



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pid.I.A.3

PUTUSAN

Nomor 791/Pid.B/2022/PN Sby

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Nama lengkap	: Henrikus Tri Yudo Dewanto Anak Dari Ay Soekanto;
Tempat lahir	: Lumajang;
Umur/Tanggal lahir	: 48 tahun/11 Juli 1973;
Jenis kelamin	: Laki-laki;
Kebangsaan	: Indonesia;
Tempat tinggal	: Perum Tirtasani Estate THC No. 2 Desa Ngenep, Kecamatan Karangploso Kabupaten Malang atau kontrak di Perum Pantai Mentari Blok DD 2/31 Surabaya atau kost di Jl. Simo Sidomulyo Gg.8 No. 41 D Surabaya;
Agama	: Katholik;
Pekerjaan	: Tidak bekerja

Terdakwa Henrikus Tri Yudo Dewanto Anak Dari Ay Soekanto ditahan dalam tahanan rutan oleh:

1. Penyidik Perpanjangan Oleh Penuntut Umum sejak tanggal 26 Maret 2022 sampai dengan tanggal 4 Mei 2022
2. Penyidik sejak tanggal 6 Maret 2022 sampai dengan tanggal 25 Maret 2022
3. Penuntut Umum sejak tanggal 12 April 2022 sampai dengan tanggal 1 Mei 2022
4. Hakim Pengadilan Negeri sejak tanggal 18 April 2022 sampai dengan tanggal 17 Mei 2022
5. Hakim Pengadilan Negeri Perpanjangan Pertama Oleh Ketua Pengadilan Negeri sejak tanggal 18 Mei 2022 sampai dengan tanggal 16 Juli 2022

Terdakwa menghadap sendiri;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca: a

- Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 791/Pid.B/2022/PN Sby tanggal 18 April 2022 tentang penunjukan Majelis Hakim;
- Penetapan Majelis Hakim Nomor 791/Pid.B/2022/PN Sby tanggal 18 April 2022 tentang penetapan hari sidang;
- Berkas perkara dan surat-surat lain yang bersangkutan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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

1. Menyatakan terdakwa HENRIKUS TRI YUDO DEWANTO Anak dari (Alm) AY SOEKANTO bersalah melakukan tindak pidana "Penipuan", sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 378 KUHP, seperti dalam dakwaan pertama Penuntut Umum;
2. Menjatuhan pidana terhadap terdakwa HENRIKUS TRI YUDO DEWANTO Anak dari (Alm) AY SOEKANTO berupa pidana penjara selama 1 (satu) tahun dan 6 (enam) bulan dikurangi selama terdakwa berada dalam tahanan dengan perintah supaya terdakwa tetap ditahan;
3. Menyatakan barang bukti berupa :
 - 1 (satu) bendel brosur price list Green View Menganti Gresik;
 - 1 (satu) lembar kwitansi No. 000024 tanggal 30 Desember 2013 sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) untuk pembayaran Booking Fee Type 45/84 Blok B7 Green View Menganti;
 - 1 (satu) lembar kwitansi No. 000027 tanggal 08 Januari 2014 sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) untuk pembayaran uang muka Type 45/84 Blok B7 Green View Menganti;
 - 1 (satu) lembar kwitansi No. 000033 tanggal 15 Pebruari 2014 sebesar Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) untuk pembayaran angsuran uang muka;
 - 1 (satu) lembar kwitansi No. 000039 tanggal 01 Maret 2014 sebesar Rp. 35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah) untuk pembayaran pelunasan uang muka rumah Type 45/84 Blok B7 Green View Menganti;
 - 1 (satu) bendel Brosur Price List Graha Tara Regency Jl. Hulaan Menganti Gresik;
 - 1 (satu) bendel Ikatan Jual Beli secara cash bertahap tertanggal 11 Agustus 2014;
 - 1 (satu) lembar Fotocopy Surat pemesanan rumah Graha Tara Regency tertanggal 11 Agustus 2014;
 - 1 (satu) lembar Surat Pernyataan kesepakatan antara Henrikus Tri Yudo Dewanto dengan Winata, SE tertanggal 14 Agustus 2014 terkait pembayaran terakhir pembelian rumah Graha Tara Regency;
 - 1 (satu) lembar Addendum tertanggal 12 Mei 2017 antara Henrikus Tri Yudo Dewanto dengan Winata, SE;

Halaman 2 dari 33 Putusan Nomor 791/Pid.B/2022/PN Sby

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 kewaktu. 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

Terlampir dalam berkas perkara.

4. Menetapkan agar terdakwa membayar biaya perkara sebesar Rp. 2.000,- (duaribu rupiah);

Setelah mendengar permohonan Terdakwa yang pada pokoknya menyatakan mohon keringanan hukuman dengan alasan terdakwa menyesali perbuatannya dan berjanji tidak akan mengulangi serta terdakwa mempunyai tanggungan keluarga;

Setelah mendengar tanggapan Penuntut Umum terhadap pembelaan Terdakwa yang pada pokoknya tetap pada tuntutannya

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

PERTAMA

Bahwa terdakwa **HENRIKUS TRI YUDO DEWANTO** Anak dari (Alm) AY **SOEKANTO**, pada hari Rabu tanggal 30 Desember 2013, sekira pukul 10.00 Wib atau setidak-tidaknya pada bulan Desember tahun 2013 atau setidaknya dalam tahun 2013, bertempat di kantor PT. Mega Buana Angkasa Puri Jl. Achmad Jais No. 42 Surabaya atau setidak-tidaknya pada suatu tempat yang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Surabaya yang berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini, **dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum, dengan memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu muslihat, ataupun rangkaian kebohongan, membujuk orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya, atau supaya memberi utang atau menghapuskan piutang**, perbuatan itu dilakukan terdakwa dengan cara sebagai berikut:

- Bahwa pada waktu dan tempat sebagaimana diuraikan diatas, awalnya terdakwa membuat iklan penjualan rumah Perum Green View Menganti Gresik dengan harga murah melalui media sosial dengan mencantumkan price list, denah dan gambar dari Perum Green View Menganti Gresik berikut nomor kontak terdakwa, atas iklan tersebut saksi WINATA, SE tertarik untuk membeli rumah tersebut lalu menghubungi nomor kontak terdakwa, setelah berkomunikasi dengan terdakwa, saksi WINATA, SE bertemu dengan terdakwa di kantor PT. Mega Buana Angkasa Puri yang beralamatkan di Jl. Achmad Jais No. 42 Surabaya, dalam pertemuan tersebut terdakwa mengaku sebagai Direktur PT. Mega Buana Angkasa Puri, lalu terdakwa menjelaskan tentang rumah yang akan dibangun di perumahan Green View Menganti dengan memberikan beberapa brosur atau pamphlet berikut harga-harganya sesuai dengan type rumah masing-masing;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa atas penjelasan tersebut selanjutnya saksi WINATA, SE tertarik untuk membeli rumah di perumahan tersebut secara tunai, kemudian terjadi negosiasi harga antara saksi WINATA, SE dengan terdakwa dan disepakati untuk harga Perumahan Green View Menganti Blok B No. 7 dengan luas tanah 84 m² atau 6 x 14 Type 45 di Desa Mojotengah Kec. Menganti Gresik sebesar Rp. 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah) dengan pembayaran secara bertahap, pembayaran uang pemesanan / *booking* rumah sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) diserahkan kepada terdakwa dengan bukti pembayaran 1 (satu) lembar kwitansi No. 000024 tertanggal 30 Desember 2013 dengan notice untuk pembayaran *booking fee* type 45/84 Blok B7;
- Bahwa untuk lebih meyakinkan saksi WINATA, SE, pada hari Rabu tanggal 08 Januari 2014 terdakwa bertemu dengan saksi WINATA, SE untuk membuat perjanjian pengikatan jual beli secara cash bertahap di kantor Notaris Maria Baroroh, SH alamat Ruko Grand Achmad Jais A-9 Jl. Achmad Jais 34 Surabaya, yang mana dalam perjanjian tersebut terdakwa selaku penjual lahan atau tanah yang mewakili dari pemiliknya IRAWAN alamat Jl. Dinoyo Alun-alun II No. 26 Surabaya dan saksi WINATA, SE sebagai pembeli;
- Bahwa setelah dari Notaris tersebut membuat saksi WINATA, SE percaya dan tergerak hatinya untuk melakukan pembayaran kembali dengan rincian sebagai berikut:
 1. Pada tanggal 08 Januari 2014 sekira pukul 12.00 Wib saksi WINATA, SE melakukan pembayaran uang muka sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) dan diterima langsung oleh terdakwa dengan bukti pembayaran 1 (satu) lembar kwitansi No. 000027 tertanggal 08 Januari 2014 dengan notice untuk pembayaran uang muka type 45/84 Blok B7 di kantor pemasaran PT. Megabuana Angkasa Puri setelah;
 2. Pada tanggal 15 Pebruari 2014 sekira pukul 12.00 Wib saksi WINATA, SE melakukan pembayaran uang muka sebesar Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) dan diterima langsung oleh terdakwa dengan bukti pembayaran 1 (satu) lembar kwitansi No. 000033 tertanggal 15 Pebruari 2014 dengan notice untuk pembayaran angsuran uang muka di kantor pemasaran PT. Megabuana Angkasa Puri;
 3. Pada tanggal 01 Maret 2014 sekira pukul 12.00 Wib saksi WINATA, SE melakukan pembayaran pelunasan uang muka rumah type 45/84 Blok B-7 Menganti Gresik sebesar Rp. 35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah) dan diterima langsung oleh terdakwa dengan bukti pembayaran 1 (satu)

Halaman 4 dari 33 Putusan Nomor 791/Pid.B/2022/PN Sby

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 kewaktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 4



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lembar kwitansi No. 000039 tertanggal 01 Maret 2014 dengan notice untuk pembayaran pelunasan uang muka rumah type 45/84 Blok B-7 di kantor pemasaran PT. Megabuana Angkasa Puri;

