



PUTUSAN

Nomor 51/Pid.B/2023/PN.Kpn.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. Nama lengkap : MIFTACHUL AMIN;
2. Tempat lahir : SURABAYA;
3. Umur/tanggal lahir : 47 Tahun / 16 September 1975;
4. Jenis Kelamin : Laki-laki;
5. Kebangsaan : Indonesia;
6. Tempat tinggal : Perumahan Summerset Blok GF-7 No.21, Kec. Lakarsantri, Kota Surabaya;
7. Agama : Islam;
8. Pekerjaan : Perdagangan;

Terdakwa Miftachul Amin ditahan dalam tahanan perkara lain;

Terdakwa didampingi oleh Penasihat Hukumnya yaitu H. AGUS YULIANTO dkk. Dari Kantor AGUS YULIANTO, SH. & PATNER'S, Advokat dan Penasehat Hukum dari LEMBAGA HUKUM GARUDA SAKTI INDONESIA (LBH GSI), berkantor di Ruko Balowerti No. 1 Gg. 1 Kota Kediri, Jawa Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Maret 2023;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca:

- Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Negeri Kepanjen Nomor 51/Pid.B/2023/PN.Kpn. tanggal 14 Februari 2023 tentang penunjukan Majelis Hakim;
- Penetapan Majelis Hakim Nomor 51/Pid.B/2023/PN.Kpn. tanggal 14 Februari 2023 tentang penetapan hari sidang;
- Berkas perkara dan surat-surat lain yang bersangkutan;

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:

Halaman 1 dari 47 Putusan Nomor 51/Pid.B/2023/PN.Kpn.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menyatakan Terdakwa MIFTACHUL AMIN bersalah melakukan tindak pidana "penipuan" sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam pasal 378 KUHP, sebagaimana dalam dakwaan alternatif kesatu.
2. Menjatuhkan pidana terhadap terdakwa MIFTACHUL AMIN dengan pidana penjara selama 4 (empat) tahun.
3. Menyatakan barang bukti berupa :
 1. 1 (satu) bendel fotocopy Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 271/SG/W/2018 tanggal 21 Maret 2019 di Notaris/PPAT Sugianto, SH., MKn yang berlegalisir Kantor Pos;
 2. 3 (tiga) bendel fotocopy kwitansi pembayaran senilai total Rp. 118.110.668,(seratus delapan belas juta seratus sepuluh ribu enam ratus enam puluh delapan rupiah);
 3. 1 (satu) lembar fotocopy surat pemberitahuan tanggal 18 Desember 2020 yang berlegalisir Kantor Pos;
 4. 1 (satu) lembar fotocopy surat pernyataan yang dibuat Miftachul Amin yang berlegalisir Kantor Pos (dari Drs. Ervira Kuswandi)
 5. 1 (satu) bendel fotocopy Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 425/SG/IV/2019 tanggal 22 Maret 2019 di Notaris/PPAT Sugianto, SH., MKn, yang berlegalisir Kantor Pos;
 6. 3 (tiga) lembar fotocopy kwitansi pembayaran senilai total Rp. 210.000.000,(dua ratus sepuluh juta rupiah);
 7. 1 (satu) bendel fotocopy surat yang berisi surat pemberitahuan, surat addendum pemberitahuan keterlambatan dan kompensasi dan surat pernyataan yang dibuat Miftachul Amin yang berlegalisir Kantor Pos (dari Watiek)
 8. 1 (satu) bendel fotocopy Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 127/SG/IV/2017 tanggal 18 Agustus 2017 di Notaris/PPAT Sugianto, SH., MKn, yang berlegalisir Kantor Pos;
 9. 14 (empat belas) lembar fotocopy kwitansi pembayaran senilai total Rp. 98.825.000,- (Sembilan puluh delapan juta delapan ratus dua puluh lima ribu rupiah);
 - 10.1 (satu) bendel fotocopy surat yang berisi surat pemberitahuan, surat addendum pemberitahuan keterlambatan dan kompensasi dan surat pernyataan yang dibuat Miftachul Amin yang berlegalisir Kantor Pos (dari Wiwik Subiyanti)
 - 11.1 (satu) bendel Fc legalisir akta perjanjian pengikatan jual beli No. : 176/SG/W/2017 tanggal 28 Desember 2017;

Halaman 2 dari 47 Putusan Nomor 51/Pid.B/2023/PN.Kpn.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 12.1 (satu) lembar Fc legalisir surat somasi No. 01/SMS1/1/2020; tanggal 14 Januari 2022
- 13.2 (dua) lembar Fc legalisir kwitansi Nomor : 00233/GEM.PC1/8.17 tanggal 1 Agustus 2017;
- 14.1 (satu) lembar Fc legalisir bukti transfer dengan total Rp. 127.750.000,-;
- 15.1 (satu) lembar fc legalisir Adendum Pemberitahuan Keterlambatan dan Kompensasi No. 0000160/151220/340/SG/W/2020 tanggal 14 Desember 2020. (dari HJ. KUSTININGSIH, S.pd)
- 16.1 (satu) bendel foto copy Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 18 Agustus 2017 yang di Warkering Notaris Notaris/PPAT SUGIANTO, S.H., M.Kn. Nomor : 121/SG/W/2017 tanggal 18 Agustus 2017 yang berlegalisir kantor Pos;
- 17.1 (satu) bendel foto copy Kwitansi pembayaran DP dan angsuran dengan jumlah total sebesar Rp. 97.825.000,- (sembilan puluh tujuh ribu delapan ratus dua puluh lima ribu rupiah);
- 18.1 (satu) lembar foto copy Surat Adendum Pemberitahuan tanggal 14 Desember 2020 yang berlegalisir kantor Pos;
- 19.2 (dua) lembar foto copy Surat Somasi 1 (Pertama) tanggal 14 Januari 2022 yang berlegalisir kantor Pos
- 20.1 (Satu) bendel Foto Copy Legalisir Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 422/SG/W/2019 tanggal 19 Januari 2019 di Notaris/PPAT SUGIANTO, S.H., M.Kn yang berlegalisir kantor Pos;
- 21.1 (satu) lembar foto copy kwitansi pembayaran senilai total Rp. 265.000.000,-;
- 22.1 (satu) lembar legalisir formulir pembatalan Pemesanan Grand Emeral Malang tertanggal 31 Juli 2020. yang berlegalisir kantor Pos (DARI VINCENSIUS YUDI EKO)
- 23.1 (satu) lembar fc legalisir tanda terima No. 0000267 tanggal 11 Februari 2018;
- 24.1 (satu) lembar fc Legalisir Surat Pemesanan Rumah No. Penjualan 0000139 tanggal 19 Maret 2018 dengan nama pembeli Didiek Setyadi, S.E., M.M;
- 25.1 (satu) bendel fc legalisir Kwitansi antara lain
- Nomor : 0000148 tanggal 19 Maret 2018 sejumlah Rp.50.000.000,-
 - Nomor : 0000268 tanggal 27 April 2018 sejumlah Rp.50.000.000,-
 - Nomor : 0000354 tanggal 05 Juni 2018 sejumlah Rp.50.000.000,-

Halaman 3 dari 47 Putusan Nomor 51/Pid.B/2023/PN.Kpn.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 26.1 (satu) bendel fc legalisir Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 21 Maret 2018;
- 27.1 (satu) lembar fc legalisir Surat Pemberitahuan No. 0000114/14052020 / 307/SG/W/2018;
- 28.1 (satu) lembar fc legalisir surat pemberitahuan tanggal 10 Desember 2019;
- 29.1 (satu) lembar fc legalisir Adendum Pemberitahuan Keterlambatan dan Kompensasi No. 0000160/151220/340/SG/W/2020 tanggal 14 Desember 2020. (dari ISLATIFAH, S.E)
- 30.1 (satu) lembar foto copy legalisir bukti transaksi bank BNI, Mandiri syariah dan BCA atas nama penyetor DYAH AMBARWATI;
- 31.1 (satu) lembar tanda terima asli warna kuning Nomor : 00003105/GEM/PC1/05/2018 tertanggal 12 Mei 2018 atas nama DYAH AMBARWATI;
- 32.1 (satu) lembar tanda terima asli warna biru Nomor : 0000104 tertanggal 05 Juni 2018 atas nama DYAH AMBARWATI;
- 33.1 (satu) lembar tanda terima asli warna biru Nomor : 0000367 tertanggal 08 Juni 2018 atas nama DYAH AMBARWATI;
- 34.1 (satu) lembar tanda terima asli warna biru Nomor : 0000391 tertanggal 25 Juni 2018 atas nama DYAH AMBARWATI. (dari DYAH AMBARWATI, Amd.KEP).

Tetap terlampir dalam berkas perkara;

4. Menetapkan supaya terdakwa dibebani membayar biaya perkara sebesar Rp. 2.000, (dua ribu rupiah).

Setelah mendengar Pembelaan Tertulis dari Terdakwa yang pada intinya Terdakwa mengatakan bahwa perkara ini adalah masalah perdata dan jika saya harus dihukum berkali-kali hanya karena laporan terpisah-pisah maka Terdakwa direktur perumahan satu-satunya di Indonesia yang mengalami itu selanjutnya Terdakwa merasa bukan Terdakwa yang bertanggung jawab oleh karena telah terjadi penggantian direktur yang baru;

Setelah mendengar Nota Pembelaan dari Penasihat Hukum Terdakwa yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

1. Menerima pledoi/nota pembelaan Tim Penasehat Hukum seluruhnya.
2. Menyatakan menurut hukum dakwaan dan tuntutan Jaksa Penuntut Umum tidak dapat diterima;

Halaman 4 dari 47 Putusan Nomor 51/Pid.B/2023/PN.Kpn.



3. Menyatakan perbuatan terdakwa wanprestasi/ingkar janji keperdataan bukan tindak pidana.
4. Menyatakan **Terdakwa MIFTACHUL AMIN** tidak terbukti telah melakukan tindak pidana penipuan sebagaimana pasal 378 KUHP.
5. **Menyatakan Terdakwa MIFTACHUL AMIN** bebas atau lepas dari segala tuntutan hukum.
6. Membebankan biaya perkara sesuai peraturan yang berlaku;.

Setelah mendengar tanggapan Penuntut Umum terhadap Pledoi dari Terdakwa dan Penasihat hukumnya tersebut yang pada pokoknya tetap padauntutannya tersebut;

Setelah mendengar Tanggapan Terdakwa/Penasihat Hukum nya terhadap tanggapan Penuntut Umum yang pada pokoknya tetap pada Pledoi nya tersebut;

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

KESATU

Bahwa ia terdakwa MIFTACHUL AMIN, pada hari dan tanggal yang tidak dapat diingat lagi tahun 2018 sampai dengan tahun 2021 atau sekitar waktu itu dalam Tahun 2018 dan tahun 2021 bertempat di PT. Developer Properti Indoland yang bertempat di Perumahan Pondok Jati BP-12 Kab. Sidoarjo, dan berdasarkan Pasal 84 ayat 2 KUHP dimana sebagian besar saksi yang dipanggil lebih dekat pada Pengadilan Negeri itu daripada tempat kedudukan Pengadilan Negeri yang di dalam daerahnya tindak pidana itu dilakukan , maka Pengadilan Negeri Kapanthen berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini, **dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum, dengan memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu muslihat , ataupun rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya , atau supaya memberi hutang maupun menghapuskan piutang**, yang dilakukan oleh terdakwa dengan cara antara lain sebagai berikut :

Bahwa pada tanggal 26 Januari tahun 2017, terdakwa menjabat sebagai direktur di PT. Developer Properti Indoland sebagaimana akte pendirian Perseroan Terbatas yang dibuat oleh Widiyaningsih, SH.MKn. Notaris di Kabupaten Bekasi yang berkedudukan di Kabupaten Bekasi yang bergerak di bidang pembangunan dan pengembangan, perdagangan, perindustrian, jasa dan angkutan, selanjutnya PT. Developer Properti Indoland dengan kantor pemasaran di Perumahan Pondok Jati BP-12 Kab. Sidoarjo menawarkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perumahan Grand Emerald Malang yang berlokasi di Dsn. Wiloso Ds. Gondowangi Kec. Wagir Kab. Malang, dengan harga mulai Rp. 130.000.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah) kemudian dalam pemasarannya, PT. Developer Properti Indoland menggunakan siaran Radio Suara Surabaya, siaran TV SBO, dan siaran Metro TV sehingga konsumen dapat hadir di acara Gathering Customer ;

Bahwa dalam pemasaran perumahan Grand Emerald Malang, terdakwa sebagai direktur PT. Developer Properti Indoland melalui bagian pemasaran menawarkan perumahan tersebut harganya murah yang bisa diangsur selama 5 (lima) tahun tanpa bunga dan untuk lebih meyakinkan lagi perumahan tersebut letaknya di daerah pegunungan sehingganya viewnya bagus serta terdapat sumber air bersih dan untuk lebih meyakinkan lagi, terdakwa sebagai direktur PT. Developer Properti Indoland melalui bagian pemasaran, menyampaikan unit perumahan dapat diserahkan terimakan sekitar awal tahun 2021.

Bahwa untuk lebih meyakinkan lagi, terdakwa sebagai direktur PT. Developer Properti Indonesia menyampaikan akan membangun perumahan tersebut dan akan selesai selama 28 bulan setelah pembeli membayar lunas DP , selanjutnya pada saat acara Gathering Customer PT. Developer Properti Indoland, dibagikan brosur dan untuk lebih meyakinkan, terdakwa menyampaikan bahwa perumahan di Grand Emerald Malang merupakan perumahan yang bernuansa pegunungan, rumah harga murah, air langsung dari gunung, spesifikasi bangunan, unit rumah bersertifikat kemudian untuk lebih meyakinkan lagi, terdakwa melalui bagian pemasaran PT. Developer Properti Indoland menjanjikan kalau dibayar cash keras/lunas dengan pembayaran 1 (satu) kali atau dengan cicilan 1 (satu) kali akan mendapatkan sepeda motor Honda Beat , sedangkan untuk cash lunak dengan cicilan bervariasi yaitu 12 kali, 24 kali, 36 kali, dan 60 kali akan mendapatkan emas batangan seberat 5 gram sampai 10 gram diberikan setelah melakukan pembayaran angsuran ke 5 untuk pembelian 12 x cicilan

Bahwa setelah mengikuti dan menghadiri acara Gathering Customer yang diadakan PT. Developer Properti Indoland, saksi Ninik Suindarwati, S.Pd menjadi tertarik dan berminat untuk membeli satu unit rumah di perumahan Grand Emerald Malang, selanjutnya saksi Ninik Suindarwati, S.Pd datang ke kantor PT. Developer Properti Indoland yang beralamat di Perumahan Pondok Jati blok BP 12 Sidoarjo dengan maksud memesan 1 unit rumah di perumahan Grand Emerald Malang kavling nomer C 75 cluster CC dengan luas bangunan

Halaman 6 dari 47 Putusan Nomor 51/Pid.B/2023/PN.Kpn.

