



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## PUTUSAN

Nomor 122 /Pid.B /2024/Pn.Bks

Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa .

Pengadilan Negeri Bekasi yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara pidana pada peradilan tingkat pertama dengan acara pemeriksaan biasa telah menjatuhkan putusan sebagai berikut , terhadap terdakwa :

Nama lengkap : Ferdy Nando Bin Sarnap

Tempat lahir : Jakarta

Umur/Tanggal lahir : 41/27 Maret 1983

Jenis kelamin : Laki-laki

Kebangsaan : Indonesia

Tempat tinggal : Jl. H. Taiman Rt.005, Rw.002, Kelurahan Gedong,  
Kecamatan Pasa Rebo, Jakarta Timur;

Agama : Islam

Pekerjaan : Karyawan swasta

Terdakwa di tahan dalam perkara lain ;

Terdakwa tidak di dampingi penasehat hukum

Pengadilan Negeri tersebut ;

- Setelah membaca berkas perkara dan segala surat yang berhubungan dengan perkara ini .
- Setelah mendengar keterangan para saksi .
- Setelah mendengar tuntutan penuntut umum tertanggal, 27 Mei 2024 yang pada pokoknya menuntut agar majelis hakim pengadilan Negeri Semarang yang memeriksa dan mengadili perkara ini memutuskan sebagai berikut :

Halman 1 Putusan No. 122/Pid.B/2024/PN Bks.

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menyatakan terdakwa **FERDI NANDO BIN SARNAP** telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana " **yang melakukan, yang menyuruh melakukan atau turut melakukan Penipuan**" sebagaimana dimaksud dalam Pasal 378 KUHPidana jo Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHPidana.
2. Menjatuhkan pidana terhadap terdakwa **FERDI NANDO BIN SARNAP** berupa pidana penjara selama 3 (tiga) Tahun 10 (sepuluh) bulan.
3. Menyatakan barang bukti, berupa :
  - 1 (satu) lembar asli slip setoran Bank Mandiri ke Nomor : 1670003366084 an. FERRY YANTO sejumlah Rp 150.000.000,- (serratus lima puluh juta rupiah), tertanggal 22 April 2021;
  - 1 (satu) bundle asli surat perjanjian pengikatan jual beli, Nomor : FGM/19/22/04/21, tanggal 22 April 2022;
  - 1 (satu) lembar asli kwitansi No.01/LV XV/22/04/21, tanggal 22 April 2021, dari Lavenders Crown Residence;
  - 2 (dua) lembar Printout siteplan perumahan Lavenders Crown Residence XV;
  - 2 (dua) lembar asli surat kesepakatan pembatalan, tertanggal 15 Oktober 2021;
  - 2 (dua) lembar asli surat perihal cicilan pengembalian dana, Nomor: 02/II/FGM-BKS/22, tanggal 1 Maret 2022;
  - 1 (satu) lembar asli rekening koran Bank Mandiri No.Rek: 1230091030926, an. SRI LESTARI TRISNA;
  - 4 (empat) lembar printout brosur perumahan Lavenders Crown Residence XV (Cluster Jatisari) yang beralamat di Jalan Sirojulmunir Kel.Jatisari Kec.Jatiasaih Kota Bekasi Jawa Barat;
  - 1 (satu) lembar printout daftar harga perumahan Lavender Crown Residence XV yang beralamat di Jalan Sirojulmunir Kel.Jatisari Kec.Jatiasaih Kota Bekasi Jawa Barat;

**Agar tetap terlampir dalam berkas perkara**

4. Menetapkan agar terdakwa membayar biaya perkara sebesar Rp 5.000,- (lima ribu rupiah).

Menimbang bahwa atas tuntutan penuntut umum tersebut terdakwa secara lesan mohon keringanan dan menyesali perbuatannya berjanji untuk tidak mengulangi lagi perbuatannya

Menimbang bahwa atas pembelaan terdakwa tersebut penuntut umum tetap pada tuntutanannya sedangkan penasehat hukum tetap pada pembelaannya

Halman 2 Putusan No. 122/Pid.B/2024/PN Bks.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa terdakwa telah di dakwa sebagaimana tersebut dalam surat dakwaan penuntut umum yang berbunyi sbb.

Bahwa ia terdakwa Ferdy Nando dan Sdr. Ferry Yanto (DPO) baik secara bersama-sama dan bermufakat maupun bertindak sendiri-sendiri untuk dirinya sendiri pada hari, tanggal dan jam yang sudah tidak diingatnya lagi oleh terdakwa antara bulan Januari 2021 s/d Februari 2021 atau setidaknya tidaknya dalam waktu-waktu lain pada tahun 2021 bertempat dikantor PT. Fimadani Graha Mandiri di Jl. Rawa Dolar Rt.003, Rw.007 No. 48, Kelurahan Jatiranggon, Kecamatan Jatisampurna, Kota Bekasi atau setidaknya tidaknya ditempat-tempat lain dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Bekasi, **dengan maksud hendak menguntungkan diri sendiri atau orang lain dengan melawan hak, baik dengan memakai nama palsu atau keadaan palsu, baik dengan akal dan tipu muslihat, maupun dengan perkataan-perkataan bohong, membujuk orang supaya memberikan sesuatu barang, membuat utang atau menghapuskan piutang, orang yang melakukan, yang menyuruh melakukan atau turut melakukan perbuatan itu**, perbuatan mana terdakwa dan Sdr. Ferry Yanto (DPO) lakukan dengan cara-cara dan dalam keadaan sebagai berikut:

-Bermula pada sekitar bulan Juli 2020, Sdr. Ferry Yanto (DPO) selaku Komisaris Utama PT. Fimadani Graha Mandiri sedang mencari sebidang tanah untuk dijadikan perumahan lalu mendapat informasi dari Sdr. Anwar (staf kantor) bahwa ada tanah yang akan dijual dengan lokasi strategis di daerah Sirojolmunir, Kelurahan Jatisari, Kecamatan Jatiasih, Kota Bekasi dan atas informasi itu Sdr. Ferry Yanto (DPO) menyuruh terdakwa selaku Direktur PT. Fimadani Graha Mandiri yang juga adalah adik kandungnya sendiri dan Sdr. Anwar untuk berangkat meninjau lokasi tanah yang akan dijual tersebut kemudian sesampainya dilokasi mereka bertemu dengan Sdr. Endang selaku Ketua RT. setempat untuk melihat-lihat lokasi tanah dan mendapatkan lokasi tanah berada dipinggir jalan dan sekelilingnya sudah dibenteng lalu kepada terdakwa, Sdr. Endang mengatakan kalau tanah tersebut adalah milik saksi Johannes Sumargo selanjutnya setelah meninjau lokasi terdakwa bersama Sdr. Anwar kembali ke kantor PT. Fimadani Graha Mandiri untuk melaporkannya ke Sdr. Ferry Yanto (DPO) dan atas laporan tersebut Sdr. Ferry Yanto (DPO) menyatakan tertarik membelinya untuk dijadikan perumahan;

Halman 3 Putusan No. 122/Pid.B/2024/PN Bks.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

-Kemudian pada tanggal 27 November 2020, sewaktu terdakwa dan Sdr. Ferry Yanto (DPO) sedang berada dikantor PT. Fimadani Graha Mandiri telah kedatangan saksi Johannes Sumargo dan Sdr. Endang untuk menawarkan tanah milik saksi Johannes Sumargo yang terletak di di daerah Sirojolmunir, Kelurahan Jatisari, Kecamatan Jatiasih, Kota Bekasi selanjutnya terjadi pembicaraan antara saksi Johannes Sumargo dengan terdakwa dan Sdr. Ferry Yanto (DPO) dan dari hasil pembicaraan itu diperoleh kesepakatan awal kalau terdakwa dan Sdr. Ferr Yanto berminat untuk membeli tanah milik almarhum ayah saksi Johannes Sumargo yang berlokasi di Jl. Sirojolmunir, Kelurahan Jatisari, Kecamatan Jatiasih, Kota Bekasi seluas 3550 m2 untuk dijadikan perumahan dengan harga per m2 Rp. 2.150.000,- (dua juta seratus lima puluh ribu rupiah) dengan total harga keseluruhan sebesar Rp. 7.623.500.000,- (tujuh milyar enam ratus dua puluh tiga juta lima ratus ribu rupiah) lalu atas kesepakatan awal tersebut terdakwa memberikan uang tanda keseriusan pembelian tanah sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) kepada saksi Johannes Sumargo dengan mentransferkannya kerekening BCA No. Rek. 0650596056 an. Riana Sukma ibu saksi Johannes Sumargo;

-Selanjutnya pada sekitar bulan desember 2020 saksi Johannes Sumargo bertemu kembali dengan terdakwa dikantor notaris Rosliana di Kalimalang bekasi untuk berkonsultasi tentang syarat-syarat yang dibutuhkan untuk transaksi jual beli tanah dan setelah itu pada bulan Januari 2021 s/d Februari 2021 saksi Johannes Sumargo mengurus kelengkapan dokumen yang dibutuhkan lalu setelah semua kelengkapan dokumen selesai saksi Johannes Sumargo mengajak terdakwa untuk bertemu dikantor notartis akan tetapi dengan berbagai alasan terdakwa tidak mau bertemu degan saksi Johannes Sumargo dan dalam waktu yang bersamaan Sdr. Ferry Yanto (DPO) dengan persetujuan dan sepengetahuan terdakwa telah memerintahkan saksi Eka Setiawan selaku Direktur tehnik PT. Fimadani Graha Mandiri untuk membuat brosur-brosur Pdf yang memuat type-type perumahan Lavendes Crown Residence XV yang terletak di Jl. Sirojolmunir, Kelurahan Jatisari, Kecamatan Jatiasih, Kota Bekasi berikut site plan dan gambar disain rumah sebanyak 35 unit, untuk rumah dengan type 36 luas tanah 60 m2 seharga Rp. 300.000.000,- (harga promo) dari harga brosur Rp. 450.000.000,- type 36 luas tanah 72 m2 seharga Rp. 350.000.000,- dan type 36 luas tanah 80 m2 seharga Rp. 400.000.000,- dan dalam brosur juga memuat skema pembayaran yaitu DP Rp. 150.000.000,- untuk semua type

Halman 4 Putusan No. 122/Pid.B/2024/PN Bks.

### 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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

rumah sedangkan sisa pembayaran menggunakan skema syariah berupa cicilan langsung kededeveloper tanpa dipungut bunga selama 5 tahun;

- Kemudian selanjutnya setelah brosur dalam bentuk Pdf selesai dikerjakan oleh saksi Eka Setiawan lalu diserahkan kepada Sdr. Ferry Yanto (DPO) dan setelah itu dalam rapat yang dilaksanakan pada waktu antara bulan Januari 2021 s/d Februari 2021 di kantor PT. PT. Fimadani Graha Mandiri di Jl. Rawa Dolar Rt.003, Rw.007 No. 48, Kelurahan Jatiranggon, Kecamatan Jatisampurna, Kota Bekasi yang dihadiri oleh terdakwa, Sdr. Ferry Yanto (DPO), saksi Eka Setiawan dan saksi Zahrah Fitriah selaku staf marketing dengan sepengetahuan dan persetujuan terdakwa selaku Direktur PT. Fimadani Graha Mandiri, Sdr. Ferry Yanto (DPO) menyuruh saksi Zahrah Fitriah selaku staf marketing PT. Fimadani Graha Mandiri untuk memasarkan/menawarkan perumahan Lavendes Crown Residence XV yang terletak di Jl. Sirojolmunir, Kelurahan Jatisari, Kecamatan Jatiasih, Kota Bekasi melalui brosur Pdf yang dikirim melalui whatsapp ke calon pembeli dengan memberikan promo untuk 10 orang pertama akan mendapatkan harga promo dari harga rumah Rp. 450.000.000,- menjadi Rp. 350.000.000,- sedangkan kalau pembayaran DP lebih dari 30 % akan dikasih bonus AC,TV, Kulkas itu bisa pilih 2 dari 3 pilihan itu dan untuk pembayaran harga promo ada 2 pilihan yaitu cash bertahap atau cash langsung, untuk akadnya memakai akad syariah;

- Kemudian pada tanggal 21 April 2021 saksi Sri Lestari Trisna oleh karena merasa tertarik dengan brosur promo dari PT. Fimadani Graha Mandiri yang menawarkan perumahan Lavendes Crown Residence XV yang terletak di Jl. Sirojolmunir, Kelurahan Jatisari, Kecamatan Jatiasih, Kota Bekasi dengan harga murah dengan lokasi strategis telah mendatangi kantor PT. Fimadani Graha Mandiri bersama saksi Setyo Wismono dan diterima oleh saksi Zahrah Fitria dengan sepengetahuan Sdr. Ferry Yanto (DPO) yang berada juga dikantor lalu kepada saksi Zahrah Fatria, saksi Sri Lestari Trisna menanyakan rumah type apa saja yang dijual dan berapa harga jualnya serta bagaimana cara pembayarannya yang dijawab oleh saksi Zahrah Fatria sebagaimana yang disuruh oleh Sdr. Ferry Yanto (DPO) dengan persetujuan dan sepengetahuan terdakwa sebelumnya, menjelaskan bahwa masih ada 4 unit perumahan Lavendes Crown Residence XV yang masih tersedia yaitu unit E6 type 36, unit D6 type 36, unit D7 type 36 dan unit A3 type 36 dengan harga jual Rp. 350.000.000,- dan apabila disepakati untuk membeli rumah tersebut akan diberikan bonus TV, AC atau Kulkas sambil

Halman 5 Putusan No. 122/Pid.B/2024/PN Bks.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

memberikan printout siteplan perumahan Lavendes Crown Residence XV selanjutnya Sdr. Ferry Yanto (DPO) ikut juga menawarkan untuk membeli unit E6 type 36 karena memiliki kelebihan tanah 2 meter, kemudian karena merasa tertarik saksi Sri Lestari Trisna menawar kepada Sdr. Ferry Yanto (DPO) yang disepakati harga rumah mendapat potongan Rp. 50.000.000,- sehingga menjadi Rp.300.000.000,-

-Selanjutnya pada tanggal 22 April 2021 bertempat di kantor PT. Fimadani Graha Mandiri dengan disaksikan oleh terdakwa, saksi Zahrah Fitria, saksi Setyo Wismono dan Sdr. Ferry Yanto (DPO) untuk meyakinkan saksi Sri Lestari Trisna telah dibuatkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Akad Istishna) Nomor: FGM/19/22/04/21 tanggal 22 April 2021 antara saksi Sri Lestari Trisna selaku pihak pembeli dengan saksi Eka Setiawan selaku Direktur Teknik sebagai pihak penjual mewakili PT. Fimadani Graha Mandiri untuk pembelian sebuah rumah yang terletak di Jl. Sirojolmunir, Kelurahan Jatisari, Kecamatan Jatiasih, Kota Bekasi dengan poin-poin utama sebagai berikut: 1. Harga transaksi jual beli tanah dan bangunan perumahan Lavendes Crown Residence XV Blok E6 adalah sebesar Rp. 300.000.000,- 2. Down Payment/uang muka pembelian rumah sebesar Rp. 150.000.000,- 3. Sisanya sebesar Rp. 75.000.000,- dibayarkan pada saat mulai proses dan sisanya Rp. 75.000.000,- pada saat serah terima bangunan (STB); 4. Bahwa pihak pertama (PT. Fimadani Graha Mandiri) wajib menyerahkan tanah dan bangunan kepada pihak ke kedua (saksi Sri Lestari) selambat-lambatnya Maret 2022, selanjutnya atas permintaan dari Sdr. Ferry Yanto (DPO) saksi Sri Lestari Trisna mentrasferkan uang DP sebesar Rp. 150.000.000,- rekening Bnk Mandiri Nomor 1670003366084 an. Ferry Yanto dan untuk itu dibuatkan kwitansinya;

- Selanjutnya berselang beberapa bulan kemudian terdakwa dan Sdr. Ferry Yanto selaku Komisaris Utama dan Direktur PT. Fimadani Graha Mandiri tidak dapat menyerahkan rumah, TV dan Kulkas kepada saksi Sri Lestari Trisna sebagaimana yang diperjanjikan sebelumnya walaupun sudah ditagih atau ditanyakan berulang-ulang oleh saksi saksi Sri Lestari Trisna baik terdakwa maupun Sdr. Ferry Yanto (DPO) tidak dapat memenuhi kewajibannya karena dari awal sudah ada niat/maksud untuk melakukan penipuan dengan modus pembangunan perumahan Lavendes Crown Residence XV yang berlokasi di Jl. Sirojolmunir, Kelurahan Jatisari, Kecamatan Jatiasih, Kota Bekasi karena sampai saat ini tidak ada satu buah rumahpun yang dibangun oleh terdakwa dan Sdr. Ferry Yanto (DPO) dan

Halman 6 Putusan No. 122/Pid.B/2024/PN Bks.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

juga tanah tersebut masih milik dari saksi Johanes Sumargo karena tidak jadi dibeli oleh terdakwa dan Sdr. Ferry Yanto (DPO) serta dalam membangun perumahan tersebut baik terdakwa maupun Sdr. Ferry Yanto (DPO) dari awal tidak ada mengurus izin dan persyaratan untuk membangun perumahan sebagaimana ketentuan aturan yang berlaku, dengan demikian apa yang sudah dilakukan terdakwa dan Ferry Yanto (DPO) adalah suatu keadaan yang tidak sesuai dengan kenyataan atau keadaan palsu yang penuh kebohongan belaka penuh dengan tipu muslihat;

-Ahli DR Effendy Saragih, SH. MH sebagai Dosen Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Trisakti Jakarta setelah mempelajari keterangan saksi-saksi, terdakwa dan barang bukti yang ada dalam berkas perkara yang diberikan oleh Penyidik Poda Metro Jaya, ahli berpendapat bahwa perbuatan terdakwa selaku Direktur PT. Fimadani Graha Mandiri bersama-sama dengan Sdr. Ferry Yanto (DPO) selaku Komisaris Utama PT. Fimadani Graha Mandiri dapat dipertanggungjawabkan pidananya kepada terdakwa dan Sdr. Ferry Yanto (DPO) secara perorangan atau individu yaitu melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 378 KUHP Jo pasal 55 ayat (1) ke 1 KUHP;

-Dan akibat perbuatan terdakwa bersama dengan Ferry Yanto (DPO) tersebut menjadikan saksi Sri Lestari Trisna telah menderita kerugian kerugian sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah).

**-----Perbuatan terdakwa tersebut diatur dan diancam pidana sebagaimana dalam Pasal 378 KUHP Jo pasal 55 ayat (1) ke 1 KUHP.**

Menimbang bahwa terhadap dakwaan tersebut terdakwa menyatakan telah mengerti maksud dan isi dakwaan penuntut umum, tersebut dan terdakwa tidak mengajukan keberatan terhadap surat dakwaan tersebut.