- Bahwa untuk sisanya sebesar Rp. 26.000.000,- (dua puluh enam juta rupiah) sesuai kesepakatan antara terdakwa dan saksi WINATA, SE yang tercantum dalam Surat Pernyataan tanggal 14 Agustus 2014 akan saksi WINATA, SE bayarkan setelah pembangunan rumah tersebut selesai, yang mana didalam ikatan perjanjian tersebut rumah selesai dan bisa ditempati sekitar 60 (enam puluh) hari setelah disetujuinya gambar rencana rumah dan ditandatanganinya perjanjian oleh saksi WINATA, SE dan terdakwa, namun pada waktu itu terdakwa hanya menunjukkan gambar / sket rumah type 45/84 Green View Menganti, tanpa adanya penandatanganan dari saksi WINATA, SE;
- Bahwa setelah uang muka dibayar lunas oleh saksi WINATA, SE, selanjutnya sekira bulan Juli 2014 saksi WINATA, SE menerima info dari terdakwa bahwa untuk pembangunan rumah di Green View Menganti khususnya rumah type 45/84 blok B-7 yang telah saksi WINATA, SE pesan mengalami kendala, kemudian terdakwa menawarkan kepada saksi WINATA, SE untuk pembelian rumahnya dialihkan di Graha Tara Regency Blok A No. 3 dengan luas tanah 90,46 m² atau 6 x 15,08 type 45 Desa Hulaan Kec. Menganti Gresik, agar saksi WINATA, SE tertarik terdakwa memberikan pamflet atau brosur terkait Perumahan Graha Tara regency berikut sket atau rencana gambar rumah serta terdakwa menyampaikan jika saksi WINATA, SE tertarik saksi WINATA, SE hanya dibebankan biaya tambahan sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah), atas tawaran terdakwa tersebut, saksi WINATA, SE tertarik dan melakukan pembayaran sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) kepada terdakwa;
- Bahwa untuk lebih meyakinkan saksi WINATA, SE kembali, selanjutnya pada hari Senin tanggal 11 Agustus 2014 sekira pukul 12.00 Wib terdakwa bersama dengan saksi WINATA, SE mendatangi kantor Notaris Maria Baroroh, SH Grand Achmad Jais A-9 Jl. Achmad Jais 34 Surabaya untuk membuat ikatan perjanjian jual beli secara cash bertahap yang mana dalam perjanjian tersebut terdakwa selaku penjual lahan atau tanah yang mewakili dari pemiliknya SUPANGKAT alamat Jl. Juwingan 111 Kec. Gubeng Surabaya selaku pemilik lahan sedangkan saksi WINATA, SE sebagai pembeli, yang mana dalam perjanjian tersebut pembangunan rumah selesai dan bisa ditempati setelah 60 (enam puluh) hari semenjak disetujuinya gambar rencana rumah dan

Halaman 5 dari 33 Putusan Nomor 791/Pid.B/2022/PN Sby

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 kewaktu. 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

ditandatanganinya perjanjian oleh saksi WINATA, SE dan terdakwa, namun pada waktu itu saksi WINATA, SE tidak pernah menandatangani apapun terkait gambar rencana yang dimaksud hanya diperlihatkan sket gambar rumah Graha Tara Regency saja oleh terdakwa;

- Bahwa setelah 60 hari sekira bulan Desember 2014 saksi mengecek pembangunan rumah di Graha Tara Regency Blok A No. 3, namun saat itu masih berupa lahan belum dibangun sama sekali, mengetahui hal tersebut saksi WINATA, SE menghubungi terdakwa dan oleh terdakwa dijawab bahwa pembangunan rumah masih mengalami kendala seperti kekurangan pekerja, masih mencari kontraktor dan sebagainya, kemudian saksi WINATA, SE menanyakan terus menerus kepada terdakwa mengenai perkembangan pembangunan rumah saksi WINATA, SE, namun terdakwa hanya berjanji, sehingga pada hari Jumat tanggal 12 Mei 2017 sekira pukul 12.00 wib saksi WINATA, SE beserta terdakwa kembali membuat tambahan perjanjian (addendum) di kantor Notaris Maria Baroroh, SH yang mana dalam perjanjian tersebut terdakwa sanggup untuk menyelesaikan pembangunan rumah milik saksi WINATA, SE selambat-lambatnya pada tanggal 31 Oktober 2017 dan jika pembangunan rumah tersebut masih belum terselesaikan maka setiap bulannya terdakwa memberikan kompensasi kepada saksi WINATA, SE sebesar Rp. 6.000.000,-;
- Bahwa sampai batas waktu yang dijanjikan terdakwa tidak pernah melakukan pembangunan atas rumah tersebut, hal tersebut disampaikan oleh terdakwa hanyalah rangkaian kata-kata bohong agar saksi WINATA, SE mau menyerahkan uang kepada terdakwa karena terdakwa bukanlah Direktur PT. Mega Buana Angkasa Puri dan PT. Mega Buana Angkasa Puri tidak pernah ada / fiktif, sehingga menguntungkan terdakwa dan atas perbuatan terdakwa saksi WINATA, SE mengalami kerugian kurang lebih sebesar Rp. 99.000.000,- (sembilan puluh sembilan juta rupiah);

Perbuatan terdakwa diatas sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam

Pasal 378 KUHP;

ATAU

KEDUA :

Bahwa terdakwa **HENRIKUS TRI YUDO DEWANTO Anak dari (Alm) AY SOEKANTO**, pada waktu dan tempat sebagaimana diuraikan dalam dakwaan pertama diatas, **dengan sengaja dan dengan melawan hukum memiliki barang sesuatu yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain, tetapi**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan, perbuatan itu dilakukan terdakwa dengan cara sebagai berikut:

- Bahwa pada waktu dan tempat sebagaimana diuraikan dalam dakwaan pertama diatas, awalnya terdakwa membuat iklan penjualan rumah Perum Green View Menganti Gresik dengan harga murah melalui media sosial dengan mencantumkan price list, denah dan gambar dari Perum Green View Menganti Gresik berikut nomor kontak terdakwa, atas iklan tersebut saksi WINATA, SE tertarik untuk membeli rumah tersebut lalu menghubungi nomor kontak terdakwa, setelah berkomunikasi dengan terdakwa, saksi WINATA, SE bertemu dengan terdakwa di kantor PT. Mega Buana Angkasa Puri yang beralamatkan di Jl. Achmad Jais No. 42 Surabaya, dalam pertemuan tersebut terdakwa mengaku sebagai Direktur PT. Mega Buana Angkasa Puri, lalu terdakwa menjelaskan tentang rumah yang akan dibangun di perumahan Green View Menganti dengan memberikan beberapa brosur atau pamflet berikut harga-harganya sesuai dengan type rumah masing-masing;
- Bahwa atas penjelasan tersebut selanjutnya saksi WINATA, SE tertarik untuk membeli rumah di perumahan tersebut secara tunai, kemudian terjadi negosiasi harga antara saksi WINATA, SE dengan terdakwa dan disepakati untuk harga Perumahan Green View Menganti Blok B No. 7 dengan luas tanah 84 m² atau 6 x 14 Type 45 di Desa Mojotengah Kec. Menganti Gresik sebesar Rp. 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah) dengan pembayaran secara bertahap, pembayaran uang pemesanan / *booking* rumah sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) diserahkan kepada terdakwa dengan bukti pembayaran 1 (satu) lembar kwitansi No. 000024 tertanggal 30 Desember 2013 dengan notice untuk pembayaran *booking fee* type 45/84 Blok B7;
- Bahwa selanjutnya pada hari Rabu tanggal 08 Januari 2014 terdakwa bertemu dengan saksi WINATA, SE untuk membuat perjanjian pengikatan jual beli secara cash bertahap di kantor Notaris Maria Baroroh, SH alamat Ruko Grand Achmad Jais A-9 Jl. Achmad Jais 34 Surabaya, yang mana dalam perjanjian tersebut terdakwa selaku penjual lahan atau tanah yang mewakili dari pemiliknya IRAWAN alamat Jl. Dinoyo Alun-alun II No. 26 Surabaya dan saksi WINATA, SE sebagai pembeli;
- Bahwa setelah dari Notaris tersebut, saksi WINATA, SE melakukan pembayaran kembali dengan rincian sebagai berikut:
 1. Pada tanggal 08 Januari 2014 sekira pukul 12.00 Wib saksi WINATA, SE melakukan pembayaran uang muka sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

juta rupiah) dan diterima langsung oleh terdakwa dengan bukti pembayaran 1 (satu) lembar kwitansi No. 000027 tertanggal 08 Januari 2014 dengan notice untuk pembayaran uang muka type 45/84 Blok B7 di kantor pemasaran PT. Megabuana Angkasa Puri setelah;

2. Pada tanggal 15 Februari 2014 sekira pukul 12.00 Wib saksi WINATA, SE melakukan pembayaran uang muka sebesar Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) dan diterima langsung oleh terdakwa dengan bukti pembayaran 1 (satu) lembar kwitansi No. 000033 tertanggal 15 Februari 2014 dengan notice untuk pembayaran angsuran uang muka di kantor pemasaran PT. Megabuana Angkasa Puri;
 3. Pada tanggal 01 Maret 2014 sekira pukul 12.00 Wib saksi WINATA, SE melakukan pembayaran pelunasan uang muka rumah type 45/84 Blok B-7 Menganti Gresik sebesar Rp. 35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah) dan diterima langsung oleh terdakwa dengan bukti pembayaran 1 (satu) lembar kwitansi No. 000039 tertanggal 01 Maret 2014 dengan notice untuk pembayaran pelunasan uang muka rumah type 45/84 Blok B-7 di kantor pemasaran PT. Megabuana Angkasa Puri;
- Bahwa untuk sisanya sebesar Rp. 26.000.000,- (dua puluh enam juta rupiah) sesuai kesepakatan antara terdakwa dan saksi WINATA, SE yang tercantum dalam Surat Pernyataan tanggal 14 Agustus 2014 akan saksi WINATA, SE bayarkan setelah pembangunan rumah tersebut selesai, yang mana didalam ikatan perjanjian tersebut rumah selesai dan bisa ditempati sekitar 60 (enam puluh) hari setelah disetujuinya gambar rencana rumah dan ditandatanganinya perjanjian oleh saksi WINATA, SE dan terdakwa, namun pada waktu itu terdakwa hanya menunjukkan gambar / sket rumah type 45/84 Green View Menganti, tanpa adanya penandatanganan dari saksi WINATA, SE;
- Bahwa setelah uang muka dibayar lunas oleh saksi WINATA, SE, selanjutnya sekira bulan Juli 2014 saksi WINATA, SE menerima info dari terdakwa bahwa untuk pembangunan rumah di Green View Menganti khususnya rumah type 45/84 blok B-7 yang telah saksi WINATA, SE pesan mengalami kendala, kemudian terdakwa menawarkan kepada saksi WINATA, SE untuk pembelian rumahnya dialihkan di Graha Tara Regency Blok A No. 3 dengan luas tanah 90,46 m² atau 6 x 15,08 type 45 Desa Hulaan Kec. Menganti Gresik, agar saksi WINATA, SE tertarik terdakwa memberikan pamflet atau brosur terkait Perumahan Graha Tara regency berikut sket atau rencana gambar rumah serta terdakwa menyampaikan jika saksi WINATA, SE tertarik saksi WINATA,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SE hanya dibebankan biaya tambahan sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah), atas tawaran terdakwa tersebut, saksi WINATA, SE tertarik dan melakukan pembayaran sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) kepada terdakwa;

