



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pid.I.A.3

PUTUSAN

Nomor 10/Pid.B/2024/PN Pbl

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

- | | | |
|-----------------------|---|---|
| 1. Nama lengkap | : | Arie Sutrisno Bin Wagimin; |
| 2. Tempat lahir | : | Probolinggo; |
| 3. Umur/Tanggal lahir | : | 34 Tahun/30 November 1989; |
| 4. Jenis kelamin | : | Laki-laki; |
| 5. Kebangsaan | : | Indonesia; |
| 6. Tempat tinggal | : | Dusun Kebonan RT.03 RW.02, Desa Kalisalam, Kecamatan Dringu, Kabupaten Probolinggo atau Jalan Mayjend Hariyono Gg. 8/6 RT.04 RW.03, Kelurahan Jati, Kecamatan Mayangan, Kota Probolinggo; |
| 7. Agama | : | Islam; |
| 8. Pekerjaan | : | Karyawan swasta; |

Terdakwa ditangkap pada tanggal 11 November 2023;

Terdakwa ditahan dalam tahanan rutan oleh:

1. Penyidik sejak tanggal 12 November 2023 sampai dengan tanggal 1 Desember 2023;
2. Penyidik Perpanjangan oleh Penuntut Umum sejak tanggal 2 Desember 2023 sampai dengan tanggal 10 Januari 2024;
3. Penuntut Umum sejak tanggal 10 Januari 2024 sampai dengan tanggal 29 Januari 2024;
4. Hakim Pengadilan Negeri sejak tanggal 24 Januari 2024 sampai dengan tanggal 22 Februari 2024;
5. Hakim Pengadilan Negeri Perpanjangan Oleh Ketua Pengadilan Negeri sejak tanggal 23 Februari 2024 sampai dengan tanggal 22 April 2024;

Terdakwa didampingi oleh Penasihat Hukum Erlin Cahaya S S.H.,M.H. dan Hairus S.H., Advokat dan Penasihat Hukum, beralamat di Jalan KH Mansyur No.65 Kelurahan Mangunharjo, Kecamatan Mayangan, Kota Probolinggo, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Januari 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Probolinggo tanggal 30 Januari 2024;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca:

- Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Probolinggo Nomor 10/Pid.B/2024/PN Pbl tanggal 24 Januari 2024 tentang penunjukan Majelis Hakim;
- Penetapan Majelis Hakim Nomor 10/Pid.B/2024/PN Pbl tanggal 24 Januari 2024 tentang penetapan hari sidang;
- Berkas perkara dan surat-surat lain yang bersangkutan;

Halaman 1 dari 42 Putusan Nomor 10/Pid.B/2024/PN Pbl

Disclaimer

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

Halaman 1



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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

1. Menyatakan Terdakwa Arie Sutrisno Bin Wagimin telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana " yang melakukan, menyuruh melakukan, dan turut serta melakukan 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 ataupun menghapuskan piutang yang dilakukan secara berlanjut" sebagaimana di atur dan di ancam pidana dalam Pasal 378 KUHP Jo Pasal 55 Ayat (1) KUHP Jo Pasal 64 Ayat (1) KUHP sebagaimana dalam dakwaan pertama kami;
2. Menjatuhkan pidana terhadap Terdakwa Arie Sutrisno Bin Wagimin dengan pidana penjara selama 2 (dua) tahun dan 6 (enam) bulan dikurangi selama Terdakwa berada dalam tahanan, dengan perintah Terdakwa tetap di tahan;
3. Menyatakan Barang Bukti berupa:

- 1 (satu) lembar kwitansi senilai Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) an Sri Eliana untuk pembayaran DP pembelian tanah dan bangunan yang berlokasi di Hayam Wuruk dengan ukuran

7x15 Kav Nomor 4 tertanggal 21 September 2023;

Dikembalikan kepada saksi Sri Eliana;

- 1 (satu) lembar kwitansi senilai Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) an Maulana Ghulam Hanifa untuk pembayaran DP pengambilan tanah dan bangunan tipe 38 berlokasi di Hayam Wuruk Kav. Nomor 4 tertanggal 28 Oktober 2023;

Dikembalikan kepada saksi Maulana Ghulam Hanifa;

- 1 (satu) lembar kwitansi senilai Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) an Bayu Fajri Ramadhan Bin Rochmanu untuk pembayaran DP pengambilan rumah tipe 38 berlokasi di Hayam Wuruk dengan ukuran tanah 7x15,5 tertanggal 25 September 2023;
- 1 (satu) lembar kwitansi senilai Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) an Bayu Fajri Ramadhan Bin Rochmanu untuk pembayaran DP pengambilan rumah tipe 38 berlokasi di Hayam Wuruk dengan ukuran tanah 7x15,5 tertanggal 02 Oktober 2023;
- 1 (satu) lembar kwitansi senilai Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) an Bayu Fajri Ramadhan Bin Rochmanu untuk pembayaran DP pengambilan rumah tipe 38 berlokasi di Hayam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Wuruk dengan ukuran tanah 7x15,5 tertanggal 12 Oktober 2023; 1

(satu) bendel buku rekening BCA Nomor rekening : 0391542944 an

Arie Sutrisno;

Dikembalikan kepada saksi Bayu Fajri Ramadhan Bin Rochmanu;