Menimbang bahwa untuk membuktikan dakwaannya penuntut umum telah mengajukan saksi yang telah di sumpah memberi keterangan sebagai berikut :

1. Saksi SRI LESTARI TRISNA,

- Bahwa saksi sebelumnya tidak kenal dengan terdakwa
- Bahwa keterangan saksi di BAP Penyidik benar semua
- Bahwa pada awalnya saksi mencari rumah baru untuk pengganti rumah yang saksi tempati sekarang karena sering kena banjir, kemudian saksi mendapat informasi dari menantu saksi Setyo Wismono bahwa di daerah Jati Asih Kota Bekasi ada perumahan baru

Halman 7 Putusan No. 122/Pid.B/2024/PN Bks.

**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

yang bernama Perumahan Lavenders Crown Residence XV yang beralamat di Jalan Sirojul Munir RT 05 RW 02 Kampung Bojongsari, Kel. Jatisari, Kec. Jatiasih Kota Bekasi dan ditawarkan dengan harga yang tidak terlalu mahal, kemudian pada sekitar bulan April 2021 saksi dan menantu saksi Setyo Wismono mendatangi alamat kantor pemasaran perumahan tersebut di Jl. Rawa Dollar RT/RW 003/007 No. 48 Kel. Jatiranggon, Kec. Jatisampurna Bekasi dan ditemui oleh pihak marketingnya saksi Zahrahh, kemudian saksi menanyakan kepada saksi Zahrahh rumah type apa saja yang dijual, berapa harga jualnya dan bagaimana cara pembayarannya, saksi Zahrahh menjelaskan kepada saksi bahwa untuk pengembang perumahan Lavenders Crown Residence XV adalah PT. FIMADANI GRAHA MANDIRI, kemudian kami diberikan printout siteplan Perumahan Lavenders Crown Residence XV, dan berisi daftar harga rumah serta cara pembayaran rumah, dan pada saat itu saksi Zahrahh juga menawarkan kalau kami sepakat untuk membeli unit di perumahan tersebut kami akan mendapat bonus TV dan AC, setelah melihat siteplan dan iming-iming bonus yang disampaikan pihak marketing, saksi tertarik untuk membeli rumah di perumahan tersebut sehingga saksi memutuskan untuk membeli satu unit rumah Type 36 luas tanah 62 M<sup>2</sup> di Blok E6 yang terletak di pojok dan menurut keterangan saksi Zahrahh unit tersebut juga belum ada yang memesan, dimana untuk harga jual rumah di unit Blok E6 tersebut adalah sebesar Rp. 300.000.000, (tiga ratus juta rupiah).

- Bahwa Kemudian pada tanggal 22 April 2021 saksi menyetor tunai uang ke rekening Bank Mandiri Nomor: 1670003366084 an. FERRY YANTO sebesar Rp. 150.000.000, (seratus lima puluh juta rupiah) sebagai DP/uang muka pembelian Perumahan Lavenders Crown Residence XV Blok E6, setelah itu saksi bersama menantu saksi langsung datang ke kantor Perumahan Lavenders Crown Residence XV di Jl. Rawa Dollar RT/RW 003/007 No. 48 Kel. Jatiranggon, Kec. Jatisampurna Kota Bekasi untuk membuat surat perjanjian pengikatan jual beli rumah/akad istishna, dalam membuat surat perjanjian tersebut pihak PT. FIMADANI GRAHA MANDIRI selaku pengembang Perumahan Lavenders Crown Residence XV diwakili oleh saksi EKA SETIAWAN yang bertindak selaku Direktur Tehnik, dimana poin-poin utama dalam perjanjian tersebut adalah:

Halman 8 Putusan No. 122/Pid.B/2024/PN Bks.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Harga transaksi jual beli tanah dan bangunan Perumahan Lavenders Crown Residence XV Blok E6 adalah sebesar Rp. 300.000.000, (tiga ratus juta rupiah).
2. Down Payment/uang muka pembelian rumah sebesar Rp. 150.000.000, (seratus lima puluh juta rupiah).
3. Sisanya sebesar Rp.75.000.000, (tujuh puluh lima juta rupiah) dibayarkan pada saat mulai progress dan sisanya Rp.75.000.000, (tujuh puluh lima juta rupiah) dibayarkan pada saat serah terima bangunan (STB).
4. Bahwa pihak pertama (PT. FIMADANI GRAHA MANDIRI) wajib menyerahkan tanah dan/atau bangunan kepada pihak kedua (SRI LESTARI TRISNA) selambat-lambatnya Maret 2022.

Dan pada saat kami membuat perjanjian pengikatan jual beli rumah dikantor Perumahan Lavenders Crown Residence XV disaksikan juga oleh saksi Zahrahh, dimana saksi EKA SETIAWAN menjelaskan bahwa rumah akan mulai dibangun pada sekitar bulan Juli 2021;

- Bahwa benar dari Juli 2021 sd. Bulan September 2021 saksi menghubungi saksi Zahrahh untuk menanyakan bagaimana perkembangan pembangunan rumah, tetapi saksi Zahrahh hanya menjawab bahwa pembangunan rumah selalu sedang proses, kemudian pada tanggal 15 oktober 2021 saksi mendatangi kantor pemasaran Perumahan Lavenders Crown Residence XV di Jl. Rawa Dollar RT/RW 003/007 No. 48 Kel. Jatiranggon, Kec. Jatisampurna Kota Bekasi untuk mengajukan pembatalan pembelian rumah dan meminta pengembalian uang DP rumah sebesar Rp. 150.000.000, (seratus lima puluh juta rupiah) karena tidak adanya progres pembangunan rumah dan itikad baik dari pihak pengembang, dimana pada saat itu saksi ditemui saksi Zahrahh dan saksi meminta dibuatkan surat pembatalan pembelian rumah, kemudian saksi Zahrahh membuat surat pembatalan pembelian rumah yang saksi tanda tangani pada tanggal 15 Oktober 2021 dan untuk proses pengembalian uang dijanjikan 3 bulan setelah surat kesepakatan pembatalan dibuat;
- Bahwa pada tanggal 14 Januari 2022 saksi menghubungi saksi Zahrahh untuk mengingatkan bahwa besok jatuh tempo pengembalian pembatalan pembelian rumah, dan saksi Zahrahh menjawab nanti

Halman 9 Putusan No. 122/Pid.B/2024/PN Bks.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

saksi ajukan ke manajemen, dan pada tanggal 15 Januari 2022 sekitar jam 15.00 WIB saksi datang ke kantor pemasaran Perumahan Lavenders Crown Residence XV dan dikantor tersebut sudah tidak ada aktifitas lagi yang ada hanya satpam dan satu orang staff (namaya saksi tidak mengetahui);

- Bahwa pada sekitar bulan Februari 2022 saksi datang lagi ke kantor pemasaran perumahan Lavenders Crown Residence XV kemudian bertemu staff nya yang mengaku bernama Uriansah dan pada saat itu saksi meminta uang DP pengembalian pembatalan rumah dan dijawab akan diajukan ke manajemen;
- Bahwa pada sekitar akhir bulan Februari 2022 saksi menerima informasi dari Whatsapp yang isinya meminta saksi untuk datang ke kantor pemasaran untuk menyetujui cicilan pengembalian uang pembatalan pembelian rumah, kemudian di awal bulan Maret 2022 saksi datang tetapi saksi tidak menyetujui draf cicilan tersebut dan sampai dengan sekarang tidak ada itikad baik mengembalikan uang saksi;
- Bahwa saksi mengetahui tentang Perumahan Lavenders Crown Residence XV yang beralamat di Jalan Sirojul Munir Kampung Bojongsari RT 05 RW 02, Kel. Jatisari, Kec. Jatiasih Kota Bekasi dari informasi menantu saksi saksi Setyo Wismono pada sekitar bulan April 2021;
- Bahwa dalam pembelian Perumahan Lavenders Crown Residence XV Type 36 luas tanah 62 M<sup>2</sup> di Blok E6 yang beralamat di Jalan Sirojul Munir Kampung Bojongsari RT 05 RW 02, Kel. Jatisari, Kec. Jatiasih Kota Bekasi dibuatkan perjanjian pengikatan jual beli, Nomor : FGM/19/22/04/21, tanggal 22 April 2021, yang ditandatangani oleh saksi Eka Setiawan selaku Direktur Tehnik yang mewakili PT. FIMADANI GRAHA MANDIRI dan saksi (Sri Lestari Trisna) selaku konsumen;
- Bahwa pihak pengembang Perumahan Lavenders Crown Residence XV Type 36 luas tanah 62 M<sup>2</sup> di Blok E6 yang beralamat di Jalan Sirojul Munir Kampung Bojongsari RT 05 RW 02, Kel. Jatisari, Kec. Jatiasih Kota Bekasi adalah PT. FIMADANI GRAHA MANDIRI yang awalnya beralamat di Jl. Rawa Dollar RT/RW 003/007 No. 48 Kel. Jatiranggon, Kec. Jatisampurna Bekasi dan sekarang pindah ke Ruko yang beralamat di Jalan Lurah Namad No. 110 RT/RW 002/006, Kel. Jatirangga, Kec. Jatisampurna Kota Bekasi. Setelah mendapat

Halman 10 Putusan No. 122/Pid.B/2024/PN Bks.

#### 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

informasi dari saksi Setyo Wismono bahwa di daerah Jati Asih Kota Bekasi ada perumahan baru yang bernama Perumahan Lavenders Crown Residence XV pada tanggal 21 April 2022 saksi datang ke kantor pemasarannya yaitu PT. FIMADANI GRAHA MANDIRI Jl. Rawa Dollar RT/RW 003/007 No. 48 Kel. Jatiranggon, Kec. Jatisampurna Bekasi;

- Bahwa saksi mengetahui PT. FIMADANI GRAHA MANDIRI yang beralamat Jl. Rawa Dollar RT/RW 003/007 No. 48 Kel. Jatiranggon, Kec. Jatisampurna Bekasi sebagai developer Perumahan Lavenders Crown Residence XV dari informasi saksi Setyo Wismono;
- Bahwa kpada sekitar Bulan April 2021 sebelum saksi datang ke kantor pemasaran Perumahan Lavenders Crown Residence XV, saksi pernah melihat lokasi perumahan Lavenders Crown Residence XV di Jalan Sirojul Munir Kampung Bojongsari RT 05 RW 02, Kel. Jatisari, Kec. Jatiasih Kota Bekasi bersama saksi Setyo Wismono, karena menantu saksi sudah mengetahui lokasi perumahan tersebut dari temannya, dan ketika saksi melihat lokasi tersebut masih berupa kebun kosong yang terletak dipinggir jalan dan dekat dengan perumahan lainnya sehingga saksi semakin tertarik dan yakin membeli rumah diperumahan tersebut;
- Bahwa pada saat saksi datang ke kantor pemasaran PT. FIMADANI GRAHA MANDIRI selaku pengembang Perumahan Lavenders Crown Residence XV, saksi ditemui oleh pihak marketing saksi Zahrah dan pada saat saksi menayakan lokasi perumahan dia menjelaskan bahwa lokasi Perumahan Lavenders Crown Residence XV terletak di Jalan Sirojul Munir Kampung Bojongsari RT 05 RW 02, Kel. Jatisari, Kec. Jatiasih Kota Bekasi, lokasinya berupa kebun kosong dekat dengan pemakaman umum jatisari, dan lokasi tanah tersebut dipinggir jalan serta ada pembatas tembok diseluruh area tanahnya;
- Bahwa pada saat saksi datang ke kantor pemasaran PT. FIMADANI GRAHA MANDIRI pada tanggal 21 April 2022 untuk mendapatkan informasi tentang Perumahan Lavenders Crown Residence XV, saksi Zahrah selaku marketing tidak menjelaskan status kepemilikan tanah yang akan dijadikan Perumahan Lavenders Crown Residence XV dan saksi Zahrah memberikan gambar siteplan perumahan kepada saksi dan menjelaskan bahwa untuk unit perumahan Lavenders Crown Residence XV sudah banyak terjual dan tinggal 4 unit yang masih tersisa yaitu Blok E6, D7, D6, A3;

Halman 11 Putusan No. 122/Pid.B/2024/PN Bks.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak pernah melihat lokasi perumahan Lavenders Crown Residence XV yang beralamat di Jalan Sirojul Munir Kampung Bojongsari RT 05 RW 02, Kel. Jatisari, Kec. Jatiasih Kota Bekasi bersama dengan pihak pengembang;
- Bahwa pada saat bulan April 2021 saat saksi melihat lokasi perumahan Lavenders Crown Residence XV yang beralamat di Jalan Sirojul Munir Kampung Bojongsari RT 05 RW 02, Kel. Jatisari, Kec. Jatiasih Kota Bekasi tidak ada karyawan dari pihak pengembang perumahan yang berada dilokasi perumahan tersebut dan dilokasi tersebut juga tidak ada petunjuk tentang rencana akan dibangun perumahan Lavenders Crown Residence XV;
- Bahwa pihak pengembang PT. FIMADANI GRAHA MANDIRI tidak pernah menjelaskan kepada saksi tentang status kepemilikan tanah yang beralamat di Jalan Sirojul Munir Kampung Bojongsari RT 05 RW 02, Kel. Jatisari, Kec. Jatiasih Kota Bekasi yang akan digunakan untuk perumahan Lavenders Crown Residence XV;
- Bahwa saksi tidak mengetahui pemilik tanah yang beralamat di Jalan Sirojul Munir Kampung Bojongsari RT 05 RW 02, Kel. Jatisari, Kec. Jatiasih Kota Bekasi yang akan digunakan untuk perumahan Lavenders Crown Residence XV;
- Bahwa hal-hal yang membuat saksi yakin membeli 1 unit rumah di Perumahan Lavenders Crown Residence XV Type 36 luas tanah 62 M<sup>2</sup> di Blok E6 yang beralamat di Kelurahan Jatiluhur Kec. Jatiasih Kota Bekasi:
  1. Bahwa dari penjelasan saksi Zahrahh selaku marketing perumahan, untuk Perumahan Lavenders Crown Residence XV unit yang dijual sudah hampir habis dibeli oleh konsumen dan tinggal beberapa unit saja, sehingga saksi menjadi yakin bahwa pengembang perumahan tersebut tidak sedang bermasalah.
  2. Adanya print out dokumen siteplan yang diberikan saksi Zahrahh selaku marketing perumahan kepada saksi dan keterangan saksi Zahrahh bahwa perumahan tersebut sudah banyak dibeli oleh konsumen yang lain sehingga hanya tinggal 4 Unit saja.
  3. Harga Perumahan Lavenders Crown Residence XV yang ditawarkan oleh pihak pengembang tidak terlalu mahal dan bisa ditawar.

Halman 12 Putusan No. 122/Pid.B/2024/PN Bks.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Iming-iming hadiah langsung TV dan AC apabila membeli rumah di Perumahan Lavenders Crown Residence XV.
5. Penjelasan dari pihak marketing saksi Zahrahh bahwa PT. FIMADANI GRAHA MANDIRI sudah berpengalaman dalam membangun perumahan di daerah Bekasi.
6. Pada saat saksi mengecek lahan yang digunakan untuk pembangunan Perumahan Lavenders Crown Residence XV tersebut benar ada.

- Bahwa saksi memperlihatkan kepada pemeriksa dokumen terkait pembelian 1 unit rumah di Perumahan Lavenders Crown Residence XV Type 36 luas tanah 62 M<sup>2</sup> di Blok E6 yang beralamat di Kelurahan Jatiluhur Kec. Jatiasih Kota Bekasi, yaitu:

- a. 1 (satu) rangkap asli slip setoran bank Mandiri ke Nomor: 1670003366084 an. FERRY YANTO sejumlah Rp. 150.000.000, (seratus lima puluh juta rupiah), tanggal 22 April 2021.
- b. 1 (satu) bundle asli surat perjanjian pengikatan jual beli, Nomor : FGM/19/22/04/21, tanggal 22 April 2022.
- c. 1 (satu) lembar asli kwitansi No. 01/LV XV/22/04/21, tanggal 22 April 2021, dari Lavenders Crown Residence.
- d. 1 (satu) lembar printout siteplan perumahan Lavenders Crown Residence XV.
- e. 2 (dua) lembar asli surat kesepakatan pembatalan, tertanggal 15 Oktober 2021.
- f. 2 (dua) lembar asli surat perihal cicilan pengembalian dana, Nomor: 02/II/FGMBKS/22, tanggal 1 Maret 2022.

Cara pembayaran pembelian pembelian rumah Type 36 luas tanah 62 M<sup>2</sup> di Blok E6 di Perumahan Lavenders Crown Residence XV yang beralamat di Kelurahan Jatiluhur Kec. Jatiasih Kota Bekasi, sesuai dengan perjanjian pengikatan jual beli, Nomor : FGM/19/22/04/21, tanggal 22 April 2021 yaitu:

1. Harga transaksi jual beli tanah dan bangunan Perumahan Lavenders Crown Residence XV Blok E6 adalah sebesar Rp. 300.000.000, (tiga ratus juta rupiah).
2. Down Payment/uang muka pembelian rumah sebesar Rp. 150.000.000, (seratus lima puluh juta rupiah).
3. Sisanya sebesar Rp.75.000.000, (tujuh puluh lima juta rupiah) dibayarkan pada saat mulai progress dan sisanya

Halman 13 Putusan No. 122/Pid.B/2024/PN Bks.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp.75.000.000, (tujuh puluh lima juta rupiah) dibayarkan pada saat serah terima bangunan (STB).