- Bahwa selanjutnya pada hari Senin tanggal 11 Agustus 2014 sekira pukul 12.00 Wib terdakwa bersama dengan saksi WINATA, SE mendatangi kantor Notaris Maria Baroroh, SH Grand Achmad Jais A-9 Jl. Achmad Jais 34 Surabaya untuk membuat ikatan perjanjian jual beli secara cash bertahap yang mana dalam perjanjian tersebut terdakwa selaku penjual lahan atau tanah yang mewakili dari pemiliknya SUPANGKAT alamat Jl. Juwingan 111 Kec. Gubeng Surabaya selaku pemilik lahan sedangkan saksi WINATA, SE sebagai pembeli, yang mana dalam perjanjian tersebut pembangunan rumah selesai dan bisa ditempati setelah 60 (enam puluh) hari semenjak disetujuinya gambar rencana rumah dan ditandatanganinya perjanjian oleh saksi WINATA, SE dan terdakwa, namun pada waktu itu saksi WINATA, SE tidak pernah menandatangani apapun terkait gambar rencana yang dimaksud hanya diperlihatkan sket gambar rumah Graha Tara Regency saja oleh terdakwa;
- Bahwa setelah 60 hari sekira bulan Desember 2014 saksi mengecek pembangunan rumah di Graha Tara Regency Blok A No. 3, namun saat itu masih berupa lahan belum dibangun sama sekali, mengetahui hal tersebut saksi WINATA, SE menghubungi terdakwa dan oleh terdakwa dijawab bahwa pembangunan rumah masih mengalami kendala seperti kekurangan pekerja, masih mencari kontraktor dan sebagainya, kemudian saksi WINATA, SE menanyakan terus menerus kepada terdakwa mengenai perkembangan pembangunan rumah saksi WINATA, SE, namun terdakwa hanya berjanji, sehingga pada hari Jumat tanggal 12 Mei 2017 sekira pukul 12.00 wib saksi WINATA, SE beserta terdakwa kembali membuat tambahan perjanjian (addendum) di kantor Notaris Maria Baroroh, SH yang mana dalam perjanjian tersebut terdakwa sanggup untuk menyelesaikan pembangunan rumah milik saksi WINATA, SE selambat-lambatnya pada tanggal 31 Oktober 2017 dan jika pembangunan rumah tersebut masih belum terselesaikan maka setiap bulannya terdakwa memberikan kompensasi kepada saksi WINATA, SE sebesar Rp. 6.000.000,-;
- Bahwa setelah terdakwa menerima uang dari saksi WINATA, SE sebesar Rp. 99.000.000,- (sembilan puluh sembilan juta rupiah), oleh terdakwa uang tersebut tidak dipergunakan sebagaimana peruntukannya, namun oleh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terdakwa tanpa sepengertahan atau tanpa seijin dari saksi WINATA, SE uang tersebut dipergunakan untuk kepentingan pribadinya;

- Bahwa akibat perbuatan terdakwa, saksi WINATA, SE mengalami kerugian kurang lebih sebesar Rp. 99.000.000,- (sembilan puluh sembilan juta rupiah)
Perbuatan terdakwa diatas sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 372 KUHP;

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

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

1. **WINATA, S.E.**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi pernah diperiksa penyidik dan keterangan yang diberikan adalah benar;
- Bahwa saksi telah membeli satu unit rumah yang pembayarannya dilakukan secara cash bertahap kepada terdakwa dengan total jumlah keseluruhan pembayaran sebesar Rp. 99.000.000,- (sembilan puluh sembilan juta rupiah);
- Bahwa pada awalnya sekira tahun 2013 saksi melihat-lihat iklan di media sosial terkait property atau penjualan rumah, kemudian saksi melihat iklan yang dibuat oleh terdakwa yaitu iklan penjualan rumah dengan harga murah di Perum Green View Menganti Gresik, didalam iklan tersebut tercantum price list, denah dan gambar dari Perum Green View Menganti Gresik berikut nomor kontak terdakwa;
- Bahwa atas iklan tersebut saksi WINATA, SE tertarik untuk membeli rumah tersebut lalu menghubungi nomor kontak terdakwa, setelah berkomunikasi dengan terdakwa, kemudian saksi WINATA, SE bertemu dengan terdakwa di kantor PT. Mega Buana Angkasa Puri yang beralamatkan di Jl. Achmad Jais No. 42 Surabaya, dan dalam pertemuan tersebut terdakwa mengaku sebagai Direktur PT. Mega Buana Angkasa Puri, selanjutnya terdakwa menjelaskan tentang rumah yang akan dibangun di perumahan Green View Menganti dengan memberikan beberapa brosur atau pamphlet berikut harga-harganya sesuai dengan type rumah masing-masing;
- Bahwa atas penjelasan terdakwa tersebut selanjutnya saksi WINATA, SE tertarik untuk membeli rumah di perumahan Green View Menganti secara tunai, kemudian terjadi negosiasi harga antara saksi WINATA, SE dengan terdakwa dan disepakati untuk harga Perumahan Green View Menganti Blok B No. 7 dengan luas tanah 84 M² atau 6 x 14 Type 45 di Desa Mojotengah Kec.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menganti Gresik sebesar Rp. 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah) dengan pembayaran secara bertahap;

- Bawa selanjutnya saksi melakukan pembayaran uang pemesanan / *booking* rumah sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah), yang mana uang tersebut diserahkan langsung kepada terdakwa dengan bukti pembayaran 1 (satu) lembar kwitansi No. 000024 tertanggal 30 Desember 2013 dengan notice untuk pembayaran *booking fee* type 45/84 Blok B7 di kantor pemasaran PT. Mega Buana Angkasa Puri, kemudian pada hari Rabu tanggal 08 Januari 2014 saksi WINATA, SE bertemu dengan terdakwa untuk membuat perjanjian pengikatan jual beli secara cash bertahap di kantor Notaris Maria Baroroh, SH alamat Ruko Grand Achmad Jais A-9 Jl. Achmad Jais 34 Surabaya, yang mana dalam perjanjian tersebut terdakwa selaku penjual lahan atau tanah yang mewakili dari pemiliknya IRAWAN alamat Jl. Dinoyo Alun-alun II No. 26 Surabaya dan saksi WINATA, SE sebagai pembeli;
- Bawa setelah dari Notaris tersebut membuat saksi WINATA, SE percaya dan tergerak hatinya untuk membeli rumah tersebut dan telah melakukan pembayaran dengan rincian sebagai berikut:
 1. Pada tanggal 08 Januari 2014 sekira pukul 12.00 Wib saksi WINATA, SE melakukan pembayaran uang muka sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) dan diterima langsung oleh terdakwa dengan bukti pembayaran 1 (satu) lembar kwitansi No. 000027 tertanggal 08 Januari 2014 dengan notice untuk pembayaran uang muka type 45/84 Blok B7 di kantor pemasaran PT. Megabuana Angkasa Puri setelah;
 2. Pada tanggal 15 Pebruari 2014 sekira pukul 12.00 Wib saksi WINATA, SE melakukan pembayaran uang muka sebesar Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) dan diterima langsung oleh terdakwa dengan bukti pembayaran 1 (satu) lembar kwitansi No. 000033 tertanggal 15 Pebruari 2014 dengan notice untuk pembayaran angsuran uang muka di kantor pemasaran PT. Megabuana Angkasa Puri;
 3. Pada tanggal 01 Maret 2014 sekira pukul 12.00 Wib saksi WINATA, SE melakukan pembayaran pelunasan uang muka rumah type 45/84 Blok B-7 Menganti Gresik sebesar Rp. 35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah) dan diterima langsung oleh terdakwa dengan bukti pembayaran 1 (satu) lembar kwitansi No. 000039 tertanggal 01 Maret 2014 dengan notice untuk pembayaran pelunasan uang muka rumah type 45/84 Blok B-7 di kantor pemasaran PT. Megabuana Angkasa Puri;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bawa untuk sisanya sebesar Rp. 26.000.000,- (dua puluh enam juta rupiah) sesuai kesepakatan antara saksi WINATA, SE dan terdakwa yang tercantum dalam Surat Pernyataan tanggal 14 Agustus 2014, akan saksi WINATA, SE bayarkan setelah pembangunan rumah tersebut selesai, yang mana didalam ikatan perjanjian tersebut rumah selesai dan bisa ditempati sekitar 60 (enam puluh) hari setelah disetujuinya gambar rencana rumah dan ditandatanganinya perjanjian oleh saksi WINATA, SE dan terdakwa, namun pada waktu itu terdakwa hanya menunjukkan gambar / sket rumah type 45/84 Green View Menganti, tanpa adanya penandatanganan dari saksi WINATA, SE;
- Bahwa setelah uang muka dibayar lunas oleh saksi WINATA, SE, selanjutnya sekira bulan Juli 2014 saksi WINATA, SE menerima info dari terdakwa bahwa untuk pembangunan rumah di Green View Menganti khususnya rumah type 45/84 blok B-7 yang telah saksi WINATA, SE pesan mengalami kendala, kemudian terdakwa menawarkan kepada saksi WINATA, SE untuk pembelian rumahnya dialihkan di Graha Tara Regency Blok A No. 3 dengan luas tanah 90,46 m² atau 6 x 15,08 type 45 Desa Hulaan Kec. Menganti Gresik dengan memberikan pamflet atau brosur terkait Perumahan Graha Tara regency berikut sket atau rencana gambar rumah serta terdakwa menyampaikan jika saksi WINATA, SE tertarik saksi WINATA, SE hanya dibebankan biaya tambahan sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah), atas tawaran terdakwa tersebut, saksi WINATA, SE tertarik dan melakukan pembayaran sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) kepada terdakwa;
- Bawa selanjutnya pada hari Senin tanggal 11 Agustus 2014 sekira pukul 12.00 Wib saksi WINATA, SE bersama dengan terdakwa mendatangi kantor Notaris Maria Baroroh, SH Grand Achmad Jais A-9 Jl. Achmad Jais 34 Surabaya untuk membuat ikatan perjanjian jual beli secara cash bertahap yang mana dalam perjanjian tersebut terdakwa selaku penjual lahan atau tanah yang mewakili dari pemiliknya SUPANGKAT alamat Jl. Juwingan 111 Kec. Gubeng Surabaya selaku pemilik lahan sedangkan saksi WINATA, SE sebagai pembeli, yang mana dalam perjanjian tersebut pembangunan rumah selesai dan bisa ditempati setelah 60 (enam puluh) hari semenjak disetujuinya gambar rencana rumah dan ditandatanganinya perjanjian oleh saksi WINATA, SE dan terdakwa, namun pada waktu itu saksi WINATA, SE tidak pernah menandatangani apapun terkait gambar



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rencana yang dimaksud hanya diperlihatkan sket gambar rumah Graha Tara Regency saja oleh terdakwa;