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

30 m2 dan luas tanah 88,75 m2 kemudian pada tanggal 23 Juli 2017, saksi Ninik Suindahwati, S.Pd menyerahkan uang tanda jadi (UTJ) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) kepada bagian pemasaran dan pembayaran DP (down payment) sebesar Rp. 25.000.000,- (duapuluh lima juta rupiah) dilakukan secara bertahap oleh saksi Ninik Suindahwati, S.Pd pada tanggal 31 Juli 2017, 31 Agustus 2017, 30 September 2017, 31 Oktober 2017 dan 30 Nopember 2017 sedangkan pembayaran angsuran dilakukan dengan cara mentransfer ke nomer rekening BCA 6155661899 atas nama PT. Developer Properti Indonesia

Bahwa pada tanggal 11 Maret 2018, saksi Dra. Ervira Kuswandani menghadiri acara Gathering Customer yang diadakan PT. Developer Properti Indoland di Hotel Ibis Malang dan setelah menghadiri acara tersebut, saksi Dra. Ervira Kuswandani tertarik untuk membeli 1 (satu) unit perumahan Grand Emerald Malang dengan memberikan uang tanda jadi (UTJ) secara cash sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) sedangkan DP sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) telah dibayar lunas pada tanggal 18 Maret 2019 dengan cara transfer ke nomer rekening BCA 6155661899 atas nama PT. Developer Properti Indoland selanjutnya saksi Dra Ervira Kuswandani membayar angsuran setiap bulannya sebesar Rp. 7.650.762,- secara transfer ke nomer rekening tersebut,

Bahwa pada waktu yang telah ditentukan dan setelah dilakukan pembayaran lunas ternyata perumahan Grand Emerald Malang yang ditawarkan oleh terdakwa tersebut tidak ada dan tanah yang rencananya akan dibangun perumahan Grand Emerald Malang ternyata juga masih milik orang lain dan belum sepenuhnya milik PT. Developer Properti Indoland selanjutnya pada tanggal 1 Mei 2021 diadakan pertemuan antara customer dengan terdakwa di rumah Makan Agis samping masjid Al Akbar Kota Surabaya dan pada saat pertemuan tersebut terdakwa membuat dan menandatangani surat pernyataan yang isinya kesanggupan terdakwa sebagai direktur PT. Developer Properti Indoland untuk mengembalikan uang pembayaran perumahan paling lambat bulan Agustus 2021 namun ternyata hingga saat ini terdakwa tidak mengembalikan uang pembayaran perumahan yang telah dibayarkan secara transfer ke nomer rekening BCA 6155661899 atas nama PT. Developer Properti Indonesia ;

Bahwa selain saksi Ninik Suindahwati, Spd dan saksi Dra. Ervira Kuswandani masih ada 8 (delapan) orang lainnya yang juga telah melakukan pembayaran untuk pembelian perumahan Grand Emerald Malang yang

Halaman 7 dari 47 Putusan Nomor 51/Pid.B/2023/PN.Kpn.

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

ditawarkan oleh terdakwa sebagai Direktur PT. Developer Properti Indoland hingga total keseluruhannya berjumlah sebesar Rp. 1.215.500.668 ;

Perbuatan terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam pasal 378 KUHP.

Atau

Kedua

Bahwa ia terdakwa MIFTACHUL AMIN , pada hari dan tanggal yang tidak dapat diingat lagi tahun 2018 sampai dengan tahun 2021 atau sekitar waktu itu dalam Tahun 2018 dan tahun 2021 bertempat di PT. Developer Properti Indoland yang bertempat di Perumahan Pondok Jati BP-12 Kab. Sidoarjo, dan berdasarkan Pasal 84 ayat 2 KUHP dimana sebagian besar saksi yang dipanggil lebih dekat pada Pengadilan Negeri itu daripada tempat kedudukan Pengadilan Negeri yang di dalam daerahnya tindak pidana itu dilakukan maka Pengadilan Negeri Kepanjen berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini, **dengan sengaja dan melawan hukum memiliki barang sesuatu yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain, tetapi yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan**, yang dilakukan oleh terdakwa dengan cara antara lain sebagai berikut :

Bahwa pada tanggal 26 Januari tahun 2017, terdakwa menjabat sebagai direktur di PT. Developer Properti Indoland sebagaimana akte pendirian Perseroan Terbatas yang dibuat oleh Widiyaningsih, SH.MKn. Notaris di Kabupaten Bekasi yang berkedudukan di Kabupaten Bekasi yang bergerak di bidang pembangunan dan pengembangan, perdagangan, perindustrian, jasa dan angkutan, selanjutnya PT. Developer Properti Indoland dengan kantor pemasaran di Perumahan Pondok Jati BP-12 Kab. Sidoarjo menawarkan perumahan Grand Emerald Malang yang berlokasi di Dsn. Wiloso Ds. Gondowangi Kec. Wagir Kab. Malang, dengan harga mulai Rp. 130.000.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah) kemudian dalam pemasarannya, PT. Developer Properti Indoland menggunakan siaran Radio Suara Surabaya, siaran TV SBO, dan siaran Metro TV sehingga konsumen dapat hadir di acara Gathering Customer ;

Bahwa dalam pemasaran perumahan Grand Emerald Malang, terdakwa sebagai direktur PT. Developer Properti Indoland melalui bagian pemasaran menawarkan perumahan tersebut harganya murah yang bisa diangsur selama 5 (lima) tahun tanpa bunga dan perumahan tersebut letaknya di daerah pegunungan sehinganya viewnya bagus serta terdapat sumber air bersih dan terdakwa sebagai direktur PT. Developer Properti Indoland melalui bagian

Halaman 8 dari 47 Putusan Nomor 51/Pid.B/2023/PN.Kpn.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pemasaran, menyampaikan unit perumahan dapat diserahkan terimakan sekitar awal tahun 2021.

Bahwa terdakwa sebagai direktur utama PT. Developer Properti Indonesia menyampaikan akan membangun perumahan tersebut dan akan selesai selama 28 bulan setelah pembeli membayar lunas DP selanjutnya pada saat acara Gathering Customer PT. Developer Properti Indoland, dibagikan brosur dan terdakwa menyampaikan perumahan di Grand Emerald Malang merupakan perumahan yang bernuansa pegunungan, rumah harga murah, air langsung dari gunung, spesifikasi bangunan, unit rumah bersertifikat kemudian terdakwa melalui bagian pemasaran PT. Developer Properti Indoland menjanjikan kalau dibayar cash keras/lunas dengan pembayaran 1 (satu) kali atau dengan cicilan 1 (satu) kali akan mendapatkan sepeda motor Honda Beat, sedangkan untuk cash lunak dengan cicilan bervariasi yaitu 12 kali, 24 kali, 36 kali, dan 60 kali akan mendapatkan emas batangan seberat 5 gram sampai 10 gram diberikan setelah melakukan pembayaran angsuran ke 5 untuk pembelian 12 x cicilan

Bahwa setelah mengikuti dan menghadiri acara Gathering Customer yang diadakan PT. Developer Properti Indoland, saksi Ninik Suindarwati, S.Pd menjadi tertarik dan berminat untuk membeli satu unit rumah di perumahan Grand Emerald Malang, selanjutnya saksi Ninik Suindarwati, S.Pd datang ke kantor PT. Developer Properti Indoland yang beralamat di Perumahan Pondok Jati blok BP 12 Sidoarjo dengan maksud memesan 1 unit rumah di perumahan Grand Emerald Malang kavling nomor C 75 cluster CC dengan luas bangunan 30 m² dan luas tanah 88,75 m² kemudian pada tanggal 23 Juli 2017, saksi Ninik Suindarwati, S.Pd menyerahkan uang tanda jadi (UTJ) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) kepada bagian pemasaran dan pembayaran DP (down payment) sebesar Rp. 25.000.000,- (duapuluh lima juta rupiah) dilakukan secara bertahap oleh saksi Ninik Suindarwati, S.Pd pada tanggal 31 Juli 2017, 31 Agustus 2017, 30 September 2017, 31 Oktober 2017 dan 30 November 2017 sedangkan pembayaran angsuran dilakukan dengan cara mentransfer ke nomor rekening BCA 6155661899 atas nama PT. Developer Properti Indonesia;

Bahwa pada tanggal 11 Maret 2018, saksi Dra. Erika Kuswandani menghadiri acara Gathering Customer yang diadakan PT. Developer Properti Indoland di Hotel Ibis Malang dan setelah menghadiri acara tersebut, saksi Dra. Erika Kuswandani tertarik untuk membeli 1 (satu) unit perumahan Grand Emerald Malang dengan memberikan uang tanda jadi (UTJ) secara cash sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) sedangkan DP sebesar Rp.

Halaman 9 dari 47 Putusan Nomor 51/Pid.B/2023/PN.Kpn.

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

10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) telah dibayar lunas pada tanggal 18 Maret 2019 dengan cara transfer ke nomer **rekening** BCA 6155661899 atas nama PT. Developer Properti Indoland selanjutnya saksi Dra Ervira Kuswandani membayar angsuran setiap bulannya sebesar Rp. 7.650.762,- secara transfer ke nomer rekening tersebut,

Bahwa pada waktu yang telah ditentukan dan setelah dilakukan pembayaran lunas ternyata perumahan Grand Emerald Malang yang ditawarkan oleh terdakwa tersebut tidak ada dan tanah yang rencananya akan dibangun perumahan Grand Emerald Malang ternyata juga masih milik orang lain dan belum sepenuhnya milik PT. Developer Properti Indoland selanjutnya pada tanggal 1 Mei 2021 diadakan pertemuan antara customer dengan terdakwa di rumah Makan Agis samping masjid Al Akbar Kota Surabayadan pada saat pertemuan tersebut terdakwa membuat dan menandatangani surat pernyataan yang isinya kesanggupan terdakwa sebagai direktur PT. Developer Properti Indoland untuk mengembalikan uang pembayaran perumahan paling lambat bulan Agustus 2021 namun ternyata hingga saat ini terdakwa tidak mengembalikan uang pembayaran perumahan yang telah dibayarkan secara transfer ke nomer rekening BCA 6155661899 atas nama PT. Developer Properti Indonesia ;

Bahwa selain saksi Ninik Suindahwati, Spd dan saksi Dra. Ervira Kuswandani masih ada 8 (delapan) orang lainnya yang juga telah melakukan pembayaran untuk pembelian perumahan Grand Emerald Malang yang ditawarkan oleh terdakwa sebagai Direktur PT. Developer Properti Indoland hingga total keseluruhannya berjumlah sebesar Rp. 1.215.500.668 ;

Perbuatan tedakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam pasal 372 KUHP.

Menimbang, bahwa terhadap dakwaan Penuntut Umum, Penasihat Hukum Terdakwa telah mengajukan keberatan dan telah diputus dengan Putusan Sela Nomor 51/Pid.B/2023/PN Kpn tanggal 5 April 2023 yang amarnya sebagai berikut:

M E N G A D I L I

1. Menyatakan keberatan dari Penasihat Hukum Terdakwa MIFTACHUL AMIN tersebut tidak diterima;
2. Memerintahkan Penuntut Umum untuk melanjutkan pemeriksaan perkara Nomor .51/Pid.B/2023/PN Kpn atas nama Terdakwa MIFTACHUL AMIN tersebut di atas;
3. Menanggihkan biaya perkara sampai dengan putusan akhir;

Halaman 10 dari 47 Putusan Nomor 51/Pid.B/2023/PN.Kpn.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

1. Saksi Dra. Ervira Kuswandani dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi telah melaporkan terdakwa berkaitan dengan tindak pidana penipuan atas pembelian rumah di Perumahan Grand Emerald Malang Desa Gondowangi Kecamatan Wagir Kabupaten Malang tanggal 17 Februari 2022;
 - Bahwa awalnya pada sekira tahun 2018 suami saksi yang bernama Ahmad Abdul Adim mendengar promosi penjualan perumahan Grand Emerald” di Radio Suara Surabaya yang dilakukan oleh terdakwa dan saat itu terdakwa sebagai pembicaranya untuk mempromosikan penjual rumah Grand Emerald Malang dan selang 1 minggu pada tanggal 11 Maret 2018 terdakwa mengadakan gathering di hotel Ibis Malang dan saksi mengukutinya dan pada saat mengikuti gathering tersebut, saksi merasa tertarik lalu memberi uang tanda jadi sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) dan saksi memilih satu unit rumah di CC B 86 dengan harga Rp.155.000.000,- (seratus lima puluh lima juta rupiah) dan setelah itu pada tanggal 18 Maret 2019 saksi membayar DP sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) dan dilanjutkan dengan membayar cicilan Rp. 7.650.762 setiap bulannya sampai dengan bulan Maret 2022;
 - Bahwa Saksi telah menerima salinan Warmerking Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 271/SG/W/2018 tanggal 21 Maret 2018 dimana dalam akta tersebut sudah ditandatangani oleh terdakwa;
 - Bahwa kemudian sekitar bulan April 2020, saksi mendapat informasi dari karyawan PT. Developer Properti Indoland untuk megentikan pembayaran karena tidak ada progres pembangunan perumahan seperti yang dijanjikan oleh terdakwa dan pada tanggal 1 Mei 2021 diadakan pertemuan antara customer dengan terdakwa di rumah makan Agis Surabaya dan dalam pertemuan tersebut terdakwa membuat pernyataan akan mengembalikan uang pembayaran perumahan paling lambat bulan Agustus 2021, namun sampai waktu yang ditentukan terdakwa tidak mengembalikan uang tersebut sehingga saksi melaporkan terdakwa;
 - Bahwa akibat kejadian tersebut, saksi mengalami kerugian sebesar Rp.118.110.668,- (seratus delapan belas juta seratus sepuluh ribu enam ratus enam puluh delapan rupiah);

Halaman 11 dari 47 Putusan Nomor 51/Pid.B/2023/PN.Kpn.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi pernah melakukan pengecekan namun tanah tersebut hanya berupa hamparan dan belum ada bangunan hanya ada pos satpam saja dan ada tulisan umbul umbul Citra Baru Raya bukan Grand Emerald” dan sampai saat ini tidak ada penyerahan rumah kepada Saksi;
- Bahwa terdakwa adalah Direktur Utama dari PT. Devloper Properti Indoland dan selaku pengembang perumahan Grand Emerald malang;
- Bahwa sebelum membeli Saksi tidak pernah mengecek lokasi karena terdakwa sudah menyakinkan Saksi dan pada desember 2020 akan diserahkan rumahnya;
- Bahwa Saksi sering datang ke Kantor PT. Devloper Properti Indoland dan meminta uang Saksi dikembalikan, namun sampai saat ini belum dikembalikan oleh terdakwa;
- Bahwa masih ada korban lain selain Saksi sekitar ada 7 orang korban nya dan mereka rata-rata sudah menyerahkan uang untuk pembayaran rumah di perumahan Grand Emerald;
- Bahwa Saksi membenarkan barang bukti yang diperlihatkan dipersidangan;
- Terhadap keterangan saksi I, Terdakwa memberikan pendapat keterangan saksi I benar dan tidak mengajukan keberatan;

2. Saksi Dyah Ambarwati Amd,Keo dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi telah melaporkan terdakwa berkaitan dengan tindak pidana penipuan atas pembelian rumah di Perumahan Grand Emerald Malang Desa Gondowangi Kecamatan Wagir Kabupaten Malang tanggal 17 Februari 2022;
- Bahwa awalnya pada sekira bulan Mei tahun 2018 saksi mendengar iklan penjualan perumahan Grand Emerald” di Radio Suara Surabaya yang dilakukan oleh terdakwa, kemudian tertarik untuk membeli satu unit rumah di Drand Emerald Kavling nomor C93 Cluster CC type 30/60 dengan harga Rp.158.000.000,- (seratus lima puluh delapan ribu rupiah) dengan potongan Rp.12.000.000,- (dua belas juta rupiah), lalu saksi membayar DP Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) dan pada bulan Juni 2018 saksi melakukan pembayaran sebanyak tiga kali yaitu masing-masing pada tanggal 5 Juni 2018 Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah); pada tanggal 8 Juni 2018 sebanyak Rp. 60.000.000,- (enam

Halaman 12 dari 47 Putusan Nomor 51/Pid.B/2023/PN.Kpn.