- Bahwa saksi sudah memenuhi kewajiban pembelian rumah Type 36 luas tanah 62 M<sup>2</sup> di Blok E6 di Perumahan Lavenders Crown Residence XV yang beralamat di Jalan Sirojul Munir Kampung Bojongsari RT 05 RW 02, Kel. Jatisari, Kec. Jatiasih Kota Bekasi sesuai dengan perjanjian pengikatan jual beli rumah, Nomor : FGM/19/22/04/21, tanggal 22 April 2021, dengan menyetor DP rumah ke rekening Bank Mandiri Nomor: 1670003366084 an. FERRY YANTO sebesar Rp. 150.000.000, (seratus lima puluh juta rupiah) pada tanggal 22 April 2021;
- Bahwa PT. FIMADANI GRAHA MANDIRI selaku pengembang Perumahan Lavenders Crown Residence XV tidak memenuhi kewajiban kepada saksi selaku konsumen dengan tidak melakukan pembangunan rumah Type 36 luas tanah 62 M<sup>2</sup> di Blok E6 di Perumahan Lavenders Crown Residence XV yang beralamat di Jalan Sirojul Munir Kampung Bojongsari RT 05 RW 02, Kel. Jatisari, Kec. Jatiasih Kota Bekasi sesuai dengan perjanjian pengikatan jual beli rumah, Nomor : FGM/19/22/04/21, tanggal 22 April 2021;
- Bahwa saksi menjelaskan sesuai dengan perjanjian pengikatan jual beli rumah, Nomor : FGM/19/22/04/21, tanggal 22 April 2021, dijanjikan bahwa untuk serah terima rumah paling lambat Bulan Maret 2022, hal ini diperjanjikan sesuai Pasal 6 poin (2) tentang Serah Terima & Hak Khiyar pada Perjanjian pengikatan jual beli rumah, Nomor : FGM/19/22/04/21, tanggal 22 April 2021 berbunyi “ Bahwa Pihak Pertama (ashshani) wajib menyerahkan tanah dan/atau bangunan kepada pihak Kedua (almustashni) selambat-lambatnya bulan Maret 2022 dan pada saat penandatanganan perjanjian pengikatan jual beli rumah tanggal 22 April 2022 saksi EKA SETIAWAN menjelaskan bahwa rumah akan mulai dibangun pada sekitar bulan Juli 2021;
- Bahwa pada bulan Juli 2021 saksi menghubungi saksi Zahrahh untuk menanyakan bagaimana progress perkembangan pembangunan rumah kemudian saksi Zahrahh menjawab bahwa pembangunan rumah sedang proses dan saksi diminta untuk menunggu, setelah itu pada bulan Agustus saksi menanyakan kembali kepada saksi Zahrahh bagaimana progress perkembangan

Halman 14 Putusan No. 122/Pid.B/2024/PN Bks.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembangunan rumah dan dijawab masih dalam proses, dan pada Bulan September 2021 saksi menanyakan kembali kepada saksi Zahrahh bagaimana progress perkembangan pembangunan rumah dan masih dijawab dalam proses;

- Bahwa saksi belum melakukan pembayaran sebesar Rp.75.000.000, (tujuh puluh lima juta rupiah) yang harus dibayarkan pada saat mulai progress pembangunan perumahan tetapi karena sampai dengan bulan September 2021 belum ada progress pembangunan perumahan sehingga saksi belum melakukan pembayaran cicilan pembelian rumah sebesar Rp.75.000.000, (tujuh puluh lima juta rupiah) dan pembayaran sebesar Rp.75.000.000, (tujuh puluh lima juta rupiah) yang dibayarkan pada saat serah terima bangunan (STB);
- Bahwa rekening Bank Mandiri Nomor: 1670003366084 an. FERRY YANTO tersebut adalah milik komisaris PT. FIMADANI GRAHA MANDIRI, yaitu Sdr. FERRY YANTO dan yang menyuruh saksi menyetor DP rumah ke rekening Bank Mandiri Nomor: 1670003366084 an. FERRY YANTO adalah Sdr. FERRY YANTO sendiri pada saat saksi bertemu di kantor pengembang Perumahan Lavenders Crown Residence XV pada tanggal 21 April 2021 dan Sdr. Zahrahh juga menulis nomor rekening tersebut dibalik printout siteplan;
- Bahwa saksi mentransfer uang DP rumah sebesar Rp. 150.000.000, (seratus lima puluh juta rupiah) ke rekening nomor 7275010774 BCA A/N FERRY YANTO sesuai dengan perjanjian pengikatan jual beli rumah, karena ada permintaan dari FERRY YANTO sendiri pada saat saksi bertemu di kantor pengembang perumahan pada tanggal 22 April 2021 dan saksi disuruh transfer uang DP sebesar Rp. 150.000.000, (seratus lima puluh juta rupiah) ke rekening Bank Mandiri Nomor: 1670003366084 an. FERRY YANTO;
- Bahwa saksi mendapat mendapatkan informasi dari menantu saksi Setyo Wismono bahwa ada perumahan baru yang bernama perumahan Lavenders Crown Residence XV yang berlokasi di Jl. Sirojulmunir, Kecamatan jati asih, Kelurahan Jati luhur kota Bekasi pada tanggal 21 April 2021 pada saat saksi sedang berkunjung kerumah anak saksi di perumahan Bandar Agung Jatimekar Jati Asih Bekasi Kota, pada saat itu dia memberikan print out gambar Set

Halman 15 Putusan No. 122/Pid.B/2024/PN Bks.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Plant perumahan dan memberikan informasi bahwa harga jual perumahan Rp. 350.000.000, (tiga ratus lima puluh juta rupiah);

- Bahwa pada saat saksi mendatangi kantor PT. Fimadani Graha Mandiri yang beralamat di jalan Raya Rawa Dolar Kel. Rangon Kec. Jati sempurna Bekasi selaku pengembang/pemesaran Perumahan Lavenders Crown Residence XV tanggal 21 April 2021, dikantor tersebut saksi bertemu dengan Sdr. Ferry Yanto dan saksi Zahrah;
- Bahwa pada saat saksi datang dikantor PT. Fimadani Graha Mandiri saksi ditemui oleh seseorang wanita bernama Zahrah yang mengaku sebagai marketing perumahan dan seorang laki-laki yang bernama FERRY YANTO yang mengaku sebagai Komisaris perusahaan dan menjelaskan bahwa Direktornya adik kandung saksi terdakwa FERDY NANDO, setelah itu saksi menanyakan tentang apakah masih ada unit Perumahan Lavenders Crown Residence XV yang masih tersedia, kemudian saksi Zahrah menjelaskan bahwa masih ada 4 unit perumahan yang masih belum terjual yaitu: unit E6 type 36, unit D7 type 36, unit D6 type 36, unit A3 type 36 dengan harga jual Rp. 350.000.000, (tiga ratus lima puluh juta rupiah) dan pada saat itu Sdr. FERRY YANTO juga menawarkan kepada saksi ada salah satu unit yang memiliki kelebihan tanah 2 meter yaitu unit E6, atas tawaran tersebut saksi tertarik mengambil unit E6, kemudian saksi menawar harga rumah tersebut kepada Sdr. FERRY YANTO dan terjadi kesepakatan untuk harga rumah menjadi Rp. 300.000.000, (tiga ratus juta rupiah), setelah itu saksi Zahrah menjelaskan tata cara pembelian dan pembayaran rumah Lavenders Crown Residence XV;
- Bahwa pada saat penandatanganan akta jual beli antara saksi dengan saksi Eka Setiawan selaku direktur Tehnik pada tanggal 22 April 2021 hal ini diketahui oleh Sdr. Ferry Yanto karena pada saat itu dia juga ada dikantor, dimana setelah saksi selesai menandatangani akta jual beli dengan saksi Eka Setiawan, saksi bertemu dengan Sdr. Ferry Yanto dimana dia menanyakan: apakah sudah selesai tanda tangan akta jual beli bu, dan saksi jawab: sudah selesai pak. Dan untuk terdakwa pada saat itu saksi tidak bertemu;
- Bahwa harga rumah unit E6 type 36 perumahan Lavenders Crown Residence XV adalah sebesar Rp. 300.000.000, (tiga ratus juta rupiah) dan sudah mendapat potongan harga sebesar Rp. 50.000.000, (lima puluh juta rupiah) dari harga penawaran semula

Halman 16 Putusan No. 122/Pid.B/2024/PN Bks.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebesar Rp. 350.000.000, (tiga ratus lima puluh juta rupiah) dan yang memberi potongan harga rumah adalah Sdr. Ferry Yanto;

- Bahwa sampai dengan saat ini saksi belum mendapatkan AC dan TV dari PT. Fimadani Graha Mandiri, seperti yang disampaikan oleh saksi Zahrah dan Sdr. Ferry Yanto;

## 2. Saksi TITI NUR ANDINI

- Bahwa saksi sebelumnya tidak kenal dengan terdakwa .
- Bahwa keterangan saksi di penyidik benar semua
- Bahwa saksi mengetahui tentang perumahan LAVENDERS CROWN RESIDENCE XV yang beralamat di JL. Sirojulmunir, Kecamatan jati asih, Kelurahan Jati luhur kota Bekasi, informasi perumahan tersebut yang saksi dapatkan dari teman suami saksi yang bernama Ali alias Mukti;
- Bahwa saksi mengetahui tentang perumahan LAVENDERS CROWN RESIDENCE XV yang beralamat di JL. Sirojulmunir, Kecamatan jati asih, Kelurahan Jati luhur kota Bekasi, dan saksi menginfokan kepada saksi Sri Lestari Trisna pada tanggal 22 April 2021;
- Bahwa saksi Sri Lestari Trisna jadi membeli perumahan LAVENDERS CROWN RESIDENCE XV yang beralamat di JL. Sirojulmunir, Kecamatan jati asih, Kelurahan Jati luhur kota Bekasi dan sudah melakukan pembayaran di awal sebesar Rp.150,000,000, dan langsung di setorkan ke rekening Bank Mandiri Nomor: 1670003366084 an. FERRY YANTO;
- Bahwa untuk harga perumahan yang di berikan pada saat awal yaitu sebesar Rp. 350.000.000 (tiga ratus lima puluh juta) namun saat bertemu langsung harga rumah tersebut Rp. 300.000.000, (tiga ratus juta rupiah) dengan syarat pembayaran di awal sebesar Rp.150,000,000, yang saksi Sri Lestari Trisna langsung disetorkan;
- Bahwa pada saat pembelian perumahan LAVENDERS CROWN RESIDENCE XV yang beralamat di JL. Sirojulmunir, Kecamatan jati asih yaitu pada tanggal 22 April 2021, disana saksi Bersama ibu saksi yaitu saksi Sri Lestari Trisna, dan juga bersama suami dan anak saksi;
- Bahwa tindak pidana Penipuan dan atau Penggelapan dan atau pencucian uang terjadi pada tanggal 22 April 2021 di Kota Bekasi, korbannya adalah ibu mertua saksi yaitu saksi Sri Lestari Trisna, pelakunya adalah Sdr. Ferry Yanto dan kerugian total sebesar Rp.

Halman 17 Putusan No. 122/Pid.B/2024/PN Bks.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

150.000.000, (seratus lima puluh juta rupiah) yang di setorkan melalui rekening Mandiri Nomor: 1670003366084;

- Bahwa yang saksi ketahui mengapa saksi Sri Lestari Trisna mau membeli perumahan AVENDERS CROWN RESIDENCE 15 yang beralamat di JL. Sirojulmunir, Kecamatan jati asih yaitu karena letak perumahan yang masih dekat dengan rumah yang lama, dan dengan iming iming harga yang sesuai dengan budget dan juga mendapatkan iming iming bonus AC dan TV;
- Bahwa untuk saat ini keberadaan uang Rp.150,000,000, (seratus lima puluh juta rupiah) berada pada penguasaan pihak perumahan LAVENDERS CROWN RESIDENCE XV;
- Bahwa yang membuat saksi yakin yaitu saksi mendapatkan dokumen Printout Siteplan 3800 jati luhur;
- Bahwa sampai saat ini ibu saksi atau saksi Sri Lestari Trisna belum menerima atau melakukan serah terima kunci sampai saat ini;
- Bahwa sampai saat ini saksi Sri Lestari Trisna belum pernah menerima uang Kembali dan tidak ada itikad baik dari perumahan tersebut sampai dengan saat ini;

### 3. Saksi SETYO WISMONO.

- Bahwa saksi sebelumnya tidak kenal dengan terdakwa
- Bahwa keterangan saksi di Penyidik benar semua
- Bahwa saksi mengetahui tentang perumahan LAVENDERS CROWN RESIDENCE XV yang beralamat di JL. Sirojulmunir, Kecamatan jati asih, Kelurahan Jati luhur kota Bekasi, informasi perumahan tersebut yang saksi dapatkan dari teman saksi yang Bernama Ali alias Mukti;
- Bahwa saksi mengetahui tentang perumahan LAVENDERS CROWN RESIDENCE XV yang beralamat di JL. Sirojulmunir, Kecamatan jati asih, Kelurahan Jati luhur kota Bekasi, dan saksi menginfokan kepada ibu mertua saksi Sri Lestari Trisna pada sekitar Bulan April 2021;
- Bahwa saksi Sri Lestari Trisna jadi membeli perumahan LAVENDERS CROWN RESIDENCE XV yang beralamat di JL. Sirojulmunir, Kecamatan jati asih, Kelurahan Jati luhur kota Bekasi dan sudah melakukan pembayaran di awal sebesar Rp.150,000,000, dan langsung di setorkan ke rekening Bank Mandiri Nomor: 1670003366084 an. FERRY YANTO;

Halman 18 Putusan No. 122/Pid.B/2024/PN Bks.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa untuk harga perumahan yang di berikan pada saat awal yaitu sebesar Rp. 350.000.000. (tiga ratus lima puluh juta) namun saat bertemu langsung harga rumah tersebut Rp. 300.000.000, (tiga ratus juta rupiah) dengan syarat pembayaran di awal sebesar Rp.150,000,000, yang saksi Sri Lestari Trisna langsung disetorkan;
- Bahwa pada saat pembelian perumahan LAVENDERS CROWN RESIDENCE XV yang beralamat di JL. Sirojulmunir, Kecamatan jati asih yaitu pada tanggal 22 April 2021, disana saksi Bersama ibu mertua saksi yaitu saksi Sri Lestari Trisna, dan juga Bersama istri dan anak saksi;
- Bahwa tindak pidana Penipuan dan atau Penggelapan dan atau pencucian uang terjadi pada tanggal 22 April 2021 di Kota Bekasi, korbannya adalah ibu mertua saksi yaitu saksi SRI LESTARI TRISNA, pelakunya adalah Sdr. FERRY YANTO dan kerugian total sebesar Rp. 150.000.000, (seratus lima puluh juta rupiah) yang di setorkan melalui rekening Mandiri Nomor: 1670003366084;
- Bahwa yang saksi ketahui mengapa saksi Sri Lestari Trisna mau membeli perumahan AVENDERS CROWN RESIDENCE 15 yang beralamat di JL. Sirojulmunir, Kecamatan jati asih yaitu karena letah perumahan yang masih dekat dengan rumah yang lama, dan dengan iming iming harga yang sesuai dengan budget dan juga mendapatkan iming iming bonus AC dan TV;
- Bahwa untuk saat ini keberadaan uang Rp.150,000,000, (seratus lima puluh juta rupiah) berada pada penguasaan pihak perumahan LAVENDERS CROWN RESIDENCE XV;
- Bahwa yang membuat saksi yakin yaitu saksi mendapatkan dokumen Printout Siteplan 3800 jati luhur;
- Bahwa sampai saat ini ibu mertua saksi atau saksi Sri Lestari Trisna belum menerima atau melakukan serah terima kunci sampai saat ini;
- Bahwa sampai saat ini saksi Sri Lestari Trisna belum pernah menerima uang Kembali dan tidak ada itikad baik dari perumahan tersebut sampai dengan saat ini;
- Bahwa pada saat saksi menginformasikan ada rumah murah Lavenders Crown Residence XV didaerah Jati Asih Bekasi kepada ibu mertua saksi Sri Lestari Trisna, saksi menunjukan dan memberikan print out site plant perumahan Lavenders Crown Residence XV;

Halman 19 Putusan No. 122/Pid.B/2024/PN Bks.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi dan istri saksi (TITI NUR ANDINI) mengantar Ibu mertua saksi Sri Lestari Trisna ke kantor PT. Fimadani Graha Mandiri selaku pengembang/pemesaran Perumahan Lavenders Crown Residence XV sebanyak 2 kali, yaitu pada tanggal 21 April 2021 dan tanggal 22 April 2021;
- Bahwa pada saat saksi mengantar ibu mertua saksi Sri Lestari Trisna ke kantor PT. Fimadani Graha Mandiri yang beralamat di jalan Raya Rawa Dolar Kel. Rangon Kec. Jati sempurna Bekasi selaku pengembang/pemesaran Perumahan Lavenders Crown Residence XV pada tanggal 21 April 2021 dikantor tersebut saksi bertemu dengan Sdr. Ferry Yanto dan saksi Zahrah dan pada tanggal 22 April 2021 saksi bertemu Sdr. Ferry Yanto dan saksi Zahrah dan saksi Eka Setiawan;
- Bahwa pada saat saksi datang dikantor PT. Fimadani Graha Mandiri, untuk menemani ibu mertua saksi, pada saat itu ibu mertua saksi menanyakan tentang apakah masih ada unit Perumahan Lavenders Crown Residence XV yang masih tersedia, kemudian saksi Zahrah menjelaskan bahwa masih ada 4 unit perumahan yang masih belum terjual yaitu: unit E6 type 36, unit D7 type 36, unit D6 type 36, unit A3 type 36 dengan harga jual Rp. 350.000.000, (tiga ratus lima puluh juta rupiah) dan pada saat itu Sdr. FERRY YANTO juga menawarkan kepada ibu saksi ada salah satu unit yang memiliki kelebihan tanah 2 meter yaitu unit E6, atas tawaran tersebut saksi tertarik mengambil unit E6, kemudian ibu saksi menawar harga rumah tersebut kepada Sdr. FERRY YANTO dan terjadi kesepakatan untuk harga rumah menjadi Rp. 300.000.000, (tiga ratus juta rupiah), setelah itu saksi Zahrah menjelaskan tata cara pembelian dan pembayaran rumah Lavenders Crown Residence XV dan untuk Sdr. Ferdly Nando saksi belum pernah bertemu;

#### 4. Saksi JOHANES SUMARGO.

- Bahwa saksi kenal dengan Terdakwa dan tidak ada hubungan keluarga
- Bahwa keterangan saksi di Penyidik benar semua
- Bahwa saksi kenal dengan terdakwa FERDY NANDO pada tanggal 20 November 2020, saat pertemuan membahas penjualan tanah kavling tanah seluas 3570 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Sirojul Munir RT 05 RW 02 Kampung Bojongsari, Kel. Jatisari, Kec. Jatiasih Kota

Halman 20 Putusan No. 122/Pid.B/2024/PN Bks.

#### 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

Bekasi karena terdakwa tertarik membeli tanah tersebut dan lokasi pertemuan bertempat di Restoran Mcdonald's Jatiwaringin Bekasi;

- Bahwa saksi tidak kenal dengan Sdr. FERRY YANTO;
- Bahwa pemilik kavling tanah seluas 3570 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Sirojul Munir RT 05 RW 02 Kampung Bojongsari, Kel. Jatisari, Kec. Jatiasih Kota Bekasi adalah orang tua saksi Almarhum Drs. HADI SUMARGO, hal ini sesuai Akta Jual Beli nomor :
  - 1) AJB Nomor: 3414/ES/HJ/Va/213/X/85, dengan luas tanah 400 m<sup>2</sup>.
  - 2) AJB Nomor: 2858/Va/JB/1983, dengan luas tanah 530 m<sup>2</sup>.
  - 3) AJB Nomor: 2269/Va/JB/1983, dengan luas tanah 600 m<sup>2</sup>.
  - 4) AJB Nomor: 3783/V.a/JB/1983, dengan luas tanah 440 m<sup>2</sup>.
  - 5) AJB Nomor: 317/V.A/JB/1984, dengan luas tanah 1100 m<sup>2</sup>.
  - 6) AJB Nomor: 4270/V.a/JB/1983, dengan luas tanah 500 m<sup>2</sup>.
- Bahwa awalnya pada tanggal 27 November 2020 kakak saksi Sdr. Gunawan membuat kesepakatan awal dengan terdakwa tentang rencana pembelian kavling tanah seluas 3570 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Sirojul Munir RT 05 RW 02 Kampung Bojongsari, Kel. Jatisari, Kec. Jatiasih Kota Bekasi, dengan kesepakatan harga pembelian Rp. 2.150.000, (dua juta seratus lima puluh ribu rupiah) per meter persegi dengan total harga Rp. 7.632.500.000, (tujuh milyar enam ratus tiga puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) dan pihak terdakwa memberikan uang tanda serius sebesar Rp. 15.000.000, (lima belas juta rupiah) yang ditransfer ke rekening ibu saksi BCA an. RIANA SUKMA no. Rek. 0650596056. Kemudian setelah pertemuan tersebut kami menanyakan kelanjutan tentang keseriusan pembelian tanah orang tua saksi tetapi terdakwa selalu menghindar sampai pada tanggal 8 Oktober 2021 kami bertemu karyawan terdakwa yang bernama saksi Eka Setiawan, kakak saksi Gunawan dan adik saksi Elizabeth membikin kesepakatan baru tentang pembelian tanah, yaitu : jika terdakwa akan serius membeli tanah harus membayar uang muka Rp. 500.000.000. (lima ratus juta rupiah), tetapi kalau kesepakatan tersebut tidak dijalankan maka seluruh kesepakatan jual beli tanah dengan terdakwa batal dengan sendirinya dan tanda jadi Rp. 15.000.000, (lima belas juta rupiah) hangus (fotocopy dokumen terlampir);
- Bahwa saksi dan kakak saksi Gunawan membuat kesepakatan awal dengan terdakwa PT. FIMADANI GRAHA MANDIRI yang

Halman 21 Putusan No. 122/Pid.B/2024/PN Bks.