- Bawa setelah 60 hari sekira bulan Desember 2014 saksi mengecek pembangunan rumah di Graha Tara Regency Blok A No. 3, namun saat itu masih berupa lahan belum dibangun sama sekali, mengetahui hal tersebut saksi WINATA, SE menghubungi terdakwa dan oleh terdakwa dijawab bahwa pembangunan rumah masih mengalami kendala seperti kekurangan pekerja, masih mencari kontraktor dan sebagainya, kemudian saksi WINATA, SE menanyakan terus menerus kepada terdakwa mengenai perkembangan pembangunan rumah saksi WINATA, SE, namun terdakwa hanya berjanji, sehingga pada hari Jumat tanggal 12 Mei 2017 sekira pukul 12.00 wib saksi WINATA, SE beserta terdakwa kembali membuat tambahan perjanjian (addendum) di kantor Notaris Maria Baroroh, SH yang mana dalam perjanjian tersebut terdakwa sanggup untuk menyelesaikan pembangunan rumah milik saksi WINATA, SE selambat-lambatnya pada tanggal 31 Oktober 2017 dan jika pembangunan rumah tersebut masih belum terselesaikan maka setiap bulannya terdakwa memberikan kompensasi kepada saksi WINATA, SE sebesar Rp. 6.000.000,-;
- Lalu sekira bulan Agustus 2017 saksi mencoba mengecek ke Graha Tara Regency Blok A No. 3 luas tanah 90,46m² atau 6X15,08 Type 45 Desa Hulaan Kec. Menganti Gresik dan untuk lahan yang dimaksud sudah dikerjakan pembangunannya, kemudian saksi menghubungi terdakwa untuk menanyakan perkembangan pembangunan rumah saksi, lalu terdakwa mengatakan kepada saksi jika rumah saksi masih belum dikerjakan sama sekali dan saksi disarankan untuk bersabar;
- Bahwa selanjutnya sekira bulan Agustus 2018 saksi mendatangi rumah di Graha Tara Regency Blok A No. 3 Menganti Gresik, yang mana rumah tersebut sudah selesai dibangun dan berpenghuni. Kemudian saksi bertanya kepada penghuni rumah Graha Tara Regency Blok A No. 3 Menganti Gresik dan ternyata rumah tersebut milik dan atas nama ANDRI RIYADI bukan atas nama saksi;
- Mengetahui hal tersebut, saksi tetap menghubungi terdakwa dan menanyakan perkembangan pembangunan rumah yang telah dibayar oleh saksi kepada terdakwa, namun terdakwa hanya berjanji sehingga saksi WINATA, SE melaporkan kejadian tersebut ke Polsek Genteng Surabaya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa atas perbuatan terdakwa, saksi WINATA, SE mengalami kerugian kurang lebih sebesar Rp. 99.000.000,- (sembilan puluh sembilan juta rupiah);

- Bahwa barang bukti yang ditunjukkan dipersidangan adalah benar

Terhadap keterangan saksi, Terdakwa menyatakan benar dan tidak keberatan;

2. **ABDUL QODIR, S.Pd.**, di bawah disumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi pernah diperiksa penyidik dan keterangan yang diberikan benar;

- Bahwa saksi pernah mengantar saksi WINATA, SE untuk melakukan pembayaran uang muka pembelian rumah di Green View Menganti Blok B No.7 Ds. Mojotengah Kec. Menganti Gresik dengan luas tanah 84 m² atau 6 x 14 Type 45 kepada terdakwa sebanyak dua kali;

- Bahwa yang pertama pada tanggal 30 Desember 2013 sekira jam 11.00 Wib saksi mengantar saksi WINATA, SE ke kantor pemasaran PT. Megabuana Angkasa Puri Jl. Achmad Jais 42 Surabaya untuk melakukan pembayaran uang pemesanan / booking rumah Type 45 / 84 Blok B7 Menganti Gresik sebesar Rp. 2.000.000,00 (dua juta rupiah) dan uang tersebut diterima langsung oleh terdakwa HENRIKUS TRI YUDO DEWANTO;

- Bahwa yang kedua pada tanggal 08 Januari 2014 sekira jam 12.00 Wib saksi kembali mengantar saksi WINATA, SE ke kantor pemasaran PT. Megabuana Angkasa Puri Jl. Achmad Jais 42 Surabaya untuk melakukan pembayaran uang muka rumah type 45/84 Blok B7 Menganti Gresik sebesar Rp. 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) dan uang tersebut diterima langsung oleh terdakwa HENRIKUS TRI YUDO DEWANTO, sedangkan untuk sisa pembayaran yang dilakukan Sdr. WINATA, SE saksi tidak pernah mengantarkan dan mengikuti perkembangannya lagi;

Terhadap keterangan saksi, Terdakwa menyatakan benar dan tidak keberatan;

3. Saksi **MISBACH SUADJI**, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi pernah diperiksa oleh penyidik dan keterangan yang diberikan adalah benar;

- Bahwa pengembang atau developer dari Perumahan Graha Tara Regency adalah CV. Arta Griya yang beralamatkan di Jl. Wonorejo Asri XII / 36 Surabaya;

- Bahwa pimpinan dari CV. Arta Griya tersebut adalah saksi sendiri;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bawa awalnya pengembang atau developer Perumahan Graha Tara Regency adalah PT. Indah Harmoni Persada yang dipimpin oleh terdakwa HENRIKUS TRI YUDO DEWANTO, namun dikarenakan pada waktu itu perizinan masih belum lengkap dan terdakwa masih tidak berhak atas tanah di Ds. Hulaan Menganti Gresik tersebut, yang mana tanah itu masih milik saksi SUPANGKAT, sehingga untuk proses perizinannya menggunakan tanda tangan saksi bersama saksi SUPANGKAT, selanjutnya sekitar akhir tahun 2014 terdakwa bekerjasama dengan saksi sebagai tenaga pemasaran yang mana kemudian untuk pengembang atau developer dari Perumahan Graha Tara Regency tersebut adalah CV. Arta Griya, namun ditengah proses pembebasan lahan tersebut menemui hambatan modal dan sekitar bulan Juli 2015 terdakwa HENRIKUS TRI YUDO DEWANTO bekerjasama dengan saudara ADRAI H. RAI terkait penambahan modal yang dimaksud. Selanjutnya sekitar bulan Januari 2017 terjadi permasalahan antara pemodal yakni terdakwa HENRIKUS TRI YUDO DEWANTO dengan saudara ADRAI H RAI sehingga kemudian terdakwa mundur dari pembangunan perumahan Graha Tara Regency tersebut dan saudara ANWAR masuk kedalam kepengurusan pengembang atau developer CV. Arta Griya;
- Bawa tugas dan tanggungjawab saksi di CV. Arta Griya yakni mengurus perizinan dan legalitas terkait perumahan Graha Tara Regency tersebut seperti Ijin Pemanfaatan ruang (IPR), Ijin persetujuan Blok Plan (Kavling), Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) dan membantu proses KPR di Bank, sedangkan untuk terdakwa HENRIKUS TRI YUDO DEWANTO yang memasarkan unit rumah dan mengelola keuangan dari uang muka penjualan yang telah diterimanya terkait Perumahan Graha Tara Regency tersebut.
- Bawa saksi menerangkan, saudara ADRAI H. RAI selain sebagai pemodal di CV. Arta Griya, saudara ADRAI H. RAI juga menjabat sebagai Komisaris dan seluruh sertifikat rumah di Perumahan Graha Tara Regency tersebut atas nama saudara ADRAI H. RAI sehingga wewenang penandatanganan Akta Jual Beli rumah hanya dapat dilakukan melalui tanda tangan saudara ADRAI H. RAI saja;
- Bawa saksi tidak mengetahui rumah di Graha Tara Regency Blok A No.3 dengan luas tanah 90,46 m² atau 6X15,08 Type 45 Desa Hulaan Kec. Menganti Kab. Gresik yang dijual terdakwa kepada saksi WINATA, SE dan saksi tidak kenal dengan saksi WINATA, SE;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi menerangkan, untuk Perumahan di Graha Tara Regency Blok A No. 3 luas tanahnya 78 m² atau 6X13 type 36 dan pemiliknya bernama ANDRI RYADI bukan saksi WINATA, SE;
- Bahwa saksi menerangkan, untuk semua type rumah di Graha Tara Regency di Blok A tidak ada yang type 45 semua bangunan rumah di blok tersebut hanya type 36, sedangkan untuk type 45 hanya ada 2 (dua) unit di Blok B sesuai ijin yang diperoleh dari Pemerintah Kota Gresik pada tanggal 30 Januari 2015;

Terhadap keterangan saksi, Terdakwa menyatakan benar dan tidak keberatan;

4. Saksi **SUPANGKAT**, dipersidangan di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi pernah diperiksa penyidik dan keterangan yang diberikan adalah benar;
- Bahwa saksi adalah pemilik tanah di daerah Ds. Hulaan Menganti Gresik;
- Bahwa awal mula saksi mengenal terdakwa HENRIKUS TRI YUDO DEWANTO yaitu ketika saksi hendak menjual tanahnya yang berada di Desa Hulaan Menganti Gresik dengan cara memposting di media sosial berikut nomer kontak saksi sekitar awal bulan Mei 2014, selanjutnya sekitar pertengahan bulan Mei 2014 nomer saksi tersebut dihubungi oleh terdakwa dengan maksud hendak negoisasi harga, kemudian terdakwa datang ke rumah saksi dan bernegoisasi harga tanah dengan saksi;
- Bahwa selanjutnya terdakwa HENRIKUS TRI YUDO DEWANTO memberikan uang DP sebagai tanda jadi pembelian tanah tersebut dan untuk pelunasan pembayaran terdakwa meminta waktu kepada saksi;
- Bahwa hingga batas waktu yang disepakati terdakwa tidak kunjung membayar uang pembelian tanah tersebut dan hanya berjanji akan melunasi pembayaran pembelian tanah milik saksi;
- Bahwa kemudian untuk transaksi jual beli tanah milik saksi yang berada di Ds. Hulaan Menganti Gresik tersebut batal atau tidak terealisasi sekira bulan September 2014, hingga akhirnya tanah tersebut di beli oleh saudara ADRAI H. RAI;
- Bahwa saksi tidak pernah memberikan kuasa jual tertanggal 11 Juli 2014 atas tanah milik saksi yang berada di Ds. Hulaan Menganti Gresik kepada terdakwa;