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

puluh juta rupiah) dan pada tanggal 25 Juni sebanyak Rp.26.000.000,- (dua puluh enam juta rupiah), sehingga saksi telah lunas melakukan pembayaran atas pembelian rumah tersebut;

- Bahwa kemudian sekitar bulan Mei 2020 saksi menerima surat dari PT. Developer Properti Indoland yang menjelaskan ada keterlambatan penyerahan unit rumah dari yang semula bulan Juni 2020 menjadi bulan Desember 2020 karena lasan pandemi, namun sampai bulan Desember 2020 tidak juga ada penyerahan unit rumah yang terdakwa janjikan dan karena tidak ada penyerahan unit rumah, kemudian dibuat adendum pemberitahuan keterlambatan dan kompensasi nomor 0000160/151220/340/SG/W/2020 tanggal 14 Desember 2020 yang menerangkan jadwal serah terima kembali mundur menjadi tanggal 17 Agustus 2021 dan akan diberikan kompensasi sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah), namun hingga waktu tersebut tidak ada penyerahan;
- Bahwa akibat kejadian tersebut, saksi mengalami kerugian sebesar Rp.146.000.000,- (seratus empat puluh enam ribu rupiah);
- Bahwa Saksi pernah melakukan pengecekan bersama korban yang lainnya namun tanah tersebut hanya berupa hamparan dan belum ada bangunan hanya ada pos satpam saja dan ada tulisan umbul umbul Citra Baru Raya bukan Grand Emerald” dan sampai saat ini tidak ada penyerahan rumah kepada Saksi;
- Bahwa terdakwa adalah Direktur Utama dari PT. Developer Properti Indoland dan selaku pengembang perumahan Grand Emerald malang;
- Bahwa Saksi tidak pernah mengecek lokasi karena terdakwa sudah menyakinkan Saksi dan pada desember 2020 akan diserahkan rumahnya;
- Bahwa Saksi sering datang ke Kantor PT. Developer Properti Indoland dan meminta uang Saksi dikembalikan, namun sampai saat ini belum dikembalikan oleh terdakwa;
- Bahwa masih ada korban lain selain saksi sekitar ada 7 orang korban nya dan mereka rata-rata sudah menyerahkan uang untuk pembayaran rumah di perumahan Grand Emerald;
- Terhadap keterangan saksi II, Terdakwa memberikan pendapat keterangan saksi II benar dan tidak mengajukan keberatan;

Halaman 13 dari 47 Putusan Nomor 51/Pid.B/2023/PN.Kpn.

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)



3. Saksi Islatifah dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi diperiksa berkaitan dengan tindak pidana penipuan yang dilakukan oleh terdakwa atas pembelian rumah di Perumahan Grand Emerald Malang Desa Gondowangi Kecamatan Wagir Kabupaten Malang;
- Bahwa awalnya pada sekira tahun 2018 saksi mendengarkan chanel Radio Suara Surabaya yang mana saat itu akan diadakan family gathering di hotel Atria Malang yang dipimpin langsung oleh terdakwa selaku direktur utama PT. Developer Properti Indoland dan saat itu disampaikan akan ada pembangunan perumahan Grand Emerald Malang di Dsn. Wiloso Desa Gondowangi Kec. Wagir Kab. Malang dan karena tertarik dengan paparan terdakwa, saksi kemudian membeli 2 unit rumah di blok CC A 50 dan blok CC A 39 dan saat itu saksi membayar DP Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah), namun saksi kemudian membatalkan pembelian 1 unit yang di CC A 50 sehingga saksi hanya membeli 1 unit yang di CC A 39 dengan harga Rp.163.000.000,- (seratus enam puluh tiga juta rupiah) dengan potongan harga Rp.12.000.000,- (dua belas juta rupiah) hingga menjadi Rp.151.000.000,- (seratus lima puluh satu juta rupiah) dan setelah itu saksi melakukan pembayaran secara bertahap sebanyak tiga kali masing-masing Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) yaitu pada tanggal 19 Maret 2018, 27 April 2018 dan pada tanggal 5 Juni 2018;
- Bahwa kemudian sekira bulan Juli 2018 saksi dihubungi oleh karyawan PT. Developer Properti Indoland untuk menandatangani Akta Perjanjian Jual beli No : 307/SGW/2018 tanggal 21 Maret 2018 dimana pada saat itu dijanjikan serah terima unit pada bulan Desember 2019;
- Bahwa pada tanggal 10 Desember 2019 saksi mendapat surat pemberitahuan yang berisi permohonan maaf atas keterlambatan serah terima menjadi bulan Juni 2020 dan pada bulan Mei 2020 Saksi mendapat surat pemberitahuan yang kedua yang isinya sama dengan surat pemberitahuan yang pertama namun ditambah adanya biaya kompensasi atas keterlambatan serah terima sebesar 0,05% per hari dan akan dilakukan serah terima pada bulan Desember 2020, namun hingga waktu yang ditentukan tidak ada penyerahan juga;
- Bahwa akibat kejadian tersebut, saksi mengalami kerugian sebesar Rp.151.000.000,- (seratus lima puluh satu juta rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi pernah melakukan pengecekan bersama korban yang lainnya namun tanah tersebut hanya berupa hamparan dan belum ada bangunan hanya ada pos satpam saja dan ada tulisan umbul umbul Citra Baru Raya bukan Grand Emerald” dan sampai saat ini tidak ada penyerahan rumah kepada Saksi;
 - Bahwa saksi sering datang ke Kantor PT. Developer Properti Indoland dan meminta uang saksi dikembalikan, namun sampai saat ini belum dikembalikan oleh terdakwa;
 - Bahwa masih ada korban lain selain saksi sekitar ada 7 orang korbanya yaitu ibu Dra. Ervira, Watiek, Didik Setiadi, Dyah Ambarwati, Ninik Suindarwati, Maria Silvi, Hj. Kustiningsih dan Buk Wiwik Subiyanti dan mereka rata-rata sudah menyerahkan uang untuk pembayaran rumah di perumahan Grand Emerald;
 - Terhadap keterangan saksi III, Terdakwa memberikan pendapat keterangan saksi III benar dan tidak mengajukan keberatan;
4. Saksi Watiek dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa Saksi diperiksa berkaitan dengan tindak pidana penipuan yang dilakukan oleh terdakwa atas pembelian rumah di Perumahan Grand Emerald Malang Desa Gondowangi Kecamatan Wagir Kabupaten Malang;
 - Bahwa awalnya pada sekira tahun 2018 saksi mendengarkan chanel Radio Suara Surabaya yang mana saat itu akan diadakan family gathering di hotel Atria Malang yang dipimpin langsung oleh terdakwa selaku direktur utama PT. Developer Properti Indoland dan saat itu disampaikan akan ada pembangunan perumahan Grand Emerald Malang di Dsn. Wiloso Desa Gondowangi Kec. Wagir Kab. Malang dan karena tertarik dengan paparan terdakwa, saksi kemudian membeli 1 unit rumah di blok CC B 03 dan saat itu saya langsung membayar lunas Rp. 190.000.000 secara bertahap dari tanggal 17 Februari 2019 sampai 23 Maret 2019 namun setelah pembayaran rumah tersebut tidak dibangun dan malah saksi diganti dengan perumahan yang laen yang letaknya didepan dan diminta untuk menambah Rp. 20.000.000 dan saksi menambahnya sekitar bulan mei 2018 namun sampai saat ini rumah tersebut tidak dibangun dan saksi tidak tahu alasan nya;

Halaman 15 dari 47 Putusan Nomor 51/Pid.B/2023/PN.Kpn.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada tanggal 10 Desember 2019 saksi mendapat surat pemberitahuan yang berisi permohonan maaf atas keterlambatan serah terima menjadi bulan Juni 2020 dan pada bulan Mei 2020 saksi mendapat surat pemberitahuan yang kedua yang isinya sama dengan surat pemberitahuan yang pertama namun ditambah adanya biaya kompensasi atas keterlambatan serah terima sebesar 0,05% per hari dan akan dilakukan serah terima pada bulan Desember 2020, namun hingga waktu yang ditentukan tidak ada penyerahan juga;
 - Bahwa akibat kejadian tersebut, saksi mengalami kerugian sebesar Rp.210.000.000,- (dua ratus sepuluh juta rupiah);
 - Bahwa Saksi pernah melakukan pengecekan bersama korban yang lainnya namun tanah tersebut hanya berupa hamparan dan belum ada bangunan hanya ada pos satpam saja dan ada tulisan umbul umbul Citra Baru Raya bukan Grand Emerald" dan sampai saat ini tidak ada penyerahan rumah kepada Saksi;
 - Bahwa yang membuat Saksi tertarik adalah karena harganya yang murah;
 - Bahwa Saksi sering datang ke Kantor PT. Devloper Properti Indoland dan meminta uang saksi dikembalikan, namun sampai saat ini belum dikembalikan oleh terdakwa;
 - Bahwa masih ada korban lain selain saksi sekitar ada 7 orang korbanya yaitu ibu Dra. Ervira,,Didik Setiadi, Dyah Ambarwati, Ninik Suindarwati, Maria Silvi, Hj. Kustiningsih dan Buk Wiwik Subiyanti dan mereka rata-rata sudah menyerahkan uang untuk pembayaran rumah di perumahan Grand Emerald;
 - Terhadap keterangan saksi IV, Terdakwa memberikan pendapat keterangan saksi IV benar dan tidak mengajukan keberatan;
5. Saksi Danis setyabudi Nugroho dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa Saksi diperiksa berkaitan dengan tindak pidana penipuan yang dilakukan oleh terdakwa atas pembelian rumah di Perumahan Grand Emerald Malang Desa Gondowangi Kecamatan Wagir Kabupaten Malang dan Saksi menjabat menjabat sebagai Kepala Desa Gondowangi, Kec. Wagir Kab. Malang di wilayah perumahan tersebut sejak tahun 2013 sampai sekarang;

Halaman 16 dari 47 Putusan Nomor 51/Pid.B/2023/PN.Kpn.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sejak tahun 2017 saksi kenal dengan terdakwa oleh karena terdakwa membeli tanah untuk perumahan tersebut dan saat itu yang bersangkutan mengaku sebagai Direktur PT. Developer Properti Indoland yang saat itu melakukan pembebasan lahan yang terletak di Dusun Wiloso, Desa Gondowangi, Kec. Wagir Kab. Malang untuk dijadikan Perumahan Grand Emerald Malang;
- Bahwa terdakwa membeli tanah seluas 12,3 Hektar dan dibeli dari 12 pemilik tanah sesuai nama di petok D yang sebagian adalah warga saksi diantaranya tanah milik Darmaji, Sugianto, Solikin Sugiarti, Sumiati dan yang lain nya saksi sudah tidak ingat dan yang sudah dibayar sekitar 9 Hektar dan juga ada tanah milik saksi CHOIRUL DJAMAN telah menjual tanah seluas 66.780 M2 yang terletak di Dusun Wiloso, Desa Gondowangi, Kec. Wagir Kab. Malang kepada terdakwa dengan harga Rp.8.374.500.000,- (delapan miliar tiga ratus tujuh puluh empat juta lima ratus ribu rupiah) namun belum menerima pembayaran secara lunas dan masih ada kekurangan pembayaran sekitar \pm Rp. 2.500.000.000,- (dua miliar lima ratus juta rupiah);
- Bahwa PT. Developer Properti Indoland yang dikelola oleh terdakwa hanya memiliki surat ijin akses jalan dan surat ijin air bersih saja (Retribusi) yang diterbitkan oleh Pihak Desa Gondowangi, selebihnya tidak ada dan PT. Developer Properti Indoland yang dikelola oleh terdakwa selama ini tidak pernah memberikan salinan atau foto copy terkait perijinan dari Instansi terkait untuk pembangunan perumahan di Desa Gondowangi;
- Bahwa para user/pembeli rumah sampai dengan saat ini belum menempati, hal ini saksi ketahui secara langsung karena di lokasi yang dibangun perumahan masih berupa hamparan tanah dan baru dilakukan pengerukan dan juga sekitar bulan Februari 2021;
- Bahwa saksi selaku kepala desa pernah dimintai ijin untuk melakukan mediasi terhadap para User perumahan Grand Emerald Malang dengan pihak pengembang (terdakwa MIFTACHUL AMIN) dengan tujuan agar ada kesanggupan Terdakwa selaku Developer untuk membangun Perumahan Grand Emerald Malang;
- Bahwa saat ini kondisi tanah/obyek yang akan dibangun Perumahan Grand Emerald Malang oleh PT. Developer Properti Indoland masih berupa hamparan kosong dan dalam kondisi sudah diuruk sebagian serta sekarang ini perumahannya telah berganti nama menjadi

Halaman 17 dari 47 Putusan Nomor 51/Pid.B/2023/PN.Kpn.

