



PUTUSAN SELA
Nomor 34/Pid.B/2025/PN Sit

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. Nama lengkap : **FERI ADINATA ALIAS FERI BIN MUHAMMAD NUR YASIN;**
2. Tempat lahir : Jember;
3. Umur/tanggal lahir : 42 Tahun/1 Maret 1982;
4. Jenis kelamin : Laki-laki;
5. Kebangsaan : Indonesia;
6. Tempat tinggal :
- Jalan Jayanegara VI/26 Lingk. Condro
RT. 01 RW. 09, Kel. Kaliwates, Kec.
Kaliwates, Kab. Jember
- Perum Tegal Besar Permai 1 Blok AR 1,
Kel. Kaliwates, Kec. Kaliwates, Kab.
Jember;
7. Agama : Islam;
8. Pekerjaan : Wiraswasta;

Terdakwa ditangkap sejak tanggal 15 Januari 2025;

Terdakwa ditahan dalam tahanan Rumah Tahanan Negara oleh:

1. Penyidik sejak tanggal 15 Januari 2025 sampai dengan tanggal 3 Februari 2025;
2. Penuntut Umum sejak tanggal 3 Februari 2025 sampai dengan tanggal 22 Februari 2025;
3. Majelis Hakim sejak tanggal 10 Februari 2025 sampai dengan tanggal 11 Maret 2025;
4. Hakim Pengadilan Negeri Perpanjangan oleh Ketua Pengadilan Negeri sejak tanggal 12 Maret 2025 sampai dengan tanggal 10 Mei 2025;

Terdakwa didampingi oleh Penasihat Hukum Budi Hariyanto, S.H. beralamat di Perumahan Pesona Wirolegi, Blok I-12. RT 004 RW 005, Lingkungan Krajan, Kelurahan Wirolegi, Kecamatan Summersari, Kabupaten Jember, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 57/PDF/02/2025/PN Sit tanggal 19 Februari 2025;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca:

Hal. 1 dari 16 hal. Putusan Sela Nomor 34/Pid.B/2025/PN Sit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Situbondo Nomor 34/Pid.B/2025/PN Sit tanggal 10 Februari 2025 tentang Penunjukan Majelis Hakim;

- Penetapan Majelis Hakim Nomor 34/Pid.B/2025/PN Sit tanggal 10 Februari 2025 tentang Penetapan Hari Sidang;

- Berkas perkara dan surat-surat lain yang bersangkutan;

Setelah mendengar pembacaan surat dakwaan Penuntut Umum;

Setelah mendengar pembacaan keberatan dari Penasihat Hukum Terdakwa dan pendapat dari Penuntut Umum;

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

KESATU

Bahwa Terdakwa FERI ADINATA Alias FERI Bin MUHAMMAD NUR YASIN pada tanggal 18 April 2022 atau setidaknya pada waktu lain di bulan April 2022 atau setidaknya pada waktu lain di tahun 2022 bertempat di Toko Bangunan "Kalimantan Jaya 2" milik Korban FAHRUL ROJI alamat Kp. Kesambiyan RT 002 RW 001 Desa Paowan, Kec. Panarukan, Kab. Situbondo atau setidaknya pada suatu tempat yang masih termasuk daerah hukum Pengadilan Negeri Situbondo berwenang mengadili, barang siapa dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum, dengan memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu muslihat, ataupun rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya, atau supaya memberi hutang maupun menghapuskan piutang, yang dilakukan terdakwa dengan cara sebagai berikut:

- Bermula ketika Terdakwa pada awal bulan Januari tahun 2021 menawarkan Korban FAHRUL ROJI untuk ikut membeli rumah di Perumahan "MUTIARA BIRU RESIDENCE" milik Saksi HJ. SITI SUMARYANI, S.Pd., yang dibangun oleh PT. MUSTIKA MAHKOTA ABADI tempat Terdakwa bekerja pada saat itu. Namun penawaran tersebut ditolak oleh Korban FAHRUL ROJI karena rumah yang ditawarkan tersebut hanya terdapat tipe 36 saja. Setelah mendapatkan penolakan, Terdakwa terus berusaha untuk meyakinkan Korban FAHRUL ROJI agar bersedia membeli rumah di Perumahan "MUTIARA BIRU RESIDENCE" dengan menyampaikan jika Korban FAHRUL ROJI bersedia membeli rumah tersebut, untuk pembayaran uang mukanya bisa dipotongkan dari keuangan pembelian bahan material bangunan

Hal. 2 dari 16 hal. Putusan Sela Nomor 34/Pid.B/2025/PN Sit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang dibeli oleh Terdakwa di Toko bangunan "Kalimantan Jaya 2" milik Korban FAHRUL ROJI. Selain itu Terdakwa juga menjanjikan bonus berupa bangunan dapur dan desain rumah secara gratis, jika Korban FAHRUL ROJI mau membelinya;