Terhadap keterangan saksi, Terdakwa menyatakan benar dan tidak keberatan.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Saksi **M. ANWAR GAFFAR, SH**, dipersidangan di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi pernah diperiksa penyidik dan keterangan yang diberikan adalah benar;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui PT. Indah Harmoni Persada yang beralamatkan di Jl. Hulaan Menganti Gresik selaku pengembang atau developer perumahan Graha Tara Regency;
 - Bahwa sepengetahuan saksi pengembang atau developer perumahan Graha Tara Regency di Jl. Hulaan Menganti Gresik adalah CV. Arta Griya, adapun pimpinan dari CV. Arta Griya tersebut adalah saksi Misbach Suadji dengan alamat rumah di daerah Rungkut Surabaya;
 - Bahwa saksi menerangkan, awalnya terdakwa **HENRIKUS TRI YUDO DEWANTO** selaku pengembang atau developer dari Perumahan Graha Tara Regency Jl. Hulaan Menganti Gresik, namun saat itu terdakwa mengalami kekurangan dana atau modal untuk membeli sisa tanah terkait perumahan Graha Tara Regency tersebut sehingga kemudian saksi bersama teman saksi yang bernama **H. ADRA'I** Alamat di Ds. Galis Bangkalan memberikan investasi modal kepada terdakwa **HENRIKUS TRI YUDO DEWANTO** tersebut serta menggunakan nama CV. Arta Griya sebagai pengembang atau developer dengan pimpinan direktur bernama **MISBACH** sedangkan terdakwa **HENRIKUS TRI YUDO DEWANTO** bersama **H. ADRA'I** tersebut selaku komisaris di CV. Arta Griya tersebut, namun sejak awal tahun 2017 terdakwa **HENRIKUS TRI YUDO DEWANTO** tersebut keluar dari kepengurusan di CV. Arta Griya;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui siapa nama penghuni dari rumah di Graha Tara Regency Blok A No. 3 Desa Hulaan Kec. Menganti Kab. Gresik tersebut, namun sepengetahuan saksi rumah tersebut bukan atas nama saksi **WINATA, SE** dan saksi tidak kenal dengan saksi **WINATA, SE**;
- Terhadap keterangan saksi, Terdakwa menyatakan benar dan tidak keberatan;.

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

- Bahwa terdakwa pernah diperiksa penyidik dan keterangan yang diberikan adalah benar;
- Bahwa terdakwa mengenal saksi **WINATA, SE** tetapi tidak ada hubungan keluarga;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi WINATA, SE adalah pembeli rumah di Perumahan Green View Menganti Gresik yang terdakwa jual melalui PT. Mega Buana Angkasa Puri Jl. Achmad Jais No. 42 Surabaya;
- Bahwa terdakwa tidak ada hubungan apapun dengan PT. Mega Buana Angkasa Puri yang beralamatkan di Jl. Achmad Jais No. 42 Surabaya dan PT. Mega Buana Angkasa Puri tersebut adalah PT fiktif/palsu yang dibuat sendiri oleh terdakwa dengan menyewa sebuah tempat serta tidak ada karyawan yang bekerja di PT tersebut;
- Bahwa terdakwa menggunakan PT. Mega Buana Angkasa Puri tersebut untuk meyakinkan para pembeli jika melakukan pengecekan di internet karena sebelumnya terdakwa mengetahui bahwa PT. Mega Buana Angkasa Puri tersebut bergerak dibidang penjualan rumah, sehingga terdakwa memakai nama PT tersebut untuk menjual rumah di Perumahan Green View Menganti Gresik;
- Bahwa terdakwa menjual rumah tersebut dengan cara awalnya terdakwa membuat iklan penjualan rumah Perum Green View Menganti Gresik dengan harga murah melalui media sosial dengan mencantumkan price list, denah dan gambar dari Perum Green View Menganti Gresik berikut nomor kontak terdakwa untuk menarik minat para pembeli, kemudian saksi WINATA, SE yang tertarik atas iklan tersebut menghubungi nomor kontak terdakwa, setelah berkomunikasi dengan terdakwa, terdakwa bertemu dengan saksi WINATA, SE pada hari Rabu tanggal 30 Desember 2013 sekira pukul 10.00 wib di kantor PT. Mega Buana Angkasa Puri yang beralamatkan di Jl. Achmad Jais No. 42 Surabaya, dalam pertemuan tersebut terdakwa mengaku sebagai Direktur PT. Mega Buana Angkasa Puri lalu menjelaskan tentang rumah yang akan dibangun di perumahan Green View Menganti dengan memberikan beberapa brosur atau pamflet berikut harga-harganya sesuai dengan type rumah masing-masing;
- Bahwa selanjutnya saksi WINATA, SE berminat untuk membeli rumah di perumahan tersebut secara tunai, kemudian terjadi negosiasi harga dan disepakati untuk harga rumah di Perumahan Green View Menganti Blok B No. 7 dengan luas tanah 84 m² atau 6 x 14 Type 45 di Desa Mojotengah Kec. Menganti Gresik sebesar Rp. 125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta rupiah) dengan pembayaran secara cash bertahap;
- Bahwa pada waktu itu terdakwa sendiri yang melayani dan berkomunikasi dengan saksi WINATA, SE terkait kesepakatan harga penjualan rumah di Perumahan Green View Menganti Gresik Blok-B No.7 tersebut;

Halaman 18 dari 33 Putusan Nomor 791/Pid.B/2022/PN Sby

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 kewaktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 18



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa selanjutnya saksi WINATA, SE melakukan pembayaran uang pemesanan / booking rumah sebesar Rp. 2.000.000,00 (dua juta rupiah) yang diterima langsung oleh terdakwa dengan bukti pembayaran 1 (satu) lembar kwitansi No. 000024 tertanggal 30 Desember 2013 dengan notice untuk pembayaran booking fee type 45/84 Blok B7;
- Bahwa untuk lebih meyakinkan saksi WINATA, SE, pada hari Rabu tanggal 08 Januari 2014 terdakwa bertemu dengan saksi WINATA, SE untuk membuat perjanjian pengikatan jual beli secara cash bertahap di kantor Notaris Maria Baroroh, SH alamat Ruko Grand Achmad Jais A-9 Jl. Achmad Jais 34 Surabaya, yang mana dalam perjanjian tersebut terdakwa selaku penjual lahan atau tanah yang mewakili dari pemiliknya IRAWAN alamat Jl. Dinoyo Alun-alun II No. 26 Surabaya dan saksi WINATA, SE sebagai pembeli;
- Bahwa setelah dari Notaris tersebut saksi WINATA, SE melakukan pembayaran kembali dengan rincian sebagai berikut:
 1. Pada tanggal 08 Januari 2014 sekira pukul 12.00 Wib saksi WINATA, SE melakukan pembayaran uang muka sebesar Rp. 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) dan diterima langsung oleh terdakwa dengan bukti pembayaran 1 (satu) lembar kwitansi No. 000027 tertanggal 08 Januari 2014 dengan notice untuk pembayaran uang muka type 45/84 Blok B7 di kantor pemasaran PT. Megabuana Angkasa Puri setelah;
 2. Pada tanggal 15 Pebruari 2014 sekira pukul 12.00 Wib saksi WINATA, SE melakukan pembayaran uang muka sebesar Rp. 40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) dan diterima langsung oleh terdakwa dengan bukti pembayaran 1 (satu) lembar kwitansi No. 000033 tertanggal 15 Pebruari 2014 dengan notice untuk pembayaran angsuran uang muka di kantor pemasaran PT. Megabuana Angkasa Puri;
 3. Pada tanggal 01 Maret 2014 sekira pukul 12.00 Wib saksi WINATA, SE melakukan pembayaran pelunasan uang muka rumah type 45/84 Blok B-7 Menganti Gresik sebesar Rp. 35.000.000,00(tiga puluh lima juta rupiah) dan diterima langsung oleh terdakwa dengan bukti pembayaran 1 (satu) lembar kwitansi No. 000039 tertanggal 01 Maret 2014 dengan notice untuk pembayaran pelunasan uang muka rumah type 45/84 Blok B-7 di kantor pemasaran PT. Megabuana Angkasa Puri;
- Bahwa untuk sisanya sebesar Rp. 26.000.000,00 (dua puluh enam juta rupiah) sesuai kesepakatan antara terdakwa dan saksi WINATA, SE yang tercantum dalam Surat Pernyataan tanggal 14 Agustus 2014 akan saksi WINATA, SE bayarkan setelah pembangunan rumah tersebut selesai;

Halaman 19 dari 33 Putusan Nomor 791/Pid.B/2022/PN Sby

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 kewaktu. 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 terdakwa menerangkan, untuk pembangunan rumah di Perumahan Green View Menganti Gresik milik saksi WINATA, SE tersebut sejak awal memang sengaja tidak terdakwa laksanakan, karena uang pembayaran dari saksi WINATA, SE tersebut terdakwa gunakan untuk kepentingan pribadi dan sebagian terdakwa gunakan untuk pembebasan lahan tanah di lokasi Perumahan Green View Menganti yang beralamatkan di Desa. Mojotengah Kec. Menganti Gresik, namun tidak lama kemudian lahan tersebut mengalami kendala dan masih atas nama orang lain bukan milik IRAWAN;
- Bahwa kemudian sekira bulan Juli 2014 terdakwa mengalihkan pembelian rumah saksi WINATA, SE ke Perumahan Graha Tara Regency Blok A No.3 dengan luas tanah 90,46 m² atau 6 x 15,08 type 45 Desa Hulaan Kec. Menganti Gresik, lalu terdakwa memberikan pamflet atau brosur terkait Perumahan Graha Tara Regency berikut sket atau rencana gambar rumah serta terdakwa menyampaikan jika saksi WINATA, SE tertarik saksi WINATA, SE hanya dibebankan biaya tambahan sebesar Rp. 2.000.000,00 (dua juta rupiah), atas tawaran terdakwa tersebut, saksi WINATA, SE tertarik dan melakukan pembayaran sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) kepada terdakwa;
- Bahwa selanjutnya pada hari Senin tanggal 11 Agustus 2014 sekira pukul 12.00 Wib terdakwa bersama dengan saksi WINATA, SE mendatangi kantor Notaris Maria Baroroh, SH Grand Achmad Jais A-9 Jl. Achmad Jais 34 Surabaya untuk membuat ikatan perjanjian jual beli secara cash bertahap yang mana dalam perjanjian tersebut terdakwa selaku penjual lahan atau tanah yang mewakili dari pemiliknya SUPANGKAT alamat Jl. Juwingan 111 Kec. Gubeng Surabaya selaku pemilik lahan sedangkan saksi WINATA, SE sebagai pembeli, yang mana dalam perjanjian tersebut pembangunan rumah selesai dan bisa ditempati setelah 60 (enam puluh) hari semenjak disetujuinya gambar rencana rumah dan ditandatanganinya perjanjian oleh saksi WINATA, SE dan terdakwa;
- Bahwa terdakwa menerangkan, untuk developer pembangunan rumah di Perumahan Graha Tara Regency Desa Hulaan Kec. Menganti Gresik bukan PT. Mega Buana Angaksa Puri melainkan PT. Indah Harmoni Persada dengan alamat kantor di Perum Pantai Mentari Blok DD-2/31 Surabaya dan terdakwa sebagai direkturnya;
- Bahwa PT. Indah Harmoni Persada bergerak dibidang perdagangan bukan dibidang developer rumah atau penjualan rumah dan yang menjalankan PT tersebut adalah terdakwa sendiri tanpa adanya karyawan;