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)

Halaman 17



Perumahan Citra Baru Raya dan saat ini proyek pembangunan perumahan Grand Emerald Malang tidak lagi dibangun oleh terdakwa, namun di bangun oleh saksi H. ARIFIN dengan nama perumahan menjadi "Perumahan Citra Baru Raya";

- Bahwa pembeli nya yang Saksi ketahui yaitu ibu Dra. Ervira,,Didik Setiadi, Dyah Ambarwati, Ninik Suindarwati, Maria Silvi, Hj. Kustiningsih dan Buk Wiwik Subiyanti dan mereka rata-rata sudah menyerahkan uang untuk pembayaran rumah di perumahan Grand Emerald;
- Terhadap keterangan saksi V, Terdakwa memberikan pendapat keterangan saksi V benar dan tidak mengajukan keberatan;

6. Saksi Choirul Jaman dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi diperiksa berkaitan dengan tindak pidana penipuan mengenai pembangunan rumah di Perumahan Grand Emerald Malang Desa Gondowangi Kecamatan Wagir Kabupaten Malang;
- Bahwa pada tahun 2017 terdakwa datang ke rumah saksi dengan maksud akan membeli tanah milik Saksi di Desa Gondowangi untuk membuat perumahan bersubsidi kemudian terdakwa mengecek tanah milik saksi dan merasa cocok serta sepakat dengan harga tanah permeter Rp.125.000,- (seratus dua puluh lima ribu rupiah). dengan Luas tbbanah total 66.780 M2 Total harga disepakati sebesar Rp. 8.347.500.000,- (Delapan Miliar tiga ratus empat puluh tujuh ribu lima ratus ribu rupiah);
- Bahwa terkait kesepakatan tersebut dibuat Perjanjian Pra Jual Beli tanggal 19 Juli 2017 dibawah tangan yang ditandatangani oleh saksi dan terdakwa;
- Bahwa terhadap pembelian tanah saksi tersebut terdakwa telah melakukan membayar Rp. 4.000.000.000,- yang dibayar secara bertahab dan sisanya belum dilakukan pembayaran hingga saat ini;
- Bahwa Tanah tersebut akan dibangun perumahan Grand Emerald;
- Bahwa pada sekitar bulan Desember ketika saksi melihat lokasi tanah tersebut pada pintu gerbang yang semula tertulis Grand Emerald Malang berganti menjadi Citra Baru Raya dan sudah terbangun \pm 50 bangunan dengan progres pembangunan rata-rata 50%;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi pernah minta dimediasi di kantor desa namun tidak ada tanggapan dari H.Mohamad arifin selaku pengganti terdakwa sebagai Direktur perumahan Grand Emerald;
- Terhadap keterangan saksi VI, Terdakwa memberikan pendapat keterangan saksi VI benar dan tidak mengajukan keberatan;

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

- Bahwa Terdakwa pernah bekerja di PT. Developer Properti Indoland sejak tahun 2016 sampai dengan tanggal 16 Juli 2021, menjabat sebagai Direktur Utama yang berkantor di Perumahan Pondok Jati BP-12 Kab. Sidoarjo dan PT. Developer Properti Indoland memiliki proyek pembangunan tidak hanya Perumahan Grand Emerald Malang, tapi juga perumahan Green Ubud Singosari, dan Green Emerald Cikarang;
- Bahwa sejak sekitar tahun 2017 Terdakwa menawarkan perumahan Grand Emerald Malang mulai harga Rp. 130.000.000,-(seratus tiga puluh juta rupiah) melalui siaran di Radio Suara Surabaya, siaran TV SBO dan siaran di Metro TV untuk hadir di acara Gathering Coustomer dengan cara melakukan SMS / WA ke nomor marketing dengan menuliskan Nama dan Alamat dan selanjutnya pada saat Gathering Coustomer PT. Developer Properti Indoland memberikan brosur serta menyampaikan bahwa perumahan bernuasa pegunungan, rumah harga murah, air langsung dari gunung, spesifikasi bangunan, unit rumah ber sertifikat, pembangunan selama 28 bulan setelah User / Pembeli membayar lunas, dengan cara pembayaran sebagai berikut Cash Keras dengan cicilan 1 (satu) kali, Cash Lunak dengan cicilan bervariasi yaitu 12 kali, 24 kali, 36 kali dan 60 kali;
- Bahwa pembeli yang telah melakukan pelunasan uang muka maka akan di jadwalkan untuk di lakukan pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli di bawah tangan yang selanjutnya di lakukan Waarmerking di Notaris SUGIANTO, SH., M.Kn, untuk Pembeli yang membayar lunas maka akan menunggu sampai dengan unit rumah selesai di bangun dan bagi Pembeli yang melakukan pembayaran dengan cara dicicil, maka melanjutkan cicilan sampai dengan lunas dan menunggu rumah untuk di bangun;
- Bahwa pembangunan perumahan Grand Emerald Malang yang dilakukan oleh PT. Developer Properti Indoland didasari pada tahun 2016

Halaman 19 dari 47 Putusan Nomor 51/Pid.B/2023/PN.Kpn.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilakukan jual beli dengan petani sejumlah 18 petani luas 12.3 Ha, selanjutnya Terdakwa lakukan pengurusan perijinan berupa sosialisasi publik/daerah sekitar, Ijin Lokasi nomor 188.45/540/KEP/35.07.010/2018 tentang Izin Lokasi untuk perolehan tanah dan sekarang masih proses pengajuan peta bidang ke BPN Kab Malang serta pengajuan site plan ke Bappeda Kab Malang, Direktur PT. Developer Properti Indoland selaku pengembang dari pada Perumahan Grand Emerald Malang;

- Bahwa luas tanah perumahan Grand Emerald Malang, 12,3 Ha. yang sudah terbayar lunas adalah 7,38 Ha. Sedangkan untuk sisanya masih belum terdakwa bayar;
- Bahwa yang lunas yaitu blok : Blok A 1, Blok AA. Sedangkan yang belum lunas yaitu blok : Blok BB, Blok CC, Blok DD, tetapi semua blok sebagian sudah dibeli pembeli;
- Bahwa dana atau modal dari PT. Developer Properti Indoland mendapatkan uang/dana untuk membeli lahan lokasi untuk Perumahan Grand Emerald Malang tersebut berasal dari para pembeli rumah di Perumahan Grand Emerald Malang, uang dari para pembeli rumah Perumahan Grand Emerald Malang di pergunakan untuk membayar pembelian lahan untuk lahan Perumahan Grand Emerald Malang dan lahan Perumahan Greend Ubud Singosari dan sebagian terdakwa gunakan untuk : Operasional Perusahaan seperti : bayar gaji karyawan, transportasi, pembayaran pengurusan perijinan dan fee maklar, Bayar lahan ke petani pemilik tanah asal, Biaya Promosi/Pemasaran seperti : mengadakan Talk Show di Radio Suara Surabaya, SBO TV, Metro TV, Geetring Customer di Hotel, Fee penjualan unit; dan juga terdakwa pergunakan untuk : Membeli 1 (satu) unit mobil Mercedes Benz warna hitam tahun 2005 No.Pol: B-1606-VG Type C240 AT. dengan harga Rp 80.000.000, membeli 1 (satu) unit Sepeda motor merk Honda Beat no.pol: W- 5020-UA warna hitam tahun 2017 dengan Rp 12.000.000 (dua belas juta rupiah) dan Membayar uang jasa pengacara Sdr. AGUS ARIYANTO pada saat tersangkut hukum di Polda Jawa Tengah sebesar Rp 100.000.000 (seratus juta rupiah);
- Bahwa modal Terdakwa membangun perumahan Rp. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah) dan selanjutnya dari hasil pembelian unit dilakukan penambahan modal;
- Bahwa Terdakwa sudah 2 (dua) kali berhasil membangun perumahan sejak tahun 2011 dan semuanya tidak ada masalah;

Halaman 20 dari 47 Putusan Nomor 51/Pid.B/2023/PN.Kpn.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa perumahan yang dibangun oleh PT. Developer Properti Indoland ada 2 perumahan yaitu Grand Emerald dan Green Ubud Singosari;
- Bahwa Terdakwa mengenal ibu Dra. Ervira,,Didik Setiadi, Dyah Ambarwati, Ninik Suindarwati, Maria Silvi, Hj. Kustiningsih dan Buk Wiwik Subiyanti mereka adalah para pembeli rumah Grand Emerald;
- Bahwa rumah mereka sedang dalam proses pembangunan;
- Bahwa uang dari pembeli Terdakwa gunakan untuk membayar tanah untuk perumahan Grand Emerald;
- Bahwa Terdakwa masih mengenali barang bukti yang diperlihatkan dipersidangan dan barang bukti tersebut adalah milik Terdakwa;
- Bahwa Terdakwa sangat menyesal dan berjanji tidak akan mengulangi lagi;
- Menimbang, bahwa Penuntut Umum mengajukan barang bukti sebagai

berikut:

1. 1 (satu) bendel fotocopy Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 271/SG/W/2018 tanggal 21 Maret 2019 di Notaris/PPAT Sugianto, SH., MKn yang berlegalisir Kantor Pos;
2. 3 (tiga) bendel fotocopy kwitansi pembayaran senilai total Rp. 118.110.668, (seratus delapan belas juta seratus sepuluh ribu enam ratus enam puluh delapan rupiah);
3. 1 (satu) lembar fotocopy surat pemberitahuan tanggal 18 Desember 2020 yang berlegalisir Kantor Pos;
4. 1 (satu) lembar fotocopy surat pernyataan yang dibuat Miftachul Amin yang berlegalisir Kantor Pos (dari Drs. Ervira Kuswandi)
5. 1 (satu) bendel fotocopy Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 425/SG/IV/2019 tanggal 22 Maret 2019 di Notaris/PPAT Sugianto, SH., MKn, yang berlegalisir Kantor Pos;
6. 3 (tiga) lembar fotocopy kwitansi pembayaran senilai total Rp. 210.000.000, (dua ratus sepuluh juta rupiah);
7. 1 (satu) bendel fotocopy surat yang berisi surat pemberitahuan, surat addendum pemberitahuan keterlambatan dan kompensasi dan surat pernyataan yang dibuat Miftachul Amin yang berlegalisir Kantor Pos (dati Watiek)
8. 1 (satu) bendel fotocopy Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 127/SG/IV/2017 tanggal 18 Agustus 2017 di Notaris/PPAT Sugianto, SH., MKn, yang berlegalisir Kantor Pos;

Halaman 21 dari 47 Putusan Nomor 51/Pid.B/2023/PN.Kpn.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. 14 (empat belas) lembar fotocopy kwitansi pembayaran senilai total Rp. 98.825.000,- (Sembilan puluh delapan juta delapan ratus dua puluh lima ribu rupiah);
10. 1 (satu) bendel fotocopy surat yang berisi surat pemberitahuan, surat addendum pemberitahuan keterlambatan dan kompensasi dan surat pernyataan yang dibuat Miftachul Amin yang berlegalisir Kantor Pos (dari Wiwik Subiyanti)
11. 1 (satu) bendel Fc legalisir akta perjanjian pengikatan jual beli No. : 176/SG/W/2017 tanggal 28 Desember 2017;
12. 1 (satu) lembar Fc legalisir surat somasi No. 01/SMS1/1/2020; tanggal 14 Januari 2022
13. 2 (dua) lembar Fc legalisir kwitansi Nomor : 00233/GEM.PC1/8.17 tanggal 1 Agustus 2017;
14. 1 (satu) lembar Fc legalisir bukti transfer dengan total Rp. 127.750.000,-;
15. 1 (satu) lembar fc legalisir Adendum Pemberitahuan Keterlambatan dan Kompensasi No. 0000160/151220/340/SG/W/2020 tanggal 14 Desember 2020. (dari HJ. KUSTININGSIH, S.pd)
16. 1 (satu) bendel foto copy Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 18 Agustus 2017 yang di Warkerking Notaris Notaris/PPAT SUGIANTO, S.H., M.Kn. Nomor : 121/SG/W/2017 tanggal 18 Agustus 2017 yang berlegalisir kantor Pos;
17. 1 (satu) bendel foto copy Kwitansi pembayaran DP dan angsuran dengan jumlah total sebesar Rp. 97.825.000,- (sembilan puluh tujuh ribu delapan ratus dua puluh lima ribu rupiah);
18. 1 (satu) lembar foto copy Surat Adendum Pemberitahuan tanggal 14 Desember 2020 yang berlegalisir kantor Pos;
19. 2 (dua) lembar foto copy Surat Somasi 1 (Pertama) tanggal 14 Januari 2022 yang berlegalisir kantor Pos
20. 1 (Satu) bendel Foto Copy Legalisir Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 422/SG/W/2019 tanggal 19 Januari 2019 di Notaris/PPAT SUGIANTO, S.H., M.Kn yang berlegalisir kantor Pos;
21. 1 (satu) lembar foto copy kwitansi pembayaran senilai total Rp. 265.000.000,-;
22. 1 (satu) lembar legalisir formulir pembatalan Pemesanan Grand Emeral Malang tertanggal 31 Juli 2020. yang berlegalisir kantor Pos (DARI VINCENSIUS YUDI EKO)

Halaman 22 dari 47 Putusan Nomor 51/Pid.B/2023/PN.Kpn.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

23. 1 (satu) lembar fc legalisir tanda terima No. 0000267 tanggal 11 Februari 2018;
24. 1 (satu) lembar fc Legalisir Surat Pemesanan Rumah No. Penjualan 0000139 tanggal 19 Maret 2018 dengan nama pembeli Didiek Setyadi, S.E., M.M;
25. 1 (satu) bendel fc legalisir Kwitansi antara lain
 - a. Nomor : 0000148 tanggal 19 Maret 2018 sejumlah Rp.50.000.000,-
 - b. Nomor : 0000268 tanggal 27 April 2018 sejumlah Rp.50.000.000,-
 - c. Nomor : 0000354 tanggal 05 Juni 2018 sejumlah Rp.50.000.000,-
26. 1 (satu) bendel fc legalisir Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 21 Maret 2018;
27. 1 (satu) lembar fc legalisir Surat Pemberitahuan No. 0000114/14052020 / 307/SG/W/2018;
28. 1 (satu) lembar fc legalisir surat pemberitahuan tanggal 10 Desember 2019;
29. 1 (satu) lembar fc legalisir Adendum Pemberitahuan Keterlambatan dan Kompensasi No. 0000160/151220/340/SG/W/2020 tanggal 14 Desember 2020. (dari ISLATIFAH, S.E)
30. 1 (satu) lembar foto copy legalisir bukti transaksi bank BNI, Mandiri syariah dan BCA atas nama penyeter DYAH AMBARWATI;
31. 1 (satu) lembar tanda terima asli warna kuning Nomor : 00003105/GEM/PC1/05/2018 tertanggal 12 Mei 2018 atas nama DYAH AMBARWATI;
32. 1 (satu) lembar tanda terima asli warna biru Nomor : 0000104 tertanggal 05 Juni 2018 atas nama DYAH AMBARWATI;
33. 1 (satu) lembar tanda terima asli warna biru Nomor : 0000367 tertanggal 08 Juni 2018 atas nama DYAH AMBARWATI;
34. 1 (satu) lembar tanda terima asli warna biru Nomor : 0000391 tertanggal 25 Juni 2018 atas nama DYAH AMBARWATI. (dari DYAH AMBARWATI, Amd.KEP).

Dibenarkan atau dikenali oleh saksi-saksi dan Terdakwa;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang terjadi dipersidangan untuk mempersingkat uraian putusan maka Majelis Hakim cukup menunjuk Berita Acara Persidangan yang telah dipertimbangkan sejauh ada kaitannya dengan hukum pembuktian yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

Halaman 23 dari 47 Putusan Nomor 51/Pid.B/2023/PN.Kpn.