- Mendengar penawaran tersebut, selanjutnya Korban FAHRUL ROJI tertarik dan bersedia membeli rumah tersebut, tetapi bukan tipe 36 melainkan langsung 2 (dua) kavling tanah jadi 1 (satu) unit rumah. Atas permintaan Korban FAHRUL ROJI tersebut, oleh Terdakwa disetujui dan untuk pembelian 2 (dua) kavling tanah jadi 1 (satu) unit rumah/ Tipe 72 akan dilakukan pada tanah kavling 25 dan kavling 26 yang diberikan harga sebesar Rp. 280.000.000,- (dua ratus delapan puluh juta rupiah) sudah termasuk bangunan dapur secara gratis dan desain gambar rumah gratis. Sedangkan untuk pembayarannya dilakukan dengan cara mengangsur langsung kepada Terdakwa tanpa melalui pihak Bank / Kredit yaitu dengan cara membayar uang tunai ditambah keuangan bahan material bangunan yang dibeli oleh Terdakwa di Toko Bangunan milik Korban FAHRUL ROJI sedangkan untuk 1 (satu) unit rumah tersebut akan dibangun setelah uang muka terbayar 50% dari harga pembelian atau sekitar Rp. 140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah).

- Atas pembelian tersebut, selanjutnya oleh Saksi FAHRUL ROJI telah dibayarkan uang muka kepada Terdakwa sebesar Rp. 145.000.000,- (seratus empat puluh lima juta rupiah) yang dibayarkan dalam bentuk bahan material bangunan dan uang tunai dengan rincian sebagai berikut:

1. Uang muka sejumlah Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah), yang terdiri dari uang tunai sebesar Rp. 28.000.000,- (dua puluh delapan juta rupiah) dan bahan material bangunan dengan nilai total Rp. 92.000.000,- (sembilan puluh dua juta rupiah). Sebagaimana kwitansi tertanggal 07 September 2021 yang bertuliskan untuk pembayaran uang muka perumahan Mutiara Biru Residence Situbondo kavling 25 & 26 yang ditandatangani oleh Terdakwa dan berstempel PT. MUSTIKA MAHKOTAABADI;
2. Uang tunai sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) sebagaimana kwitansi tertanggal 09 Oktober 2021 yang bertuliskan untuk pembayaran uang muka perumahan Mutiara

Hal. 3 dari 16 hal. Putusan Sela Nomor 34/Pid.B/2025/PN Sit

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)



Biru Residence Situbondo Kav. No. 25 & 26 yang ditandatangani oleh Terdakwa dan berstempel PT. MUSTIKA MAHKOTA ABADI;

3. Uang tunai sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) sebagaimana kwitansi tertanggal 18 April 2022 yang bertuliskan untuk pembayaran uang muka perumahan Mutiara Biru Residence Situbondo Kav. No. 25 & 26 yang ditandatangani oleh Terdakwa dan berstempel PT. MUSTIKA MAHKOTA ABADI.

- Bahwa setelah keuangan pembelian rumah tersebut terbayarkan sebesar Rp. 145.000.000,- (seratus empat puluh lima juta rupiah) oleh Korban FAHRUL ROJI, baru diketahui jika 1 (satu) unit rumah yang dibeli tersebut hanya dibangun pondasi saja. Serta oleh Korban FAHRUL ROJI telah ditanyakan kepada Saksi HJ. SITI SUMARYANI, S.Pd. selaku pemilik Perumahan "MUTIARA BIRU RESIDENCE", yang ternyata tidak mengetahui jika ada pembelian rumah sebagaimana yang dibeli oleh Korban FAHRUL ROJI melalui Terdakwa;

- Bahwa atas perbuatan Terdakwa mengakibatkan Korban FAHRUL ROJI mengalami kerugian sebesar Rp. 145.000.000,- (seratus empat puluh lima juta rupiah).

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

ATAU

KEDUA

Bahwa Terdakwa FERI ADINATA Alias FERI Bin MUHAMMAD NUR YASIN pada tanggal 18 April 2022 atau setidaknya-tidaknya pada waktu lain di bulan April 2022 atau setidaknya-tidaknya pada waktu lain di tahun 2022 bertempat di Toko Bangunan "Kalimantan Jaya 2" milik Korban FAHRUL ROJI alamat Kp. Kesambiyan RT 002 RW 001 Desa Paowan, Kec. Panarukan, Kab. Situbondo atau setidaknya-tidaknya pada suatu tempat yang masih termasuk daerah hukum Pengadilan Negeri Situbondo berwenang mengadili, barang siapa dengan sengaja dan melawan hukum memiliki barang sesuatu yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain, tetapi yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan, yang dilakukan terdakwa dengan cara sebagai berikut:

- Bermula ketika Terdakwa pada awal bulan Januari tahun 2021 menawarkan Korban FAHRUL ROJI untuk ikut membeli rumah di Perumahan "MUTIARA BIRU RESIDENCE" karena Terdakwa yang mengurus mulai dari perijinan, pembangunan, pemasaran dan pengajuan kredit KPR ke bank untuk perumahan tersebut. Namun