#### 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

beralamat di Jl. Rawa Dollar RT/RW 003/007 No. 48 Kel. Jatiranggon, Kec. Jatisampurna Kota Bekasi untuk penjualan kavling tanah seluas 3570 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Sirojul Munir RT 05 RW 02 Kampung Bojongsari, Kel. Jatisari, Kec. Jatiasih Kota Bekasi pada tanggal 27 November 2020 kemudian kesepakatan kedua pada tanggal 8 Oktober 2021;

- Bahwa kesepakatan jual beli kavling tanah seluas 3570 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Sirojul Munir RT 05 RW 02 Kampung Bojongsari, Kel. Jatisari, Kec. Jatisari Kota Bekasi antara pihak keluarga saksi dengan terdakwa selaku PT. FIMADANI GRAHA MANDIRI batal dengan sendirinya karena terdakwa tidak memenuhi kesepakatan tanggal 8 Oktober 2021;
- Bahwa untuk kavling tanah seluas 3570 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Sirojul Munir RT 05 RW 02 Kampung Bojongsari, Kel. Jatisari, Kec. Jatisari Kota Bekasi saat ini masih an. Drs. HADI SUMARGO dan masih berupa lahan kosong dan ada tanamannya;
- Bahwa pihak-pihak yang menjadi ahli waris dari kavling tanah seluas 3570 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Sirojul Munir RT 05 RW 02 Kampung Bojongsari, Kel. Jatisari, Kec. Jatisari Kota Bekasi an. Drs. HADI SUMARGO, adalah: Riana Sukma (istri Drs. HADI SUMARGO); Gunawan (anak Drs. HADI SUMARGO); William Sumargo (anak Drs. HADI SUMARGO); Johannes Sumargo (anak Drs. HADI SUMARGO); Elizabeth Sumargo (anak Drs. HADI SUMARGO);
- Bahwa awalnya saksi bercerita kepada Ketua Pak RT (rukun Tetangga) Sdr. Endang, kemudian pada tanggal 27 Nopember 2020 saksi diantar Sdr. Endang ke kantor kantor PT. Fimadani Graha Mandiri yang beralamat di jalan Raya Rawa Dolar Kel. Rangan Kec. Jati sampurna Bekasi, disana saksi dikenalkan kepada terdakwa dan Sdr. FERRY YANTO, kemudian kami melakukan pembicaraan, dimana terdakwa dan Sdr. FERRY YANTO berminat untuk membeli tanah milik Alm. Ayah saksi yang berlokasi di JL. Sirojulmunir, Kecamatan jati asih, Kelurahan Jati luhur kota Bekasi yang akan digunakan untuk lokasi perumahan. Dari hasil pembicaraan kami membuat kesepakatan awal untuk harga tanah seluas 3550 m<sup>2</sup> dengan harga Rp. 2.150.000, per M<sup>2</sup> sehinggal total Rp. 7.632.500.000, dan hal tersebut juga akan saksi tindaklanjuti dengan membicarakan kepada Ahli waris lain (saudara saksi dan

Halman 22 Putusan No. 122/Pid.B/2024/PN Bks.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

ibu), kemudian terdakwa memberikan uang tanda keseriusan sebesar Rp. 15.000.000, (lima belas juta rupiah) yang ditransfer ke rekening ibu saksi Bank BCA an. RIANA SUKMA no. Rek. 0650596056, dan kami sepakat akan bertemu lagi untuk membuat kesepakatan yang lebih lengkap sebelum dilaksanakan jual beli;

- Bahwa lokasi terjadinya kesepakatan awal tentang rencana pembelian tanah pada tanggal 27 November 2020 adalah di kantor kantor PT. Fimadani Graha Mandiri yang beralamat di jalan Raya Rawa Dolar Kel. Rangun Kec. Jati sampurna Bekasi;
- Bahwa setelah pertemuan tanggal 27 November 2020 di kantor kantor PT. Fimadani Graha Mandiri yang beralamat di jalan Raya Rawa Dolar Kel. Rangun Kec. Jati sampurna Bekasi, kemudian pada sekitar bulan Desember 2020 saksi bertemu kembali dengan terdakwa di kantor Notaris Rosliana yang beralamat di Kalimalang Bekasi untuk berkonsultasi tentang syarat-syarat yang dibutuhkan untuk transaksi jual beli tanah, setelah itu pada bulan Januari 2021 s.d Februari 2021 saksi mengurus kelengkapan dokumen yang dibutuhkan, dan dari bulan Maret 2021 sampai dengan awal Oktober 2021 saksi mengajak terdakwa untuk bertemu dikantor notaris, tetapi dia tidak mau bertemu dengan berbagai macam alasan, sampai akhirnya pada tanggal 8 Oktober 2021 dia menyanggupi untuk bertemu di Kantor Notaris Rosliana, tetapi pada saat saksi datang bersama adik dan kakak saksi ke kantor Notaris Rosliana pada tanggal 8 Oktober 2021 terdakwa tidak datang dan hanya mewakilkan kepada saksi Eka Setiawan, kemudian saksi, kakak saksi Gunawan dan adik saksi Elizabeth membuat kesepakatan baru tentang pembelian tanah dengan saksi EKA SETIAWAN, yaitu : jika terdakwa akan serius membeli tanah harus membayar uang muka sebesar Rp. 500.000.000. (lima ratus juta rupiah) yang harus ditransfer pada hari itu juga (8 Oktober 2021), tetapi jika uang muka tersebut tidak diterima oleh pihak penjual pada tanggal 8 Oktober 2021, maka kesepakatan hari ini dan sebelumnya (tanda jadi Rp. 15.000.000) dianggap batal dan hangus;
- Bahwa sesuai dengan kesepakatan yang dibuat terdakwa pada tanggal 8 Oktober 2021 tidak memenuhi kesepakatan tersebut, sehingga uang tanda keseriusan sebesar Rp. 15.000.000, hangus dengan sendirinya sesuai dengan kesepakatan;

Halman 23 Putusan No. 122/Pid.B/2024/PN Bks.

### 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)



5. Saksi ZAHRAH FITRIAH,

- Bahwa saksi kenal dengan terdakwa dan tidak ada hubungan keluarga
- Bahwa keterangan saksi di penyidik benar semua
- Bahwa saksi bekerja sebagai karyawan di PT. PUTRI SAMAWA MANDIRI yang beralamat di Jalan RH. Umar Cikunir RT/RW 03/15, Kel. Jakamulya, Kec. Bekasi Selatan Kota Bekasi yang bergerak dibidang penyaluran jasa tenaga kerja keluar negeri sejak bulan November 2022 s.d sekarang, sebelumnya saksi bekerja sebagai staf Marketing di PT. FIMADANI GRAHA MANDIRI yang beralamat di jalan Raya Rawa Dolar Kel. Rangan Kec. Jati sempurna Bekasi yang bergerak dalam pembangunan perumahan atau develover perumahan dan saksi bekerja sejak tahun 2019 s.d Juli 2022, tugasnya saksi sebagai staf marketing yaitu menawarkan perumahan kepada konsumen, memberikan brosur perumahan kepada konsumen, memberikan kwitansi pembayaran pembelian perumahan kepada konsumen, tugas tersebut saksi pertanggungjawabkan kepada terdakwa sebagai Direktur Utama;
- Bahwa Legalitas PT. FIMADANI GRAHA MANDIRI yang beralamat di Jl. Rawa Dollar RT/RW 003/007 No. 48 Kel. Jatiranggon, Kec. Jatisempurna Kota Bekasi, yaitu Akte Pendirian Usaha PT. FIMADANI GRAHA MANDIRI dengan Susunan direksi PT. FIMADANI GRAHA MANDIRI Komisaris : Fery Yanto. Direktur : Ferdy Nando. Direktur tehnik : Eka Setiawan. Staf Marketing : Zahrah Fitriah.
- Bahwa pada awal tahun 2022 PT. FIMADANI GRAHA MANDIRI yang beralamat di Jl. Rawa Dollar RT/RW 003/007 No. 48 Kel. Jatiranggon, Kec. Jatisempurna Kota Bekasi sudah tidak menjalankan usahanya atau tutup, tetapi pernah pindah alamat di Kranggan Jakarta Timur yang hanya melayani konsumen yang komplain dan hanya berjalan sekitar 2 minggu setelah itu tutup sampai dengan sekarang;
- Bahwa sepengetahuan saksi persyaratan perijinan yang harus dilengkapi apabila sebuah badan usaha akan melakukan pembangunan sebuah perumahan, yaitu: Ijin Lingkungan dan IMB.
- Bahwa dalam menawarkan penjualan rumah yang dijual oleh PT. FIMADANI GRAHA MANDIRI kepada konsumen saksi mengirim

Halman 24 Putusan No. 122/Pid.B/2024/PN Bks.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

whatsapp gambar site plan perumahan dan gambar desain rumah dalam bentuk pdf kepada calon konsumen dan apabila calon konsumen datang ke kantor saksi memberikan print gambar site plan perumahan dan print gambar desain rumah;

- Bahwa PT. FIMADANI GRAHA MANDIRI pernah memasarkan penjualan Perumahan Lavenders Crown Residence XV yang beralamat di Jalan Sirojulmunir Kel. Jatisari Kec. Jatiasih Kota Bekasi Jawa Barat pada sekitar tahun 2020 s.d tahun 2021;
- Bahwa ada 35 unit perumahan yang ditawarkan oleh PT. FIMADANI GRAHA MANDIRI dalam penjualan Perumahan Lavenders Crown Residence XV yang beralamat di Jalan Sirojulmunir Kel. Jatisari Kec. Jatiasih Kota Bekasi Jawa Barat; 35 unit Perumahan Lavenders Crown Residence XV yang beralamat di Jalan Sirojulmunir Kel. Jatisari Kec. Jatiasih Kota Bekasi Jawa Barat yang ditawarkan oleh PT. FIMADANI GRAHA MANDIRI dengan kondisi perumahan yang belum dibangun (lahan kosong) dan masih dalam tahap rencana pembangunan;
- Bahwa luas area yang akan digunakan untuk pembangunan 35 unit Perumahan Lavenders Crown Residence XV yang beralamat di Jalan Sirojulmunir Kel. Jatisari Kec. Jatiasih Kota Bekasi Jawa Barat yang ditawarkan oleh PT. FIMADANI GRAHA MANDIRI adalah sekitar 3500 m<sup>2</sup>.
- Bahwa untuk pemilik tanah seluas sekitar 3500 m<sup>2</sup> yang terletak Jalan Sirojulmunir Kel. Jatisari Kec. Jatiasih Kota Bekasi Jawa Barat yang rencananya akan digunakan untuk pembangunan 35 unit Perumahan Lavenders Crown Residence XV yang ditawarkan oleh PT. FIMADANI GRAHA MANDIRI adalah an. SUMARGO;
- Bahwa PT. FIMADANI GRAHA MANDIRI belum membayar pembelian tanah seluas sekitar 3500 m<sup>2</sup> yang terletak Jalan Sirojulmunir Kel. Jatisari Kec. Jatiasih Kota Bekasi Jawa Barat yang rencananya akan digunakan untuk pembangunan 35 unit Perumahan Lavenders Crown Residence XV dan baru memberikan pembayaran DP sebesar Rp. 15.000.000, (lima belas juta rupiah) untuk pembelian tersebut;
- Bahwa PT. FIMADANI GRAHA MANDIRI memasarkan penjualan Perumahan Lavenders Crown Residence XV yang beralamat di Jalan Sirojulmunir Kel. Jatisari Kec. Jatiasih Kota Bekasi Jawa

Halman 25 Putusan No. 122/Pid.B/2024/PN Bks.

#### 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

- Barat dengan mengirim melalui whatsapp gambar site plan dan gambar desain rumah dalam bentuk pdf kepada calon konsumen;
- Bahwa PT. FIMADANI GRAHA MANDIRI memasarkan penjualan Perumahan Lavenders Crown Residence XV yang beralamat di Jalan Sirojulmunir Kel. Jatisari Kec. Jatiasih Kota Bekasi Jawa Barat melalui brosur;
  - Bahwa dapat saksi jelaskan memasarkan penjualan Perumahan Lavenders Crown Residence XV yang beralamat di Jalan Sirojulmunir Kel. Jatisari Kec. Jatisih Kota Bekasi Jawa Barat, PT. FIMADANI GRAHA MANDIRI hanya memiliki ijin lingkungan dari ketua RT dan RW setempat dan belum memiliki Ijin Mendirikan Bangunan dari instansi terkait;
  - Bahwa PT. FIMADANI GRAHA MANDIRI mulai memasarkan penjualan Perumahan Lavenders Crown Residence XV yang beralamat di Jalan Sirojulmunir Kel. Jatisari Kec. Jatisih Kota Bekasi Jawa Barat pada sekitar tahun 2020;
  - Bahwa untuk jumlah unit rumah dipasarkan oleh PT. FIMADANI GRAHA MANDIRI dalam penjualan Perumahan Lavenders Crown Residence XV yang beralamat di Jalan Sirojulmunir Kel. Jatisari Kec. Jatisih Kota Bekasi Jawa Barat adalah sebanyak 35 Unit rumah, dengan type 36 luas tanah 60 m<sup>2</sup>, type 36 luas tanah 72 m<sup>2</sup>, type 36 luas tanah 80 m<sup>2</sup>
  - Bahwa harga jual Perumahan Lavenders Crown Residence XV yang beralamat di Jalan Sirojulmunir Kel. Jatisari Kec. Jatisih Kota Bekasi Jawa Barat yang dipasarkan oleh PT. FIMADANI GRAHA MANDIRI, adalah: type 36 luas tanah 60 m<sup>2</sup> seharga Rp. 300.000, (harga promo) dan harga brosur Rp. 450.000, type 36 luas tanah 72 m<sup>2</sup>, seharga Rp. 350.000, type 36 luas tanah 80 m<sup>2</sup>, seharga Rp. 400.000,
  - Bahwa cara pembayaran pembelian Perumahan Lavenders Crown Residence XV yang beralamat di Jalan Sirojulmunir Kel. Jatisari Kec. Jatisih Kota Bekasi Jawa Barat yang dipasarkan oleh PT. FIMADANI GRAHA MANDIRI, yaitu menggunakan skema syariah berupa cicilan langsung ke pihak developer tanpa menggunakan pihak perbankan, sehingga konsumen tidak dibebankan bunga bank/riba, konsumen bisa mentransfer ke rekening perusahaan, rekening Ferry Yanto (komisaris) atau membayar langsung dikantor;

Halman 26 Putusan No. 122/Pid.B/2024/PN Bks.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa untuk pembayaran pembelian Perumahan Lavenders Crown Residence XV yang beralamat di Jalan Sirojulmunir Kel. Jatisari Kec. Jatiasih Kota Bekasi Jawa Barat yang dipasarkan oleh PT. FIMADANI GRAHA MANDIRI menggunakan rekening: rekening Bank BCA: 7275010774, an FERRY YANTO, rekening Bank Mandiri: Nomor: 1670003366084 an. FERRY YANTO, Bank BNI (nomor rekening saksi tidak mengetahui), an. FIMADANI GRAHA MANDIRI.
- Bahwa PT. FIMADANI GRAHA MANDIRI pernah menjual Perumahan Lavenders Crown Residence XV yang beralamat di Jalan Sirojulmunir Kel. Jatisari Kec. Jatisih Kota Bekasi Jawa Barat kepada Sdr. Sri Lestari Trisna sesuai dengan Perjanjian Pengikatan jual beli Nomor: FGM/19/22/04/21 tanggal 22 April 2021;
- Bahwa Surat Perjanjian Pengikatan jual beli Perumahan Lavenders Crown Residence XV Nomor: FGM/19/22/04/21 tertanggal 22 April 2021 dibuat di kantor pemasaran Perumahan Lavenders Crown Residence XV di Jl. Rawa Dollar RT/RW 003/007 No. 48 Kel. Jatiranggon, Kec. Jatisampurna Kota Bekasi pada tanggal 22 April 2021 dan yang ikut menyaksikan adalah Sdr. Ferry Yanto, saksi Eka Setiawan, dan saksi selaku marketing;
- Bahwa saksi Sri Lestari Trisna datang bersama anaknya ke kantor PT. FIMADANI GRAHA MANDIRI untuk melihat Perumahan Lavenders Crown Residence XV yang beralamat di Jalan Sirojulmunir Kel. Jatisari Kec. Jatisih Kota Bekasi Jawa Barat pada sekitar bulan April 2021 dan yang menemui terdakwa, Sdr. Ferry Yanto, saksi Eka Setiawan, dan saksi selaku marketing;
- Bahwa Type perumahan Lavenders Crown Residence XV yang dibeli oleh saksi Sri Lestari Trina sesuai dengan surat Perjanjian Pengikatan jual beli Nomor: FGM/19/22/04/21 tanggal 22 April 2021 dari PT. FIMADANI GRAHA MANDIRI adalah perumahan type 36 dengan luas tanah 62 m<sup>2</sup> Seharga Rp. 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah);
- Bahwa yang membuat saksi Sri Lestari Trisna tertarik membeli Perumahan Lavenders Crown Residence XV yang beralamat di Jalan Sirojulmunir Kel. Jatisari Kec. Jatisih Kota Bekasi Jawa Barat yang dijual oleh PT. FIMADANI GRAHA MANDIRI adalah harga rumah yang lebih murah dari perumahan lainnya, karena

Halman 27 Putusan No. 122/Pid.B/2024/PN Bks.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pasaran perumahan disekitarnya adalah Rp. 500.000.000, s.d Rp. 600.000.000, dan juga karena iming-iming hadiah TV dan AC;