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

- Bahwa Para Saksi dihadapkan ke persidangan ini karena ada perbuatan yang dilakukan oleh terdakwa kepada Para Saksi;
- Bahwa yang diperiksa menjadi korban dalam perkara ini adalah Saksi Dra. Ervira, Saksi Dyah Ambarwati, Saksi Islatifah dan Saksi Watiek;
- Bahwa Terdakwa adalah Direktur Utama dari PT. Developer Properti Indoland dan selaku pengembang perumahan Grand Emerald malang;
- Bahwa Terdakwa melakukan perbuatan nya dengan cara sejak sekitar tahun 2017 Terdakwa menawarkan perumahan Grand Emerald Malang mulai harga Rp. 130.000.000,-(seratus tiga puluh juta rupiah) melalui siaran di Radio Suara Surabaya, siaran TV SBO dan siaran di Metro TV untuk hadir di acara Gathering Coustomer dengan cara melakukan SMS / WA ke nomor marketing dengan menuliskan Nama dan Alamat dan selanjutnya pada saat Gathering Coustomer PT. Developer Properti Indoland memberikan brosur serta menyampaikan bahwa perumahan bernuasa pegunungan, rumah harga murah, air langsung dari gunung, spesifikasi bangunan, unit rumah ber sertifikat, pembangunan selama 28 bulan setelah User / Pembeli membayar lunas, dengan cara pembayaran sebagai berikut Cash Keras dengan cicilan 1 (satu) kali, Cash Lunak dengan cicilan bervariasi yaitu 12 kali, 24 kali, 36 kali dan 60 kali;
- Bahwa pembeli yang telah melakukan pelunasan uang muka maka akan di jadwalkan untuk di lakukan pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli di bawah tangan yang selanjutnya di lakukan Waarmerking di Notaris SUGIANTO, SH., M.Kn, untuk Pembeli yang membayar lunas maka akan menunggu sampai dengan unit rumah selesai di bangun dan bagi Pembeli yang melakukan pembayaran dengan cara dicicil, maka melanjutkan cicilan sampai dengan lunas dan menunggu rumah untuk di bangun;
- Bahwa kronologis kejadian yang dialami oleh para saksi korban sebagai berikut :
 1. Saksi Korban Dra. Ervira, berawal pada sekira tahun 2018 suami saksi yang bernama Ahmad Abdul Adim mendengar promosi penjualan perumahan Grand Emerald” di Radio Suara Surabaya yang dilakukan oleh terdakwa dan saat itu terdakwa sebagai pembicaranya untuk mempromosikan penjual rumah Grand Emerald Malang dan selang 1 minggu pada tanggal 11 Maret 2018 terdakwa mengadakan gathering di hotel Ibis Malang dan saksi mengukutinya dan pada saat mengikuti

Halaman 24 dari 47 Putusan Nomor 51/Pid.B/2023/PN.Kpn.



gathering tersebut, saksi merasa tertarik lalu memberi uang tanda jadi sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) dan saksi memilih satu unit rumah di CC B 86 dengan harga Rp.155.000.000,- (seratus lima puluh lima juta rupiah) dan setelah itu pada tanggal 18 Maret 2019 saksi membayar DP sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) dan dilanjutkan dengan membayar cicilan Rp. 7.650.762 setiap bulannya sampai dengan bulan Maret 2022;

Bahwa Saksi telah menerima salinan Warmerking Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 271/SG/W/2018 tanggal 21 Maret 2018 dimana dalam akta tersebut sudah ditandatangani oleh terdakwa;

Bahwa kemudian sekitar bulan April 2020, saksi mendapat informasi dari karyawan PT. Developer Properti Indoland untuk menghentikan pembayaran karena tidak ada progres pembangunan perumahan seperti yang dijanjikan oleh terdakwa dan pada tanggal 1 Mei 2021 diadakan pertemuan antara customer dengan terdakwa di rumah makan Agis Surabaya dan dalam pertemuan tersebut terdakwa membuat pernyataan akan mengembalikan uang pembayaran perumahan paling lambat bulan Agustus 2021, namun sampai waktu yang ditentukan terdakwa tidak mengembalikan uang tersebut sehingga saksi melaporkan terdakwa;

Bahwa akibat kejadian tersebut, saksi mengalami kerugian sebesar Rp.118.110.668,- (seratus delapan belas juta seratus sepuluh ribu enam ratus enam puluh delapan rupiah);

Bahwa Saksi pernah melakukan pengecekan namun tanah tersebut hanya berupa hamparan dan belum ada bangunan hanya ada pos satpam saja dan ada tulisan umbul umbul Citra Baru Raya bukan Grand Emerald" dan sampai saat ini tidak ada penyerahan rumah kepada Saksi;

2. Saksi Korban Dyah Ambarwati Amd,Keo, berawal pada sekira bulan Mei tahun 2018 saksi mendengar iklan penjualan perumahan Grand Emerald" di Radio Suara Surabaya yang dilakukan oleh terdakwa, kemudian tertarik untuk membeli satu unit rumah di Drand Emerald Kavling nomor C93 Cluster CC type 30/60 dengan harga Rp.158.000.000,- (seratus lima puluh delapan ribu rupiah) dengan potongan Rp.12.000.000,- (dua belas juta rupiah), lalu saksi membayar DP Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) dan pada bulan Juni 2018 saksi melakukan pembayaran sebanyak tiga kali yaitu masing-masing

Halaman 25 dari 47 Putusan Nomor 51/Pid.B/2023/PN.Kpn.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada tanggal 5 Juni 2018 Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah); pada tanggal 8 Juni 2018 sebanyak Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) dan pada tanggal 25 Juni sebanyak Rp.26.000.000,- (dua puluh enam juta rupiah), sehingga saksi telah lunas melakukan pembayaran atas pembelian rumah tersebut;

Bahwa kemudian sekitar bulan Mei 2020 saksi menerima surat dari PT. Developer Properti Indoland yang menjelaskan ada keterlambatan penyerahan unit rumah dari yang semula bulan Juni 2020 menjadi bulan Desember 2020 karena lasan pandemi, namun sampai bulan Desember 2020 tidak juga ada penyerahan unit rumah yang terdakwa janjikan dan karena tidak ada penyerahan unit rumah, kemudian dibuat adendum pemberitahuan keterlambatan dan kompensasi nomor 0000160/151220/340/SG/W/2020 tanggal 14 Desember 2020 yang menerangkan jadwal serah terima kembali mundur menjadi tanggal 17 Agustus 2021 dan akan diberikan kompensasi sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah), namun hingga waktu tersebut tidak ada penyerahan;

Bahwa akibat kejadian tersebut, saksi mengalami kerugian sebesar Rp.146.000.000,- (seratus empat puluh enam ribu rupiah);

Bahwa Saksi pernah melakukan pengecekan bersama korban yang lainnya namun tanah tersebut hanya berupa hamparan dan belum ada bangunan hanya ada pos satpam saja dan ada tulisan umbul umbul Citra Baru Raya bukan Grand Emerald" dan sampai saat ini tidak ada penyerahan rumah kepada Saksi;

3. Saksi Korban Islatifah, berawal pada sekira tahun 2018 saksi mendengarkan chanel Radio Suara Surabaya yang mana saat itu akan diadakan family gathering di hotel Atria Malang yang dipimpin langsung oleh terdakwa selaku direktur utama PT. Developer Properti Indoland dan saat itu disampaikan akan ada pembangunan perumahan Grand Emerald Malang di Dsn. Wiloso Desa Gondowangi Kec. Wagir Kab. Malang dan karena tertarik dengan paparan terdakwa, saksi kemudian membeli 2 unit rumah di blok CC A 50 dan blok CC A 39 dan saat itu saksi membayar DP Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah), namun saksi kemudian membatalkan pembelian 1 unit yang di CC A 50 sehingga saksi hanya membeli 1 unit yang di CC A 39 dengan harga Rp.163.000.000,- (seratus enam puluh tiga juta rupiah) dengan potongan harga Rp.12.000.000,- (dua belas juta rupiah) hingga menjadi Rp.151.000.000,- (seratus lima puluh satu juta rupiah) dan setelah itu

Halaman 26 dari 47 Putusan Nomor 51/Pid.B/2023/PN.Kpn.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

saksi melakukan pembayaran secara bertahap sebanyak tiga kali masing-masing Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) yaitu pada tanggal 19 Maret 2018, 27 April 2018 dan pada tanggal 5 Juni 2018;

Bahwa kemudian sekira bulan Juli 2018 saksi dihubungi oleh karyawan PT. Developer Properti Indoland untuk menandatangani Akta Perjanjian Jual beli No : 307/SGW/2018 tanggal 21 Maret 2018 dimana pada saat itu dijanjikan serah terima unit pada bulan Desember 2019;

Bahwa pada tanggal 10 Desember 2019 saksi mendapat surat pemberitahuan yang berisi permohonan maaf atas keterlambatan serah terima menjadi bulan Juni 2020 dan pada bulan Mei 2020 Saksi mendapat surat pemberitahuan yang kedua yang isinya sama dengan surat pemberitahuan yang pertama namun ditambah adanya biaya kompensasi atas keterlambatan serah terima sebesar 0,05% per hari dan akan dilakukan serah terima pada bulan Desember 2020, namun hingga waktu yang ditentukan tidak ada penyerahan juga;

Bahwa akibat kejadian tersebut, saksi mengalami kerugian sebesar Rp.151.000.000,- (seratus lima puluh satu juta rupiah);

Bahwa Saksi pernah melakukan pengecekan bersama korban yang lainnya namun tanah tersebut hanya berupa hamparan dan belum ada bangunan hanya ada pos satpam saja dan ada tulisan umbul umbul Citra Baru Raya bukan Grand Emerald” dan sampai saat ini tidak ada penyerahan rumah kepada Saksi;

4. Saksi Korban Watiek, berawal pada sekira tahun 2018 saksi mendengarkan chanel Radio Suara Surabaya yang mana saat itu akan diadakan family gathering di hotel Atria Malang yang dipimpin langsung oleh terdakwa selaku direktur utama PT. Developer Properti Indoland dan saat itu disampaikan akan ada pembangunan perumahan Grand Emerald Malang di Dsn. Wiloso Desa Gondowangi Kec. Wagir Kab. Malang dan karena tertarik dengan paparan terdakwa, saksi kemudian membeli 1 unit rumah di blok CC B 03 dan saat itu saya langsung membayar lunas Rp. 190.000.000 secara bertahab dari tanggal 17 Februari 2019 sampai 23 Maret 2019 namun setelah pembayaran rumah tersebut tidak dibangun dan malah saksi diganti dengan perumahan yang laen yang letaknya didepan dan diminta untuk menambah Rp. 20.000.000 dan saksi menambahnya sekitar bulan mei 2018 namun sampai saat ini rumah tersebut tidak dibangun dan saksi tidak tahu alasan nya;

Halaman 27 dari 47 Putusan Nomor 51/Pid.B/2023/PN.Kpn.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa pada tanggal 10 Desember 2019 saksi mendapat surat pemberitahuan yang berisi permohonan maaf atas keterlambatan serah terima menjadi bulan Juni 2020 dan pada bulan Mei 2020 saksi mendapat surat pemberitahuan yang kedua yang isinya sama dengan surat pemberitahuan yang pertama namun ditambah adanya biaya kompensasi atas keterlambatan serah terima sebesar 0,05% per hari dan akan dilakukan serah terima pada bulan Desember 2020, namun hingga waktu yang ditentukan tidak ada penyerahan juga;

Bahwa akibat kejadian tersebut, saksi mengalami kerugian sebesar Rp.210.000.000,- (dua ratus sepuluh juta rupiah);

Bahwa Saksi pernah melakukan pengecekan bersama korban yang lainnya namun tanah tersebut hanya berupa hamparan dan belum ada bangunan hanya ada pos satpam saja dan ada tulisan umbul umbul Citra Baru Raya bukan Grand Emerald" dan sampai saat ini tidak ada penyerahan rumah kepada Saksi;

- Bahwa sebelum membeli rumah Para Saksi tidak pernah mengecek lokasi karena terdakwa sudah menyakinkan Para Saksi akan diserahkan rumah nya;
- Bahwa Para Saksi sering datang ke Kantor PT. Devloper Properti Indoland dan meminta uang Para Saksi dikembalikan, namun sampai saat ini belum dikembalikan oleh terdakwa;
- Bahwa saksi Danis Setyabudi Nugroho yang merupakan Kepala Desa menerangkan sebagai berikut :
 - PT. Developer Properti Indoland yang dikelola oleh terdakwa hanya memiliki surat ijin akses jalan dan surat ijin air bersih saja (Retribusi) yang diterbitkan oleh Pihak Desa Gondowangi, selebihnya tidak ada dan PT. Developer Properti Indoland yang dikelola oleh terdakwa selama ini tidak pernah memberikan salinan atau foto copy terkait perijinan dari Instansi terkait untuk pembangunan perumahan di Desa Gondowangi;
 - Bahwa para user/pembeli rumah sampai dengan saat ini belum menempati, hal ini saksi ketahui secara langsung karena di lokasi yang dibangun perumahan masih berupa hamparan tanah dan baru dilakukan pengerukan dan juga sekitar bulan Februari 2021;
 - Bahwa saksi selaku kepala desa pernah dimintai ijin untuk melakukan mediasi terhadap para User perumahan Grand Emerald Malang dengan pihak pengembang (terdakwa MIFTACHUL AMIN) dengan tujuan agar

Halaman 28 dari 47 Putusan Nomor 51/Pid.B/2023/PN.Kpn.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ada kesanggupan Terdakwa selaku Developer untuk membangun Perumahan Grand Emerald Malang;

- Bahwa saat ini kondisi tanah/obyek yang akan dibangun Perumahan Grand Emerald Malang oleh PT. Developer Properti Indoland masih berupa hamparan kosong dan dalam kondisi sudah diuruk sebagian serta sekarang ini perumahannya telah berganti nama menjadi Perumahan Citra Baru Raya dan saat ini proyek pembangunan perumahan Grand Emerald Malang tidak lagi dibangun oleh terdakwa, namun di bangun oleh saksi H. ARIFIN dengan nama perumahan menjadi "Perumahan Citra Baru Raya";
- Bahwa menurut Terdakwa dana atau modal dari PT. Developer Properti Indoland mendapatkan uang/dana untuk membeli lahan lokasi untuk Perumahan Grand Emerald Malang tersebut berasal dari para pembeli rumah di Perumahan Grand Emerald Malang, uang dari para pembeli rumah Perumahan Grand Emerald Malang di pergunakan untuk membayar pembelian lahan untuk lahan Perumahan Grand Emerald Malang dan lahan Perumahan Greend Ubud Singosari dan sebagian terdakwa gunakan untuk : Operasional Perusahaan seperti : bayar gaji karyawan, transportasi, pembayaran pengurusan perijinan dan fee maklar, Bayar lahan ke petani pemilik tanah asal, Biaya Promosi/Pemasaran seperti : mengadakan Talk Show di Radio Suara Surabaya, SBO TV, Metro TV, Geetring Customer di Hotel, Fee penjualan unit; dan juga terdakwa pergunakan untuk : Membeli 1 (satu) unit mobil Mercedes Benz warna hitam tahun 2005 No.Pol: B-1606-VG Type C240 AT. dengan harga Rp 80.000.000, membeli 1 (satu) unit Sepeda motor merk Honda Beat no.pol: W- 5020-UA warna hitam tahun 2017 dengan Rp 12.000.000 (dua belas juta rupiah) dan Membayar uang jasa pengacara Sdr. AGUS ARIYANTO pada saat tersangkut hukum di Polda Jawa Tengah sebesar Rp 100.000.000 (seratus juta rupiah);
- Bahwa modal Terdakwa membangun perumahan Rp. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah) dan selanjutnya dari hasil pembelian unit dilakukan penambahan modal;
- Bahwa Terdakwa masih mengenali barang bukti yang diperlihatkan dipersidangan;
- Bahwa Terdakwa mengakui perbuatannya melanggar hukum dan menyesali perbuatannya;

Halaman 29 dari 47 Putusan Nomor 51/Pid.B/2023/PN.Kpn.