Hal. 4 dari 16 hal. Putusan Sela Nomor 34/Pid.B/2025/PN Sit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penawaran tersebut ditolak oleh Korban FAHRUL ROJI karena rumah yang ditawarkan tersebut hanya terdapat tipe 36 saja. Setelah mendapatkan penolakan, Terdakwa terus berusaha mengajak Korban FAHRUL ROJI agar bersedia membeli rumah di Perumahan "MUTIARA BIRU RESIDENCE" dengan menyampaikan jika Korban FAHRUL ROJI bersedia membeli rumah tersebut, untuk pembayaran uang mukanya bisa dipotongkan dari keuangan pembelian bahan material bangunan yang dibeli oleh Terdakwa di Toko bangunan "Kalimantan Jaya 2" milik Korban FAHRUL ROJI sehingga Korban FAHRUL ROJI tertarik dan bersedia membeli rumah tersebut, tetapi bukan tipe 36 melainkan langsung 2 (dua) kavling tanah jadi 1 (satu) unit rumah. Atas permintaan Korban FAHRUL ROJI tersebut, oleh Terdakwa disetujui dan untuk pembelian 2 (dua) kavling tanah jadi 1 (satu) unit rumah/ Tipe 72 akan dilakukan pada tanah kavling 25 dan kavling 26 yang diberikan harga sebesar Rp. 280.000.000,- (dua ratus delapan puluh juta rupiah) sudah termasuk bangunan dapur dan desain gambar rumah. Sedangkan untuk pembayarannya dilakukan dengan cara mengangsur langsung kepada Terdakwa tanpa melalui pihak Bank / Kredit yaitu dengan cara membayar uang tunai ditambah keuangan bahan material bangunan yang dibeli oleh Terdakwa di Toko Bangunan milik Korban FAHRUL ROJI sedangkan untuk 1 (satu) unit rumah tersebut akan dibangun setelah uang muka terbayar 50% dari harga pembelian atau sekitar Rp. 140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah).

- Bahwa pada saat pembayaran uang muka sejumlah Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah), Korban FAHRUL ROJI meminta kepada Terdakwa agar sertifikat rumah tersebut dapat diserahkan, namun oleh Terdakwa dikatakan jika sertifikat tersebut masih dalam proses untuk dijadikan 1 (satu) atas nama Saksi SITI AISYAH yang merupakan istri dari Korban FAHRUL ROJI. Kemudian untuk meyakinkan Korban FAHRUL ROJI bahwa 1 (satu) unit rumah yang dibeli tersebut tidak bermasalah, oleh Terdakwa diberikan sertifikat rumah lain yaitu 1 (satu) buah SHGB Nomor : 48 dengan nama pemegang hak PT. MUSTIKA MAHKOTA ABADI sebagai jaminan kepada Korban FAHRUL ROJI. Kemudian pada tanggal 09 Oktober 2021 Terdakwa kembali meminta korban agar menambah uang muka pembelian rumah tersebut dengan dalih Terdakwa sedang membutuhkan uang untuk mengurus pencairan kredit perumahan ke Surabaya, yang

Hal. 5 dari 16 hal. Putusan Sela Nomor 34/Pid.B/2025/PN Sit

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

dimana hal tersebut ditolak oleh Korban FAHRUL ROJI. Namun Terdakwa kembali memberikan 1 (satu) buah SHGB Nomor : 58 dengan nama pemegang hak PT. MUSTIKA MAHKOTA ABADI agar Korban FAHRUL ROJI bersedia menambah uang muka, yang akhirnya oleh Korban FAHRUL ROJI diserahkan sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) kepada Terdakwa;

- Atas pembelian tersebut, selanjutnya oleh Korban FAHRUL ROJI telah dibayarkan uang muka kepada Terdakwa sebesar Rp. 145.000.000,- (seratus empat puluh lima juta rupiah) yang dibayarkan dalam bentuk bahan material bangunan dan uang tunai dengan rincian sebagai berikut:

1. Uang muka sejumlah Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah), yang terdiri dari uang tunai sebesar Rp. 28.000.000,- (dua puluh delapan juta rupiah) dan bahan material bangunan dengan nilai total Rp. 92.000.000,- (sembilan puluh dua juta rupiah). Sebagaimana kwitansi tertanggal 07 September 2021 yang bertuliskan untuk pembayaran uang muka perumahan Mutiara Biru Residence Situbondo kavling 25 & 26 yang ditandatangani oleh Terdakwa dan berstempel PT. MUSTIKA MAHKOTA ABADI;
2. Uang tunai sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) sebagaimana kwitansi tertanggal 09 Oktober 2021 yang bertuliskan untuk pembayaran uang muka perumahan Mutiara Biru Residence Situbondo Kav. No. 25 & 26 yang ditandatangani oleh Terdakwa dan berstempel PT. MUSTIKA MAHKOTA ABADI;
3. Uang tunai sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) sebagaimana kwitansi tertanggal 18 April 2022 yang bertuliskan untuk pembayaran uang muka perumahan Mutiara Biru Residence Situbondo Kav. No. 25 & 26 yang ditandatangani oleh Terdakwa dan berstempel PT. MUSTIKA MAHKOTA ABADI.