Halaman 20 dari 33 Putusan Nomor 791/Pid.B/2022/PN Sby

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 kewaktu. 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 awalnya PT. Indah Harmoni Persada selaku pengembang atau kontraktor proyek pembangunan Perum Graha Tara Regency, namun saat itu terdapat kendala mengenai perizinan, sehingga untuk kemudahan perizinan serta penambahan modal terdakwa menjalin kerjasama dengan CV. Arta Griya yang dipimpin oleh saksi Misbach, kemudian untuk proyek pembangunan Perum Graha Tara Regency tersebut dikerjakan oleh CV. Arta Griya dan sekira bulan Januari 2017 terdakwa keluar dari kepengurusan CV. Arta Griya tersebut;
- Bahwa terdakwa menerangkan, sejak awal untuk pembangunan rumah saksi WINATA, SE di Perumahan Graha Tara Regency Blok A No.3 dengan luas tanah 90,46 m² atau 6 x 15,08 type 45 Desa Hulaan Kec. Menganti Gresik sengaja tidak dilakukan dan pembelian rumah tersebut tidak dimasukkan terdakwa dalam daftar pembeli rumah di perumahan tersebut;
- Bahwa karena terdakwa tidak kunjung membangun rumah milik saksi WINATA, SE selanjutnya pada hari Jumat tanggal 12 Mei 2017 sekira pukul 12.00 wib terdakwa beserta saksi WINATA, SE kembali membuat tambahan perjanjian (addendum) di kantor Notaris Maria Baroroh, SH yang mana dalam perjanjian tersebut terdakwa sanggup untuk menyelesaikan pembangunan rumah milik saksi WINATA, SE selambat-lambatnya pada tanggal 31 Oktober 2017 dan jika pembangunan rumah tersebut masih belum terselesaikan maka setiap bulannya terdakwa memberikan kompensasi kepada saksi WINATA, SE sebesar Rp. 6.000.000,00;
- Bahwa hingga tanggal 31 Oktober 2017 terdakwa tidak melakukan pembangunan rumah milik saksi WINATA, SE dan melakukan pembayaran kompensasi kepada saksi WINATA, SE, sehingga terdakwa dilaporkan oleh saksi WINATA, SE ke pihak yang berwajib;
- Bahwa terdakwa telah menggunakan uang pembayaran dari saksi WINATA, SE kurang lebih sebesar Rp. 99.000.000,00 (sembilan puluh sembilan juta rupiah) untuk kepentingan pribadinya;
- Bahwa terdakwa HENRIKUS TRI YUDO DEWANTO Anak dari (Alm) AY SOEKANTO mengakui dan menyesali perbuatannya.

Menimbang, bahwa di persidangan terdakwa menyatakan tidak mengajukan Saksi yang meringankan (*a de charge*);

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

- 1 (satu) bendel brosur price list Green View Menganti Gresik;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 (satu) lembar kwitansi No. 000024 tanggal 30 Desember 2013 sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) untuk pembayaran Booking Fee Type 45/84 Blok B7 Green View Menganti;
- 1 (satu) lembar kwitansi No. 000027 tanggal 08 Januari 2014 sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) untuk pembayaran uang muka Type 45/84 Blok B7 Green View Menganti;
- 1 (satu) lembar kwitansi No. 000033 tanggal 15 Pebruari 2014 sebesar Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) untuk pembayaran angsuran uang muka;
- 1 (satu) lembar kwitansi No. 000039 tanggal 01 Maret 2014 sebesar Rp. 35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah) untuk pembayaran pelunasan uang muka rumah Type 45/84 Blok B7 Green View Menganti;
- 1 (satu) bendel Brosur Price List Graha Tara Regency Jl. Hulaan Menganti Gresik;
- 1 (satu) bendel Ikatan Jual Beli secara cash bertahap tertanggal 11 Agustus 2014;
- 1 (satu) lembar Fotocopy Surat pemesanan rumah Graha Tara Regency tertanggal 11 Agustus 2014;
- 1 (satu) lembar Surat Pernyataan kesepakatan antara Henrikus Tri Yudo Dewanto dengan Winata, SE tertanggal 14 Agustus 2014 terkait pembayaran terakhir pembelian rumah Graha Tara Regency;
- 1 (satu) lembar Addendum tertanggal 12 Mei 2017 antara Henrikus Tri Yudo Dewanto dengan Winata, SE.;

barang bukti tersebut diakui kebenarannya oleh saksi-saksi dan terdakwa;

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

- Bahwa awalnya terdakwa membuat iklan penjualan rumah Perum Green View Menganti Gresik dengan harga murah melalui media sosial dengan mencantumkan price list, denah dan gambar dari Perum Green View Menganti Gresik berikut nomor kontak terdakwa, atas iklan tersebut saksi WINATA, SE tertarik untuk membeli rumah tersebut lalu menghubungi nomor kontak terdakwa, setelah berkomunikasi dengan terdakwa, saksi WINATA, SE bertemu dengan terdakwa pada hari Rabu tanggal 30 Desember 2013 sekira pukul 10.00 wib di kantor PT. Mega Buana Angkasa Puri yang beralamatkan di Jl. Achmad Jais No. 42 Surabaya, dalam pertemuan tersebut terdakwa mengaku sebagai Direktur PT. Mega Buana Angkasa Puri, lalu terdakwa menjelaskan tentang rumah yang akan dibangun di perumahan Green View



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menganti dengan memberikan beberapa brosur atau pamflet berikut harga-harganya sesuai dengan type rumah masing-masing;

- Bahwa atas penjelasan tersebut selanjutnya saksi WINATA, SE tertarik untuk membeli rumah di perumahan tersebut secara tunai, kemudian terjadi negosiasi harga antara saksi WINATA, SE dengan terdakwa dan disepakati untuk harga Perumahan Green View Menganti Blok B No. 7 dengan luas tanah 84 m² atau 6 x 14 Type 45 di Desa Mojotengah Kec. Menganti Gresik sebesar Rp. 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah) dengan pembayaran secara bertahap, pembayaran uang pemesanan / *booking* rumah sebesar Rp. 2.000.000,00 (dua juta rupiah) diserahkan kepada terdakwa dengan bukti pembayaran 1 (satu) lembar kwitansi No. 000024 tertanggal 30 Desember 2013 dengan notice untuk pembayaran *booking fee* type 45/84 Blok B7;
- Bahwa untuk lebih meyakinkan saksi WINATA, SE, pada hari Rabu tanggal 08 Januari 2014 terdakwa bertemu dengan saksi WINATA, SE untuk membuat perjanjian pengikatan jual beli secara cash bertahap di kantor Notaris Maria Baroroh, SH alamat Ruko Grand Achmad Jais A-9 Jl. Achmad Jais 34 Surabaya, yang mana dalam perjanjian tersebut terdakwa selaku penjual lahan atau tanah yang mewakili dari pemiliknya IRAWAN alamat Jl. Dinoyo Alun-alun II No. 26 Surabaya dan saksi WINATA, SE sebagai pembeli;
- Bahwa setelah dari Notaris tersebut, dengan adanya bujuk rayu dari terdakwa sehingga membuat saksi WINATA, SE percaya dan tergerak hatinya untuk membeli rumah tersebut dan telah melakukan pembayaran kembali dengan rincian sebagai berikut :
 1. Pada tanggal 08 Januari 2014 sekira pukul 12.00 Wib saksi WINATA, SE melakukan pembayaran uang muka sebesar Rp. 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) dan diterima langsung oleh terdakwa dengan bukti pembayaran 1 (satu) lembar kwitansi No. 000027 tertanggal 08 Januari 2014 dengan notice untuk pembayaran uang muka type 45/84 Blok B7 di kantor pemasaran PT. Megabuana Angkasa Puri setelah;
 2. Pada tanggal 15 Pebruari 2014 sekira pukul 12.00 Wib saksi WINATA, SE melakukan pembayaran uang muka sebesar Rp. 40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) dan diterima langsung oleh terdakwa dengan bukti pembayaran 1 (satu) lembar kwitansi No. 000033 tertanggal 15 Pebruari 2014 dengan notice untuk pembayaran angsuran uang muka di kantor pemasaran PT. Megabuana Angkasa Puri;
 3. Pada tanggal 01 Maret 2014 sekira pukul 12.00 Wib saksi WINATA, SE melakukan pembayaran pelunasan uang muka rumah type 45/84 Blok B-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 7 Menganti Gresik sebesar Rp. 35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) dan diterima langsung oleh terdakwa dengan bukti pembayaran 1 (satu) lembar kwitansi No. 000039 tertanggal 01 Maret 2014 dengan notice untuk pembayaran pelunasan uang muka rumah type 45/84 Blok B-7 di kantor pemasaran PT. Megabuana Angkasa Puri;
- Bawa untuk sisanya sebesar Rp. 26.000.000,00 (dua puluh enam juta rupiah) sesuai kesepakatan antara terdakwa dan saksi WINATA, SE yang tercantum dalam Surat Pernyataan tanggal 14 Agustus 2014 akan saksi WINATA, SE bayarkan setelah pembangunan rumah tersebut selesai, yang mana didalam ikatan perjanjian tersebut rumah selesai dan bisa ditempati sekitar 60 (enam puluh) hari setelah disetujui gambar rencana rumah dan ditandatanganinya perjanjian oleh saksi WINATA, SE dan terdakwa, namun pada waktu itu terdakwa hanya menunjukkan gambar / sket rumah type 45/84 Green View Menganti, tanpa adanya penandatanganan dari saksi WINATA, SE;
 - Bawa setelah uang muka dibayar lunas oleh saksi WINATA, SE, selanjutnya sekira bulan Juli 2014 saksi WINATA, SE menerima info dari terdakwa bahwa untuk pembangunan rumah di Green View Menganti khususnya rumah type 45/84 blok B-7 yang telah saksi WINATA, SE pesan mengalami kendala, kemudian terdakwa menawarkan kepada saksi WINATA, SE untuk pembelian rumahnya dialihkan di Graha Tara Regency Blok A No. 3 dengan luas tanah 90,46 m² atau 6 x 15,08 type 45 Desa Hulaan Kec. Menganti Gresik, agar saksi WINATA, SE tertarik terdakwa memberikan pamflet atau brosur terkait Perumahan Graha Tara regency berikut sket atau rencana gambar rumah serta terdakwa menyampaikan jika saksi WINATA, SE tertarik saksi WINATA, SE hanya dibebankan biaya tambahan sebesar Rp. 2.000.000,00 (dua juta rupiah), atas tawaran terdakwa tersebut, saksi WINATA, SE tertarik dan melakukan pembayaran sebesar Rp. 2.000.000,00 (dua juta rupiah) kepada terdakwa;
 - Bawa untuk lebih meyakinkan saksi WINATA, SE kembali, selanjutnya pada hari Senin tanggal 11 Agustus 2014 sekira pukul 12.00 Wib terdakwa bersama dengan saksi WINATA, SE mendatangi kantor Notaris Maria Baroroh, SH Grand Achmad Jais A-9 Jl. Achmad Jais 34 Surabaya untuk membuat ikatan perjanjian jual beli secara cash bertahap yang mana dalam perjanjian tersebut terdakwa selaku penjual lahan atau tanah yang mewakili dari pemiliknya SUPANGKAT alamat Jl. Juwingan 111 Kec. Gubeng Surabaya selaku pemilik lahan sedangkan saksi WINATA, SE