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 fakta-fakta hukum tersebut diatas memilih langsung dakwaan alternatif Kesatu sebagaimana diatur dalam Pasal 378 Kitab Undang-undang Hukum Pidana yang unsur-unsurnya adalah sebagai berikut:

1. Unsur Barang Siapa;
2. Unsur Dengan Maksud Untuk Menguntungkan Diri Sendiri Atau Orang Lain Secara Melawan Hukum;
3. Unsur Dengan Mempergunakan Nama Palsu atau Sifat palsu, Dengan Mempergunakan Tipu Muslihat ataupun Mempergunakan Kata-Kata Bohong, Menggerakan Seseorang Untuk Menyerahkan Sesuatu Barang, Untuk Mengadakan Perjanjian Hutang atau Meniadakan Piutang;

Ad. 1 Unsur Barang Siapa;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan "barang siapa" adalah setiap subjek hukum yang memiliki hak dan kewajiban yang dapat dipertanggung jawabkan dalam setiap perbuatannya dan dapat dipandang sebagai pelaku tindak pidana;

Menimbang, bahwa dipersidangan Majelis Hakim telah memeriksa identitas seseorang yang diajukan oleh Jaksa Penuntut Umum bernama Terdakwa MIFTACHUL AMIN dan dari hasil pemeriksaan tersebut ternyata diperoleh fakta bahwa benar orang yang dimaksud Jaksa Penuntut Umum dalam surat dakwaannya tersebut yang identitasnya sama dengan identitas yang tercantum dalam surat dakwaan Nomor PDM-22/M.5.20/Eoh.2/02/2023 tanggal 07 Februari 2023 sehingga dengan demikian tidak terjadi adanya kesalahan orang yang diajukan sebagai terdakwa dalam persidangan tersebut (*error in persona*) ;

Menimbang, bahwa dengan demikian unsur "*barang siapa*" telah terpenuhi ;

Menimbang, bahwa terdakwa yang telah memenuhi unsur Barang Siapa apakah juga memenuhi unsur yang lainnya akan Majelis Hakim pertimbangkan dibawah ini:



Ad.2 Unsur Dengan Maksud Untuk Menguntungkan Diri Sendiri Atau Orang Lain Secara Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa “Dengan Maksud” dalam unsur ini adalah alasan utama (*primary reason*) yang melatar belakangi si pelaku melakukan perbuatan yang dimaksudkannya tersebut, dimana :maksud” tersebut dilakukan oleh pelaku secara sadar dan penuh perhitungan sehingga apa yang di “maksudkan” oleh pelaku dapat tercapai sebagaimana yang di inginkan oleh pelaku itu sendiri ;

Menimbang, bahwa unsur “Untuk Menguntungkan Diri Sendiri Atau Orang Lain” adalah bersifat alternatif, sehingga apabila dalam pembuktiannya hanya satu saja yang terbukti maka hal tersebut sudahlah menjadi cukup alasan mengenai kesalahan yang dilakukan oleh pelaku dari perbuatannya tersebut;

Menimbang, bahwa yang dimaksudkan “Untuk Menguntungkan Diri Sendiri Atau Orang Lain” adalah pelaku dalam melakukan perbuatannya mengharapkan timbulnya suatu keuntungan, baik itu keuntungan bagi dirinya sendiri ataupun bagi orang lain yang terkait atas perbuatan yang dilakukan pelaku tersebut;

Menimbang, bahwa yang dimaksudkan “Secara Melawan Hukum” didalam unsur ini adalah dalam pencapaian maksud dan tujuan dari pelaku tersebut telah dilakukan dengan cara-cara dan perbuatan yang bertentangan dengan norma-norma hukum, baik yang tertulis ataupun tidak tertulis, sehingga dengan tercapainya tujuan dan maksud dari pelaku melakukan perbuatan tersebut telah berakibat dilanggarnya hak-hak orang lain, baik secara langsung maupun tidak langsung;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi dan keterangan Terdakwa serta dihubungkan dengan Barang Bukti yang diajukan dipersidangan diperoleh fakta hukum bahwa benar Terdakwa adalah Direktur Utama dari PT. Devloper Properti Indoland dan selaku pengembang perumahan Grand Emerald malang;

Menimbang, bahwa Terdakwa melakukan perbuatan nya sejak sekitar tahun 2017 dengan cara Terdakwa menawarkan perumahan Grand Emerald Malang mulai harga Rp. 130.000.000,-(seratus tiga puluh juta rupiah) melalui siaran di Radio Suara Surabaya, siaran TV SBO dan siaran di Metro TV untuk hadir di acara Gathering Coustomer dengan cara melakukan SMS / WA ke nomor marketing dengan menuliskan Nama dan Alamat dan selanjutnya pada saat Gathering Coustomer PT. Developer Properti Indoland memberikan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

brostur serta menyampaikan bahwa perumahan bernuasa pegunungan, rumah harga murah, air langsung dari gunung, spesifikasi bangunan, unit rumah ber sertifikat, pembangunan selama 28 bulan setelah User / Pembeli membayar lunas, dengan cara pembayaran sebagai berikut Cash Keras dengan cicilan 1 (satu) kali, Cash Lunak dengan cicilan bervariasi yaitu 12 kali, 24 kali, 36 kali dan 60 kali;

Menimbang, bahwa pembeli yang telah melakukan pelunasan uang muka maka akan di jadwalkan untuk di lakukan pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli di bawah tangan yang selanjutnya di lakukan Waarmerking di Notaris SUGIANTO, SH., M.Kn, untuk Pembeli yang membayar lunas maka akan menunggu sampai dengan unit rumah selesai di bangun dan bagi Pembeli yang melakukan pembayaran dengan cara dicicil, maka melanjutkan cicilan sampai dengan lunas dan menunggu rumah untuk di bangun;

Menimbang, bahwa selanjut nya yang diperiksa menjadi korban dalam perkara ini adalah Saksi Dra. Ervira, Saksi Dyah Ambarwati, Saksi Islatifah dan Saksi Watiek;

Menimbang, bahwa sebelum membeli rumah Para Saksi Korban tidak pernah mengecek lokasi karena terdakwa sudah menyakinkan Para Saksi Korban akan diserahkan rumah nya namun sampai saat ini rumah yang telah dibayar oleh Para Saksi Korban tidak diserahkan oleh Terdakwa kepada para Saksi Korban;

Menimbang, bahwa Para Saksi Korban sering datang ke Kantor PT. Devloper Properti Indoland dan meminta uang Para Saksi Korban dikembalikan, namun sampai saat ini belum dikembalikan oleh terdakwa;

Menimbang, bahwa menurut Terdakwa dana atau modal dari PT. Developer Properti Indoland mendapatkan uang/dana untuk membeli lahan lokasi untuk Perumahan Grand Emeral Malang tersebut berasal dari para pembeli rumah di Perumahan Grand Emeral Malang, uang dari para pembeli rumah Perumahan Grand Emeral Malang di pergunakan untuk membayar pembelian lahan untuk lahan Perumahan Grand Emeral Malang dan lahan Perumahan Greend Ubud Singosari dan sebagian terdakwa gunakan untuk : Operasional Perusahaan seperti : bayar gaji karyawan, transfortasi, pembayaran pengurusan perijinan dan fee maklar, Bayar lahan ke petani pemilik tanah asal, Biaya Promosi/Pemasaran seperti : mengadakan Talk Show di Radio Suara Surabaya, SBO TV, Metro TV, Geetring Customer di Hotel, Fee penjualan unit; dan juga terdakwa pergunakan untuk : Membeli 1 (satu) unit mobil Mercedes Benz warna hitam tahun 2005 No.Pol: B-1606-VG Type C240

Halaman 32 dari 47 Putusan Nomor 51/Pid.B/2023/PN.Kpn.

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

AT. dengan harga Rp 80.000.000, membeli 1 (satu) unit Sepeda motor merk Honda Beat no.pol: W- 5020-UA warna hitam tahun 2017 dengan Rp 12.000.000 (dua belas juta rupiah) dan Membayar uang jasa pengacara Sdr. AGUS ARIYANTO pada saat tersangkut hukum di Polda Jawa Tengah sebesar Rp 100.000.000 (seratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa kemudian saat ini kondisi tanah/obyek yang akan dibangun Perumahan Grand Emerald Malang oleh PT. Developer Properti Indoland masih berupa hamparan kosong dan dalam kondisi sudah diuruk sebagian serta sekarang ini perumahannya telah berganti nama menjadi Perumahan Citra Baru Raya dan saat ini proyek pembangunan perumahan Grand Emerald Malang tidak lagi dibangun oleh terdakwa, namun di bangun oleh saksi H. ARIFIN dengan nama perumahan menjadi "Perumahan Citra Baru Raya";

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum diatas unsur "Dengan Maksud Untuk Menguntungkan Diri Sendiri Atau Orang Lain Secara Melawan Hukum" ini telah terpenuhi pula dalam perbuatan Terdakwa;

Ad.3 Unsur Dengan Mempergunakan Nama Palsu atau Sifat palsu, Dengan Mempergunakan Tipu Muslihat ataupun Mempergunakan Kata-Kata Bohong, Menggerakkan Seseorang Untuk Menyerahkan Sesuatu Barang, Untuk Mengadakan Perjanjian Hutang atau Meniadakan Piutang;

Menimbang, bahwa dalam setiap frasa dari unsur-unsur tersebut terdapat penggunaan kata sambung "atau" dalam perumusannya, maka dengan demikian frasa dalam unsur tersebut di atas bersifat alternatif, sehingga untuk membuktikannya tidak mensyaratkan secara mutlak semua perbuatan yang terdapat dalam frasa unsur tersebut harus terpenuhi, sehingga dengan demikian terpenuhi satu frasa dalam unsur tersebut saja maka telah terpenuhilah unsur tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena frasa dalam unsur tersebut di atas bersifat alternatif, maka Majelis Hakim akan langsung mempertimbangkan frasa sebagaimana yang terungkap dalam fakta-fakta persidangan;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan "nama palsu" adalah nama yang digunakan bukan namanya sendiri atau aslinya melainkan nama orang lain, termasuk nama tambahan yang tidak dikenal oleh orang lain, jadi nama tersebut dapat merupakan nama yang sebenarnya bukan merupakan nama dari pelaku sendiri, atau memang merupakan nama dari pelaku sendiri akan tetapi

Halaman 33 dari 47 Putusan Nomor 51/Pid.B/2023/PN.Kpn.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak diketahui oleh umum ataupun nama tersebut merupakan sebuah nama yang tidak digunakan oleh seorangpun;

Menimbang, bahwa “tipu muslihat” merupakan suatu perbuatan-perbuatan dengan akal licik dan tipu daya untuk memperlak orang lain sehingga seseorang tergerak hatinya untuk mengikuti kehendak seseorang sehingga percaya atau yakin atas kebenaran dari sesuatu orang lain atas suatu tindakan yang menyesatkan, yang dapat menimbulkan dalih-dalih yang palsu dan gambaran-gambaran yang keliru dan memaksa orang untuk menerimanya;

Menimbang, bahwa dikatakan terdapat suatu rangkaian kebohongan, jika antara pelbagai kebohongan itu terdapat suatu hubungan yang demikian rupa dan kebohongan yang satu melengkapi kebohongan yang lain, sehingga mereka secara timbal balik menimbulkan suatu gambaran palsu seolah-olah merupakan suatu kebenaran, dan dapat diterimanya adanya suatu rangkaian kebohongan tidaklah perlu bahwa pemberitaan-pemberitaan dalam keseluruhannya adalah tidak benar;

Menimbang, bahwa “rangkai kebohongan” yaitu suatu perbuatan dengan perkataan yang tidak cukup satu perkataan bohong, melainkan beberapa kebohongan yang membuat orang lain terpengaruh atau terpedaya olehnya, rangkaian kata kebohongan yang diucapkan secara tersusun menjadi suatu cerita yang dapat diterima sebagai sesuatu yang logis dan benar, kata-kata yang diucapkan membenarkan kata yang satu atau memperkuat kata yang lain, padahal semuanya sesungguhnya tidak sesuai dengan kebenaran tersebut;

Menimbang, bahwa “menggerakkan orang lain” yaitu suatu perbuatan yang disamakan dengan “membujuk” orang lain yaitu mempengaruhi seseorang sedemikian rupa atau dengan cara tertentu sehingga orang lain mau berbuat sesuai dengan kehendak pelaku untuk menyerahkan barang baik barang yang berwujud maupun barang yang tidak berwujud, yang dalam perbuatan menggerakkan orang untuk menyerahkan barang harus ada hubungan kausal antara alat penggerak itu dan penyerahan barang sehingga dapat menciptakan suatu situasi yang tepat untuk menyesatkan seseorang yang normal sehingga orang tersebut terpedaya olehnya;

Menimbang, bahwa “membuat utang atau menghapuskan piutang” yaitu suatu perbuatan yang menimbulkan kerugian secara materiil orang lain, yaitu seseorang yang digerakkan dengan suatu tindakan oleh pelaku yang dapat mempengaruhi orang lain, untuk menyerahkan barang sesuatu atau supaya memberi hutang maupun menghapuskan utang;

Halaman 34 dari 47 Putusan Nomor 51/Pid.B/2023/PN.Kpn.