- Bahwa setelah keuangan pembelian rumah tersebut terbayarkan sebesar Rp. 145.000.000,- (seratus empat puluh lima juta rupiah) oleh Korban FAHRUL ROJI, baru diketahui jika 1 (satu) unit rumah yang dibeli tersebut hanya dibangun pondasi saja. Serta oleh Korban FAHRUL ROJI telah ditanyakan kepada Saksi HJ. SITI SUMARYANI, S.Pd. selaku pemilik Perumahan "MUTIARA BIRU RESIDENCE", yang ternyata tidak

Hal. 6 dari 16 hal. Putusan Sela Nomor 34/Pid.B/2025/PN Sit

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)



mengetahui jika ada pembelian rumah sebagaimana yang dibeli oleh Korban FAHRUL ROJI melalui Terdakwa;

- Bahwa uang Rp. 145.000.000,- (seratus empat puluh lima juta rupiah) yang diterima oleh Terdakwa dari Korban FAHRUL ROJI yang seharusnya digunakan untuk pembangunan 1 (satu) unit rumah tipe 72 pada kavling 25 dan 26 tidak dilaksanakan, melainkan uang tersebut dipergunakan untuk kepentingan Terdakwa;
- Bahwa atas perbuatan Terdakwa mengakibatkan Korban FAHRUL ROJI mengalami kerugian sebesar Rp. 145.000.000,- (seratus empat puluh lima juta rupiah).

Perbuatan Terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 372 KUHP.

Menimbang bahwa atas dakwaan dari Penuntut Umum tersebut Penasihat Hukum Terdakwa telah mengajukan keberatan sebagai berikut;

1. DAKWAAN JPU PERISTIWA KEPERDATAAN

Peristiwa yang disebutkan dalam surat dakwaan JPU ini adalah peristiwa yang tidak termasuk dalam ruang lingkup perkara pidana atau tindak pidana, melainkan masuk ruang lingkup perkara perdata, seperti diuraikan:

- a. Dalam surat dakwaan halaman satu (1) dakwaan kesatu ada point yang berbunyi "Mendengar penawaran tersebut, selanjutnya Korban FAHRUL ROJI tertarik dan bersedia membeli rumah tersebut, tetapi bukan tipe 36 melainkan langsung 2 (dua) kavling tanah jadi 1 (satu) unit rumah. Atas permintaan Korban FAHRUL ROJI tersebut, oleh Terdakwa disetujui dan untuk pembelian 2 (dua) kavling tanah jadi 1 (satu) unit rumah/ Tipe 72 akan dilakukan pada tanah kavling 25 dan kavling 26 yang diberikan harga sebesar Rp. 280.000.000,- (dua ratus delapan puluh juta rupiah) sudah termasuk bangunan dapur secara gratis dan desain gambar rumah gratis. Sedangkan untuk pembayarannya dilakukan dengan cara mengangsur langsung kepada Terdakwa tanpa melalui pihak Bank/Kredit yaitu dengan cara membayar uang tunai ditambah keuangan bahan material bangunan yang dibeli oleh Terdakwa di Toko Bangunan milik Korban FAHRUL ROJI sedangkan untuk 1 (satu) unit rumah tersebut akan dibangun setelah uang muka terbayar 50% dari

Hal. 7 dari 16 hal. Putusan Sela Nomor 34/Pid.B/2025/PN Sit



harga pembelian atau sekitar Rp.140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah).”

b. Dalam surat dakwaan halaman (2) Dakwaan Kedua ada disebutkan “ Korban FAHRUL ROJI tertarik dan bersedia membeli rumah tersebut, tetapi bukan tipe 36 melainkan langsung 2 (dua) kavling tanah jadi 1 (satu) unit rumah. Atas permintaan Korban FAHRUL ROJI tersebut, oleh Terdakwa disetujui dan untuk pembelian 2 (dua) kavling tanah jadi 1 (satu) unit rumah/ Tipe 72 akan dilakukan pada tanah kavling 25 dan kavling 26 yang diberikan harga sebesar Rp. 280.000.000,- (dua ratus delapan puluh juta rupiah) sudah termasuk bangunan dapur dan desain gambar rumah. Sedangkan untuk pembayarannya dilakukan dengan cara mengangsur langsung kepada Terdakwa tanpa melalui pihak Bank / Kredit yaitu dengan cara membayar uang tunai ditambah keuangan bahan material bangunan yang dibeli oleh Terdakwa di Toko Bangunan milik Korban FAHRUL ROJI sedangkan untuk 1 (satu) unit rumah tersebut akan dibangun setelah uang muka terbayar 50% dari harga pembelian atau sekitar Rp.140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah).”

Dengan demikian jelas bahwa peristiwa tersebut adalah peristiwa keperdataan karena antara Terdakwa dengan Korban sepakat untuk melakukan perjanjian dan kesepakatan jual beli. Dan hal lain yang memperkuat bahwa peristiwa tersebut merupakan peristiwa perdata dibuktikan dengan adanya perkara perdata yang sekarang proses persidangan gugatan perdatanya sedang diperiksa di Pengadilan Negeri Situbondo dengan registrasi perkara Nomor: 37/Pdt.G/2024/PN Sit. Tertanggal 16 Agustus 2024.

Bahwa hal yang juga harus diketahui oleh Jaksa Penuntut Umum dan Majelis Hakim Pemeriksa perkara pidana ini, bahwa dalam Jawaban Korban yang berkedudukan sebagai Turut Tergugat dalam perkara Nomor: 37/Pdt.G/2024/PN Sit. Tertanggal 16 Agustus 2024, Korban melalui kuasa hukum melakukan gugatan Rekonvensi yang pada pokoknya mengakui bahwa ada kesepakatan jual beli bahkan berpendapat bahwa kuitansi sebagai bukti perjanjian jual beli hak atas tanah.

