dan sedang berusaha menjual aset mereka yang ada di Palembang tetapi belum laku.

Atas keterangan saksi tersebut, para Terdakwa membenarkan dan tidak keberatan;

Menimbang, bahwa para Terdakwa tidak mengajukan saksi yang meringankan (a de charge) di persidangan;

Menimbang, bahwa di persidangan telah pula didengar keterangan para Terdakwa yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

1. Sayuti Bin Kartawi (alm), memberikan keterangan dalam persidangan pada pokoknya sebagai berikut :

Halaman 14 dari 32 Putusan Nomor 115/Pid.B/2024/PN Jpa



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

istri;

- Bahwa permasalahan transaksi yang dilakukan oleh Saksi Heru Niswati kepada para Terdakwa bermula pada saat para Terdakwa menawarkan rumah dengan harga yang khusus kepada saksi Heru Niswati;
- Bahwa sekira Bulan Maret 2022 saksi Heru Niswati menghubungi Terdakwa I dan menanyakan terkait penjualan rumah pada perumahan Bukit Kuwasen Indah yang berlokasi di Desa Kuwasen Kec. Jepara Kab. Jepara;
- Bahwa terhadap pertanyaan dari saksi Heru Niswati tersebut Terdakwa I menjelaskan bahwasanya para Terdakwa menjual rumah dengan beberapa type pada perumahan Bukit Kuwasen Indah, diantaranya rumah type 36/96 dan rumah type 54/96;
- Bahwa Terdakwa I juga menjelaskan kepada saksi Heru Niswati mengenai Harga jual rumah tersebut, yang mana untuk unit rumah type 39/96 dijual dengan harga Rp 235.000.000,00 (dua ratus tiga puluh lima juta rupiah) sedangkan untuk unit rumah type 54/96 dijual dengan harga Rp 380.000.000,00 (tiga ratus delapan puluh juta rupiah);
- Bahwa Terdakwa I juga menawarkan harga khusus kepada saksi Heru Niswati apabila membeli rumah dengan cara tunai. Adapun harga khusus tersebut ialah untuk rumah type 36/96 dari harga normal Rp235.000.000,00 (dua ratus tiga puluh lima juta rupiah) menjadi Rp180.000.000,00 (seratus delapan puluh juta rupiah), sedangkan untuk rumah type 54/96 yang harga normalnya Rp380.000.000,00 (tiga ratus delapan puluh juta rupiah) menjadi Rp 250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa Terdakwa I juga menjanjikan kepada saksi Heru Niswati proses Pembangunan rumah akan selesai selama 2 (dua) bulan setelah pembayaran lunas;
- Bahwa Saksi Heru Niswati membeli 2 (dua) unit rumah di perumahan Bukit Kuwasen Indah yang berlokasi di Desa Kuwasen Kec. Jepara Kab. Jepara dengan pembayaran sudah lunas dan dijanjikan dalam waktu 2 (dua) bulan rumah akan jadi dan serahterimakan kepada Saksi Heru Niswati. Namun sampai sekarang rumah tersebut belum Terdakwa I bangun dan uangnya sudah terpakai untuk keperluan lain;
- Bahwa Terdakwa I hanya membangun unit rumah type 36/96 sebatas pondasinya saja dan sampe sekarang belum dilanjutkan;

Halaman 15 dari 32 Putusan Nomor 115/Pid.B/2024/PN Jpa

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa para Terdakwa sudah menerima Uang pembayaran pembelian dua unit rumah dari Saksi Heru Niswati sejumlah Rp430.000.000,00 (empat ratus tiga puluh juta rupiah);

- Bahwa pembayaran pembelian dua unit rumah dilakukan oleh saksi Heru Naswati secara bertahap dengan 6 (enam) kali pembayaran, yang mana pembayaran pertama terjadi pada 15 Maret 2022 dengan total transaksi Rp90.000.0000,00 (sembilan puluh juta rupiah);
- Bahwa terkait tanah di perumahan Bukit Kuwasen Indah seluas 63.083 m<sup>2</sup> (enam puluh tiga ribu delapan puluh tiga meter persegi) yang berlokasi di Desa Kuwasen Kec. Jepara Kab. Jepara. Tanah tersebut adalah tanah yang masih bersertifikat hak milik saksi Sutaryo yang dibeli dengan cara tempo 6 (enam) bulan pembayaran. Bahwa terhadap pembelian tanah milik saksi Sutaryo telah dituangkan dalam Perikatan Perjanjian Jual Beli yang telah disepakati mulai tanggal 13 Januari 2022 dihadapan Notaris Kab. Jepara Ir. R R EMILIANI S, S.H. bahwa sampai dengan tanggal 30 Juni 2022 apabila pihak Kedua tidak dapat melunasi harga jual beli maka perjanjian tersebut akan batal demi hukum. karena para Terdakwa tidak dapat melunasi kesepakatan sampai dengan tanggal 30 Juni 2022, maka Saksi Sutaryo membatalkan PPJB tersebut, dan membuat Akta Pembatalan Pengikatan Jual Beli di hadapan Notaris yang sama. Namun setelah tempo 6 (enam) bulan belum dapat membayar tanah tersebut kepada pemilik tanah, maka tanah tersebut akan kembali menjadi milik saksi Sutaryo, karena sudah melebihi tempo 6 (enam) bulan dari perjanjian para Terdakwa belum dapat membayar tanah tersebut, maka saat ini tanah tersebut sudah kembali menjadi hak milik saksi Sutartyo selaku pemilik tanah;
- Bahwa terdakwa I mengetahui dan sadar bahwa sejak awal tanah tersebut masih milik saksi Sutaryo, dan terhadap tanah tersebut belum beralih nama menjadi atas nama Terdakwa I tetapi Terdakwa I dan terdakwa II tetap menawarkan untuk pembangunan rumah di Perumahan Bukit Kuwasen terhadap saksi Heru Niswati;
- Bahwa Terdakwa I terakhir komunikasi lewat Whatsapp dengan Saksi Heru Niswati sekitar bulan Maret 2024 dan Terdakwa I beritikad untuk mengembalikan uang tersebut namun memang sampai saat ini belum ada uang untuk mengembalikan kerugian Saksi Heru Niswati;
- Bahwa Terdakwa I membenarkan barang bukti yang diajukan di persidangan;