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 berdasarkan keterangan saksi-saksi dan keterangan Terdakwa serta dihubungkan dengan Barang Bukti yang diajukan dipersidangan diperoleh fakta hukum bahwa benar Terdakwa menawarkan perumahan Grand Emerald Malang mulai harga Rp. 130.000.000,-(seratus tiga puluh juta rupiah) melalui siaran di Radio Suara Surabaya, siaran TV SBO dan siaran di Metro TV untuk hadir di acara Gathering Coustomer dengan cara melakukan SMS / WA ke nomor marketing dengan menuliskan Nama dan Alamat;

Menimbang, bahwa selanjutnya pada saat Gathering Coustomer PT. Developer Properti Indoland memberikan brosur serta menyampaikan bahwa perumahan bernuasa pegunungan, rumah harga murah, air langsung dari gunung, spesifikasi bangunan, unit rumah ber sertifikat, pembangunan selama 28 bulan setelah User / Pembeli membayar lunas, dengan cara pembayaran sebagai berikut Cash Keras dengan cicilan 1 (satu) kali, Cash Lunak dengan cicilan bervariasi yaitu 12 kali, 24 kali, 36 kali dan 60 kali lalu pembeli yang telah melakukan pelunasan uang muka maka akan di jadwalkan untuk di lakukan pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli di bawah tangan yang selanjutnya di lakukan Waarmerking di Notaris SUGIANTO, SH., M.Kn, untuk Pembeli yang membayar lunas maka akan menunggu sampai dengan unit rumah selesai di bangun dan bagi Pembeli yang melakukan pembayaran dengan cara dicicil, maka melanjutkan cicilan sampai dengan lunas dan menunggu rumah untuk di bangun;

Menimbang, bahwa kejadian yang dialami oleh para saksi korban sebagai berikut :

1. Saksi Korban Dra. Ervira, berawal pada sekira tahun 2018 suami saksi yang bernama Ahmad Abdul Adim mendengar promosi penjualan perumahan Grand Emerald” di Radio Suara Surabaya yang dilakukan oleh terdakwa dan saat itu terdakwa sebagai pembicaranya untuk mempromosikan penjual rumah Grand Emerald Malang dan selang 1 minggu pada tanggal 11 Maret 2018 terdakwa mengadakan gathering di hotel Ibis Malang dan saksi mengukutinya dan pada saat mengikuti gathering tersebut, saksi merasa tertarik lalu memberi uang tanda jadi sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) dan saksi memilih satu unit rumah di CC B 86 dengan harga Rp.155.000.000,- (seratus lima puluh lima juta rupiah) dan setelah itu pada tanggal 18 Maret 2019 saksi membayar DP sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) dan dilanjutkan dengan membayar cicilan Rp. 7.650.762 setiap bulannya sampai dengan bulan Maret 2022;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Saksi telah menerima salinan Warmerking Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 271/SG/W/2018 tanggal 21 Maret 2018 dimana dalam akta tersebut sudah ditandatangani oleh terdakwa;

Bahwa kemudian sekitar bulan April 2020, saksi mendapat informasi dari karyawan PT. Developer Properti Indoland untuk menghentikan pembayaran karena tidak ada progres pembangunan perumahan seperti yang dijanjikan oleh terdakwa dan pada tanggal 1 Mei 2021 diadakan pertemuan antara customer dengan terdakwa di rumah makan Agis Surabaya dan dalam pertemuan tersebut terdakwa membuat pernyataan akan mengembalikan uang pembayaran perumahan paling lambat bulan Agustus 2021, namun sampai waktu yang ditentukan terdakwa tidak mengembalikan uang tersebut sehingga saksi melaporkan terdakwa;

Bahwa akibat kejadian tersebut, saksi mengalami kerugian sebesar Rp.118.110.668,- (seratus delapan belas juta seratus sepuluh ribu enam ratus enam puluh delapan rupiah);

Bahwa Saksi pernah melakukan pengecekan namun tanah tersebut hanya berupa hamparan dan belum ada bangunan hanya ada pos satpam saja dan ada tulisan umbul umbul Citra Baru Raya bukan Grand Emerald” dan sampai saat ini tidak ada penyerahan rumah kepada Saksi;

2. Saksi Korban Dyah Ambarwati Amd,Keo, berawal pada sekira bulan Mei tahun 2018 saksi mendengar iklan penjualan perumahan Grand Emerald” di Radio Suara Surabaya yang dilakukan oleh terdakwa, kemudian tertarik untuk membeli satu unit rumah di Drand Emerald Kavling nomor C93 Cluster CC type 30/60 dengan harga Rp.158.000.000,- (seratus lima puluh delapan ribu rupiah) dengan potongan Rp.12.000.000,- (dua belas juta rupiah), lalu saksi membayar DP Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) dan pada bulan Juni 2018 saksi melakukan pembayaran sebanyak tiga kali yaitu masing-masing pada tanggal 5 Juni 2018 Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah); pada tanggal 8 Juni 2018 sebanyak Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) dan pada tanggal 25 Juni sebanyak Rp.26.000.000,- (dua puluh enam juta rupiah), sehingga saksi telah lunas melakukan pembayaran atas pembelian rumah tersebut;

Bahwa kemudian sekitar bulan Mei 2020 saksi menerima surat dari PT. Developer Properti Indoland yang menjelaskan ada keterlambatan

Halaman 36 dari 47 Putusan Nomor 51/Pid.B/2023/PN.Kpn.

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

penyerahan unit rumah dari yang semula bulan Juni 2020 menjadi bulan Desember 2020 karena lasan pandemi, namun sampai bulan Desember 2020 tidak juga ada penyerahan unit rumah yang terdakwa janjikan dan karena tidak ada penyerahan unit rumah, kemudian dibuat adendum pemberitahuan keterlambatan dan kompensasi nomor 0000160/151220/340/SG/W/2020 tanggal 14 Desember 2020 yang menerangkan jadwal serah terima kembali mundur menjadi tanggal 17 Agustus 2021 dan akan diberikan kompensasi sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah), namun hingga waktu tersebut tidak ada penyerahan;

Bahwa akibat kejadian tersebut, saksi mengalami kerugian sebesar Rp.146.000.000,- (seratus empat puluh enam ribu rupiah);

Bahwa Saksi pernah melakukan pengecekan bersama korban yang lainnya namun tanah tersebut hanya berupa hamparan dan belum ada bangunan hanya ada pos satpam saja dan ada tulisan umbul umbul Citra Baru Raya bukan Grand Emerald" dan sampai saat ini tidak ada penyerahan rumah kepada Saksi;

3. Saksi Korban Islatifah, berawal pada sekira tahun 2018 saksi mendengarkan chanel Radio Suara Surabaya yang mana saat itu akan diadakan family gathering di hotel Atria Malang yang dipimpin langsung oleh terdakwa selaku direktur utama PT. Developer Properti Indoland dan saat itu disampaikan akan ada pembangunan perumahan Grand Emerald Malang di Dsn. Wiloso Desa Gondowangi Kec. Wagir Kab. Malang dan karena tertarik dengan paparan terdakwa, saksi kemudian membeli 2 unit rumah di blok CC A 50 dan blok CC A 39 dan saat itu saksi membayar DP Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah), namun saksi kemudian membatalkan pembelian 1 unit yang di CC A 50 sehingga saksi hanya membeli 1 unit yang di CC A 39 dengan harga Rp.163.000.000,- (seratus enam puluh tiga juta rupiah) dengan potongan harga Rp.12.000.000,- (dua belas juta rupiah) hingga menjadi Rp.151.000.000,- (seratus lima puluh satu juta rupiah) dan setelah itu saksi melakukan pembayaran secara bertahap sebanyak tiga kali masing-masing Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) yaitu pada tanggal 19 Maret 2018, 27 April 2018 dan pada tanggal 5 Juni 2018; Bahwa kemudian sekira bulan Juli 2018 saksi dihubungi oleh karyawan PT. Developer Properti Indoland untuk menandatangani Akta Perjanjian Jual beli No : 307/SGW/2018 tanggal 21 Maret 2018 dimana pada saat itu dijanjikan serah terima unit pada bulan Desember 2019;

Halaman 37 dari 47 Putusan Nomor 51/Pid.B/2023/PN.Kpn.

Disclaimer

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



Bahwa pada tanggal 10 Desember 2019 saksi mendapat surat pemberitahuan yang berisi permohonan maaf atas keterlambatan serah terima menjadi bulan Juni 2020 dan pada bulan Mei 2020 Saksi mendapat surat pemberitahuan yang kedua yang isinya sama dengan surat pemberitahuan yang pertama namun ditambah adanya biaya kompensasi atas keterlambatan serah terima sebesar 0,05% per hari dan akan dilakukan serah terima pada bulan Desember 2020, namun hingga waktu yang ditentukan tidak ada penyerahan juga;

Bahwa akibat kejadian tersebut, saksi mengalami kerugian sebesar Rp.151.000.000,- (seratus lima puluh satu juta rupiah);

Bahwa Saksi pernah melakukan pengecekan bersama korban yang lainnya namun tanah tersebut hanya berupa hamparan dan belum ada bangunan hanya ada pos satpam saja dan ada tulisan umbul umbul Citra Baru Raya bukan Grand Emerald" dan sampai saat ini tidak ada penyerahan rumah kepada Saksi;

4. Saksi Korban Watiek, berawal pada sekira tahun 2018 saksi mendengarkan chanel Radio Suara Surabaya yang mana saat itu akan diadakan family gathering di hotel Atria Malang yang dipimpin langsung oleh terdakwa selaku direktur utama PT. Developer Properti Indoland dan saat itu disampaikan akan ada pembangunan perumahan Grand Emerald Malang di Dsn. Wiloso Desa Gondowangi Kec. Wagir Kab. Malang dan karena tertarik dengan paparan terdakwa, saksi kemudian membeli 1 unit rumah di blok CC B 03 dan saat itu saya langsung membayar lunas Rp. 190.000.000 secara bertahap dari tanggal 17 Februari 2019 sampai 23 Maret 2019 namun setelah pembayaran rumah tersebut tidak dibangun dan malah saksi diganti dengan perumahan yang laen yang letaknya didepan dan diminta untuk menambah Rp. 20.000.000 dan saksi menambahnya sekitar bulan mei 2018 namun sampai saat ini rumah tersebut tidak dibangun dan saksi tidak tahu alasan nya;

Bahwa pada tanggal 10 Desember 2019 saksi mendapat surat pemberitahuan yang berisi permohonan maaf atas keterlambatan serah terima menjadi bulan Juni 2020 dan pada bulan Mei 2020 saksi mendapat surat pemberitahuan yang kedua yang isinya sama dengan surat pemberitahuan yang pertama namun ditambah adanya biaya kompensasi atas keterlambatan serah terima sebesar 0,05% per hari



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan akan dilakukan serah terima pada bulan Desember 2020, namun hingga waktu yang ditentukan tidak ada penyerahan juga;

Bahwa akibat kejadian tersebut, saksi mengalami kerugian sebesar Rp.210.000.000,- (dua ratus sepuluh juta rupiah);

Bahwa Saksi pernah melakukan pengecekan bersama korban yang lainnya namun tanah tersebut hanya berupa hamparan dan belum ada bangunan hanya ada pos satpam saja dan ada tulisan umbul umbul Citra Baru Raya bukan Grand Emerald" dan sampai saat ini tidak ada penyerahan rumah kepada Saksi;

Menimbang, bahwa dari uraian keterangan para saksi korban dapat disimpulkan bahwa setelah dilakukan nya pembayaran secara tunai (cash) atau cicilan sampai lunas terhadap pembelian rumah di Perumahan Grand Emerald yang ditawarkan oleh Terdakwa kepada Para Saksi Korban pada kenyataan nya sampai saat ini Rumah tersebut tidak diterima oleh Para Saksi Korban dan uang pembelian rumah di perumahan Grand Emerald tersebut tidak juga dikembalikan oleh Terdakwa kepada Para Saksi Korban sehingga Terdakwa dilaporkan Para Saksi Korban kepada pihak Kepolisian;

Menimbang, bahwa kemudian saksi Danis Setyabudi Nugroho yang merupakan Kepala Desa di lokasi perumahan tersebut menerangkan bahwa PT. Developer Properti Indoland yang dikelola oleh terdakwa hanya memiliki surat ijin akses jalan dan surat ijin air bersih saja (Retribusi) yang diterbitkan oleh Pihak Desa Gondowangi, selebihnya tidak ada dan PT. Developer Properti Indoland yang dikelola oleh terdakwa selama ini tidak pernah memberikan salinan atau foto copy terkait perijinan dari Instansi terkait untuk pembangunan perumahan di Desa Gondowangi lalu para user/pembeli rumah sampai dengan saat ini belum menempati, hal ini saksi ketahui secara langsung karena di lokasi yang dibangun perumahan masih berupa hamparan tanah dan baru dilakukan pengerukan sekitar bulan Februari 2021;

Menimbang, bahwa dengan demikian berdasarkan uraian pertimbangan hukum diatas unsur "Dengan Mempergunakan Nama Palsu atau Sifat palsu, Dengan Mempergunakan Tipu Muslihat ataupun Mempergunakan Kata-Kata Bohong, Menggerakan Seseorang Untuk Menyerahkan Sesuatu Barang, Untuk Mengadakan Perjanjian Hutang atau Meniadakan Piutang" ini telah terpenuhi pula dalam perbuatan Terdakwa;

Menimbang, bahwa oleh karena semua unsur dari Pasal 378 Kitab Undang-undang Hukum Pidana telah terpenuhi, maka Terdakwa haruslah

Halaman 39 dari 47 Putusan Nomor 51/Pid.B/2023/PN.Kpn.

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)



dinyatakan telah terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan tindak pidana sebagaimana didakwakan dalam dakwaan alternatif kesatu;

Menimbang, bahwa Pembelaan Tertulis dari Terdakwa yang pada intinya Terdakwa mengatakan bahwa perkara ini adalah masalah perdata dan jika saya harus dihukum berkali-kali hanya karena laporan terpisah-pisah maka Terdakwa direktur perumahan satu-satunya di Indonesia yang mengalami itu selanjutnya Terdakwa merasa bukan Terdakwa yang bertanggung jawab oleh karena telah terjadi penggantian direktur yang baru, atas pledoi tertulis secara pribadi dari Terdakwa tersebut terkait perkara ini masalah perdata telah majelis pertimbangan dengan mempertimbangkan unsur unsur dari pasal yang didakwakan sebagaimana dakwaan alternatif kesatu dan telah dinyatakan terbukti perbuatan pidana lalu terkait pertanggung jawaban pidana Terdakwa terhadap laporan terhadap Terdakwa secara terpisah-pisah tersebut tentunya merupakan ranah kewenangan daripada Penyidik sedangkan Pengadilan hanya menerima pelimpahan berkas perkara dari Penyidik/Penuntut Umum untuk mengadili dan memutus perkara tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pledoi dari Penasihat Hukum Terdakwa yang pada intinya agar Majelis Hakim Menyatakan menurut hukum dakwaan dan tuntutan Jaksa Penuntut Umum tidak dapat diterima, Menyatakan perbuatan terdakwa wanprestasi/ingkar janji keperdataan bukan tindak pidana, Menyatakan **Terdakwa MIFTACHUL AMIN** tidak terbukti telah melakukan tindak pidana penipuan sebagaimana pasal 378 KUHP dan Menyatakan **Terdakwa MIFTACHUL AMIN** bebas atau lepas dari segala tuntutan hukum maka Majelis berpendapat dengan mendasarkan fakta hukum yang terungkap dipersidangan dan oleh karena terbukti nya unsur-unsur dari Pasal 378 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana yang dikenakan terhadap Terdakwa maka pledoi dari Penasihat Hukum Terdakwa tidak dapat dikabulkan dan ditolak dikarenakan perbuatan Terdakwa adalah suatu tindak pidana sebagaimana yang diatur dalam Pasal 378 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana tersebut sehingga dengan demikian selanjutnya Majelis Hakim tidak menemukan hal-hal yang dapat menghapuskan pertanggungjawaban pidana, baik sebagai alasan pembenar dan atau alasan pemaaf, maka Terdakwa harus mempertanggungjawabkan perbuatan pidananya tersebut ;

Menimbang, bahwa oleh karena Terdakwa mampu bertanggung jawab, maka harus dinyatakan bersalah dan dijatuhi pidana;