Berdasarkan Surat Dakwaan yang telah dibuat oleh Penuntut Umum tersebut, kami selaku Penasihat Hukum TERDAKWA tidak setuju dengan Dakwaan yang menyatakan bahwa terdakwa BERSALAH, Penuntut Umum tidak memperhatikan apa yang sudah terurai dalam Surat Dakwaan yang sudah

Hal. 8 dari 16 hal. Putusan Sela Nomor 34/Pid.B/2025/PN Sit



dibuat. Dalam hal ini, semoga Majelis Hakim yang kami muliakan dapat memahami keberatan Penasihat Hukum Terdakwa dalam perkara ini, bahwa seberapa pun skeptisnya Terdakwa untuk memperoleh Keadilan, tetapi sebagai suatu Keniscayaan, haruslah dilalui dengan harapan yang tiada lain Hakim akan berani memutuskan sesuai dengan kebenaran yang diperoleh. Sekaligus dapat dijadikan tolak ukur pengungkapan tabir dan penyelesaiannya. Kami pun yakin saudara Penuntut Umum sependapat dengan kami bahwa kehadiran Saudara Penuntut Umum sebagai alat Negara pada sidang yang mulia ini adalah untuk menggali kebenaran demi mencapai keadilan yang hakiki.

2. DAKWAAN ERROR IN PERSONA

Pada halaman satu (1) Dakwaan Kesatu disebutkan, "Bahwa setelah keuangan pembelian rumah tersebut terbayarkan sebesar Rp. 145.000.000,- (seratus empat puluh lima juta rupiah) oleh Korban FAHRUL ROJI, baru diketahui jika 1 (satu) unit rumah yang dibeli tersebut hanya dibangun pondasi saja. Serta oleh Korban FAHRUL ROJI telah ditanyakan kepada Saksi HJ. SITI SUMARYANI, S.Pd. selaku pemilik Perumahan "MUTIARA BIRU RESIDENCE", yang ternyata tidak mengetahui jika ada pembelian rumah sebagaimana yang dibeli oleh Korban FAHRUL ROJI melalui Terdakwa ;"

Dalam Berita Acara Pemeriksaan (BAP) saksi-saksi yang berhubungan dengan PT MUSTIKA MAHKOTA ABADI sebagaimana termuat dalam Berkas Perkara No. BP / 104 / VIII / RES.1.11 / 2024 / Reskrim tanggal 29 Agustus 2024 atas nama terdakwa : FERI ADINATA alias FERI bin MUHAMMAD NUR YASIN menyebutkan bahwa semua kendali dan tanggung jawab PT MUSTIKA MAHKOTA ABADI adalah saksi Hj. SITI SUMARYANI, S.Pd.

Bahkan, saksi Hj. SITI SUMARYANI, S.Pd. menyatakan tidak pernah tau apa-apa, dan hal tersebut merupakan hal yang mustahil, dan tidak ada upaya dari yang bersangkutan untuk melaporkan terdakwa jika dianggap melakukan tindak pidana penggelapan terhadap Terdakwa atas dugaan penggelapan dana pembangunan proyek perumahan tersebut, karena memang faktanya terdakwa adalah pihak yang selama ini mencari pemodal atau investor yang bisa membantu proses pembangunan proyek tersebut. Dan dalam hal ini penyidik tidak berupaya meminta beban pembuktian kepada saksi Hj. SITI SUMARYANI, S.Pd., karena pihak yang nyata melakukan penyangkalan. Dengan demikian, jelas bahwa penetapan tersangka atau mendakwa terdakwa sebagai pelaku

Hal. 9 dari 16 hal. Putusan Sela Nomor 34/Pid.B/2025/PN Sit



tindak pidana pasal 378 dan 372 KUHPidana adalah salah orang (error ini persona).

3. **LOCUS DELICTI DAN TEMPUS DELICTI KABUR DAN TIDAK JELAS**

Pada Surat Dakwaan halaman satu (1) Dakwaan kesatu dan halaman 2 (dua) Dakwaan kedua disebutkan “Bahwa Terdakwa FERI ADINATA Alias FERI Bin MUHAMMAD NUR YASIN pada tanggal 18 April 2022 atau setidaknya-tidaknya pada waktu lain di bulan April 2022 atau setidaknya-tidaknya pada waktu lain di tahun 2022 bertempat di Toko Bangunan “Kalimantan Jaya 2” milik Korban FAHRUL ROJI alamat Kp. Kesambiyan RT 002 RW 001 Desa Paowan, Kec. Panarukan, Kab. Situbondo atau setidaknya-tidaknya pada suatu tempat yang masih termasuk daerah hukum Pengadilan Negeri Situbondo berwenang mengadili,”.