2. Lilik Zumrotun Binti Rozi (alm), memberikan keterangan dalam persidangan pada pokoknya sebagai berikut :

Halaman 16 dari 32 Putusan Nomor 115/Pid.B/2024/PN Jpa

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

istri;

- Bahwa permasalahan transaksi yang dilakukan oleh Saksi Heru Niswati kepada para Terdakwa bermula pada saat para Terdakwa menawarkan rumah dengan harga yang khusus kepada saksi Heru Niswati;
- Bahwa sekira Bulan Maret 2022 saksi Heru Niswati menghubungi Terdakwa I dan menanyakan terkait penjualan rumah pada perumahan Bukit Kuwasen Indah yang berlokasi di Desa Kuwasen Kec. Jepara Kab. Jepara;
- Bahwa terhadap pertanyaan dari saksi Heru Niswati tersebut Terdakwa I menjelaskan bahwasanya para Terdakwa menjual rumah dengan beberapa type pada perumahan Bukit Kuwasen Indah, diantaranya rumah type 36/96 dan rumah type 54/96;
- Bahwa Terdakwa I juga menjelaskan kepada saksi Heru Niswati mengenai Harga jual rumah tersebut, yang mana untuk unit rumah type 39/96 dijual dengan harga Rp 235.000.000,00 (dua ratus tiga puluh lima juta rupiah) sedangkan untuk unit rumah type 54/96 dijual dengan harga Rp 380.000.000,00 (tiga ratus delapan puluh juta rupiah);
- Bahwa Terdakwa I juga menawarkan harga khusus kepada saksi Heru Niswati apabila membeli rumah dengan cara tunai, adapun harga khusus tersebut ialah untuk rumah type 36/96 dari harga normal Rp235.000.000,00 (dua ratus tiga puluh lima juta rupiah) menjadi Rp180.000.000,00 (seratus delapan puluh juta rupiah), sedangkan untuk rumah type 54/96 yang harga normalnya Rp380.000.000,00 (tiga ratus delapan puluh juta rupiah) menjadi Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa Terdakwa I juga menjanjikan kepada saksi Heru Niswati proses Pembangunan rumah akan selesai selama 2 (dua) bulan setelah pembayaran lunas;
- Bahwa Saksi Heru Niswati membeli 2 (dua) unit rumah di perumahan Bukit Kuwasen Indah yang berlokasi di Desa Kuwasen Kec. Jepara Kab. Jepara dengan pembayaran sudah lunas dan dijanjikan dalam waktu 2 (dua) bulan rumah akan jadi dan serah terima akan kepada Saksi Heru Niswati. Namun sampai sekarang rumah tersebut belum Terdakwa I bangun dan uangnya sudah terpakai untuk keperluan lain;
- Bahwa Terdakwa I hanya membangun unit rumah type 36/96 sebatas pondasinya saja dan sampe sekarang belum dilanjutkan;

Halaman 17 dari 32 Putusan Nomor 115/Pid.B/2024/PN Jpa

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa para Terdakwa sudah menerima Uang pembayaran pembelian dua unit rumah dari Saksi Heru Niswati sejumlah Rp430.000.000,00 (empat ratus tiga puluh juta rupiah);

- Bahwa pembayaran pembelian dua unit rumah dilakukan oleh saksi Heru Naswati secara bertahap dengan 6 (enam) kali pembayaran, yang mana pembayaran pertama terjadi pada 15 Maret 2022 dengan total transaksi Rp 90.000.0000,00 (sembilan puluh juta rupiah);
- Bahwa pembayaran dilakukan oleh Saksi Heru Niswati dengan cara mentransfer ke rekening milik Terdakwa II, tetapi yang memberikan nomor rekening Terdakwa II ke saksi Heru Niswati adalah terdakwa II, tetapi Terdakwa II tidak mengetahui alasan kenapa terdakwa I memberikan nomor rekeningnya kepada saksi Heru Niswati;
- Bahwa kerugian Saksi Heru Niswati adalah sebesar Rp430.000.000,00 (empat ratus tiga puluh juta rupiah);
- Bahwa Terdakwa II mengetahui suaminya Terdakwa I melakukan transaksi jual beli tanah dengan saksi Sutaryo dan gagal bayar;
- Bahwa para Terdakwa mau mengembalikan uang saksi Heru Niswati sejumlah Rp430.000.000,00 (empat ratus tiga puluh juta rupiah), namun hingga saat ini para Terdakwa belum memiliki uang sejumlah tersebut;
- Bahwa Terdakwa membenarkan barang bukti yang diajukan di persidangan;

Menimbang, bahwa Penuntut Umum mengajukan barang bukti sebagai berikut :

- 3 (tiga) lembar rekening koran BNI No.Rek : 0351804740 No. Rek : 1989050131, No.Rek 1181407330 atas nama Heru Niswati;
- 3 (tiga) lembar slip setor tunai Bank BNI;
- 3 (tiga) lembar screenshot bukti transfer pembayaran Perum Kuwasen Indah;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala hal yang termuat di dalam berita acara persidangan ini dianggap turut dipertimbangkan serta merupakan bagian dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi, keterangan para Terdakwa dan bukti surat diperoleh fakta hukum sebagai berikut:

- Bahwa pada hari Selasa tanggal 15 Maret 2022 di rumah saksi Heru Niswati telah terjadi transaksi uang yang dilakukan oleh Saksi Heru