- Bahwa pada saat akan membeli Perumahan Lavenders Crown Residence XV yang beralamat di Jalan Sirojulmunir Kel. Jatisari Kec. Jatiasih Kota Bekasi Jawa Barat saksi pernah memberikan flyer perumahan dan site plan perumahan kepada saksi Sri Lestari Trisna di kantor PT. FIMADANI GRAHA MANDIRI;
- Bahwa cara pembayaran pembelian perumahan Lavenders Crown Residence XV type 36 luas tanah 62 m<sup>2</sup> yang dibeli saksi Sri Lestari Trina sesuai dengan surat Perjanjian Pengikatan jual beli Nomor: FGM/19/22/04/21 tanggal 22 April 2021 adalah Cash/tunai bertahap, yaitu pembayaran pembelian rumah per progress pembangunan;
- Bahwa Harga beli type perumahan Lavenders Crown Residence XV yang dibeli saksi Sri Lestari Trina sesuai dengan surat Perjanjian Pengikatan jual beli Nomor: FGM/19/22/04/21 tanggal 22 April 2021 adalah Rp. 300.000.000, (tiga ratus juta rupiah);
- Bahwa uang yang sudah dibayar oleh saksi Sri Lestari Trina sebagai Down Payment (DP) pembelian perumahan Lavenders Crown Residence XV type 36 dengan luas tanah 62 m<sup>2</sup> sesuai dengan surat Perjanjian Pengikatan jual beli Nomor: FGM/19/22/04/21 tanggal 22 April 2021, yaitu sebesar Rp. 150.000.000, (seratus lima puluh juta rupiah) pada tanggal 22 April 2021 yang ditransfer ke rekening Bank Mandiri Nomor: 1670003366084 an. FERRY YANTO;
- Bahwa dalam pembayaran DP pembelian perumahan type 36 dengan luas tanah 62 m<sup>2</sup> Lavenders Crown Residence XV sesuai dengan surat Perjanjian Pengikatan jual beli Nomor: FGM/19/22/04/21 tanggal 22 April 2021 sebesar Rp. 150.000.000, (seratus lima puluh juta rupiah) yang ditransfer ke rekening Bank Mandiri Nomor: 1670003366084 an. FERRY YANTO, dibuatkan kwintasi pembayaran yang ditandatangani oleh saksi EKA SETIAWAN;
- Bahwa jangka waktu pembangunan perumahan adalah 6 s.d 8 bulan setelah pembayaran DP perumahan dan sesuai pasal 6 surat Perjanjian Pengikatan jual beli Nomor: FGM/19/22/04/21 tanggal 22 April 2021 untuk tanah dan bangunan akan diserahkan pada bulan Maret 2022;

Halman 28 Putusan No. 122/Pid.B/2024/PN Bks.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa perubahan rekening pembayaran pembelian perumahan dari rekening Bank BCA: 7275010774, an FERRY YANTO ke rekening Bank Mandiri Nomor: 1670003366084 an. FERRY YANTO adalah atas kesepakatan saksi Sri Lestari Trisna dengan terdakwa dan Sdr. Ferry Yanto;
- Bahwa saksi Sri Lestari Trisna belum melunasi sisa pembayaran sebesar Rp. 150.000.000, (seratus lima puluh juta rupiah) untuk pembelian perumahan type 36 luas tanah 62 m<sup>2</sup> Lavenders Crown Residence XV, karena sampai dengan batas akhir serah terima rumah dan bangunan pada bulan Maret 2022 (sesuai pasal 6 surat Perjanjian Pengikatan jual beli Nomor: FGM/19/22/04/21 tertanggal 22 April 2021) PT. FIMADANI GRAHA MANDIRI belum melakukan pembangunan perumahan sama sekali;
- Bahwa Perumahan Lavenders Crown Residence XV yang beralamat di Jalan Sirojulmunir Kel. Jatisari Kec. Jatiasih Kota Bekasi Jawa Barat type 36 dengan luas tanah 62 m<sup>2</sup> yang dibeli saksi Sri Lestari Trisna belum dilakukan pembangunan dan sampai dengan saat ini belum ada pembangunan, karena PT. FIMADANI GRAHA MANDIRI selaku pengembang perumahan sudah tutup dan sudah tidak beroperasi lagi sejak awal tahun 2022;
- Bahwa PT. FIMADANI GRAHA MANDIRI belum mengembalikan uang DP pembelian perumahan Lavenders Crown Residence XV rumah milik saksi Sri Lestari Trisna sebesar Rp. 150.000.000, (seratus lima puluh juta rupiah) yang ditransfer ke rekening Bank Mandiri Nomor: 1670003366084 an. FERRY YANTO;
- Bahwa uang DP pembelian perumahan type 36 dengan luas tanah 62 m<sup>2</sup> Lavenders Crown Residence XV sebesar Rp. 150.000.000, (seratus lima puluh juta rupiah) yang ditransfer dari saksi Sri Lestari Trisna ke rekening Bank Mandiri Nomor: 1670003366084 an. FERRY YANTO dalam penguasaan terdakwa dan Sdr. Ferry Yanto;
- Bahwa Perumahan Lavenders Crown Residence XV yang beralamat di Jalan Sirojulmunir Kel. Jatisari Kec. Jatiasih Kota Bekasi Jawa Barat yang dipasarkan oleh PT. FIMADANI GRAHA MANDIRI belum mengajukan perizinan pembangunan perumahan ke DPMPSTP Kota Bekasi dan Dinas Tata Ruang Kota Bekasi;
- Bahwa yang membuat brosur-brosur Pdf yang memuat type-type perumahan Lavenders Crown Residence XV berikut dengan masing-masing harganya adalah saksi Eka Setiawan, dan yang

Halman 29 Putusan No. 122/Pid.B/2024/PN Bks.

#### 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

menyuruh saksi Eka Setiawan membuat brosur Pdf adalah Sdr. FERRY YANTO. Brosur-brosur dalam bentuk softcopy Pdf yang memuat type-type perumahan Lavenders Crown Residence XV dikirim kepada saksi dan terdakwa serta Sdr. FERRY YANTO pada sekitar tahun 2021 oleh saksi EKA SETIAWAN pada saat di kantor PT.Fimadani Graha Mandiri jalan Raya Rawa Dolar Kel. Rangon Kec. Jati sempurna Bekasi;

- Bahwa Sdr. Ferry Yanto menyuruh saksi untuk memasarkan/menawarkan perumahan Lavenders Crown Residence XV yang terletak JL. Sirojulmunir, Kecamatan jati asih, Kelurahan Jati luhur kota Bekasi yaitu pada awal tahun 2021, pada saat itu Sdr. Ferry Yanto mengatakan kepada saksi: ini pasarin rumah, kasih promo untuk 10 orang pertama kasih harga promo dari harga rumah Rp. 450.000.000, jadi Rp. 350.000.000, dan kalau pembayaran DP lebih dari 30 % dikasih bonus AC, TV, Kulkas atau bisa pilih 2 dari tiga pilihan itu. Dan untuk pembayaran harga promo ada dua pilihan, yaitu cash bertahap dan cash langsung, untuk akadnya memakai akad syariah;
- Bahwa pada saat saksi Sri Lestari Trisna datang ke kantor PT. Fimadani Graha Mandiri sekitar bulan april 2021, saksi menjelaskan kepada saksi Sri Lestari Trisna bahwa masih ada 4 unit perumahan yang masih belum terjual dengan harga jual Rp. 350.000.000, (tiga ratus lima puluh juta rupiah) sesuai brosur Pdf dan kalau membayar DP lebih dari 30% aka nada bonus TV, AC, Kulkas, dan pada saat itu Sdr. FERRY YANTO juga menawarkan kepada saksi Sri Lestari Trisna ada salah satu unit yang memiliki kelebihan tanah 2 meter, atas tawaran tersebut saksi Sri Lestari Trisna tertarik mengambil unit tersebut, kemudian dia menawar harga rumah tersebut kepada Sdr. FERRY YANTO dan terjadi kesepakatan untuk harga rumah menjadi Rp. 300.000.000, (tiga ratus juta rupiah), setelah itu saksi menjelaskan tata cara pembelian dan pembayaran rumah Lavenders Crown Residence XV;

## 6. Saksi **EKA SETIAWAN**.

- Bahwa saksi kenal dengan terdakwa
- Bahwa keterangan saksi di penyidik benar semua

Halman 30 Putusan No. 122/Pid.B/2024/PN Bks.

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada saat ini saksi bekerja sebagai Direktur Teknik di PT. FIMADANI GRAHA MANDIRI yang beralamat di jalan Raya Rawa Dolar Kel. Rangon Kec. Jati sempurna Bekasi yang bergerak dalam pembangunan perumahan atau develover perumahan dan saksi bekerja sejak tahun 2020 s.d sekarang, tugasnya mengawasi pembangunan perumahan tugas tersebut saksi pertanggungjawabkan kepada terdakwa sebagai direktur utama;
- Bahwa benar susunan direksi PT. FIMADANI GRAHA MANDIRI yang beralamat di Jl. Rawa Dollar RT/RW 003/007 No. 48 Kel. Jatiranggon, Kec. Jatisempurna Kota Bekasi, yaitu: Komisaris : Ferry Yanto , Direktur: Ferdy Nando.
- Bahwa PT. FIMADANI GRAHA MANDIRI pernah memasarkan penjualan Perumahan Lavenders Crown Residence XV yang beralamat di Jalan Sirojulmunir Kel. Jatisari Kec. Jatiasih Kota Bekasi Jawa Barat pada sekitar tahun 2020 s.d tahun 2021;
- Bahwa saksi memasarkan penjualan Perumahan Lavenders Crown Residence XV yang beralamat di Jalan Sirojulmunir Kel. Jatisari Kec. Jatiasih Kota Bekasi Jawa Barat, PT. FIMADANI GRAHA MANDIRI hanya memiliki ijin lingkungan dari ketua RT dan RW setempat;
- Bahwa PT. FIMADANI GRAHA MANDIRI mulai memasarkan penjualan Perumahan Lavenders Crown Residence XV yang beralamat di Jalan Sirojulmunir Kel. Jatisari Kec. Jatiasih Kota Bekasi Jawa Barat pada sekitar tahun 2020;
- Bahwa untuk jumlah unit rumah dipasarkan oleh PT. FIMADANI GRAHA MANDIRI dalam penjualan Perumahan Lavenders Crown Residence XV yang beralamat di Jalan Sirojulmunir Kel. Jatisari Kec. Jatiasih Kota Bekasi Jawa Barat adalah sebanyak 35 Unit rumah, dengan type 36 luas tanah 60 m<sup>2</sup>, type 36 luas tanah 72 m<sup>2</sup>, type 36 luas tanah 80 m<sup>2</sup>;
- Bahwa PT. FIMADANI GRAHA MANDIRI memasarkan penjualan Perumahan Lavenders Crown Residence XV yang beralamat di Jalan Sirojulmunir Kel. Jatisari Kec. Jatiasih Kota Bekasi Jawa Barat melalui brosur;
- Bahwa harga jual Perumahan Lavenders Crown Residence XV yang beralamat di Jalan Sirojulmunir Kel. Jatisari Kec. Jatiasih Kota Bekasi Jawa Barat yang dipasarkan oleh PT. FIMADANI GRAHA MANDIRI, adalah:

Halman 31 Putusan No. 122/Pid.B/2024/PN Bks.

#### 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

type 36 luas tanah 60 m<sup>2</sup> seharga Rp. 300.000, type 36 luas tanah 72 m<sup>2</sup>, seharga Rp. 350.000, type 36 luas tanah 80 m<sup>2</sup> seharga Rp. 400.000.

- Bahwa cara pembayaran pembelian Perumahan Lavenders Crown Residence XV yang beralamat di Jalan Sirojulmunir Kel. Jatisari Kec. Jatiasih Kota Bekasi Jawa Barat yang dipasarkan oleh PT. FIMADANI GRAHA MANDIRI, yaitu dengan cara dicicil, bertahap dan cash keras;
- Bahwa untuk pembayaran pembelian Perumahan Lavenders Crown Residence XV yang beralamat di Jalan Sirojulmunir Kel. Jatisari Kec. Jatiasih Kota Bekasi Jawa Barat yang dipasarkan oleh PT. FIMADANI GRAHA MANDIRI menggunakan rekening: rekening Bank BCA: 7275010774, an FERRY YANTO; rekening Bank Mandiri: Nomor: 1670003366084 an. FERRY YANTO. IBank BNI (nomor rekening saksi tidak mengetahui), an. FIMADANI GRAHA MANDIRI.
- Bahwa PT. FIMADANI GRAHA MANDIRI pernah menjual Perumahan Lavenders Crown Residence XV yang beralamat di Jalan Sirojulmunir Kel. Jatisari Kec. Jatiasih Kota Bekasi Jawa Barat kepada Sdr. Sri Lestari Trina sesuai dengan Perjanjian Pengikatan jual beli Nomor: FGM/19/22/04/21 tanggal 22 April 2021;
- Bahwa Surat Perjanjian Pengikatan jual beli Perumahan Lavenders Crown Residence XV Nomor: FGM/19/22/04/21 tertanggal 22 April 2021 dibuat di kantor pemasaran Perumahan Lavenders Crown Residence XV di Jl. Rawa Dollar RT/RW 003/007 No. 48 Kel. Jatiranggon, Kec. Jatisampurna Kota Bekasi pada tanggal 22 April 2021 dan yang ikut menyaksikan adalah Sdr. Ferry Yanto, saksi (Eka Setiawan) dan saksi ZAHRAH FITRIAH selaku marketing;
- Bahwa setelah saksi membaca 1 bundle surat Perjanjian Pengikatan jual beli Nomor: FGM/19/22/04/21 tanggal 22 April 2021, benar dokumen tersebut adalah dokumen perjanjian jual beli Perumahan Lavenders Crown Residence XV yang beralamat di Jalan Sirojulmunir Kel. Jatisari Kec. Jatiasih Kota Bekasi Jawa Barat Yang ditandatangani oleh saksi Sri Lestari Trisna selaku konsumen dan saksi tanda tangani selaku Direktur Tekni;
- Bahwa saksi melaporkan kepada terdakwa bahwa ada konsumen yang membeli 1 unit rumah di Perumahan Lavenders Crown

Halman 32 Putusan No. 122/Pid.B/2024/PN Bks.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Residence XV yang kemudian dibuatkan Surat Perjanjian Pengikatan jual beli Perumahan Lavenders Crown Residence XV Nomor: FGM/19/22/04/21 tertanggal 22 April 2021, yaitu melalui telephone pada tanggal 23 April 2021 tetapi saksi lupa jam berapa;
- Bahwa Type perumahan Lavenders Crown Residence XV yang dibeli oleh saksi Sri Lestari Trina sesuai dengan surat Perjanjian Pengikatan jual beli Nomor: FGM/19/22/04/21 tanggal 22 April 2021 dari PT. FIMADANI GRAHA MANDIRI adalah perumahan type 36 dengan luas tanah 62 m<sup>2</sup>;
  - Bahwa harga beli type perumahan Lavenders Crown Residence XV yang dibeli saksi Sri Lestari Trina sesuai dengan surat Perjanjian Pengikatan jual beli Nomor: FGM/19/22/04/21 tanggal 22 April 2021 adalah Rp. 300.000.000, (tiga ratus juta rupiah);
  - Bahwa uang yang sudah dibayar oleh saksi Sri Lestari Trina dalam pembelian rumah type 36 dengan luas tanah 62 m<sup>2</sup> di perumahan Lavenders Crown Residence XV sesuai dengan surat Perjanjian Pengikatan jual beli Nomor: FGM/19/22/04/21 tanggal 22 April 2021 sebesar Rp. 150.000.000, (seratus lima puluh juta rupiah) yang ditransfer ke rekening BCA No rek: 7275010774 an. FERRY YANTO pada tanggal 22 April 2021;
  - Bahwa Perumahan Lavenders Crown Residence XV yang beralamat di Jalan Sirojulmunir Kel. Jatisari Kec. Jatiasih Kota Bekasi Jawa Barat type 36 dengan luas tanah 62 m<sup>2</sup> yang dibeli Sdr. Sri Lestari Trina belum dilakukan pembangunan karena sampai dengan saat ini belum dilakukan pembangunan;
  - Bahwa tanah yang digunakan untuk Perumahan Lavenders Crown Residence XV yang beralamat di Jalan Sirojulmunir Kel. Jatisari Kec. Jatiasih Kota Bekasi Jawa Barat bukan milik PT. FIMADANI GRAHA MANDIRI karena masih milik orang lain yaitu milik saksi SUMARGO, karena pada saat pembelian tanah lokasi perumahan baru dilakukan DP awal Rp. 15.000.000, (lima belas juta rupiah) ke pemilik tanah;
  - Bahwa dalam Perumahan Lavenders Crown Residence XV yang beralamat di Jalan Sirojulmunir Kel. Jatisari Kec. Jatisih Kota Bekasi Jawa Barat yang dipasarkan oleh PT. FIMADANI GRAHA MANDIRI belum mengajukan perizinan pembangunan perumahan ke DPMPSTSP Kota Bekasi dan Dinas Tata Ruang Kota Bekasi;

Halman 33 Putusan No. 122/Pid.B/2024/PN Bks.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada saat ini belum dilakukan pembangunan Perumahan Lavenders Crown Residence XV yang beralamat di Jalan Sirojulmunir Kel. Jatisari Kec. Jatiasih Kota Bekasi Jawa Barat karena pembelian tanah tidak berlanjut yang disebabkan ada perubahan mekanisme pembayaran jual beli tanah;

## 7. Saksi **KLIWON RASMONO, SE, M.Si.**,

- Bahwa saksi sebelumnya tidak kenal dengan terdakwa dan tidak ada hubungan keluarga
- Bahwa keterangan saksi di penyidik benar semua
- Bahwa , berdasarkan database di Dinas Tata Ruang Kota Bekasi bahwa PT. FIMADANI GRAHA MANDIRI selaku pengembang perumahan tidak pernah mengajukan permohonan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) untuk perumahan Lavenders Crown Residence XV yang beralamat di Jalan Sirojul Munir RT 05 RW 02 Kampung Bojongsari, Kel. Jatisari, Kec. Jatiasih Kota Bekasi;
- Bahwa setelah dilakukan survey dan pemeriksaan lapangan oleh kepala UPTD Wilayah 6 Kecamatan Pondokgede dan Kecamatan Jatiasih yang didampingi oleh Staf Bidang Pengendalian Ruang pada Dinas Tata Ruang Kota Bekasi di lokasi tanah yang beralamat di Jalan Sirojul Munir RT 05 RW 02 Kampung Bojongsari, Kel. Jatisari, Kec. Jatiasih Kota Bekasi, tidak ada kegiatan pembangunan perumahan Lavenders Crown Residence XV oleh PT. FIMADANI GRAHA MANDIRI;
- Bahwa saksi tidak mengetahui pemilik PT. FIMADANI GRAHA MANDIRI selaku pengembang perumahan Lavenders Crown Residence XV yang beralamat di Jalan Sirojul Munir RT 05 RW 02 Kampung Bojongsari, Kel. Jatisari, Kec. Jatiasih Kota Bekasi;
- Bahwa sampai dengan saat ini Dinas Tata Ruang Kota Bekasi belum ada/menerima disposisi dari DPMPTSP untuk pengajuan Ijin Mendirikan Bangunan di lokasi tanah tersebut yang berada di Jalan Sirojul Munir RT 05 RW 02 Kampung Bojongsari, Kel. Jatisari, Kec. Jatiasih Kota Bekasi;
- Bahwa tindakan PT. FIMADANI GRAHA MANDIRI selaku pengembang perumahan Lavenders Crown Residence XV yang beralamat di Jalan Sirojul Munir RT 05 RW 02 Kampung Bojongsari, Kel. Jatisari, Kec. Jatiasih Kota Bekasi belum mengajukan IMB perumahan Lavenders Crown Residence XV

Halman 34 Putusan No. 122/Pid.B/2024/PN Bks.