Halaman 24 dari 33 Putusan Nomor 791/Pid.B/2022/PN Sby

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 kewaktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 24



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai pembeli, yang mana dalam perjanjian tersebut pembangunan rumah selesai dan bisa ditempati setelah 60 (enam puluh) hari semenjak disetujuinya gambar rencana rumah dan ditandatanganinya perjanjian oleh saksi WINATA, SE dan terdakwa, namun pada waktu itu saksi WINATA, SE tidak pernah menandatangani apapun terkait gambar rencana yang dimaksud hanya diperlihatkan sket gambar rumah Graha Tara Regency saja oleh terdakwa;

- Bahwa setelah 60 hari sekira bulan Desember 2014 saksi mengecek pembangunan rumah di Graha Tara Regency Blok A No. 3, namun saat itu masih berupa lahan belum dibangun sama sekali, mengetahui hal tersebut saksi WINATA, SE menghubungi terdakwa dan oleh terdakwa dijawab bahwa pembangunan rumah masih mengalami kendala seperti kekurangan pekerja, masih mencari kontraktor dan sebagainya, kemudian saksi WINATA, SE menanyakan terus menerus kepada terdakwa mengenai perkembangan pembangunan rumah saksi WINATA, SE, namun terdakwa hanya berjanji, sehingga pada hari Jumat tanggal 12 Mei 2017 sekira pukul 12.00 wib saksi WINATA, SE beserta terdakwa kembali membuat tambahan perjanjian (addendum) di kantor Notaris Maria Baroroh, SH yang mana dalam perjanjian tersebut terdakwa sanggup untuk menyelesaikan pembangunan rumah milik saksi WINATA, SE selambat-lambatnya pada tanggal 31 Oktober 2017 dan jika pembangunan rumah tersebut masih belum terselesaikan maka setiap bulannya terdakwa memberikan kompensasi kepada saksi WINATA, SE sebesar Rp. 6.000.000,00 (enam juta rupiah);

- Bahwa sampai batas waktu yang dijanjikan terdakwa tidak pernah melakukan pembangunan atas rumah tersebut, hal tersebut disampaikan oleh terdakwa hanyalah rangkaian kata-kata bohong agar saksi WINATA, SE mau menyerahkan uang kepada terdakwa karena terdakwa bukanlah Direktur PT. Mega Buana Angkasa Puri dan PT. Mega Buana Angkasa Puri tidak pernah ada / fiktif, sehingga menguntungkan terdakwa dan atas perbuatan terdakwa saksi WINATA, SE mengalami kerugian kurang lebih sebesar Rp. 99.000.000,00 (sembilan puluh sembilan juta rupiah);

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

Menimbang, bahwa Terdakwa telah didakwa oleh Penuntut Umum dengan dakwaan yang berbentuk alternatif, sehingga Majelis Hakim dengan memperhatikan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

fakta-fakta hukum tersebut diatas memilih langsung dakwaan alternatif kesatu sebagaimana diatur dalam Pasal 378 KUHP, yang unsur-unsurnya adalah sebagai berikut :

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

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

Ad.1. Barang Siapa;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan unsur "Setiap orang" dalam rumusan pasal dakwaan Penuntut Umum adalah subjek hukum yang diduga melakukan perbuatan sebagaimana dalam dakwaan, yaitu melanggar pasal 378 KUHP, diajukan ke muka sidang dan dituntut pertanggung jawaban atas perbuatan yang dilakukannya ;

Menimbang, bahwa dalam surat dakwaan Penuntut Umum subjek hukum dimaksud adalah terdakwa HENRIKUS TRI YUDO DEWANTO Anak dari (Alm) AY SOEKANTO, yang identitasnya sebagaimana tersebut dalam surat dakwaan dan dibenarkan oleh para saksi dan terdakwa, yaitu orang yang diduga melakukan perbuatan melanggar pasal 378 KUHP, diajukan ke muka sidang dan dituntut pertanggung jawaban atas perbuatan yang dilakukannya. Dengan demikian unsur kesatu "Barang siapa" telah terpenuhi;

Ad.2. Dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum dengan memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu muslihat, ataupun rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya, atau supaya memberi hutang maupun menghapuskan piutang;

Menimbang, bahwa elemen-elemen dalam unsur ketiga ini bersifat alternative, maka akan dipertimbangkan salah satu elemen saja yang apabila terbukti elemen yang lain tidak perlu dibuktikan lagi;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan tipu muslihat adalah suatu tipu yang demikian liciknya sehingga orang yang berpikiran normal dapat tertipu;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan susunan kata-kata bohong adalah susunan kata-kata yang terjalin sedemikian rupa, sehingga kata-kata itu jika dihubungkan antara yang satu dengan yang lain akan memberikan kesan seolah-olah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang satu membenarkan yang lain atau kata-kata yang satu memperkuat kata-kata yang lainnya, kebohongan yang satu memperkuat kebohongan yang lain sehingga semua kebohongan tersebut secara timbal balik seolah-olah menunjukkan suatu kebenaran;

Menimbnag, bahwa berdasarkan fakta yang terungkap dipersidangan telah ternyata:

- Bahwa awalnya terdakwa membuat iklan penjualan rumah Perum Green View Menganti Gresik dengan harga murah melalui media sosial dengan mencantumkan price list, denah dan gambar dari Perum Green View Menganti Gresik berikut nomor kontak terdakwa, atas iklan tersebut saksi WINATA, SE tertarik untuk membeli rumah tersebut lalu menghubungi nomor kontak terdakwa, setelah berkomunikasi dengan terdakwa, saksi WINATA, SE bertemu dengan terdakwa pada hari Rabu tanggal 30 Desember 2013 sekira pukul 10.00 wib di kantor PT. Mega Buana Angkasa Puri yang beralamatkan di Jl. Achmad Jais No. 42 Surabaya, dalam pertemuan tersebut terdakwa mengaku sebagai Direktur PT. Mega Buana Angkasa Puri, lalu terdakwa menjelaskan tentang rumah yang akan dibangun di perumahan Green View Menganti dengan memberikan beberapa brosur atau pamphlet berikut harganya sesuai dengan type rumah masing-masing;
- Bahwa atas penjelasan tersebut selanjutnya saksi WINATA, SE tertarik untuk membeli rumah di perumahan tersebut secara tunai, kemudian terjadi negosiasi harga antara saksi WINATA, SE dengan terdakwa dan disepakati untuk harga Perumahan Green View Menganti Blok B No. 7 dengan luas tanah 84 m² atau 6 x 14 Type 45 di Desa Mojotengah Kec. Menganti Gresik sebesar Rp. 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah) dengan pembayaran secara bertahap, pembayaran uang pemesanan / *booking* rumah sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) diserahkan kepada terdakwa dengan bukti pembayaran 1 (satu) lembar kwitansi No. 000024 tertanggal 30 Desember 2013 dengan notice untuk pembayaran *booking fee* type 45/84 Blok B7;
- Bahwa untuk lebih meyakinkan saksi WINATA, SE, pada hari Rabu tanggal 08 Januari 2014 terdakwa bertemu dengan saksi WINATA, SE untuk membuat perjanjian pengikatan jual beli secara cash bertahap di kantor Notaris Maria Baroroh, SH alamat Ruko Grand Achmad Jais A-9 Jl. Achmad Jais 34 Surabaya, yang mana dalam perjanjian tersebut terdakwa selaku penjual lahan atau tanah yang mewakili dari pemiliknya IRAWAN alamat Jl. Dinoyo Alun-alun II No. 26 Surabaya dan saksi WINATA, SE sebagai pembeli;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bawa setelah dari Notaris tersebut, dengan adanya bujuk rayu dari terdakwa sehingga membuat saksi WINATA, SE percaya dan tergerak hatinya untuk membeli rumah tersebut dan telah melakukan pembayaran kembali dengan rincian sebagai berikut :
 1. Pada tanggal 08 Januari 2014 sekira pukul 12.00 Wib saksi WINATA, SE melakukan pembayaran uang muka sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) dan diterima langsung oleh terdakwa dengan bukti pembayaran 1 (satu) lembar kwitansi No. 000027 tertanggal 08 Januari 2014 dengan notice untuk pembayaran uang muka type 45/84 Blok B7 di kantor pemasaran PT. Megabuana Angkasa Puri setelah;
 2. Pada tanggal 15 Pebruari 2014 sekira pukul 12.00 Wib saksi WINATA, SE melakukan pembayaran uang muka sebesar Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) dan diterima langsung oleh terdakwa dengan bukti pembayaran 1 (satu) lembar kwitansi No. 000033 tertanggal 15 Pebruari 2014 dengan notice untuk pembayaran angsuran uang muka di kantor pemasaran PT. Megabuana Angkasa Puri;
 3. Pada tanggal 01 Maret 2014 sekira pukul 12.00 Wib saksi WINATA, SE melakukan pembayaran pelunasan uang muka rumah type 45/84 Blok B-7 Menganti Gresik sebesar Rp. 35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah) dan diterima langsung oleh terdakwa dengan bukti pembayaran 1 (satu) lembar kwitansi No. 000039 tertanggal 01 Maret 2014 dengan notice untuk pembayaran pelunasan uang muka rumah type 45/84 Blok B-7 di kantor pemasaran PT. Megabuana Angkasa Puri;
- Bawa untuk sisanya sebesar Rp. 26.000.000,- (dua puluh enam juta rupiah) sesuai kesepakatan antara terdakwa dan saksi WINATA, SE yang tercantum dalam Surat Pernyataan tanggal 14 Agustus 2014 akan saksi WINATA, SE bayarkan setelah pembangunan rumah tersebut selesai, yang mana didalam ikatan perjanjian tersebut rumah selesai dan bisa ditempati sekitar 60 (enam puluh) hari setelah disetujuinya gambar rencana rumah dan ditandatanganinya perjanjian oleh saksi WINATA, SE dan terdakwa, namun pada waktu itu terdakwa hanya menunjukkan gambar / sket rumah type 45/84 Green View Menganti, tanpa adanya penandatanganan dari saksi WINATA, SE;
- Bawa setelah uang muka dibayar lunas oleh saksi WINATA, SE, selanjutnya sekira bulan Juli 2014 saksi WINATA, SE menerima info dari terdakwa bahwa untuk pembangunan rumah di Green View Menganti khususnya rumah type 45/84 blok B-7 yang telah saksi WINATA, SE pesan