Halaman 18 dari 32 Putusan Nomor 115/Pid.B/2024/PN Jpa

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Niswati kepada para Terdakwa melalui Rekening Terdakwa II atas nama Lilik Zumrotun sejumlah Rp 90.000.000,00 (Sembilan puluh juta rupiah);
- Bahwa uang sejumlah Rp 90.000.000,00 (Sembilan puluh juta rupiah) merupakan pembayaran awal yang dilakukan oleh Saksi Heru Niswati untuk pembelian rumah yang dilakukan oleh Saksi Heru Niswati kepada para Terdakwa;
  - Bahwa antara saksi Heru Niswati dengan para Terdakwa sudah terjadi kesepakatan jual beli rumah senilai Rp 430.000.000,00 (empat ratus tiga puluh juta rupiah) untuk pembelian dua unit rumah dengan masing-masing 1 (satu) unit rumah type 36/96 dan 1 (satu) unit rumah type 54/96;
  - Bahwa harga yang telah disepakati oleh Saksi Heru Niswati dengan para Terdakwa sejumlah Rp 430.000.000,00 (empat ratus tiga puluh juta rupiah) merupakan harga khusus yang diberikan oleh para Terdakwa kepada saksi Heru Niswati;
  - Bahwa para Terdakwa memberikan harga khusus kepada saksi Heru Niswati karena saksi Heru Niswati membayar secara tunai 2 (dua) unit rumah yang dibelinya, hal tersebut sesuai dengan tawaran yang diberikan oleh para terdakwa kepada saksi sebelum transaksi jual beli terjadi;
  - Bahwa para terdakwa menawarkan kepada saksi Heru Niswati apabila membeli rumah dan membayar secara tunai maka para Terdakwa akan memberikan harga khusus;
  - Bahwa pembayaran awal yang dilakukan oleh saksi Heru Niswati pada tanggal 15 Maret 2022 sejumlah Rp90.000.000,00 (Sembilan puluh juta rupiah) tersebut kemudian dilanjutkan dengan pembayaran-pembayaran berikutnya yang masing-masing dilakukan tanggal 19 Maret 2022 sejumlah Rp 90.000.000,00 (Sembilan puluh juta rupiah), tanggal 04 April 2022 sejumlah Rp 100.000.000,00 (seratus juta rupiah), tanggal 14 April 2022 sejumlah Rp 100.000.000,00 (seratus juta rupiah), tanggal 30 April 2022 sejumlah Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) dan tanggal 13 Mei 2022 sejumlah Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah);
  - Bahwa selama kurang lebih 2 (dua) bulan tepatnya pada tanggal 13 Mei 2022 saksi Heru Niswati sudah membayar lunas pembelian 2 (dua) unit rumah di perumahan Bukit Indah Kuwasen Indah sejumlah Rp430.000.000,00 (empat ratus tiga puluh juta rupiah);
  - Bahwa selain menawarkan harga khusus, para Terdakwa juga memberikan janji kepada saksi Heru Niswati bahwasanya dalam waktu 2

Halaman 19 dari 32 Putusan Nomor 115/Pid.B/2024/PN Jpa



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
(ada) - setelah pembayaran lunas rumah akan jadi dan diserahkan kepada Saksi Heru Niswati;

- Bahwa hal yang dijanjikan oleh para Terdakwa kepada saksi Heru Niswati tidak terjadi, bahkan para terdakwa sama sekali tidak melaksanakan kewajibannya melakukan pembangunan 2 (dua) unit rumah saksi Heru Niswati tersebut;
- Bahwa pada bulan Juli 2022 saksi Heru Niswati menghubungi para Terdakwa dengan maksud menanyakan progres pembangunan rumah yang dibeli oleh saksi Heru Niswati, namun pada saat itu tidak ada respon dari para Terdakwa;
- Bahwa pada bulan Juli saksi Heru Niswati datang ke lokasi pembangunan rumah di perumahan Bukit Indah Kuwasen Indah untuk melihat secara langsung progres pembangunan dua unit rumah yang dibelinya dari para Terdakwa;
- Bahwa pada saat saksi Heru Niswati berada di lokasi pembangunan rumah yang dilihat dan disaksikan oleh saksi Heru Niswati secara langsung ialah untuk unit rumah type 36/96 baru dibangun pondasi rumah, sedangkan untuk unit rumah type 54/96 belum terjadi pembangunan apapun;
- Bahwa meskipun para Terdakwa tidak memenuhi janjinya untuk menyelesaikan pembangunan 2 (dua) unit rumah yang dibeli oleh saksi Heru Niswati yang seharusnya selesai pada bulan Juli 2022, saksi Heru Niswati masih coba untuk menunggu itikad baik daripada para Terdakwa untuk membangun 2 (dua) unit rumah tersebut;
- Bahwa pada bulan Januari 2023 saksi Heru Niswati kembali datang ke lokasi pembangunan 2 (dua) unit rumah yang dibelinya di perumahan Bukit Indah Kuwasen Indah, namun hal yang dilihat dan disaksikan oleh saksi Heru Niswati masih sama dengan apa yang disaksikannya pada Bulan Juli 2022, tidak ada progres sama sekali;
- Bahwa dikarenakan saksi Heru Niswati menilai tidak ada itikad baik dari para Terdakwa saksi Heru Niswati menagih para Terdakwa untuk menyelesaikan unit rumah tersebut atau mengembalikan uang saksi Heru Niswati tapi para Terdakwa hanya memberikan janji-janji akan segera mentransfer uang kepada saksi Heru Niswati, tapi kenyataannya tidak ada;
- Bahwa status tanah yang akan digunakan oleh para Terdakwa untuk membangun perumahan di Perumahan Bukit Kuwasen Indah, Desa Kuwasen, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara ternyata bukan milik para Terdakwa;

Halaman 20 dari 32 Putusan Nomor 115/Pid.B/2024/PN Jpa

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
Bahwa gugatan tersebut masih atas nama saksi Suratyo dan belum menjadi atas nama milik para Terdakwa;