Bahwa dalam Berita Acara Pemeriksaan (BAP) saksi-saksi tidak satupun saksi yang menyaksikan atau menerangkan atau melihat bahwa pada tanggal 18 April 2022 atau setidaknya-tidaknya pada waktu lain di bulan April 2022 atau setidaknya-tidaknya pada waktu lain di tahun 2022 terdakwa telah melakukan tindak pidana sebagaimana disebutkan dalam Surat Dakwaan. Dengan demikian jelas bahwa Surat Dakwaan yang dibuat Jaksa Penuntut Umum selain kabur, juga tidak mendasarkan pada Berita Acara Pemeriksaan (BAP) saksi oleh penyidik Kepolisian Resort Situbondo.

Bahwa *tempus delicti* seharusnya ditentukan secara akurat dan pasti. Apabila tidak ditentukan secara akurat dan pasti, maka dapat disimpulkan bahwa Jaksa Penuntut Umum tidak siap dalam menentukan secara jelas dan pasti kapan Tindak Pidana itu dilakukan. Sangat janggal jika Penuntut Umum tidak dapat menyebutkan secara akurat kapan Terdakwa melakukan perbuatan yang didakwakan kepadanya. Bahwa Penuntut Umum tidak menyebutkan waktu pasti kapan Terdakwa melakukan perbuatan yang didakwakan kepadanya. Kita harus ingat, bahwa law is logic, sehingga tidaklah mungkin kita bisa membuktikan suatu akibat dari perbuatan pidana tanpa mengetahui kapan tindak pidana tersebut dilakukan. Padahal, *tempus delicti* adalah salah satu syarat materiil dakwaan yang diatur dalam Pasal 143 ayat (2) huruf b Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (KUHP) yang bila tidak disusun secara jelas dan cermat akan membuat dakwaan BATAL DEMI HUKUM.

Hal. 10 dari 16 hal. Putusan Sela Nomor 34/Pid.B/2025/PN Sit



Menimbang bahwa atas keberatan Penasihat Hukum Terdakwa tersebut, Penuntut Umum telah mengajukan pendapat yang pada pokoknya Penuntut Umum menolak eksepsi yang diajukan oleh Penasihat Hukum Terdakwa dengan menegaskan bahwa perkara ini bukan semata-mata perdata, melainkan pidana karena memenuhi unsur Pasal 378 KUHP tentang penipuan, terutama jika terbukti adanya itikad buruk dalam perjanjian. Dakwaan telah memenuhi syarat formil dan materiil sesuai Pasal 143 ayat (2) KUHP, dengan *locus delicti* di Toko Bangunan “Kalimantan Jaya 2” dan *tempus delicti* pada 18 April 2022. Identitas terdakwa telah diperiksa dan dikonfirmasi, sehingga tidak terjadi *error in persona*. Selain itu, berdasarkan Pasal 84 KUHP, Pengadilan Negeri Situbondo berwenang mengadili perkara ini karena *locus delicti* berada dalam wilayah hukumnya. Jika dalam persidangan ditemukan keterlibatan pihak lain, hal tersebut dapat diproses lebih lanjut, tetapi bukan alasan untuk membatalkan dakwaan. Dengan demikian, Penuntut Umum menegaskan bahwa dakwaan telah disusun secara sah, cermat, jelas, dan lengkap, sehingga eksepsi harus ditolak.;

Menimbang bahwa setelah membaca dan meneliti uraian keberatan Penasihat Hukum Terdakwa, maka alasan keberatan tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Dakwaan Penuntut Umum Peristiwa Keperdataan;
2. Dakwaan *Error in Persona*;
3. *Locus Delicti* dan *Tempus Delicti* Kabur dan Tidak Jelas;

Menimbang bahwa terhadap keberatan tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Ad. 1 Dakwaan Penuntut Umum Peristiwa Keperdataan;

Menimbang bahwa dalam keberatan Penasihat Hukum Terdakwa peristiwa yang disebutkan dalam surat dakwaan JPU ini adalah peristiwa yang tidak termasuk dalam ruang lingkup perkara pidana atau tindak pidana. Peristiwa tersebut adalah peristiwa keperdataan karena antara Terdakwa dengan Korban sepakat untuk melakukan perjanjian dan kesepakatan jual beli. Dan hal lain yang memperkuat bahwa peristiwa tersebut merupakan peristiwa perdata dibuktikan dengan adanya perkara perdata yang sekarang proses persidangan gugatan perdatanya sedang diperiksa di Pengadilan Negeri Situbondo dengan registrasi perkara Nomor 37/Pdt.G/2024/PN Sit. Tertanggal 16 Agustus 2024. Bahwa hal yang juga harus diketahui oleh Jaksa Penuntut Umum dan Majelis Hakim Pemeriksa perkara pidana ini, bahwa dalam Jawaban Korban yang berkedudukan sebagai Turut Tergugat dalam perkara Nomor:

Hal. 11 dari 16 hal. Putusan Sela Nomor 34/Pid.B/2025/PN Sit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

37/Pdt.G/2024/PN Sit. Tertanggal 16 Agustus 2024, Korban melalui kuasa hukum melakukan gugatan Rekonvensi yang pada pokoknya mengakui bahwa ada kesepakatan jual beli bahkan berpendapat bahwa kuitansi sebagai bukti perjanjian jual beli hak atas tanah;