Halaman 40 dari 47 Putusan Nomor 51/Pid.B/2023/PN.Kpn.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa menyangkut status barang bukti yang diajukan dalam perkara ini antara lain :

1. 1 (satu) bendel fotocopy Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 271/SG/W/2018 tanggal 21 Maret 2019 di Notaris/PPAT Sugianto, SH., MKn yang berlegalisir Kantor Pos;
2. 3 (tiga) bendel fotocopy kwitansi pembayaran senilai total Rp. 118.110.668, (seratus delapan belas juta seratus sepuluh ribu enam ratus enam puluh delapan rupiah);
3. 1 (satu) lembar fotocopy surat pemberitahuan tanggal 18 Desember 2020 yang berlegalisir Kantor Pos;
4. 1 (satu) lembar fotocopy surat pernyataan yang dibuat Miftachul Amin yang berlegalisir Kantor Pos (dari Drs. Ervira Kuswandi)
5. 1 (satu) bendel fotocopy Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 425/SG/IV/2019 tanggal 22 Maret 2019 di Notaris/PPAT Sugianto, SH., MKn, yang berlegalisir Kantor Pos;
6. 3 (tiga) lembar fotocopy kwitansi pembayaran senilai total Rp. 210.000.000, (dua ratus sepuluh juta rupiah);
7. 1 (satu) bendel fotocopy surat yang berisi surat pemberitahuan, surat addendum pemberitahuan keterlambatan dan kompensasi dan surat pernyataan yang dibuat Miftachul Amin yang berlegalisir Kantor Pos (dari Watiek)
8. 1 (satu) bendel fotocopy Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 127/SG/IV/2017 tanggal 18 Agustus 2017 di Notaris/PPAT Sugianto, SH., MKn, yang berlegalisir Kantor Pos;
9. 14 (empat belas) lembar fotocopy kwitansi pembayaran senilai total Rp. 98.825.000,- (Sembilan puluh delapan juta delapan ratus dua puluh lima ribu rupiah);
10. 1 (satu) bendel fotocopy surat yang berisi surat pemberitahuan, surat addendum pemberitahuan keterlambatan dan kompensasi dan surat pernyataan yang dibuat Miftachul Amin yang berlegalisir Kantor Pos (dari Wiwik Subiyanti)
11. 1 (satu) bendel Fc legalisir akta perjanjian pengikatan jual beli No. : 176/SG/W/2017 tanggal 28 Desember 2017;
12. 1 (satu) lembar Fc legalisir surat somasi No. 01/SMS1/1/2020; tanggal 14 Januari 2022
13. 2 (dua) lembar Fc legalisir kwitansi Nomor : 00233/GEM.PC1/8.17 tanggal 1 Agustus 2017;

Halaman 41 dari 47 Putusan Nomor 51/Pid.B/2023/PN.Kpn.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. 1 (satu) lembar Fc legalisir bukti transfer dengan total Rp. 127.750.000,-;
15. 1 (satu) lembar fc legalisir Adendum Pemberitahuan Keterlambatan dan Kompensasi No. 0000160/151220/340/SG/W/2020 tanggal 14 Desember 2020. (dari HJ. KUSTININGSIH, S.pd)
16. 1 (satu) bendel foto copy Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 18 Agustus 2017 yang di Warkerking Notaris Notaris/PPAT SUGIANTO, S.H., M.Kn. Nomor : 121/SG/W/2017 tanggal 18 Agustus 2017 yang berlegalisir kantor Pos;
17. 1 (satu) bendel foto copy Kwitansi pembayaran DP dan angsuran dengan jumlah total sebesar Rp. 97.825.000,- (sembilan puluh tujuh ribu delapan ratus dua puluh lima ribu rupiah);
18. 1 (satu) lembar foto copy Surat Adendum Pemberitahuan tanggal 14 Desember 2020 yang berlegalisir kantor Pos;
19. 2 (dua) lembar foto copy Surat Somasi 1 (Pertama) tanggal 14 Januari 2022 yang berlegalisir kantor Pos
20. 1 (Satu) bendel Foto Copy Legalisir Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 422/SG/W/2019 tanggal 19 Januari 2019 di Notaris/PPAT SUGIANTO, S.H., M.Kn yang berlegalisir kantor Pos;
21. 1 (satu) lembar foto copy kwitansi pembayaran senilai total Rp. 265.000.000,-;
22. 1 (satu) lembar legalisir formulir pembatalan Pemesanan Grand Emeral Malang tertanggal 31 Juli 2020. yang berlegalisir kantor Pos (DARI VINCENSIUS YUDI EKO)
23. 1 (satu) lembar fc legalisir tanda terima No. 0000267 tanggal 11 Februari 2018;
24. 1 (satu) lembar fc Legalisir Surat Pemesanan Rumah No. Penjualan 0000139 tanggal 19 Maret 2018 dengan nama pembeli Didiek Setyadi, S.E., M.M;
25. 1 (satu) bendel fc legalisir Kwitansi antara lain
 - Nomor : 0000148 tanggal 19 Maret 2018 sejumlah Rp.50.000.000,-
 - Nomor : 0000268 tanggal 27 April 2018 sejumlah Rp.50.000.000,-
 - Nomor : 0000354 tanggal 05 Juni 2018 sejumlah Rp.50.000.000,-
26. 1 (satu) bendel fc legalisir Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 21 Maret 2018;
27. 1 (satu) lembar fc legalisir Surat Pemberitahuan No. 0000114/14052020 / 307/SG/W/2018;

Halaman 42 dari 47 Putusan Nomor 51/Pid.B/2023/PN.Kpn.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

28. 1 (satu) lembar fc legalisir surat pemberitahuan tanggal 10 Desember 2019;
29. 1 (satu) lembar fc legalisir Adendum Pemberitahuan Keterlambatan dan Kompensasi No. 0000160/151220/340/SG/W/2020 tanggal 14 Desember 2020. (dari ISLATIFAH, S.E)
30. 1 (satu) lembar foto copy legalisir bukti transaksi bank BNI, Mandiri syariah dan BCA atas nama penyeter DYAH AMBARWATI;
31. 1 (satu) lembar tanda terima asli warna kuning Nomor : 00003105/GEM/PC1/05/2018 tertanggal 12 Mei 2018 atas nama DYAH AMBARWATI;
32. 1 (satu) lembar tanda terima asli warna biru Nomor : 0000104 tertanggal 05 Juni 2018 atas nama DYAH AMBARWATI;
33. 1 (satu) lembar tanda terima asli warna biru Nomor : 0000367 tertanggal 08 Juni 2018 atas nama DYAH AMBARWATI;
34. 1 (satu) lembar tanda terima asli warna biru Nomor : 0000391 tertanggal 25 Juni 2018 atas nama DYAH AMBARWATI. (dari DYAH AMBARWATI, Amd.KEP).;

Menimbang, bahwa terhadap keseluruhan barang bukti tersebut diatas, Majelis sependapat dengan Penuntut Umum agar 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 Para Saksi Korban;

Keadaan Yang Meringankan :

- Terdakwa berterus terang dipersidangan sehingga mempermudah jalannya persidangan;
- Terdakwa mengakui dan menyesali perbuatannya;

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

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

M E N G A D I L I

Halaman 43 dari 47 Putusan Nomor 51/Pid.B/2023/PN.Kpn.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menyatakan Terdakwa MIFTACHUL AMIN tersebut diatas, terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana “**Penipuan**” sebagaimana dakwaan alternatif kesatu;
2. Menjatuhkan pidana kepada Terdakwa oleh karena itu dengan pidana penjara selama : 3 (tiga) tahun;
3. Menetapkan barang bukti berupa :
 1. 1 (satu) bendel fotocopy Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 271/SG/W/2018 tanggal 21 Maret 2019 di Notaris/PPAT Sugianto, SH., MKn yang berlegalisir Kantor Pos;
 2. 3 (tiga) bendel fotocopy kwitansi pembayaran senilai total Rp. 118.110.668,(seratus delapan belas juta seratus sepuluh ribu enam ratus enam puluh delapan rupiah);
 3. 1 (satu) lembar fotocopy surat pemberitahuan tanggal 18 Desember 2020 yang berlegalisir Kantor Pos;
 4. 1 (satu) lembar fotocopy surat pernyataan yang dibuat Miftachul Amin yang berlegalisir Kantor Pos (dari Drs. Ervira Kuswandi)
 5. 1 (satu) bendel fotocopy Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 425/SG/IV/2019 tanggal 22 Maret 2019 di Notaris/PPAT Sugianto, SH., MKn, yang berlegalisir Kantor Pos;
 6. 3 (tiga) lembar fotocopy kwitansi pembayaran senilai total Rp. 210.000.000,(dua ratus sepuluh juta rupiah);
 7. 1 (satu) bendel fotocopy surat yang berisi surat pemberitahuan, surat addendum pemberitahuan keterlambatan dan kompensasi dan surat pernyataan yang dibuat Miftachul Amin yang berlegalisir Kantor Pos (dari Watiek)
 8. 1 (satu) bendel fotocopy Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 127/SG/IV/2017 tanggal 18 Agustus 2017 di Notaris/PPAT Sugianto, SH., MKn, yang berlegalisir Kantor Pos;
 9. 14 (empat belas) lembar fotocopy kwitansi pembayaran senilai total Rp. 98.825.000,- (Sembilan puluh delapan juta delapan ratus dua puluh lima ribu rupiah);
 10. 1 (satu) bendel fotocopy surat yang berisi surat pemberitahuan, surat addendum pemberitahuan keterlambatan dan kompensasi dan surat pernyataan yang dibuat Miftachul Amin yang berlegalisir Kantor Pos (dari Wiwik Subiyanti)
 11. 1 (satu) bendel Fc legalisir akta perjanjian pengikatan jual beli No. : 176/SG/W/2017 tanggal 28 Desember 2017;

Halaman 44 dari 47 Putusan Nomor 51/Pid.B/2023/PN.Kpn.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. 1 (satu) lembar Fc legalisir surat somasi No. 01/SMS1/1/2020; tanggal 14 Januari 2022
13. 2 (dua) lembar Fc legalisir kwitansi Nomor : 00233/GEM.PC1/8.17 tanggal 1 Agustus 2017;
14. 1 (satu) lembar Fc legalisir bukti transfer dengan total Rp. 127.750.000,-;
15. 1 (satu) lembar fc legalisir Adendum Pemberitahuan Keterlambatan dan Kompensasi No. 0000160/151220/340/SG/W/2020 tanggal 14 Desember 2020. (dari HJ. KUSTININGSIH, S.pd)
16. 1 (satu) bendel foto copy Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 18 Agustus 2017 yang di Warkerking Notaris Notaris/PPAT SUGIANTO, S.H., M.Kn. Nomor : 121/SG/W/2017 tanggal 18 Agustus 2017 yang berlegalisir kantor Pos;
17. 1 (satu) bendel foto copy Kwitansi pembayaran DP dan angsuran dengan jumlah total sebesar Rp. 97.825.000,- (sembilan puluh tujuh ribu delapan ratus dua puluh lima ribu rupiah);
18. 1 (satu) lembar foto copy Surat Adendum Pemberitahuan tanggal 14 Desember 2020 yang berlegalisir kantor Pos;
19. 2 (dua) lembar foto copy Surat Somasi 1 (Pertama) tanggal 14 Januari 2022 yang berlegalisir kantor Pos
20. 1 (Satu) bendel Foto Copy Legalisir Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 422/SG/W/2019 tanggal 19 Januari 2019 di Notaris/PPAT SUGIANTO, S.H., M.Kn yang berlegalisir kantor Pos;
21. 1 (satu) lembar foto copy kwitansi pembayaran senilai total Rp. 265.000.000,-;
22. 1 (satu) lembar legalisir formulir pembatalan Pemesanan Grand Emeral Malang tertanggal 31 Juli 2020. yang berlegalisir kantor Pos (DARI VINCENSIUS YUDI EKO)
23. 1 (satu) lembar fc legalisir tanda terima No. 0000267 tanggal 11 Februari 2018;
24. 1 (satu) lembar fc Legalisir Surat Pemesanan Rumah No. Penjualan 0000139 tanggal 19 Maret 2018 dengan nama pembeli Didiek Setyadi, S.E., M.M;
25. 1 (satu) bendel fc legalisir Kwitansi antara lain
 - Nomor : 0000148 tanggal 19 Maret 2018 sejumlah Rp.50.000.000,-
 - Nomor : 0000268 tanggal 27 April 2018 sejumlah Rp.50.000.000,-
 - Nomor : 0000354 tanggal 05 Juni 2018 sejumlah Rp.50.000.000,-

Halaman 45 dari 47 Putusan Nomor 51/Pid.B/2023/PN.Kpn.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

26. 1 (satu) bendel fc legalisir Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 21 Maret 2018;
27. 1 (satu) lembar fc legalisir Surat Pemberitahuan No. 0000114/14052020 /307/SG/W/2018;
28. 1 (satu) lembar fc legalisir surat pemberitahuan tanggal 10 Desember 2019;
29. 1 (satu) lembar fc legalisir Adendum Pemberitahuan Keterlambatan dan Kompensasi No. 0000160/151220/340/SG/W/2020 tanggal 14 Desember 2020. (dari ISLATIFAH, S.E)
30. 1 (satu) lembar foto copy legalisir bukti transaksi bank BNI, Mandiri syariah dan BCA atas nama penyetor DYAH AMBARWATI;
31. 1 (satu) lembar tanda terima asli warna kuning Nomor : 00003105/GEM/PC1/05/2018 tertanggal 12 Mei 2018 atas nama DYAH AMBARWATI;
32. 1 (satu) lembar tanda terima asli warna biru Nomor : 0000104 tertanggal 05 Juni 2018 atas nama DYAH AMBARWATI;
33. 1 (satu) lembar tanda terima asli warna biru Nomor : 0000367 tertanggal 08 Juni 2018 atas nama DYAH AMBARWATI;
34. 1 (satu) lembar tanda terima asli warna biru Nomor : 0000391 tertanggal 25 Juni 2018 atas nama DYAH AMBARWATI. (dari DYAH AMBARWATI, Amd.KEP).;

Tetap terlampir dalam berkas perkara.

4. Menghukum Terdakwa membayar biaya perkara sejumlah Rp. 5.000,00 (lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kepanjen, pada hari Senin, tanggal 21 Agustus 2023, oleh Anton Budi Santoso, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, Ricky Emarza Basyir, S.H. dan Kiki Yuristian, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Rabu tanggal 23 Agustus 2023 oleh Hakim Ketua dengan didampingi para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Ramli Hidayat, S.H.M.H. Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Kepanjen, serta dihadiri oleh Priyo Hariyono, S.H., M.H. Penuntut Umum dan Terdakwa dengan didampingi oleh Penasihat Hukum dalam persidangan secara teleconference;

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Halaman 46 dari 47 Putusan Nomor 51/Pid.B/2023/PN.Kpn.



Ricky Emarza Basyir, S.H.

Anton Budi Santoso, S.H.M.H.

Kiki Yuristian, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ramli Hidayat, S.H.M.H.