- Bahwa terhadap tanah yang akan dibangun perumahan oleh para Terdakwa memang akan dibeli oleh para Terdakwa dari saksi Sutaryo hal tersebut dibuktikan dengan pengingkatan diri antara saksi Sutaryo dengan Terdakwa II dalam perjanjian dengan membuat Akta Perikatan Perjanjian Jual Beli pada tanggal 13 Januari 2022 dihadapan Notaris Kab. Jepara Ir. R R EMILIANI S, S.H.;
- Bahwa didalam Perikatan Perjanjian Jual Beli antara saksi Sutaryo selaku pihak I menjual dan/atau melepaskan Hak atas sebidang tanah dengan keseluruhan 63.083 m2 (enam puluh tiga ribu delapan puluh tiga meter persegi) kepada Terdakwa II selaku pihak kedua, bahwa dalam Perikatan Perjanjian Jual Beli telah disepakati bahwa sampai dengan tanggal 30 Juni 2022 apabila pihak Kedua tidak dapat melunasi harga jual beli maka perjanjian tersebut akan batal demi hukum;
- Bahwa dikarenakan Terdakwa I dan Terdakwa II tidak dapat meluansi kesepakatan sampai dengan tanggal 30 Juni 2022, maka saksi Sutaryo membatalkan PPJB tersebut, dan membuat Akta Pembatalan Pengikatan Jual Beli di hadapan Notaris yang sama;
- Bahwa tanah yang akan dibangun perumahan di Perumahan Bukit Kuwasen Indah, Desa Kuwasen, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara tidak pernah menjadi milik para Terdakwa;
- Bahwa rumah yang akan dibeli saksi Niswati untuk diserahkan kepada orang yang merawat suami saksi Heru Niswati atas permintaan suami saksi Heru Niswati yang sudah meninggal dunia;
- Bahwa kerugian yang dialami saksi adalah Rp 430.000.000,00 (empat ratus tiga puluh juta rupiah).

Menimbang, bahwa dengan adanya fakta hukum tersebut, apakah kemudian Terdakwa dapat dipersalahkan melakukan tindak pidana sebagaimana yang didakwakan oleh Penuntut Umum, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkannya dalam uraian di bawah ini;

Menimbang, bahwa untuk menentukan apakah Terdakwa bersalah melakukan suatu tindak pidana sebagaimana didakwakan Penuntut Umum, maka harus terlebih dahulu diteliti apakah fakta hukum yang telah terungkap tersebut, telah memenuhi unsur-unsur tindak pidana seperti dalam dakwaan Penuntut Umum;

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

Halaman 21 dari 32 Putusan Nomor 115/Pid.B/2024/PN Jpa

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung RI jo Pasal 55 Ayat (1) Ke-1 KUHP;

Atau

Kedua: Pasal 378 KUHP jo Pasal 55 Ayat (1) Ke-1 KUHP;

Menimbang, bahwa oleh karena Terdakwa telah didakwa oleh Penuntut Umum dengan dakwaan yang berbentuk alternatif yaitu suatu teknik penyusunan surat dakwaan yang memberikan pilihan (*option/choice*) kepada Majelis Hakim untuk memilih dakwaan mana yang sekiranya paling tepat untuk dipertimbangkan dan berdasarkan fakta hukum yang terungkap di persidangan maka Majelis Hakim memilih dakwaan kedua lebih tepat dijatuhi atas perbuatan Terdakwa;

Menimbang, bahwa dakwaan kedua yaitu Pasal 378 jo Pasal 55 Ayat (1) Ke-1 KUHP yang unsur-unsurnya adalah sebagai berikut:

1. Barang siapa;
2. Dengan maksud menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum;
3. Dengan memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu muslihat atau rangkaian kebohongan;
4. Menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya, atau supaya memberi hutang maupun menghapus piutang”;
5. Yang melakukan, yang menyuruh melakukan, dan yang turut serta melakukan.

Menimbang, bahwa terhadap unsur-unsur tersebut di atas, Majelis Hakim akan mempertimbangkan seperti tersebut dibawah ini sesuai dengan fakta hukum yang terbukti di persidangan:

## Ad. 1. Unsur “Barang siapa”

Menimbang, bahwa unsur “barang siapa” adalah subyek hukum sebagai pelaku tindak pidana dan subyek hukum dalam suatu tindak pidana adalah syarat mutlak, oleh karena tidak mungkin ada perbuatan pidana tanpa ada pelaku atau pembuatnya ;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini yang diajukan di depan persidangan oleh Penuntut Umum adalah Terdakwa I SAYUTI Bin KARTAWI (Alm) dan Terdakwa II LILIK ZUMROTUN Bin ROZI (Alm), diketahui setelah melalui pemeriksaan di persidangan, ternyata identitas Terdakwa sama dengan dakwaan Penuntut Umum, maka dengan demikian subyek perbuatan pidana yang didakwakan dalam surat dakwaan Penuntut Umum adalah benar Terdakwa dan bukan orang lain;

Menimbang, bahwa selama pemeriksaan persidangan tersebut, Terdakwa mampu mengikuti semua jalannya persidangan, hal ini ditunjukkan

Halaman 22 dari 32 Putusan Nomor 115/Pid.B/2024/PN Jpa

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan pengadilan yang mengaitkan dari Terdakwa dalam menjawab seluruh pertanyaan-pertanyaan yang diajukan kepadanya dan tanggapan-tanggapan dari Terdakwa terhadap keterangan yang diberikan oleh para saksi sehingga Majelis Hakim menilai bahwa Terdakwa adalah subyek hukum yang dapat mempertanggungjawabkan atas perbuatannya;

Menimbang, bahwa dengan demikian unsur ke-1 dari pasal di atas telah terpenuhi secara sah dan meyakinkan menurut hukum;

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

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan unsur "Dengan maksud menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum" mengandung arti perbuatan harus dilakukan dengan "sengaja", dengan kata lain bentuk kesalahan dalam pasal *a quo* menghendaki adanya kesengajaan. Sedangkan dalam pasal *a quo* bentuk kesengajaan yang dimaksud adalah kesengajaan sebagai maksud (*opzet als oogmerk*) yaitu kesengajaan untuk mencapai suatu tujuan atau yang sering disebut juga dengan *dolus directus*, yang mana kesengajaan pelaku tidak hanya ditujukan kepada perbuatannya, melainkan juga kepada akibat perbuatannya. "Dengan maksud" dalam unsur pasal *a quo* yang merupakan kesengajaan sebagai maksud Menurut Prof. Dr. Eddy O.S. Hiariej, S.H.,M.Hum., dalam bukunya Prinsip-Prinsip Hukum Pidana halaman 162, antara motivasi seseorang untuk melakukan perbuatan, tindakan dan akibatnya benar-benar terwujud. Sedangkan "menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum" adalah suatu tindakan atau perbuatan memperkaya diri sendiri dengan cara-cara yang bertentangan dengan hukum maupun norma-norma kepatutan yang ada;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum yang diperoleh dari keterangan para saksi dan keterangan Terdakwa dan dikaitkan dengan barang bukti bahwa pada hari Selasa tanggal 15 Maret 2022 di rumah Heru Niswati telah terjadi transaksi uang yang dilakukan oleh Saksi Heru Niswati kepada para Terdakwa melalui Rekening Terdakwa II atas nama Lilik Zumrotun sejumlah Rp90.000.000,00 (Sembilan puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa uang sejumlah Rp90.000.000,00 (Sembilan puluh juta rupiah) merupakan pembayaran awal yang dilakukan oleh Saksi Heru Niswati untuk pembelian rumah yang dilakukan oleh Saksi Heru Niswati kepada para Terdakwa;