Menimbang bahwa dalam tanggapan Penuntut Umum hal tersebut telah masuk ke dalam pokok perkara dan melebihi ruang lingkup eksepsi, yang seharusnya hanya membahas aspek formal. Berdasarkan SEMA No. 4/1980, terdapat dua bentuk prejudicial geschil, yaitu question prejudicielle à l'action, di mana dalam kasus tertentu seperti Pasal 284 KUHP, putusan perdata harus lebih dulu diputuskan sebelum perkara pidana dapat dilanjutkan, serta question prejudicielle au jugement, yang berkaitan dengan Pasal 81 KUHP dan memberikan kewenangan kepada hakim pidana untuk menangguhkan pemeriksaan hingga ada putusan perdata. Meskipun perkara utang-piutang merupakan ranah perdata, Pasal 378 KUHP tentang penipuan mencakup unsur-unsur yang melibatkan aspek keperdataan, seperti pemberian benda, pemberian utang, atau penghapusan piutang, dan tindak pidana penipuan baru sempurna jika unsur-unsur ini telah terjadi. Oleh karena itu, perlu ditelusuri alasan di balik keputusan pelapor untuk menyerahkan uang atau memberikan utang kepada terlapor; jika keputusan tersebut didasarkan pada nama palsu, kedudukan palsu, tipu muslihat, atau rangkaian kebohongan, maka hal ini masuk dalam tindak pidana penipuan, tetapi jika tidak, maka ini merupakan wanprestasi dalam ranah perdata, sebagaimana ditegaskan dalam Yurisprudensi MA No. 4/Yur/Pid/2018 yang menyatakan bahwa pelanggaran perjanjian yang dibuat secara sah bukanlah penipuan, kecuali jika terdapat itikad buruk. Oleh karena itu, pertanyaan utama dalam perkara ini adalah apakah Terdakwa bertindak dengan itikad baik atau buruk dalam perjanjian jual beli rumah dengan Korban, yang mana hal ini tidak dapat dijawab dalam eksepsi yang hanya membahas aspek formal, melainkan harus diperiksa dalam pokok perkara;

Menimbang bahwa terhadap nota keberatan Penasihat Hukum Terdakwa tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang bahwa dalam Pasal 1 Perma 1 Tahun 1956 menyebutkan apabila dalam pemeriksaan perkara pidana harus diputuskan hal adanya suatu hal perdata atas suatu barang atau tentang suatu hubungan hukum antara dua pihak tertentu, maka pemeriksaan perkara pidana dapat dipertangguhkan untuk menunggu suatu putusan pengadilan dalam pemeriksaan perkara perdata tentang adanya atau tidak adanya hak perdata itu;

Hal. 12 dari 16 hal. Putusan Sela Nomor 34/Pid.B/2025/PN Sit

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)



Menimbang bahwa selanjutnya dalam SEMA Nomor 04 Tahun 1980 terdapat 2 jenis *prejudicieel geschill*:

1. *Question pre judiciales a l'action* adalah mengenai perbuatan-perbuatan pidana tertentu yang disebut dalam KUHP (antara lain Pasal 284 KUHP), dalam hal ini diputuskan ketentuan perdata dulu sebelum dipertimbangkan penuntutan pidana;
2. *Question prejudiciales au judgement* adalah menyangkut permasalahan yang diatur dalam Pasal 81 KUHP. Pasal tersebut sekadar memberikan kewenangan, bukan kewajiban, kepada Hakim Pidana untuk menanggukuhkan pemeriksaan, menunggu putusan hakim perdata mengenai persengketaannya;

Menimbang bahwa berdasarkan Sistem Informasi Penelusuran Perkara Pengadilan Negeri Situbondo, dalam perkara Perdata Nomor Nomor 37/Pdt.G/2024/PN Sit terdapat perkara perdata dengan pihak dengan pihak Penggugat Feri Adinata (**Terdakwa**), Tergugat I Siti Sumaryani (Saksi), Tergugat II PT. Mustika Mahkota Abadi, dan Turut Tergugat Fahrul Roji (**Korban**). Gugatan pada pokoknya Perbuatan Melawan Hukum (PMH) berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata, di mana Tergugat I dan II tidak mengakui transaksi jual beli dua unit rumah yang telah disepakati dengan metode tukar bahan bangunan, serta tidak membayarkan upah Penggugat yang bekerja sebagai marketing sekaligus mandor proyek. Akibatnya, Penggugat mengalami kerugian materiil sebesar Rp90.000.000,00 dan kerugian immaterial sebesar Rp150.000.000,00.

Menimbang bahwa Selanjutnya dalam perkara pidana Nomor 34/Pid.B/2025/PN Sit dengan Terdakwa Feri Adinata dan Korban Fahrul Roji dengan dakwaan yang pada pokoknya Terdakwa Feri Adinata didakwa melakukan tindak pidana penipuan dan penggelapan sebagaimana diatur dalam Pasal 378 dan Pasal 372 KUHP. Kasus ini bermula pada Januari 2021 ketika Terdakwa menawarkan korban Fahrul Roji untuk membeli rumah di Perumahan Mutiara Biru Residence. Awalnya korban menolak karena hanya tersedia tipe 36, tetapi Terdakwa terus meyakinkan dengan menawarkan potongan pembayaran dari pembelian bahan material di toko bangunan milik korban serta bonus desain rumah dan dapur gratis. Korban akhirnya setuju membeli dua kavling (tipe 72) senilai Rp280.000.000,00 dengan skema pembayaran tunai dan potongan dari material yang dibeli Terdakwa di toko korban. Korban telah membayar uang muka Rp145.000.000,00, terdiri dari uang tunai dan material bangunan. Namun, setelah pembayaran dilakukan, rumah tersebut hanya dibangun sampai pondasi, dan pemilik perumahan, Hj.