#### 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

pada Dinas terkait tetapi telah menjual perumahan kepada konsumen tidak dibenarkan, karena perumahan tersebut tidak memiliki legalitas perijinan dari Pemerintah Daerah setempat dan akan merugikan konsumen;

- Bahwa sesuai dengan data Perseroan PT. Fimadani Graha Mandiri yang diperlihatkan oleh penyidik, bahwa dalam dokumen tersebut PT. Fimadani Graha Mandiri terdaftar/memiliki legalitas dalam kode KBLI 41011, dengan judul: Konstruksi Gedung Tempat tinggal dengan skala kecil, sehingga PT. Fimadani Graha Mandiri diperbolehkan membangun perumahan apabila sudah mengantongi beberapa izin yang berkaitan dengan pembangunan perumahan yang diterbitkan oleh Pemerintah Daerah Kota Bekasi;
- Bahwa dalam pembangunan Perumahan Cluster dengan skala luasan kecil dibawah 5000 M<sup>2</sup>, ada syarat-syarat yang khusus tambahan berupa: Rekomendasi pemadam Kebakaran., Rekomendasi UKL/UPL., Rekomendasi PIL Banjir., Rekomendasi Amdal Lain.

Menimbang bahwa selain mengajukan para saksi penuntut umum juga mengajukan barang bukti berupa :

- 1 (satu) lembar asli slip setoran Bank Mandiri ke Nomor : 1670003366084 an. FERRY YANTO sejumlah Rp 150.000.000,- (serratus lima puluh juta rupiah), tertanggal 22 April 2021;
- 1 (satu) bundle asli surat perjanjian pengikatan jual beli, Nomor : FGM/19/22/04/21, tanggal 22 April 2022;
- 1 (satu) lembar asli kwitansi No.01/LV XV/22/04/21, tanggal 22 April 2021, dari Lavenders Crown Residence;
- 2 (dua) lembar Printout siteplan perumahan Lavenders Crown Residence XV;
- 2 (dua) lembar asli surat kesepakatan pembatalan, tertanggal 15 Oktober 2021;
- 2 (dua) lembar asli surat perihal cicilan pengembalian dana, Nomor: 02/II/FGM-BKS/22, tanggal 1 Maret 2022;
- 1 (satu) lembar asli rekening koran Bank Mandiri No.Rek: 1230091030926, an. SRI LESTARI TRISNA;
- 4 (empat) lembar printout brosur perumahan Lavenders Crown Residence XV (Cluster Jatisari) yang beralamat di Jalan Sirojulmunir Kel.Jatisari Kec.Jatiasaih Kota Bekasi Jawa Barat;

Halman 35 Putusan No. 122/Pid.B/2024/PN Bks.

#### Disclaimer

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

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 (satu) lembar printout daftar harga perumahan Lavender Crown Residence XV yang beralamat di Jalan Sirojulmunir Kel.Jatisari Kec.Jatiasaih Kota Bekasi Jawa Barat

Menimbang bahwa terdakwa dalam pemeriksaan di persidangan telah memberi keterangan sebagai berikut :

- Bahwa terdakwa membenarkan dakwaan Penuntut Umum
- Bahwa keterangan terdakwa di BAP benar semua.
- Bahwa Susunan direksi PT. FIMADANI GRAHA MANDIRI yang beralamat di Jl. Rawa Dollar RT/RW 003/007 No. 48 Kel. Jatiranggon, Kec. Jatisampurna Kota Bekasi, yaitu: Komisaris : Ferry Yanto., Direktur : Ferdy Nando. Direktur tehnik : Eka Setiawan., Staf Marketing : Zahrah Fitriah.
- Bahwa pada awal tahun 2022 PT. FIMADANI GRAHA MANDIRI yang beralamat di Jl. Rawa Dollar RT/RW 003/007 No. 48 Kel. Jatiranggon, Kec. Jatisampurna Kota Bekasi sudah tidak menjalankan usahanya atau tutup sejak pertengahan tahun 2022, dan pindah alamat sebanyak dua kali yaitu di daerah Rawa Dollar Bekasi dan pindah lagi di Kranggan Jakarta Timur;
- Bahwa dalam menawarkan penjualan rumah yang dijual oleh PT. FIMADANI GRAHA MANDIRI kepada konsumen bagian marketing saksi Zahrah mengirim whatsapp gambar site plan perumahan dan gambar desain rumah dalam bentuk pdf kepada calon konsumen dan apabila calon konsumen datang ke kantor saksi Zahrah memberikan print gambar site plan perumahan dan print gambar desain rumah;
- Bahwa PT. FIMADANI GRAHA MANDIRI pernah memasarkan penjualan Perumahan Lavenders Crown Residence XV yang beralamat di Jalan Sirojulmunir Kel. Jatisari Kec. Jatiasih Kota Bekasi Jawa Barat pada sekitar tahun 2020 s.d tahun 2021;
- Bahwa ada 35 unit perumahan yang ditawarkan oleh PT. FIMADANI GRAHA MANDIRI dalam penjualan Perumahan Lavenders Crown Residence XV yang beralamat di Jalan Sirojulmunir Kel. Jatisari Kec. Jatiasih Kota Bekasi Jawa Barat; 35 unit Perumahan Lavenders Crown Residence XV yang beralamat di Jalan Sirojulmunir Kel. Jatisari Kec. Jatiasih Kota Bekasi Jawa Barat yang ditawarkan oleh PT. FIMADANI

Halman 36 Putusan No. 122/Pid.B/2024/PN Bks.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

GRAHA MANDIRI dengan kondisi perumahan yang belum dibangun (lahan kosong) dan masih dalam tahap rencana pembangunan;

- Bahwa Luas area yang akan digunakan untuk pembangunan 35 unit Perumahan Lavenders Crown Residence XV yang beralamat di Jalan Sirojulmunir Kel. Jatisari Kec. Jatiasih Kota Bekasi Jawa Barat yang ditawarkan oleh PT. FIMADANI GRAHA MANDIRI adalah sekitar 3500 m<sup>2</sup>.
- Bahwa pemilik tanah seluas sekitar 3500 m<sup>2</sup> yang terletak Jalan Sirojulmunir Kel. Jatisari Kec. Jatiasih Kota Bekasi Jawa Barat yang rencananya akan digunakan untuk pembangunan 35 unit Perumahan Lavenders Crown Residence XV yang ditawarkan oleh PT. FIMADANI GRAHA MANDIRI adalah an. SUMARGO;
- Bahwa PT. FIMADANI GRAHA MANDIRI belum melakukan pembelian tanah seluas sekitar 3500 m<sup>2</sup> yang terletak Jalan Sirojulmunir Kel. Jatisari Kec. Jatiasih Kota Bekasi Jawa Barat yang rencananya akan digunakan untuk pembangunan 35 unit Perumahan Lavenders Crown Residence XV dan baru memberikan pembayaran DP sebesar Rp. 15.000.000, (lima belas juta rupiah) kepada saksi Johannes Sumargo sebagai salah satu ahli waris pemilik tanah;
- Bahwa PT. FIMADANI GRAHA MANDIRI memasarkan penjualan Perumahan Lavenders Crown Residence XV yang beralamat di Jalan Sirojulmunir Kel. Jatisari Kec. Jatiasih Kota Bekasi Jawa Barat dengan mengirim melalui whatsapp gambar site plan dan gambar desain rumah dalam bentuk pdf kepada calon konsumen;
- Bahwa pada saat memasarkan penjualan Perumahan Lavenders Crown Residence XV yang beralamat di Jalan Sirojulmunir Kel. Jatisari Kec. Jatiasih Kota Bekasi Jawa Barat, PT. FIMADANI GRAHA MANDIRI belum memiliki Ijin Mendirikan Bangunan untuk Perumahan Lavenders Crown Residence XV dari instansi terkait;
- Bahwa PT. FIMADANI GRAHA MANDIRI mulai memasarkan penjualan Perumahan Lavenders Crown Residence XV yang beralamat di Jalan Sirojulmunir Kel. Jatisari Kec. Jatiasih Kota Bekasi Jawa Barat pada sekitar tahun 2020;
- Bahwa untuk jumlah unit rumah dipasarkan oleh PT. FIMADANI GRAHA MANDIRI dalam penjualan Perumahan Lavenders Crown Residence XV

Halman 37 Putusan No. 122/Pid.B/2024/PN Bks.

#### 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

yang beralamat di Jalan Sirojulmunir Kel. Jatisari Kec. Jatiasih Kota Bekasi Jawa Barat adalah sebanyak 35 Unit rumah, dengan type 36 luas tanah 60 m<sup>2</sup>, type 36 luas tanah 72 m<sup>2</sup>, type 36 luas tanah 80 m<sup>2</sup>.

- Bahwa harga jual Perumahan Lavenders Crown Residence XV yang beralamat di Jalan Sirojulmunir Kel. Jatisari Kec. Jatisih Kota Bekasi Jawa Barat yang dipasarkan oleh PT. FIMADANI GRAHA MANDIRI, adalah: type 36 luas tanah 60 m<sup>2</sup> seharga Rp. 300.000, (harga promo) dan harga brosur Rp. 450.000, type 36 luas tanah 72 m<sup>2</sup>, seharga Rp. 350.000, type 36 luas tanah 80 m<sup>2</sup> seharga Rp. 400.000;
- Bahwa cara pembayaran pembelian Perumahan Lavenders Crown Residence XV yang beralamat di Jalan Sirojulmunir Kel. Jatisari Kec. Jatisih Kota Bekasi Jawa Barat yang dipasarkan oleh PT. FIMADANI GRAHA MANDIRI, yaitu menggunakan skema syariah berupa cicilan langsung ke pihak developer tanpa menggunakan pihak perbankan, sehingga konsumen tidak dibebankan bunga bank/riba, konsumen bisa mentransfer ke rekening perusahaan, rekening Sdr. Ferry Yanto (komisaris) atau membayar langsung dikantor;
- Bahwa untuk pembayaran pembelian Perumahan Lavenders Crown Residence XV yang beralamat di Jalan Sirojulmunir Kel. Jatisari Kec. Jatisih Kota Bekasi Jawa Barat yang dipasarkan oleh PT. FIMADANI GRAHA MANDIRI menggunakan rekening: rekening Bank BCA: 7275010774, an FERRY YANTO; rekening Bank Mandiri: Nomor: 1670003366084 an. FERRY YANTO.
- Bahwa PT. FIMADANI GRAHA MANDIRI pernah menjual Perumahan Lavenders Crown Residence XV yang beralamat di Jalan Sirojulmunir Kel. Jatisari Kec. Jatisih Kota Bekasi Jawa Barat kepada Sdr. Sri Lestari Trisna sesuai dengan Perjanjian Pengikatan jual beli Nomor: FGM/19/22/04/21 tanggal 22 April 2021;
- Bahwa 1 bundle surat Perjanjian Pengikatan jual beli Nomor: FGM/19/22/04/21 tanggal 22 April 2021 tersebut adalah dokumen perjanjian jual beli Perumahan Lavenders Crown Residence XV yang beralamat di Jalan Sirojulmunir Kel. Jatisari Kec. Jatisih Kota Bekasi Jawa Barat Yang ditandatangani oleh saksi Sri Lestari Trisna selaku konsumen dan saksi EKA SETIAWAN selaku Direktur Teknik;

Halman 38 Putusan No. 122/Pid.B/2024/PN Bks.

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa laporan saksi Eka Setiawan bahwa pada saat itu ada konsumen yang membeli 1 unit rumah di Perumahan Lavenders Crown Residence XV yang kemudian dibuatkan Surat Perjanjian Pengikatan jual beli Perumahan Lavenders Crown Residence XV Nomor: FGM/19/22/04/21 tertanggal 22 April 2021, perjanjian tersebut dibuat dan ditandatangani di kantor pemasaran Perumahan Lavenders Crown Residence XV di Jl. Rawa Dollar RT/RW 003/007 No. 48 Kel. Jatiranggon, Kec. Jatisampurna Kota Bekasi pada tanggal 22 April 2022 dan yang ikut menyaksikan adalah Sdr. Ferry Yanto, saksi Eka Setiawan, dan saksi Zahrah selaku marketing;
- Bahwa saksi Eka Setiawan melaporkan kepada terdakwa bahwa ada konsumen yang membeli 1 unit rumah di Perumahan Lavenders Crown Residence XV yang kemudian dibuatkan Surat Perjanjian Pengikatan jual beli Perumahan Lavenders Crown Residence XV Nomor: FGM/19/22/04/21 tertanggal 22 April 2021, yaitu melalui telephone pada tanggal 23 April 2021;
- Bahwa Type perumahan Lavenders Crown Residence XV yang dibeli oleh saksi Sri Lestari Trina sesuai dengan surat Perjanjian Pengikatan jual beli Nomor: FGM/19/22/04/21 tanggal 22 April 2021 dari PT. FIMADANI GRAHA MANDIRI adalah perumahan type 36 dengan luas tanah 62 m<sup>2</sup> Seharga Rp. 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah);
- Bahwa yang membuat saksi Sri Lestari Trisna tertarik membeli Perumahan Lavenders Crown Residence XV yang beralamat di Jalan Sirojulmunir Kel. Jatisari Kec. Jatiasih Kota Bekasi Jawa Barat yang terdakwa jual (PT. FIMADANI GRAHA MANDIRI) adalah harga rumah yang lebih murah dari perumahan lainnya, karena pasaran perumahan disekitarnya adalah Rp. 500.000.000, s.d Rp. 600.000.000, dan juga karena iming-iming hadiah TV dan AC;
- Bahwa PT. FIMADANI GRAHA MANDIRI melalui marketing saksi Zahrah memberikan iming-iming hadiah TV dan AC kepada saksi Sri Lestari Trisna kalau yang bersangkutan jadi membeli Perumahan Lavenders Crown Residence XV yang beralamat di Jalan Sirojulmunir Kel. Jatisari Kec. Jatiasih Kota Bekasi Jawa Barat dan Sdri. Zahrah juga membujuk konsumen dengan memberi info bahwa perumahan yang kami jual lebih murah pasaran perumahan disekitarnya adalah Rp. 500.000.000 (lima ratus juta rupiah) s.d Rp. 600.000.000 (enam ratus jutarupiah);

Halman 39 Putusan No. 122/Pid.B/2024/PN Bks.

### 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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

- Bahwa yang memerintah saksi Zahrah untuk memberikan iming-iming hadiah TV dan AC kepada saksi Sri Lestari Trisna kalau yang bersangkutan jadi membeli Perumahan Lavenders Crown Residence XV dan memberi info bahwa perumahan yang kami jual lebih murah pasaran perumahan disekitarnya adalah Sdr. FERRY YANTO;
- Bahwa pada saat akan membeli Perumahan Lavenders Crown Residence XV yang beralamat di Jalan Sirojulmunir Kel. Jatisari Kec. Jatiasih Kota Bekasi Jawa Barat saksi ZAHRAH pernah memberikan flyer perumahan pdf dan site plan perumahan kepada saksi Sri Lestari Trisna di kantor PT. FIMADANI GRAHA MANDIRI;
- Bahwa cara pembayaran pembelian perumahan Lavenders Crown Residence XV type 36 luas tanah 62 m<sup>2</sup> yang dibeli saksi Sri Lestari Trina sesuai dengan surat Perjanjian Pengikatan jual beli Nomor: FGM/19/22/04/21 tanggal 22 April 2021 adalah Cash/tunai bertahap, yaitu pembayaran pembelian rumah per progress pembangunan;
- Bahwa harga beli type perumahan Lavenders Crown Residence XV yang dibeli Sdri. Sri Lestari Trina sesuai dengan surat Perjanjian Pengikatan jual beli Nomor: FGM/19/22/04/21 tanggal 22 April 2021 adalah Rp. 300.000.000, (tiga ratus juta rupiah);
- Bahwa uang yang sudah dibayar oleh saksi Sri Lestari Trina sebagai Down Payment (DP) pembelian perumahan Lavenders Crown Residence XV type 36 dengan luas tanah 62 m<sup>2</sup> sesuai dengan surat Perjanjian Pengikatan jual beli Nomor: FGM/19/22/04/21 tanggal 22 April 2021, yaitu sebesar Rp. 150.000.000, (seratus lima puluh juta rupiah) pada tanggal 22 April 2021 yang ditransfer ke rekening Bank Mandiri Nomor: 1670003366084 an. FERRY YANTO;
- Bahwa dalam pembayaran DP pembelian perumahan type 36 dengan luas tanah 62 m<sup>2</sup> Lavenders Crown Residence XV sesuai dengan surat Perjanjian Pengikatan jual beli Nomor: FGM/19/22/04/21 tanggal 22 April 2021 sebesar Rp. 150.000.000, (seratus lima puluh juta rupiah) yang ditransfer ke rekening Bank Mandiri Nomor: 1670003366084 an. FERRY YANTO, dibuatkan kwintasi pembayaran yang ditandatangani oleh saksi EKA SETIAWAN;
- Bahwa jangka waktu pembangunan perumahan adalah 6 s.d 8 bulan setelah pembayaran DP perumahan dan sesuai pasal 6 surat Perjanjian

Halman 40 Putusan No. 122/Pid.B/2024/PN Bks.

### 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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Pengikatan jual beli Nomor: FGM/19/22/04/21 tanggal 22 April 2021 untuk tanah dan bangunan akan diserahkan pada bulan Maret 2022;

- Bahwa perubahan rekening pembayaran pembelian perumahan dari rekening Bank BCA: 7275010774, an FERRY YANTO ke rekening Bank Mandiri Nomor: 1670003366084 an. FERRY YANTO adalah atas kesepakatan saksi Sri Lestari Trisna dengan Sdr. Ferry Yanto;
- Bahwa saksi Sri Lestari Trisna belum melunasi sisa pembayaran sebesar Rp. 150.000.000, (seratus lima puluh juta rupiah) untuk pembelian perumahan type 36 luas tanah 62 m<sup>2</sup> Lavenders Crown Residence XV, karena sampai dengan batas akhir serah terima rumah dan bangunan pada bulan Maret 2022 (sesuai pasal 6 surat Perjanjian Pengikatan jual beli Nomor: FGM/19/22/04/21 tertanggal 22 April 2021) terdakwa (PT. FIMADANI GRAHA MANDIRI) belum melakukan pembangunan perumahan sama sekali;
- Bahwa Perumahan Lavenders Crown Residence XV yang beralamat di Jalan Sirojulmunir Kel. Jatisari Kec. Jatiasih Kota Bekasi Jawa Barat type 36 dengan luas tanah 62 m<sup>2</sup> yang dibeli saksi Sri Lestari Trina belum dilakukan pembangunan dan sampai dengan saat ini belum ada pembangunan, karena terdakwa (PT. FIMADANI GRAHA MANDIRI) selaku pengembang perumahan sudah tutup dan sudah tidak beroperasi lagi sejak awal tahun 2022;
- Bahwa terdakwa selaku Direktur PT. FIMADANI GRAHA MANDIRI terdakwa belum mengembalikan uang DP pembelian perumahan Lavenders Crown Residence XV rumah milik saksi Sri Lestari Trisna sebesar Rp. 150.000.000, (seratus lima puluh juta rupiah) yang ditransfer ke rekening Bank Mandiri Nomor: 1670003366084 an. FERRY YANTO dan uang tersebut masih dalam penguasaan FERRY YANTO;
- Bahwa uang DP pembelian perumahan type 36 dengan luas tanah 62 m<sup>2</sup> Lavenders Crown Residence XV sebesar Rp. 150.000.000, (seratus lima puluh juta rupiah) yang ditransfer dari saksi Sri Lestari Trisna ke rekening Bank Mandiri Nomor: 1670003366084 an. FERRY YANTO dalam penguasaan Sdr. Ferry Yanto;
- Bahwa uang DP pembelian perumahan type 36 dengan luas tanah 62 m<sup>2</sup> Lavenders Crown Residence XV sebesar Rp. 150.000.000, (seratus lima puluh juta rupiah) dari saksi Sri Lestari Trisna yang ditransfer ke rekening

Halman 41 Putusan No. 122/Pid.B/2024/PN Bks.