Menimbang, bahwa antara saksi Heru Niswati dengan para Terdakwa sudah terjadi kesepakatan jual beli rumah senilai Rp430.000.000,00 (empat ratus tiga puluh juta rupiah) untuk pembelian dua unit rumah dengan masing-

Halaman 23 dari 32 Putusan Nomor 115/Pid.B/2024/PN Jpa





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan masing-masing unit rumah type 36/96 dan 1 (satu) unit rumah type 54/96.

Harga yang telah disepakati oleh Saksi Heru Niswati dengan para Terdakwa sejumlah Rp430.000.000,00 (empat ratus tiga puluh juta rupiah) merupakan harga khusus yang diberikan oleh para Terdakwa kepada saksi Heru Niswati;

Menimbang, bahwa para Terdakwa memberikan harga khusus kepada saksi Heru Niswati karena saksi Heru Niswati membayar secara tunai 2 (dua) unit rumah yang dibelinya, hal tersebut sesuai dengan tawaran yang diberikan oleh para Terdakwa kepada saksi sebelum transaksi jual beli terjadi;

Menimbang, bahwa pembayaran awal yang dilakukan oleh saksi Heru Niswati pada tanggal 15 Maret 2022 sejumlah Rp 90.000.000,00 (Sembilan puluh juta rupiah) tersebut kemudian dilanjutkan dengan pembayaran-pembayaran berikutnya yang masing-masing dilakukan tanggal 19 Maret 2022 sejumlah Rp 90.000.000,00 (Sembilan puluh juta rupiah), tanggal 04 April 2022 sejumlah Rp 100.000.000,00 (seratus juta rupiah), tanggal 14 April 2022 sejumlah Rp 100.000.000,00 (seratus juta rupiah), tanggal 30 April 2022 sejumlah 30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) dan tanggal 13 Mei 2022 sejumlah Rp 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah). selama kurang lebih 2 bulan tepatnya pada tanggal 13 Mei 2022 saksi Heru Niswati sudah membayar lunas pembelian 2 (dua) unit rumah di perumahan Bukit Indah Kuwasen Indah sejumlah Rp 430.000.000,00 (empat ratus tiga puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa selain menawarkan harga khusus, para Terdakwa juga memberikan janji kepada saksi Heru Niswati bahwasanya dalam waktu 2 (dua) bulan setelah pembayaran lunas rumah akan jadi dan diserahkan terimakan kepada Saksi Heru Niswati. hal yang dijanjikan oleh para Terdakwa kepada saksi Heru Niswati tidak terjadi, bahkan para Terdakwa sama sekali tidak melaksanakan kewajibannya melakukan pembangunan 2 (dua) unit rumah saksi Heru Niswati tersebut;

Menimbang, bahwa pada bulan Juli 2022, Saksi Heru Niswati menghubungi para Terdakwa dengan maksud menanyakan progres pembangunan rumah yang dibeli oleh saksi Heru Niswati, namun pada saat itu tidak ada respon dari para Terdakwa. Pada bulan Juli saksi Heru Niswati datang ke lokasi pembangunan rumah di perumahan Bukit Indah Kuwasen Indah untuk melihat secara langsung progres pembangunan dua unit rumah yang dibelinya dari para Terdakwa;

Menimbang, bahwa pada saat saksi Heru Niswati berada di lokasi pembangunan rumah yang dilihat dan disaksikan oleh saksi Heru Niswati secara langsung ialah untuk unit rumah type 36/96 baru dibangun pondasi rumah, sedangkan untuk unit rumah type 54/96 belum terjadi pembangunan apapun;

Halaman 24 dari 32 Putusan Nomor 115/Pid.B/2024/PN Jpa



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Menimbang, bahwa meskipun para Terdakwa tidak memenuhi janjinya untuk menyelesaikan pembangunan 2 (dua) unit rumah yang dibeli oleh saksi Heru Niswati yang seharusnya selesai pada bulan Juli 2022, saksi Heru Niswati masih coba untuk menunggu itikad baik daripada para Terdakwa untuk membangun 2 (dua) unit rumah tersebut. Pada bulan Januari 2023 saksi Heru Niswati kembali datang ke lokasi pembangunan 2 (dua) unit rumah yang dibelinya di perumahan Bukit Indah Kuwasen Indah, namun hal yang dilihat dan disaksikan oleh saksi Heru Niswati masih sama dengan apa yang disaksikannya pada bulan Juli 2022, tidak ada progres sama sekali;

Menimbang, bahwa dikarenakan saksi Heru Niswati menilai tidak ada itikad baik dari para Terdakwa saksi Heru Niswati menagih para Terdakwa untuk menyelesaikan unit rumah tersebut atau mengembalikan uang saksi Heru Niswati tapi para Terdakwa hanya memberikan janji-janji akan segera mentransfer uang kepada saksi Heru Niswati, tapi kenyataannya tidak ada;

Menimbang, bahwa adapun lokasi yang akan dibangun rumah oleh para Terdakwa tersebut ternyata bukan merupakan tanah milik dari para Terdakwa, melainkan tanah milik saksi Sutaryo dan tidak pernah terjadi peralihan hak atas tanah tersebut dari saksi Sutaryo kepada para Terdakwa padahal pada saat menawarkan rumah kepada Saksi Heru Niswati di perumahan tersebut para Terdakwa mengatakan bahwa tanah dan perumahan tersebut adalah milik para Terdakwa;