Hal. 13 dari 16 hal. Putusan Sela Nomor 34/Pid.B/2025/PN Sit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Siti Sumaryani, menyatakan tidak mengetahui adanya transaksi tersebut. Akibat perbuatan Terdakwa, korban mengalami kerugian sebesar Rp145.000.000,00. Sehingga berdasarkan hal tersebut di atas Majelis Hakim berpendapat bahwa antara perkara Perdata dan Perkara Pidana dalam perkara aquo terdapat relevansinya ;

Menimbang bahwa setelah Majelis hakim meneliti dan memperhatikan Surat Dakwaan Penuntut Umum dan Surat Gugatan dan Jawaban para pihak, terhadap perkara pidana dan perdata yang sedang berjalan yang mana yang dipermasalahkan adalah hal yang sama yaitu terkait dengan jual-beli atas dua kavling tanah dan rumah (tipe 72) yang mana saat ini perkara tersebut berjalan bersamaan di Pengadilan Negeri Situbondo maka untuk Konsistensi Putusan, mencegah adanya putusan yang saling bertentangan, dan bertolak belakang antara Putusan dalam perkara Pidana dan Perdata maka Majelis Hakim dengan mengacu pada Pasal 1 Perma Nomor 1 Tahun 1956 “Apabila dalam pemeriksaan perkara pidana harus diputuskan hal adanya suatu hal perdata atas suatu barang atau tentang suatu hubungan hukum antara dua pihak tertentu, maka pemeriksaan perkara pidana dapat dipertangguhkan untuk menunggu suatu putusan pengadilan dalam pemeriksaan perkara perdata tentang adanya atau tidak adanya hak perdata itu”. Pada SEMA Nomor 04 Tahun 1980 yang memberikan kewenangan hakim untuk menangguhkan pemeriksaan perkara pidana dan menunggu putusan hakim perdata mengenai persengketaannya. Terhadap perkara *a quo* yang sedang diperiksa untuk menentukan adanya suatu hal perdata atas suatu barang atau tentang suatu hubungan hukum para pihak tertentu maka Majelis Hakim menangguhkan pemeriksaan perkara pidana nomor 34/Pid.B/2025/PN Sit dan menunggu putusan perkara perdata Nomor 37/Pdt.G/2024/PN Sit berkekuatan hukum tetap ;

Menimbang bahwa keberatan tentang *prejudicieel geschil* diterima maka keberatan yang lain terhadap *error in persona* dan *tempus delicti* dan *locus delicti* kabur dan tidak jelas dikesampingkan tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka keberatan Terdakwa melalui Panasihat Hukum Terdakwa ini dinyatakan diterima;

Menimbang bahwa oleh karena keberatan Penasihat Hukum Terdakwa diterima maka pemeriksaan perkara ini tidak dapat dilanjutkan;

Menimbang bahwa oleh karena Terdakwa saat ini berada dalam tahanan maka diperintahkan untuk seketika dibebaskan dari tahanan;

Hal. 14 dari 16 hal. Putusan Sela Nomor 34/Pid.B/2025/PN Sit

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa oleh karena keberatan diterima maka biaya perkara dibebankan kepada negara;

Mengingat Pasal 143 Ayat (3), 156 Ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana, Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 1956, SEMA Nomor 04 Tahun 1980, serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menerima keberatan dari Penasihat Hukum Terdakwa **Feri Adinata Alias Feri Bin Muhammad Nur Yasin** tersebut diterima;
2. Menangguhkan pemeriksaan perkara pidana Nomor 34/Pid.B/2025/PN Sit hingga perkara perdata Nomor 37/Pdt.G/2024/PN Sit telah berkekuatan hukum tetap;
3. Memerintahkan Terdakwa dibebaskan dari tahanan seketika setelah putusan ini diucapkan;
4. Membebankan biaya perkara kepada negara;

Demikianlah diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Situbondo, pada hari Jumat, tanggal 28 Februari 2025, oleh Haries Suharman Lubis, S.H., M.H., selaku Hakim Ketua, I Gede Karang Anggayasa, S.H., M.H. dan Anak Agung Putra Wiratjaya, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Rabu tanggal 5 Maret 2025 oleh Hakim Ketua dengan didampingi para Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh Abd. Mukti, S.H., Panitera Pengganti, serta dihadiri oleh Agus Widiyono, S.H., Penuntut Umum dan Terdakwa didampingi Penasihat Hukumnya.

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

**I Gede Karang Anggayasa, S.H.,
M.H.**

**Haries Suharman Lubis, S.H.,
M.H.**

A. A. Putra Wiratjaya, S.H., M.H.

Hal. 15 dari 16 hal. Putusan Sela Nomor 34/Pid.B/2025/PN Sit



Panitera Pengganti

Abd. Mukti, S.H.