#### 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

Bank Mandiri Nomor: 1670003366084 an. FERRY YANTO digunakan untuk gaji terdakwa dan karyawan serta untuk operasional PT. FIMADANI GRAHA MANDIRI;

- Bahwa Perumahan Lavenders Crown Residence XV yang beralamat di Jalan Sirojulumunir Kel. Jatisari Kec. Jatiasih Kota Bekasi Jawa Barat yang dipasarkan oleh PT. FIMADANI GRAHA MANDIRI belum mengajukan perizinan pembangunan perumahan ke DPMPSTSP Kota Bekasi dan Dinas Tata Ruang Kota Bekasi;
- Bahwa terdakwa tetap memasarkan Perumahan Lavenders Crown Residence XV yang beralamat di Jalan Sirojulumunir Kel. Jatisari Kec. Jatiasih Kota Bekasi Jawa Barat yang belum mengajukan perizinan pembangunan perumahan ke DPMPSTSP Kota Bekasi dan Dinas Tata Ruang Kota Bekasi karena untuk mendapatkan keuntungan pribadi dari hasil uang muka penjualan Perumahan Lavenders Crown Residence XV;
- Bahwa setelah terdakwa melihat dokumen yang diperlihatkan di depan persidangan terkait pembelian 1 unit rumah di Perumahan Lavenders Crown Residence XV Type 36 luas tanah 62 M<sup>2</sup> di Blok E6 yang beralamat di Kelurahan Jatiluhur Kec. Jatiasih Kota Bekasi, benar dokumen tersebut terkait pembelian rumah yang dibeli oleh saksi Sri Lestari Trisna, yaitu: 1 (satu) rangkap asli slip setoran bank Mandiri ke Nomor: 1670003366084 an. FERRY YANTO sejumlah Rp. 150.000.000, (seratus lima puluh juta rupiah), tanggal 22 April 2021., 1 (satu) bundle asli surat perjanjian pengikatan jual beli, Nomor : FGM/19/22/04/21, tanggal 22 April 2022., 1 (satu) lembar asli kwitansi No. 01/LV XV/22/04/21, tanggal 22 April 2021, dari Lavenders Crown Residence.,1 (satu) lembar printout siteplan perumahan Lavenders Crown Residence XV., 1 (satu) lembar printout flayer perumahan Lavenders Crown Residence XV.
- Bahwa awal mula Sdr. Ferry Yanto tertarik untuk membeli tanahnya milik tanah saksi Johannes Sumargo yang akan dijadikan perumahan adalah awalnya Sdr. FERRY YANTO sedang mencari tanah untuk lokasi pembangunan perumahan, kemudian pada sekitar bulan Juli tahun 2020 Sdr. FERRY YANTO dapat informasi dari Sdr. Anwar (staf kantor) ada tanah yang dijual dengan lokasi tanah yang strategis di daerah Sirojolmunir Jatiasih Bekasi, setelah itu Sdr. FERRY YANTO menyuruh anwar dan saksi disuruh ikut mendampingi, setelah melihat lokasi tanah dan bertemu ketua RT. Endang, benar bahwa lokasi tanah tersebut cukup

Halman 42 Putusan No. 122/Pid.B/2024/PN Bks.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

strategis di pinggir jalan dan sudah ada tembok keliling dan Pak RT Endang menjelaskan bahwa tanah tersebut milik Pak Sumargo, setelah itu Anwar melaporkan tentang lokasi tanah kepada Sdr. FERRY YANTO dan Sdr. FERRY YANTO tertarik untuk membeli tanah tersebut untuk dijadikan perumahan;

- Bahwa awalnya Sdr. FERRY YANTO berencana akan membuat perumahan baru dengan nama perumahan Lavender Crown XV di daerah daerah Sirojolmunir Jatiasih Bekasi, kemudian Sdr. FERRY YANTO menyuruh saksi EKA SETIAWAN untuk membuat brosur perumahan Lavender Crown XV yang berisi type-type perumahan dan berikut harganya dalam bentuk Pdf, dan brosur Pdf tersebut diserahkan saksi EKA SETIAWAN kepada Sdr. FERRY YANTO dan saksi ZAHRAH pada sekitar tahun 2021;
- Bahwa Sdr. Ferry Yanto selaku komisaris PT. Fimadani Graha Mandiri yang menyuruh atau memerintahkan saksi ZAHRAH untuk memasarkan/menawarkan perumahan Lavenders Crown Residence XV didaerah Jati Asih Bekasi pada saat kami (saksi, Sdr. FERRY YANTO, EKA SETIAWAN) rapat dikantor PT. Fimadani Graha Mandiri pada sekitar Awal Bulan Februari 2021, pada saat itu rapat Sdr. FERRY YANTO mengatakan kepada saksi ZAHRAH: ini pasarin rumah, kasih promo untuk 10 orang pertama kasih harga promo dari harga rumah Rp. 450.000.000, jadi Rp. 350.000.000, dan kalau pembayaran DP lebih dari 30 % dikasih bonus AC, TV, Kulkas atau bisa pilih 2 dari tiga pilihan itu. Dan untuk pembayaran harga promo ada dua pilihan, yaitu cash bertahap dan cash langsung, untuk akadnya memakai akad syariah;
- Bahwa terdakwa menjelaskan bahwa setelah mendapat informasi dari saksi Zahrah pada saat itu Sdr. FERRY YANTO menawarkan perumahan kepada saksi Sri Lestari Trisna dan dia tertarik mengambil unit di perumahan lavender crown XV dan saksi Sri Lestari Trisna mendapat bonus AC, TV, Kulkas;
- Bahwa terdakwa FERDY NANDO selaku Direktur Utama PT. Fimadani Graha Mandiri dan FERRY YANTO selaku Komisaris PT. Fimadani Graha Mandiri yang menyuruh saksi Zahrah untuk memberikan iming-iming hadiah TV dan AC kepada saksi Sri Lestari Trisna kalau yang bersangkutan jadi membeli Perumahan Lavenders Crown Residence XV dan membujuk konsumen dengan memberi info bahwa perumahan yang

Halman 43 Putusan No. 122/Pid.B/2024/PN Bks.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kami jual lebih murah pasaran perumahan disekitarnya adalah Rp. 500.000.000, s.d Rp. 600.000.000,-;

Menimbang bahwa berdasarkan fakta-fakta yang terungkap di persidangan tibalah saatnya majelis hakim akan mempertimbangkan fakta-fakta yang terungkap di persidangan tersebut apakah dapat di terapkan terhadap unsur-unsur yang di dakwakan oleh penuntut umum.

Menimbang bahwa terdakwa di persidangan pada pokoknya mohon hukuman yang seringannya ringannya berjanji tidak akan mengulangi lagi perbuatannya , maka hal tersebut dapat dijadikan sebagai bahan pertimbangan bagi majelis hakim dalam memutus perkara ini

Menimbang bahwa penuntut umum dalam dakwaanya telah di susun secara yaitu Pertama melanggar Pasal 378 KUHPidana Jo Pasal 55 ayat 1 ke 1 KUHP dengan unsur-unsur sebagai berikut

1. Barangsiapa;
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.
5. Mereka yang melakukan yang menyuruh melakukan, dan yang turut serta melakukan perbuatan itu

## Ad. 1 Unsur Barang siapa

Menimbang bahwa unsur ini menunjukkan pada suatu subjek hukum sebagai pemegang hak dan kewajiban serta dapat di pertanggung jawabkan terhadap perbuatannya .

Menimbang bahwa di persidangan telah di hadapkan terdakwa **FERDI NANDO BIN SARNAP** yang identitasnya tersebut dalam surat dakwaan jaksa penuntut umum dan pada saat pemeriksaan identitas para terdakwa , para terdakwa telah membenarkan identitas tersebut dan di dalam persidangan terdakwa dalam keadaan sehat jasmani dan rohani serta selama dalam

Halman 44 Putusan No. 122/Pid.B/2024/PN Bks.

### 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

pemeriksaan di persidangan para terdakwa dapat menjawab semua pertanyaan dengan cermat serta majelis hakim tidak menemukan tanda-tanda atau petunjuk yang membuktikan terdakwa tidak mampu bertanggung jawab .

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

Menimbang bahwa berdasarkan fakta yang terungkap dipersidangan bahwa ketika terdakwa yang merupakan Direktur Utama PT. FIMADANI GRAHA MANDIRI selaku pengembang Perumahan Lavenders Crown Residence XV yang beralamat di Jalan Sirojulmunir Kel. Jatisari Kec. Jatiasih Kota Bekasi Jawa Barat yang dijual dan dipasarkan oleh PT. FIMADANI GRAHA MANDIRI belum memiliki Ijin Mendirikan Bangunan dari Dinas Tata Ruang Bekasi dan untuk tanah yang digunakan untuk perumahan bukan milik PT. FIMADANI GRAHA MANDIRI, dimana Sdr. Ferry Yanto (DPO) selaku Komisaris Utama PT. Fimadani Graha Mandiri telah menerima uang muka pembayaran rumah dari saksi korban SRI LESTARI TRISNA sebesar Rp.150.000.000, (seratus lima puluh juta rupiah) melalui rekening Bank Mandiri Nomor: 1670003366084 an. FERRY YANTO untuk pembelian perumahan type 36 luas tanah 62 m<sup>2</sup> Lavenders Crown Residence XV sesuai dengan surat Perjanjian Pengikatan jual beli Nomor: FGM/19/22/04/21 tertanggal 22 April 2021, dengan batas akhir serah terima rumah dan bangunan pada bulan Maret 2022 tetapi sampai dengan saat ini korban belum menerima serah terima rumah dan sejak pertengahan tahun 2022 PT. FIMADANI GRAHA MANDIRI sudah tidak menjalankan usahanya atau tutup, dengan diambilnya uang sebesar Rp.150.000.000, (seratus lima puluh juta rupiah) dari korban oleh Sdr. FERRY YANTO dan telah digunakan untuk operasional PT. FIMADANI GRAHA MANDIRI dengan demikian unsur ke 2 telah terpenuhi .

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

Menimbang bahwa berdasarkan fakta yang terungkap di persidangan bahwa terdakwa selaku Direktur dan Sdr. FERRY YANTO selaku Komisaris Utama PT. FIMADANI GRAHA MANDIRI telah menjual dan memasarkan Perumahan Lavenders Crown Residence XV yang beralamat di Jalan Sirojulmunir Kel. Jatisari Kec. Jatiasih Kota Bekasi Jawa Barat kepada saksi korban SRI LESTARI TRISNA sesuai dengan perjanjian pengikatan jual beli rumah, Nomor : FGM/19/22/04/21, tanggal 22 April 2021, dengan batas akhir serah terima rumah dan bangunan pada bulan Maret 2022, tetapi PT. FIMADANI

Halman 45 Putusan No. 122/Pid.B/2024/PN Bks.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

GRAHA MANDIRI belum memiliki Ijin Mendirikan Bangunan dari DPMPSTP Kota Bekasi dan Dinas Tata Ruang Kota Bekasi dan tanah yang digunakan untuk perumahan bukan milik PT. FIMADANI GRAHA MANDIRI tetapi masih milik (Alm) Drs. HADI SUMARGO dimana sampai dengan bulan Oktober 2021 terdakwa dan Sdr. Ferry Yanto tidak bisa memenuhi kesepakatan untuk melakukan pembayaran tanah seluas sekitar 3500 m<sup>2</sup> yang terletak Jalan Sirojilmunir Kel. Jatisari Kec. Jatiasih Kota Bekasi Jawa Barat kepada saksi Johannes Sumargo sebesar Rp. 7.632.500.000, (tujuh milyar enam ratus tiga puluh dua juta lima ratus ribu rupiah). Dan sejak pertengahan tahun 2022 PT. FIMADANI GRAHA MANDIRI sudah tidak menjalankan usahanya atau tutup, sehingga surat Perjanjian Pengikatan jual beli tersebut tidak dapat dijadikan dasar untuk menjual, Dengan demikian unsur ke 3 telah terpenuhi

Ad. 4 Unsur menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya, atau supaya memberi hutang maupun menghapuskan piutang.

Menimbang bahwa berdasarkan fakta yang terungkap di persidangan bahwa Bahwa dalam rapat yang dilaksanakan pada waktu antara bulan Januari 2021 s/d Februari 2021 di kantor PT. PT. Fimadani Graha Mandiri di Jl. Rawa Dolar Rt.003, Rw.007 No. 48, Kelurahan Jatiranggon, Kecamatan Jatisampurna, Kota Bekasi yang dihadiri oleh terdakwa, Sdr. Ferry Yanto (DPO), saksi Eka Setiawan dan saksi Zahra Fitriah selaku staf marketing **dengan sepengetahuan dan pesetujuan terdakwa selaku Direktur PT. Fimadani Graha Mandiri, Sdr. Ferry Yanto (DPO) menyuruh saksi Zahra Fitriah selaku staf marketing PT. Fimadani Graha Mandiri untuk memasarkan/menawarkan perumahan Lavendes Crown Residence XV** yang terletak di Jl. Sirojilmunir, Kelurahan Jatisari, Kecamatan Jatiasih, Kota Bekasi melalui brosur Pdf yang dikirim melalui whatsapp ke calon pembeli dengan memberikan promo untuk 10 orang pertama akan mendapatkan harga promo dari harga rumah Rp. 450.000.000,- menjadi Rp. 350.000.000,- sedangkan kalau pembayaran DP lebih dari 30 % akan dikasih bonus AC,TV, Kulkas atau bisa pilih 2 dari 3 pilihan itu dan untuk pembayaran harga promo ada 2 pilihan yaitu cash bertahap atau cash langsung, untuk akadnya memakai akad syariah;

Menimbang bahwa pada tanggal 21 April 2021 saksi Sri Lestari Trisna oleh karena merasa tertarik dengan brosur promo dari PT. Fimadani Graha Mandiri yang menawarkan perumahan Lavendes Crown Residence XV yang terletak di Jl. Sirojilmunir, Kelurahan Jatisari, Kecamatan Jatiasih, Kota Bekasi dengan harga murah dengan lokasi strategis telah mendatangi kantor PT. Fimadani Graha Mandiri bersama saksi Setyo Wismono dan diterima oleh saksi Zahra Fitria dengan sepengetahuan Sdr. Ferry Yanto (DPO) yang berada juga

Halman 46 Putusan No. 122/Pid.B/2024/PN Bks.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikantor lalu kepada saksi Zahra Fatria, saksi Sri Lestari Trisna menanyakan rumah type apa saja yang dijual dan berapa harga jualnya serta bagaimana cara pembayarannya yang dijawab oleh saksi Zahra Fatria sebagaimana yang disuruh oleh Sdr. Ferry Yanto (DPO) dengan persetujuan dan sepengetahuan terdakwa sebelumnya, menjelaskan bahwa masih ada 4 unit perumahan Lavendes Crown Residence XV yang masih tersedia yaitu unit E6 type 36, unit D6 type 36, unit D7 type 36 dan unit A3 type 36 dengan harga jual Rp. 350.000.000,- dan apabila disepakati untuk membeli rumah tersebut akan diberikan bonus TV, AC atau Kulkas sambil memberikan printout siteplan perumahan Lavendes Crown Residence XV selanjutnya Sdr. Ferry Yanto (DPO) ikut juga menawarkan untuk membeli unit E6 type 36 karena memiliki kelebihan tanah 2 meter, kemudian karena merasa tertarik saksi Sri Lestari Trisna menawar kepada Sdr. Ferry Yanto (DPO) yang disepakati harga rumah mendapat potongan Rp. 50.000.000,- sehingga menjadi Rp.300.000.000,-

Menimbang bahea berdasarkan keterangan saksi korban dan saksi lainnya bahwa hal-hal yang membuat saksi korban yakin membeli 1 unit rumah di Perumahan Lavenders Crown Residence XV Type 36 luas tanah 62 M<sup>2</sup> di Blok E6 yang beralamat di Kelurahan Jatiluhur Kec. Jatiasih Kota Bekasi:

- Dari penjelasan saksi Zahrah selaku marketing perumahan, untuk Perumahan Lavenders Crown Residence XV unit yang dijual sudah hampir habis dibeli oleh konsumen dan tinggal beberapa unit saja, sehingga saksi menjadi yakin bahwa pengembang perumahan tersebut tidak sedang bermasalah.
- Adanya print out dokumen siteplan yang diberikan saksi Zahrah selaku marketing perumahan kepada saksi dan keterangan saksi Zahrah bahwa perumahan tersebut sudah banyak dibeli oleh konsumen yang lain sehingga hanya tinggal 4 Unit saja.
- Harga Perumahan Lavenders Crown Residence XV yang ditawarkan oleh pihak pengembang tidak terlalu mahal dan bisa ditawar.
- Iming-iming hadiah langsung TV dan AC apabila membeli rumah di Perumahan Lavenders Crown Residence XV.
- Penjelasan dari pihak marketing saksi Zahrah bahwa PT. FIMADANI GRAHA MANDIRI sudah berpengalaman dalam membangun perumahan di daerah Bekasi.
- Pada saat saksi korban mengecek lahan yang digunakan untuk pembangunan Perumahan Lavenders Crown Residence XV tersebut benar ada.

Halman 47 Putusan No. 122/Pid.B/2024/PN Bks.

### 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

- Saksi Zahrah menjelaskan bahwa masih ada 4 unit perumahan yang masih belum terjual yaitu: unit E6 type 36, unit D7 type 36, unit D6 type 36, unit A3 type 36 dengan harga jual Rp. 350.000.000, (tiga ratus lima puluh juta rupiah) dan pada saat itu Sdr. FERRY YANTO juga menawarkan kepada saksi ada salah satu unit yang memiliki kelebihan tanah 2 meter yaitu unit E6, atas tawaran tersebut saksi tertarik mengambil unit E6, kemudian saksi menawar harga rumah tersebut kepada Sdr. FERRY YANTO dan terjadi kesepakatan untuk harga rumah menjadi Rp. 300.000.000, (tiga ratus juta rupiah), setelah itu saksi Zahra menjelaskan tata cara pembelian dan pembayaran rumah Lavenders Crown Residence XV.