Menimbang, bahwa sebagai akibat dari perbuatan para Terdakwa tersebut saksi Heru Niswati mengalami kerugian kurang lebih sejumlah Rp430.000.000,00 (empat ratus tiga puluh juta rupiah), begitupun sebaliknya dari perbuatan tersebut para Terdakwa memperoleh keuntungan kurang lebih sejumlah Rp 430.000.000,00 (empat ratus tiga puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, demikian Majelis Hakim berpendapat unsur ke-2 dari pasal tersebut diatas telah terpenuhi;

### Ad.3. Unsur "Dengan memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu muslihat atau rangkaian kebohongan;

Menimbang, bahwa yang dimaksud unsur "Dengan memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu muslihat atau rangkaian kebohongan" adalah seseorang menyebutkan nama, kedudukan, perbuatan atau kata-kata dalam suatu keadaan yang tidak benar dan memberikan kata-kata dusta yang tidak sesuai dengan kenyataan;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum yang diperoleh dari keterangan para saksi dan keterangan para Terdakwa dan dikaitkan dengan

Halaman 25 dari 32 Putusan Nomor 115/Pid.B/2024/PN Jpa

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan yang telah menjadi kesepakatan jual beli rumah antara saksi Heru Niswati dengan para Terdakwa dan saat masih dalam proses penawaran para Terdakwa menawarkan kepada saksi Heru Niswati terkait harga khusus rumah yang dijual oleh para Terdakwa apabila saksi Heru Niswati melakukan pembayaran tunai, adapun harga khusus yang ditawarkan para Terdakwa yaitu untuk rumah type 36/96 jika sesuai brosur adalah seharga Rp235.000.000,00 (dua ratus tiga puluh lima juta rupiah), menjadi Rp180.000.000,00 (seratus delapan puluh juta rupiah) dan untuk rumah type 54/96 yang harga normalnya sesuai brosur adalah Rp 380.000.000,00 (tiga ratus delapan puluh juta rupiah) menjadi Rp 250.000.000, (dua ratus lima puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa selain memberikan penawaran harga khusus kepada saksi Heru Niswati, para Terdakwa juga menjanjikan sesuatu kepada saksi Heru Niswati berupa pembangunan rumah akan selesai selama 2 (dua) bulan setelah pembayaran lunas;

Menimbang, bahwa harga khusus yang ditawarkan oleh para Terdakwa kepada saksi Heru Niswati tidak berbanding lurus dengan kewajiban yang harus dipenuhi oleh para Terdakwa terhadap saksi Heru Niswati berupa pembangunan 2 (dua) unit rumah, karena 2 (dua) unit rumah tersebut tidak pernah ada di perumahan Bukit Kuwasen Indah;

Menimbang, bahwa janji yang diberikan oleh para Terdakwa kepada saksi Heru Niswati berupa pembangunan rumah akan selesai selama 2 (dua) bulan setelah pembayaran lunas juga tidak pernah dilaksanakan oleh para Terdakwa. Dua tahun setelah saksi Heru Niswati membayar lunas pembayaran pembelian 2 (dua) unit rumah kepada para Terdakwa, namun para terdakwa tidak pernah membangun 2 (dua) unit rumah tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas, maka diketahui bahwa para Terdakwa secara sadar telah melakukan tipu muslihat atau berbohong kepada saksi Heru Niswati, dengan demikian unsur ke-3 telah terpenuhi;

Ad.4. Unsur “Menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya, atau supaya memberi hutang maupun menghapus piutang”;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan “menggerakkan” (*bewegen*) disini adalah tergeraknya hati si korban dan mau melakukan suatu perbuatan, disini tidak ada “permintaan dengan tekanan” kendati menghadapi suatu sikap ragu-ragu dari si korban;

Menimbang, bahwa untuk adanya suatu “penyerahan” atau menyerahkan cukup apabila suatu benda itu telah dilepaskan, tidak tergantung pada masalah

Halaman 26 dari 32 Putusan Nomor 115/Pid.B/2024/PN Jpa



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan pengadilan yang ingin menguasai benda tersebut dan tidak bergantung pula pada masalah apa yang akan diperbuat oleh si terdakwa dengan benda itu;

Menimbang, bahwa perbuatan menggerakkan orang "supaya memberi hutang maupun menghapus piutang" berdasarkan putusan MA No.66 K/Pid/1959 tanggal 11 Agustus 1959, ditujukan terhadap orang yang digerakkan agar supaya membuat hutang, bukan terhadap orang yang menggerakkan;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan unsur "Menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya, atau supaya memberi hutang maupun menghapus piutang" adalah tindakan atau perbuatan maupun perkataan yang sifatnya menipu atau menyesatkan orang lain dengan sengaja untuk menyerahkan harta bendanya;

Menimbang, berdasarkan fakta-fakta yang terungkap dipersidangan yang diperoleh keterangan para saksi dan keterangan Terdakwa serta dihubungkan dengan barang bukti pada hari Selasa tanggal 15 Maret 2022 di rumah saksi Heru Niswati telah terjadi transaksi uang yang dilakukan oleh Saksi Heru Niswati kepada para Terdakwa melalui transfer ke Rekening Terdakwa II atas nama Lilik Zumrotun sejumlah Rp 90.000.000,00 (Sembilan puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa uang sejumlah Rp 90.000.000,00 (Sembilan puluh juta rupiah) merupakan pembayaran awal yang dilakukan oleh Saksi Heru Niswati untuk pembelian rumah yang dilakukan oleh Saksi Heru Niswati kepada para Terdakwa;

Menimbang bahwa antara saksi Heru Niswati dengan para Terdakwa sudah terjadi kesepakatan jual beli rumah senilai Rp 430.000.000,00 (empat ratus tiga puluh juta rupiah) untuk pembelian dua unit rumah dengan masing-masing 1 (satu) unit rumah type 36/96 dan 1 (satu) unit rumah type 54/96;