Halaman 28 dari 33 Putusan Nomor 791/Pid.B/2022/PN Sby

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 kewaktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 28



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengalami kendala, kemudian terdakwa menawarkan kepada saksi WINATA, SE untuk pembelian rumahnya dialihkan di Graha Tara Regency Blok A No. 3 dengan luas tanah 90,46 m² atau 6 x 15,08 type 45 Desa Hulaan Kec. Menganti Gresik, agar saksi WINATA, SE tertarik terdakwa memberikan pamflet atau brosur terkait Perumahan Graha Tara regency berikut sket atau rencana gambar rumah serta terdakwa menyampaikan jika saksi WINATA, SE tertarik saksi WINATA, SE hanya dibebankan biaya tambahan sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah), atas tawaran terdakwa tersebut, saksi WINATA, SE tertarik dan melakukan pembayaran sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) kepada terdakwa;

- Bawa untuk lebih meyakinkan saksi WINATA, SE kembali, selanjutnya pada hari Senin tanggal 11 Agustus 2014 sekira pukul 12.00 Wib terdakwa bersama dengan saksi WINATA, SE mendatangi kantor Notaris Maria Baroroh, SH Grand Achmad Jais A-9 Jl. Achmad Jais 34 Surabaya untuk membuat ikatan perjanjian jual beli secara cash bertahap yang mana dalam perjanjian tersebut terdakwa selaku penjual lahan atau tanah yang mewakili dari pemiliknya SUPANGKAT alamat Jl. Juwingan 111 Kec. Gubeng Surabaya selaku pemilik lahan sedangkan saksi WINATA, SE sebagai pembeli, yang mana dalam perjanjian tersebut pembangunan rumah selesai dan bisa ditempati setelah 60 (enam puluh) hari semenjak disetujuiinya gambar rencana rumah dan ditandatanganinya perjanjian oleh saksi WINATA, SE dan terdakwa, namun pada waktu itu saksi WINATA, SE tidak pernah menandatangani apapun terkait gambar rencana yang dimaksud hanya diperlihatkan sket gambar rumah Graha Tara Regency saja oleh terdakwa;
- Bawa setelah 60 hari sekira bulan Desember 2014 saksi mengecek pembangunan rumah di Graha Tara Regency Blok A No. 3, namun saat itu masih berupa lahan belum dibangun sama sekali, mengetahui hal tersebut saksi WINATA, SE menghubungi terdakwa dan oleh terdakwa dijawab bahwa pembangunan rumah masih mengalami kendala seperti kekurangan pekerja, masih mencari kontraktor dan sebagainya, kemudian saksi WINATA, SE menanyakan terus menerus kepada terdakwa mengenai perkembangan pembangunan rumah saksi WINATA, SE, namun terdakwa hanya berjanji, sehingga pada hari Jumat tanggal 12 Mei 2017 sekira pukul 12.00 wib saksi WINATA, SE beserta terdakwa kembali membuat tambahan perjanjian (addendum) di kantor Notaris Maria Baroroh, SH yang mana dalam perjanjian tersebut terdakwa sanggup untuk menyelesaikan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembangunan rumah milik saksi WINATA, SE selambat-lambatnya pada tanggal 31 Oktober 2017 dan jika pembangunan rumah tersebut masih belum terselesaikan maka setiap bulannya terdakwa memberikan kompensasi kepada saksi WINATA, SE sebesar Rp. 6.000.000,-;

- Bahwa sampai batas waktu yang dijanjikan terdakwa tidak pernah melakukan pembangunan atas rumah tersebut, hal tersebut disampaikan oleh terdakwa hanyalah rangkaian kata-kata bohong agar saksi WINATA, SE mau menyerahkan uang kepada terdakwa karena terdakwa bukanlah Direktur PT. Mega Buana Angkasa Puri dan PT. Mega Buana Angkasa Puri tidak pernah ada / fiktif, sehingga menguntungkan terdakwa dan atas perbuatan terdakwa saksi WINATA, SE mengalami kerugian kurang lebih sebesar Rp. 99.000.000,- (sembilan puluh sembilan juta rupiah)

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta tersebut di atas Majelis berpendapat elemen **dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri secara melawan hukum dengan rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya telah terbukti.** Dengan demikian unsur kedua ini telah terpenuhi;

Menimbang, bahwa oleh karena semua unsur dari Pasal 378 KUHP telah terpenuhi, maka Terdakwa haruslah dinyatakan telah terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan tindak pidana sebagaimana didakwakan dalam dakwaan alternatif kesatu;

Menimbang, bahwa selama persidangan pada diri terdakwa tidak ditemukan hal-hal yang dapat dipertimbangkan sebagai alasan pemberar atau alasan pemaaf, maka terdakwa haruslah dinyatakan bersalah dan dijatuhi hukuman;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini terhadap Terdakwa telah dikenakan penangkapan dan penahanan yang sah, maka masa penangkapan dan penahanan tersebut harus dikurangkan seluruhnya dari pidana yang dijatuhan;

Menimbang, bahwa oleh karena Terdakwa ditahan dan penahanan terhadap Terdakwa dilandasi alasan yang cukup, maka perlu ditetapkan agar Terdakwa tetap berada dalam tahanan;

Menimbang, bahwa terhadap barang bukti yang diajukan di persidangan untuk selanjutnya dipertimbangkan sebagai berikut:

- 1 (satu) bendel brosur price list Green View Menganti Gresik;
- 1 (satu) lembar kwitansi No. 000024 tanggal 30 Desember 2013 sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) untuk pembayaran Booking Fee Type 45/84 Blok B7 Green View Menganti;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 (satu) lembar kwitansi No. 000027 tanggal 08 Januari 2014 sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) untuk pembayaran uang muka Type 45/84 Blok B7 Green View Menganti;
- 1 (satu) lembar kwitansi No. 000033 tanggal 15 Februari 2014 sebesar Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) untuk pembayaran angsuran uang muka;
- 1 (satu) lembar kwitansi No. 000039 tanggal 01 Maret 2014 sebesar Rp. 35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah) untuk pembayaran pelunasan uang muka rumah Type 45/84 Blok B7 Green View Menganti;
- 1 (satu) bendel Brosur Price List Graha Tara Regency Jl. Hulaan Menganti Gresik;
- 1 (satu) bendel Ikatan Jual Beli secara cash bertahap tertanggal 11 Agustus 2014;
- 1 (satu) lembar Fotocopy Surat pemesanan rumah Graha Tara Regency tertanggal 11 Agustus 2014;
- 1 (satu) lembar Surat Pernyataan kesepakatan antara Henrikus Tri Yudo Dewanto dengan Winata, SE tertanggal 14 Agustus 2014 terkait pembayaran terakhir pembelian rumah Graha Tara Regency;
- 1 (satu) lembar Addendum tertanggal 12 Mei 2017 antara Henrikus Tri Yudo Dewanto dengan Winata, SE.

oleh karena berupa copy surat-surat, maka dinyatakan tetap terlampir dalam berkas perkara

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

Keadaan yang memberatkan:

- Perbuatan terdakwa merugikan orang lain;

Keadaan yang meringankan:

- Terdakwa bersikap sopan dan berterus terang di persidangan;
- Terdakwa menyesal dan berjanjia tidak akan mengulangi perbuatannya;
- Terdakwa belum pernah dihukum;
- Terdakwa mempunyai tanggungan keluarga;

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MENGADILI:

1. Menyatakan terdakwa HENRIKUS TRI YUDO DEWANTO Anak dari (Alm) AY SOEKANTO telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana "Penipuan" sebagaimana dalam dakwaan pertama Penuntut Umum;
2. Menjatuhan pidana terhadap terdakwa HENRIKUS TRI YUDO DEWANTO Anak dari (Alm) AY SOEKANTO oleh karena itu dengan pidana penjara selama 1 (Satu) tahun dan 2 (Dua) bulan;
3. Menetapkan masa penangkapan dan penahanan yang telah dijalani Terdakwa dikurangkan seluruhnya dari pidana yang dijatuhkan;
4. Menetapkan Terdakwa tetap berada dalam tahanan;
5. Menetapkan barang bukti berupa :
 - 1 (satu) bendel brosur price list Green View Menganti Gresik;
 - 1 (satu) lembar kwitansi No. 000024 tanggal 30 Desember 2013 sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) untuk pembayaran Booking Fee Type 45/84 Blok B7 Green View Menganti;
 - 1 (satu) lembar kwitansi No. 000027 tanggal 08 Januari 2014 sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) untuk pembayaran uang muka Type 45/84 Blok B7 Green View Menganti;
 - 1 (satu) lembar kwitansi No. 000033 tanggal 15 Pebruari 2014 sebesar Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) untuk pembayaran angsuran uang muka;
 - 1 (satu) lembar kwitansi No. 000039 tanggal 01 Maret 2014 sebesar Rp. 35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah) untuk pembayaran pelunasan uang muka rumah Type 45/84 Blok B7 Green View Menganti;
 - 1 (satu) bendel Brosur Price List Graha Tara Regency Jl. Hulaan Menganti Gresik;
 - 1 (satu) bendel Ikatan Jual Beli secara cash bertahap tertanggal 11 Agustus 2014;
 - 1 (satu) lembar Fotocopy Surat pemesanan rumah Graha Tara Regency tertanggal 11 Agustus 2014;
 - 1 (satu) lembar Surat Pernyataan kesepakatan antara Henrikus Tri Yudo Dewanto dengan Winata, SE tertanggal 14 Agustus 2014 terkait pembayaran terakhir pembelian rumah Graha Tara Regency;
 - 1 (satu) lembar Addendum tertanggal 12 Mei 2017 antara Henrikus Tri Yudo Dewanto dengan Winata, SE.

Tetap terlampir dalam berkas perkara;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Membebankan terdakwa untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 2.000,00 (dua ribu rupiah).

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaranan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya, pada hari Jumat, tanggal 3 Juni 2022 oleh kami, Hj. Widarti, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Titik Budi Winarti, S.H., M.H., A.A Gd Agung Parnata, S.H., C.N. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Selasa tanggal 7 Juni 2022 oleh Hakim Ketua dengan didampingi para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh I Wayan Soedarsana Wibawa, S.H., M.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Surabaya, serta dihadiri oleh Darwis, S.H., Penuntut Umum dan Terdakwa menghadap sendiri.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Titik Budi Winarti, S.H., M.H.

Hj. Widarti, S.H., M.H.

A.A Gd Agung Parnata, S.H., C.N.

Panitera Pengganti,

I Wayan Soedarsana Wibawa, SH.,MH