Dengan demikian unsur ke 4 telah terpenuhi

Ad.5 Unsur “ Mereka yang melakukan, yang menyuruh melakukan, dan yang turut serta melakukan perbuatan itu”

Menimbang bahwa berdasarkan fakta yang terungkap di persidangan bahwa terdakwa Ferdy Nando dan Sdr. Ferry Yanto (DPO) baik secara bersama-sama dan bermufakat maupun bertindak sendiri-sendiri untuk dirinya sendiri pada hari, tanggal dan jam yang sudah tidak diingatnya lagi oleh terdakwa antara bulan Januari 2021 s/d Februari 2021 bertempat dikantor PT. Fimadani Graha Mandiri di Jl. Rawa Dolar Rt.003, Rw.007 No. 48, Kelurahan Jatiranggon, Kecamatan Jatisampurna, Kota Bekasi. Bermula pada sekitar bulan Juli 2020, Sdr. Ferry Yanto (DPO) selaku Komisaris Utama PT.Fimadani Graha Mandiri sedang mencari sebidang tanah untuk dijadikan perumahan lalu mendapat informasi dari Sdr. Anwar (staf kantor) bahwa ada tanah yang akan dijual dengan lokasi strategis di daerah Sirojolmunir, Kelurahan Jatisari, Kecamatan Jatiasih, Kota Bekasi dan atas informasi itu **Sdr. Ferry Yanto (DPO) menyuruh terdakwa** selaku Direktur PT. Fimadani Graha Mandiri yang juga adalah adik kandungnya sendiri dan Sdr. Anwar untuk berangkat meninjau lokasi tanah yang akan dijual tersebut kemudian sesampainya dilokasi mereka bertemu dengan Sdr. Endang selaku Ketua RT. setempat untuk melihat-lihat lokasi tanah dan mendapatkan lokasi tanah berada dipinggir jalan dan sekelilingnya sudah dibenteng;

Menimbang bahwa Kemudian pada tanggal 27 November 2020, sewaktu terdakwa dan Sdr. Ferry Yanto (DPO) sedang berada dikantor PT. Fimadani Graha Mandiri telah kedatangan saksi Johannes Sumargo dan Sdr. Endang untuk menawarkan tanah milik saksi Johannes Sumargo yang terletak di daerah Sirojolmunir, Kelurahan Jatisari, Kecamatan Jatiasih, Kota Bekasi selanjutnya terjadi pembicaraan antara saksi Johannes Sumargo dengan terdakwa dan Sdr. Ferry Yanto (DPO) dan dari hasil pembicaraan itu diperoleh

Halman 48 Putusan No. 122/Pid.B/2024/PN Bks.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kesepekatan awal kalau terdakwa dan Sdr. Ferr Yanto berminat untuk membeli tanah milik almarhum ayah saksi Johannes Sumargo yang berlokasi di Jl. Sirojolmunir, Kelurahan Jatisari, Kecamatan Jatiasih, Kota Bekasi seluas 3550 m2 untuk dijadikan perumahan dengan harga per m2 Rp. 2.150.000,- (dua juta seratus lima puluh ribu rupiah) dengan total harga keseluruhan sebesar Rp. 7.623.500.000,- (tujuh milyar enam ratus dua puluh tiga juta lima ratus ribu rupiah) lalu atas kesepakatan awal tersebut terdakwa memberikan uang tanda keseriusan pembelian tanah sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) kepada saksi Johannes Sumargo dengan mentransferkannya ke rekening BCA No. Rek. 0650596056 an. Riana Sukma ibu saksi Johannes Sumargo;

Menimbang bahwa pada sekitar bulan desember 2020 saksi Johannes Sumargo bertemu kembali dengan terdakwa dikantor notaris Rosliana di Kalimalang bekasi untuk berkonsultasi tentang syarat-syarat yang dibutuhkan untuk transaksi jual beli tanah dan setelah itu pada bulan Januari 2021 s/d Februari 2021 saksi Johannes Sumargo mengurus kelengkapan dokumen yang dibutuhkan lalu setelah semua kelengkapan dokumen selesai saksi Johannes Sumargo mengajak terdakwa untuk bertemu dikantor notaris akan tetapi dengan berbagai alasan terdakwa tidak mau bertemu dengan saksi Johannes Sumargo dan dalam waktu yang bersamaan Sdr. Ferry Yanto (DPO) dengan persetujuan dan sepengetahuan terdakwa telah memerintahkan saksi Eka Setiawan selaku Direktur teknik PT. Fimadani Graha Mandiri untuk membuat brosur-brosur Pdf yang memuat type-type perumahan Lavendes Crown Residence XV yang terletak di Jl. Sirojolmunir, Kelurahan Jatisari, Kecamatan Jatiasih, Kota Bekasi berikut site plan dan gambar disain rumah sebanyak 35 unit, untuk rumah dengan type 36 luas tanah 60 m2 seharga Rp. 300.000.000,- (harga promo) dari harga brosur Rp. 450.000.000,- type 36 luas tanah 72 m2 seharga Rp. 350.000.000,- dan type 36 luas tanah 80 m2 seharga Rp. 400.000.000,- dan dalam brosur juga memuat skema pembayaran yaitu DP Rp. 150.000.000,- untuk semua type rumah sedangkan sisa pembayaran menggunakan skema syariah berupa cicilan langsung ke developer tanpa dipungut bunga selama 5 tahun;

Menimbang bahwa setelah brosur dalam bentuk Pdf selesai dikerjakan oleh saksi Eka Setiawan lalu diserahkan kepada Sdr. Ferry Yanto (DPO) dan setelah itu dalam rapat yang dilaksanakan pada waktu antara bulan Januari 2021 s/d Februari 2021 di kantor PT. Fimadani Graha Mandiri di Jl. Rawa Dolar Rt.003, Rw.007 No. 48, Kelurahan Jatiranggon, Kecamatan Jatisampurna, Kota Bekasi yang dihadiri oleh terdakwa, Sdr. Ferry Yanto (DPO), saksi Eka Setiawan dan saksi Zahra Fitriah selaku staf marketing dengan sepengetahuan

Halman 49 Putusan No. 122/Pid.B/2024/PN Bks.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

dan persetujuan terdakwa selaku Direktur PT. Fimadani Graha Mandiri, Sdr. Ferry Yanto (DPO) menyuruh saksi Zahra Fitriah selaku staf marketing PT. Fimadani Graha Mandiri untuk memasarkan/menawarkan perumahan Lavendes Crown Residence XV yang terletak di Jl. Sirojolmunir, Kelurahan Jatisari, Kecamatan Jatiasih, Kota Bekasi melalui brosur Pdf yang dikirim melalui whatsapp ke calon pembeli dengan memberikan promo untuk 10 orang pertama akan mendapatkan harga promo dari harga rumah Rp. 450.000.000,- menjadi Rp. 350.000.000,- sedangkan kalau pembayaran DP lebih dari 30 % akan dikasih bonus AC,TV, Kulkas atau bisa pilih 2 dari 3 pilihan itu dan untuk pembayaran harga promo ada 2 pilihan yaitu cash bertahap atau cash langsung, untuk akadnya memakai akad syariah;

Menimbang bahwa pada tanggal 21 April 2021 saksi Sri Lestari Trisna oleh karena merasa tertarik dengan brosur promo dari PT. Fimadani Graha Mandiri yang menawarkan perumahan Lavendes Crown Residence XV yang terletak di Jl. Sirojolmunir, Kelurahan Jatisari, Kecamatan Jatiasih, Kota Bekasi dengan harga murah dengan lokasi strategis telah mendatangi kantor PT. Fimadani Graha Mandiri bersama saksi Setyo Wismono dan diterima oleh saksi Zahra Fitria dengan sepengetahuan Sdr. Ferry Yanto (DPO) yang berada juga di kantor lalu kepada saksi Zahra Fatria, saksi Sri Lestari Trisna menanyakan rumah type apa saja yang dijual dan berapa harga jualnya serta bagaimana cara pembayarannya yang dijawab oleh saksi Zahra Fatria sebagaimana yang disuruh oleh Sdr. Ferry Yanto (DPO) dengan persetujuan dan sepengetahuan terdakwa sebelumnya, menjelaskan bahwa masih ada 4 unit perumahan Lavendes Crown Residence XV yang masih tersedia yaitu unit E6 type 36, unit D6 type 36, unit D7 type 36 dan unit A3 type 36 dengan harga jual Rp. 350.000.000,- dan apabila disepakati untuk membeli rumah tersebut akan diberikan bonus TV, AC atau Kulkas sambil memberikan printout siteplan perumahan Lavendes Crown Residence XV selanjutnya Sdr. Ferry Yanto (DPO) ikut juga menawarkan untuk membeli unit E6 type 36 karena memiliki kelebihan tanah 2 meter, kemudian karena merasa tertarik saksi Sri Lestari Trisna menawarkan kepada Sdr. Ferry Yanto (DPO) yang disepakati harga rumah mendapat potongan Rp. 50.000.000,- sehingga menjadi Rp.300.000.000,-

Menimbang bahwa pada tanggal 22 April 2021 bertempat di kantor PT. Fimadani Graha Mandiri dengan disaksikan oleh terdakwa, saksi Zahra Fitria, saksi Setyo Wismono dan Sdr. Ferry Yanto (DPO) untuk meyakinkan saksi Sri Lestari Trisna telah dibuatkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Akad Istishna) Nomor: FGM/19/22/04/21 tanggal 22 April 2021 antara saksi Sri Lestari Trisna selaku pihak pembeli dengan saksi Eka Setiawan selaku Direktur Teknik

Halman 50 Putusan No. 122/Pid.B/2024/PN Bks.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

sebagai pihak penjual mewakili PT. Fimadani Graha Mandiri untuk pembelian sebuah rumah yang terletak di Jl. Sirojolmunir, Kelurahan Jatisari, Kecamatan Jatiasih, Kota Bekasi dengan poin-poin utama sebagai berikut: 1. Harga transaksi jual beli tanah dan bangunan perumahan Lavendes Crown Residence XV Blok E6 adalah sebesar Rp. 300.000.000,- 2 .Down Payment/uang muka pembelian rumah sebesar Rp. 150.000.000,- 3. Sisanya sebesar Rp. 75.000.000,- dibayarkan pada saat mulai proses dan sisanya Rp. 75.000.000,- pada saat serah terima bangunan (STB); 4. Bahwa pihak pertama (PT. Fimadani Graha Mandiri) wajib menyerahkan tanah dan bangunan kepada pihak ke dua (saksi Sri Lestari) selambat-lambatnya Maret 2022, selanjutnya atas permintaan dari Sdr. Ferry Yanto (DPO) saksi Sri Lestari Trisna mentrasferkan uang DP sebesar Rp. 150.000.000,- rekening Bnk Mandiri Nomor 1670003366084 an. Ferry Yanto dan untuk itu dibuatkan kwitansinya;

Menimbang bahwa berselang beberapa bulan kemudian terdakwa dan Sdr. Ferry Yanto selaku Komisaris Utama dan Direktur PT. Fimadani Graha Mandiri tidak dapat menyerahkan rumah, TV dan Kulkas kepada saksi Sri Lestari Trisna sebagaimana yang diperjanjikan sebelumnya walaupun sudah ditagih atau ditanyakan berulang-ulang oleh saksi saksi Sri Lestari Trisna baik terdakwa maupun Sdr. Ferry Yanto (DPO) tidak dapat memenuhi kewajibannya karena dari awal sudah ada niat/maksud untuk melakukan penipuan dengan modus pembangunan perumahan Lavendes Crown Residence XV yang berlokasi di Jl. Sirojolmunir, Kelurahan Jatisari, Kecamatan Jatiasih, Kota Bekasi karena sampai saat ini tidak ada satu buah rumahpun yang dibangun oleh terdakwa dan Sdr. Ferry Yanto (DPO) dan juga tanah tersebut masih milik dari saksi Johannes Sumargo karena tidak jadi dibeli oleh terdakwa dan Sdr. Ferry Yanto (DPO) serta dalam membangun perumahan tersebut baik terdakwa maupun Sdr. Ferry Yanto (DPO) dari awal tidak ada mengurus izin dan persyaratan untuk membangun perumahan sebagaimana ketentuan aturan yang berlaku, dengan demikian apa yang sudah dilakukan terdakwa dan Ferry Yanto (DPO) adalah suatu keadaan yang tidak sesuai dengan kenyataan atau keadaan palsu yang penuh kebohongan belaka penuh dengan tipu muslihat;

Dengan demikian unsur ke 5 telah terpenuhi .

Menimbang bahwa oleh karena semua unsur dalam dakwaan kesatu melanggar pasal 378 KUHP telah terpenuhi dan majelis hakim berkeyakinan bahwa tindak pidana sebagaimana yang didakwakan kepada terdakwa telah terbukti maka terdakwa tersebut harus dinyatakan terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana tersebut dalam dakwaan kesatu tersebut.

Halman 51 Putusan No. 122/Pid.B/2024/PN Bks.

#### 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

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan – pertimbangan sebagaimana diuraikan di atas, oleh karena perbuatan terdakwa telah terbukti secara sah dan meyakinkan, terdakwa tersebut mampu bertanggung jawab dan perbuatannya bersifat melawan hukum serta tidak terdapat adanya alasan pemaaf yang dapat meniadakan kesalahan maupun alasan pembenar yang dapat menghapuskan sifat melawan hukum dari perbuatan tersebut maka dengan mengingat ketentuan dalam pasal Pasal 378 KUHP Jo pasal 193 KUHPA maka terdakwa harus di jatuhkan pidana.

Menimbang bahwa oleh karena terdakwa telah dinyatakan terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana dan di jatuhkan pidana, maka dengan mengingat ketentuan pasal 197 ayat (1) huruf i dan pasal 222 ayat (1) KUHPA, maka terdakwa harus di bebani untuk membayar biaya perkara yang besarnya di sebutkan dalam amar putusan ini.

Menimbang bahwa barang bukti berupa - 1 (satu) lembar asli slip setoran Bank Mandiri ke Nomor : 1670003366084 an. FERRY YANTO sejumlah Rp 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah), tertanggal 22 April 2021; 1 (satu) bundle asli surat perjanjian pengikatan jual beli, Nomor : FGM/19/22/04/21, tanggal 22 April 2022; 1 (satu) lembar asli kwitansi No.01/LV XV/22/04/21, tanggal 22 April 2021, dari Lavenders Crown Residence; 2 (dua) lembar Printout siteplan perumahan Lavenders Crown Residence XV; 2 (dua) lembar asli surat kesepakatan pembatalan, tertanggal 15 Oktober 2021; 2 (dua) lembar asli surat perihal cicilan pengembalian dana, Nomor: 02/II/FGM-BKS/22, tanggal 1 Maret 2022; 1 (satu) lembar asli rekening koran Bank Mandiri No.Rek: 1230091030926, an. SRI LESTARI TRISNA; 4 (empat) lembar printout brosur perumahan Lavenders Crown Residence XV (Cluster Jatisari) yang beralamat di Jalan Sirojulmunir Kel.Jatisari Kec.Jatiasaih Kota Bekasi Jawa Barat; 1 (satu) lembar printout daftar harga perumahan Lavender Crown Residence XV yang beralamat di Jalan Sirojulmunir Kel.Jatisari Kec.Jatiasaih Kota Bekasi Jawa Barat; akan di tentukan dalam amar putusan ini.

Menimbang bahwa sebelum menjatuhkan pidana terhadap terdakwa terlebih dahulu di pertimbangkan hal-hal yang memberatkan dan hal-hal yang meringankan :

Hal – hal yang memberatkan .

- Perbuatan terdakwa sangat mereshakan masyarakat .
- Terdakwa pernah di hukum

Halman 52 Putusan No. 122/Pid.B/2024/PN Bks.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hal - hal yang meringankan;

- Terdakwa menyesali perbuatannya dan berjanji tidak akan mengulangi lagi perbuatannya .

Mengingat ketentuan Pasal 378 KUHP dan KUHP serta peraturan perundangan yang bersangkutan .

## M e n g a d i l i

1. Menyatakan terdakwa **FERDI NANDO BIN SARNAP** telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana "Turut serta melakukan Penipuan".
2. Menjatuhkan pidana terhadap terdakwa tersebut dengan pidana penjara selama 2 (dua) Tahun dan 6 ( Delapan ) bulan .
3. Menyatakan barang bukti berupa :
  - 1 (satu) lembar asli slip setoran Bank Mandiri ke Nomor : 1670003366084 an. FERRY YANTO sejumlah Rp 150.000.000,- (serratus lima puluh juta rupiah), tertanggal 22 April 2021;
  - 1 (satu) bundle asli surat perjanjian pengikatan jual beli, Nomor : FGM/19/22/04/21, tanggal 22 April 2022;
  - 1 (satu) lembar asli kwitansi No.01/LV XV/22/04/21, tanggal 22 April 2021, dari Lavenders Crown Residence;
  - 2 (dua) lembar Printout siteplan perumahan Lavenders Crown Residence XV;
  - 2 (dua) lembar asli surat kesepakatan pembatalan, tertanggal 15 Oktober 2021;
  - 2 (dua) lembar asli surat perihal cicilan pengembalian dana, Nomor: 02/II/FGM-BKS/22, tanggal 1 Maret 2022;
  - 1 (satu) lembar asli rekening koran Bank Mandiri No.Rek: 1230091030926, an. SRI LESTARI TRISNA;
  - 4 (empat) lembar printout brosur perumahan Lavenders Crown Residence XV (Cluster Jatisari) yang beralamat di Jalan Sirojulmunir Kel.Jatisari Kec.Jatiasaih Kota Bekasi Jawa Barat;
  - 1 (satu) lembar printout daftar harga perumahan Lavender Crown Residence XV yang beralamat di Jalan Sirojulmunir Kel.Jatisari Kec.Jatiasaih Kota Bekasi Jawa Barat;
4. Membebani terdakwa membayar biaya perkara sebesar Rp. 5.000,- (Lima ribu rupiah).

Agar tetap terlampir dalam berkas perkara

Halman 53 Putusan No. 122/Pid.B/2024/PN Bks.

#### 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

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi pada hari Senen tanggal 3 Juni 2024, oleh kami, Suwanto, S.H., sebagai Hakim Ketua, Fauziah Hanum Harahap, S.H., M.H, dan Moch. Nur Azizi, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu jug oleh Hakim Ketua dengan didampingi para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Mujiono, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Bekasi, serta dihadiri oleh Penuntut Umum dan Terdakwa ;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Fauziah Hanum Harahap, S.H.. M.H,

Suwanto, S.H.

Moch. Nur Azizi, S.H.

Panitera Pengganti,

Mujiono, S.H.,

I

Halman 54 Putusan No. 122/Pid.B/2024/PN Bks.