Menimbang, bahwa pembayaran awal yang dilakukan oleh saksi Heru Niswati pada tanggal 15 Maret 2022 sejumlah Rp 90.000.000,00 (Sembilan puluh juta rupiah) tersebut kemudian dilanjutkan dengan pembayaran-pembayaran berikutnya yang masing-masing dilakukan tanggal 19 Maret 2022 sejumlah Rp 90.000.000,00 (Sembilan puluh juta rupiah), tanggal 04 April 2022 sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah), tanggal 14 April 2022 sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah), tanggal 30 April 2022 sejumlah Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) dan tanggal 13 Mei 2022 sejumlah Rp 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa selama kurang lebih 2 (dua) bulan tepatnya pada tanggal 13 Mei 2022, Saksi Heru Niswati sudah membayar lunas pembelian 2 (dua) unit rumah di perumahan Bukit Indah Kuwasen Indah sejumlah Rp430.000.000,00 (empat ratus tiga puluh juta rupiah);

Halaman 27 dari 32 Putusan Nomor 115/Pid.B/2024/PN Jpa

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Menimbang, bahwa pada Bulan Juli 2022, Saksi Heru Niswati menghubungi para Terdakwa dengan maksud menanyakan progres pembangunan rumah yang dibeli oleh Saksi Heru Niswati, namun pada saat itu tidak ada respon dari para Terdakwa, pada bulan Juli, Saksi Heru Niswati datang ke lokasi pembangunan rumah di perumahan Bukit Indah Kuwasen Indah untuk melihat secara langsung progres pembangunan dua unit rumah yang dibelinya dari para Terdakwa, pada saat Saksi Heru Niswati berada di lokasi pembangunan rumah yang dilihat dan disaksikan oleh saksi Heru Niswati secara langsung ialah untuk unit rumah type 36/96 baru dibangun pondasi rumah, sedangkan untuk unit rumah type 54/96 belum terjadi pembangunan apapun;

Menimbang, bahwa pada bulan Januari 2023 saksi Heru Niswati kembali datang ke lokasi pembangunan 2 (dua) unit rumah yang dibelinya di perumahan Bukit Indah Kuwasen Indah, namun hal yang dilihat dan disaksikan oleh saksi Heru Niswati masih sama dengan apa yang disaksikannya pada Bulan Juli 2022, tidak ada progres sama sekali;

Menimbang, bahwa dikarenakan saksi Heru Niswati menilai tidak ada itikad baik dari para Terdakwa saksi Heru Niswati menagih para Terdakwa untuk menyelesaikan unit rumah tersebut atau mengembalikan uang saksi Heru Niswati tapi para Terdakwa hanya memberikan janji-janji akan segera mentransfer uang kepada saksi Heru Niswati, tapi kenyataannya tidak ada;

Menimbang, bahwa atas perbuatan para Terdakwa tersebut, saksi Heru Niswati mengalami kerugian sejumlah Rp 430.000.000,00 (empat ratus tiga puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis Hakim berpendapat unsur ke-4 dari pasal tersebut di atas telah terpenuhi;

### Ad.5. Unsur “Yang melakukan, yang menyuruh melakukan, dan yang turut serta melakukan”;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP berbunyi : “Dipidana sebagai pembuat (*dader*) sesuatu perbuatan pidana yaitu mereka yang melakukan, yang menyuruh lakukan dan yang turut serta melakukan perbuatan”.;

Menimbang, bahwa ketentuan pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP pengertian bahwa terdakwa atau pembuat perbuatan tidak dilakukan secara pribadi atau dilakukan sendiri, melainkan dilakukan bersama-sama dengan orang lain, baik dalam kapasitas sebagai orang yang melakukan perbuatan (*pleger*), yang menyuruh melakukan (*doen pleger*) dan turut serta melakukan (*medepleger*);

Halaman 28 dari 32 Putusan Nomor 115/Pid.B/2024/PN Jpa

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Menimbang, bahwa unsur ini merupakan suatu bentuk penyertaan dimana untuk terpenuhinya perbuatan tersebut, maka masing-masing pihak haruslah disyaratkan setidaknya melaksanakan elemen delik pokoknya dan/atau pelaksanaan perbuatan selesai dengan adanya kerjasama sedemikian rupa dari para terdakwa. Para Terdakwa dapat disebut juga sebagai “subjek hukum”, bahwa subjek hukum adalah siapa saja yang dapat dipertanggungjawabkan perbuatannya secara hukum, tidak dalam keadaan kurang sempurna akal nya, serta tidak terdapat hal-hal yang dapat menghapuskan kesalahannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum yang diperoleh dari keterangan para saksi dan keterangan Terdakwa dan dikaitkan dengan barang bukti bahwa saksi Heru Niswati mencari informasi dan bertanya mengenai penjualan rumah di Perumahan Bukit Kuwasen Indah kepada Terdakwa I;

Menimbang, bahwa Terdakwa I jugalah yang menjelaskan kepada Saksi Heru Niswati terkait rumah yang akan merka jual di Perumahan Bukit Kuwasen Indah. Pada saat itu Terdakwa I menawarkan kepada Saksi Heru Niswati harga khusus dengan ketentuan apabila Saksi Heru Niswati membeli rumah dengan cara tunai;

Menimbang, bahwa pada saat Saksi Heru Niswati melakukan peninjauan ke lokasi pembangunan rumah di Perumahan Bukit Kuwasen Indah, Saksi Heru Niswati ditemani oleh Terdakwa I dan Terdakwa II yang memberitahukan diri para Terdakwa tersebut sebagai developer dari PT Bangun Indah Lestari;

Menimbang, bahwa Terdakwa I dan Terdakwa II selalu bersama-sama menawarkan Pembangunan perumahan di Bukit Kuwasen Indah kepada Saksi Heru Niswati;

Menimbang, bahwa ketika Saksi Heru Niswati sudah cocok dan melakukan pembelian sebanyak 2 (dua) unit rumah pada Perumahan Bukit Kuwasen Indah, saat melakukan transaksi pembayaran, Saksi Heru Niswati melakukan transfer ke rekening milik Terdakwa II atas nama Lilik Zumrotun;

Menimbang, bahwa Saksi Heru Niswati berkomunikasi dengan Terdakwa I terkait progress pembangunan 2 (dua) unit rumah yang Saksi Heru Niswati beli;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas, dengan demikian unsur ke-5 telah terpenuhi;

Menimbang, bahwa dengan telah terpenuhinya seluruh unsur-unsur dalam dakwaan tersebut dalam Pasal 378 KUHP jo Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP maka terdapatlah cukup bukti-bukti yang sah menurut hukum dan meyakinkan bagi Majelis Hakim bahwa para Terdakwa tersebut telah bersalah

Halaman 29 dari 32 Putusan Nomor 115/Pid.B/2024/PN Jpa

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan mahkamah agung sebagai berikut sebagaimana yang didakwakan tersebut yakni Turut

Serta Melakukan Penipuan;

Menimbang, bahwa sepanjang pemeriksaan di persidangan tidak terbukti adanya alasan-alasan yang menghapuskan kesalahan para Terdakwa yaitu berupa alasan-alasan pembenar atau alasan pemaaf dan tidak pula terdapat alasan-alasan yang menghapus sifat melawan hukum perbuatan Para Terdakwa, sehingga Para Terdakwa harus bertanggungjawab atas perbuatannya oleh karena itu Para Terdakwa tersebut haruslah dinyatakan bersalah dan dijatuhi pidana penjara yang setimpal dengan perbuatannya yaitu pidana penjara yang lamanya akan dicantumkan dalam amar putusan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Terdakwa berada dalam tahanan dan sesuai dengan ketentuan Pasal 22 ayat (4) KUHP, maka lamanya penangkapan dan / atau penahanan yang telah dijalankan oleh Para Terdakwa tersebut dikurangkan seluruhnya dari lamanya pidana yang akan dijatuhkan kepada Para Terdakwa;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan Pasal 193 ayat (2) KUHP oleh karena Para Terdakwa saat ini ditahan dan tidak ada cukup alasan untuk mengalihkan atau menanggihkan penahanannya, serta untuk mentaati isi putusan ini, maka Para Terdakwa ditetapkan untuk tetap berada dalam tahanan;

Menimbang, bahwa terhadap barang bukti berupa:

- 3 (tiga) lembar rekening koran BNI No.Rek : 0351804740 No. Rek : 1989050131, No.Rek 1181407330 atas nama Heru Niswati;
- 3 (tiga) lembar slip setor tunai Bank BNI;
- 3 (tiga) lembar screenshot bukti transfer pembayaran Perum Kuwasen Indah;

Oleh karena barang bukti tersebut adalah milik Saksi Heru Niswati dan disita dari Saksi Heru Niswati, maka akan dikembalikan kepada Saksi Heru Niswati;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Terdakwa telah terbukti bersalah dan akan dijatuhi pidana, maka sebagaimana Pasal 222 ayat (1) KUHP, terhadap Terdakwa akan dibebankan untuk membayar biaya perkara dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa sebelum menjatuhkan pidana kepada Para Terdakwa, akan terlebih dahulu dipertimbangkan keadaan yang memberatkan dan yang meringankan guna penerapan hukum yang adil dan setimpal dengan perbuatan Para Terdakwa yang telah terbukti tersebut;

Keadaan yang memberatkan:

- Perbuatan Para Terdakwa merugikan Saksi Heru Niswati;
- Para Terdakwa telah menikmati hasil kejahatannya;

Halaman 30 dari 32 Putusan Nomor 115/Pid.B/2024/PN Jpa



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Para Terdakwa menyesali perbuatannya serta berjanji tidak akan mengulangnya lagi;
- Para Terdakwa berlaku sopan selama dalam persidangan;
- Para Terdakwa telah mengakui perbuatannya;
- Para Terdakwa belum pernah dihukum;

Memperhatikan Pasal 378 KUHP jo Pasal 55 Ayat (1) Ke-1 KUHP dan mempedomani Undang-undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

## M E N G A D I L I :

1. Menyatakan **Terdakwa I. Sayuti Bin Kartawi (Alm)** dan **Terdakwa II. LILIK Zumrotun Binti Rozi (Alm)** tersebut di atas, terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana "Turut Serta Melakukan Penipuan";
2. Menjatuhkan pidana kepada Terdakwa I dan Terdakwa II oleh karena itu dengan pidana penjara masing-masing Terdakwa I. Sayuti Bin Kartawi (Alm) selama 2 (dua) Tahun 6 (enam) bulan dan Terdakwa II. LILIK Zumrotun Binti Rozi (Alm) selama 2 (dua) Tahun;
3. Menetapkan masa penangkapan dan atau penahanan yang telah dijalani oleh Para Terdakwa dikurangkan seluruhnya dari pidana yang dijatuhkan;
4. Menetapkan agar Para Terdakwa tetap berada dalam tahanan;
5. Menetapkan barang bukti berupa:
  - 3 (tiga) lembar rekening koran BNI No.Rek : 0351804740 No. Rek : 1989050131, No.Rek 1181407330 atas nama Heru Niswati;
  - 3 (tiga) lembar slip setor tunai Bank BNI;
  - 3 (tiga) lembar screenshot bukti transfer pembayaran Perum Kuwasen Indah;Dikembalikan kepada saksi Heru Niswati Binti Muh Nuchin;
6. Membebaskan Para Terdakwa untuk membayar biaya perkara masing-masing sejumlah Rp5.000,00 (lima ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jepara Kelas I B pada hari Selasa, tanggal 29 Oktober 2024 oleh kami Erven Langgeng Kaseh, S.H.,M.H. sebagai Hakim Ketua, Parlin Mangatas Bona Tua, S.H.,M.H. dan Joko Ciptanto, S.H.,M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 31 Oktober 2024 oleh Ketua

Halaman 31 dari 32 Putusan Nomor 115/Pid.B/2024/PN Jpa



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Majelis Hakim yang terdiri dari Hakim-hakim Anggota tersebut, dengan dibantu Puryanto, S.H. Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Jepara Kelas I B serta dihadiri Linda Ayu Pralampita, S.H. Penuntut Umum pada Kejaksaan Negeri Jepara serta di hadiri pula oleh Para Terdakwa dan Penasihat Hukum Terdakwa II;

Hakim-Hakim Anggota

Hakim Ketua

Parlin Mangatas Bona Tua, S.H.,M.H.

Erven Langgeng Kaseh, S.H., M.H

Joko Ciptanto, S.H., M.H.

Panitera Pengganti

Puryanto, S.H.