- 1 buah kartu ATM BCA Gold debit Nomor : 5307952083319468;

1 bendel mutase rekening September 2023 BCA Rek : 0391542944;

1 bendel mutase rekening Oktober 2023 BCA Rek : 0391542944; 2

bendel kwitansi;

- 1 bendel Surat perjanjian Pembangunan Rumah tertanggal 28 Oktober 2023;

- 1 bendel data diri persyaratan pengajuan KPR an Sri Eliana;

- 1 bendel data diri persyaratan pengajuan KPR an Bayu Fajri;

- 1 bendel data diri persyaratan pengajuan KPR an Tufel;

Dikembalikan kepada saksi Arie Sutrisno;

- 1 bendel rekening koran bank BCA an Dian Septa Hartatik Binti Suhartono bulan September 2023;

- 1 bendel rekening koran bank BCA an Dian Septa Hartatik Binti Suhartono bulan Oktober 2023;

- 1 pasang Sepatu warna putih dan abu-abu merk "SPOTTY";

- 1 pasang Sepatu slip krem merk "ROSDIFA";

- 1 tas bentuk bulat warna hitam dan emas merk "EMSIO";

- 1 tas bentuk kotak warna krem merk "ELIZABETH";

- 1 jam tangan warna emas dan hitam merk "DW";

- 1 jam tangan warna emas dan putih merk "ALEXANDER

CHRISTIE";

- 1 celana Panjang kain warna hitam;

- 1 celana Panjang jeans warna biru gelap;

- 1 celana Panjang jeans warna biru muda;

- 1 baju gamis Panjang warna hijau motif bunga;

- 1 baju lengan Panjang warna krem dan coklat;

- 1 baju lengan Panjang warna krem motif daun;

- 1 baju lengan Panjang warna hitam motif daun;

- 1 kaos warna kuning;

- 1 kaos warna pink bertuliskan "WINMAN";

- 1 kaos warna putih bertuliskan "PINK BY JJ";

- 1 jaket warna kuning;

- 1 blazer warna krem; dan

- 1 sweater warna merah hati;

Dikembalikan kepada saksi Dian Septa Hartatik Binti Suhartono;

4. Menetapkan agar Terdakwa Arie Sutrisno Bin Wagimin membayar biaya perkara sebesar Rp5.000,00 (lima ribu rupiah)

Setelah mendengar permohonan Terdakwa dan Penasihat Hukum

Terdakwa yang pada pokoknya menyatakan memohon agar Terdakwa dijatuhi pidana yang seringan-ringannya;

Setelah mendengar tanggapan Penuntut Umum terhadap permohonan Terdakwa dan Penasihat Hukum Terdakwa yang pada pokoknya Penuntut Umum menyatakan tetap pada tuntutan pidananya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Setelah mendengar tanggapan Terdakwa dan Penasihat Hukum Terdakwa terhadap tanggapan Penuntut Umum yang pada pokoknya Terdakwa dan Penasihat Hukum Terdakwa menyatakan tetap pada permohonannya; Menimbang, bahwa Terdakwa diajukan ke persidangan oleh Penuntut Umum didakwa berdasarkan surat dakwaan sebagai berikut:

Pertama

Bawa Terdakwa Arie Sutrisno Bin Wagimin bersama-sama dengan saksi Shinta Kartina Maharani Binti Karnoto (terdakwa dalam berkas terpisah) dan saksi Dian Septa Hartatik Binti Suhartono pada suatu waktu tertentu dalam bulan September 2023 sampai dengan bulan Oktober 2023 atau setidak-tidaknya pada suatu waktu di tahun 2023 bertempat di Bank BRI Jl. Suroyo Kel. Tisnonegaran Kec. Kanigaran Kota Probolinggo atau setidak-tidaknya pada suatu tempat yang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Probolinggo yang berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, telah melakukan tindak pidana, "yang melakukan, menyuruh melakukan, dan turut serta melakukan 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 ataupun menghapuskan piutang yang dilakukan secara berlanjut". dengan cara-cara sebagai berikut :

- Bawa pada waktu dan tempat sebagaimana tersebut diatas, berawal dari terdakwa mengetahui adanya penjualan tanah kosong atau kavling di Jalan Hayam Wurung, Jalan Serayu dan Jalan Ciliwung Kota Probolinggo kemudian terdakwa mempunyai niat untuk menjualkan tanah-tanah tersebut tanpa ada dokumen pendukung dimana terdakwa akan mengaku sebagai pengembang/developer PT Nanda Property dan saksi Shinta Kartina Maharani Binti Karnoto bertugas sebagai freelance marketing penjualan sedangkan saksi Dian Septa Hartatik Binti Suhartono mengaku sebagai istri dari terdakwa, selanjutnya saksi Shinta Kartina Maharani Binti Karnoto mulai melakukan pemasaran tanah tersebut dengan cara memposting ke media social Facebook (Marketpalce dan Grup Jual beli tanah Probolinggo) atas nama Shintaa yang disertai dengan gambar dan keterangan spesifikasi serta lokasi tanah tersebut;
- Bawa selanjutnya pada bulan September 2023 saksi Sri Eliana Binti Mistran ingin mencari tempat tinggal selanjutnya di kota probolinggo kemudian saksi Sri Eliana Binti Mistran membuka media social facebook dan menemukan iklan penjualan rumah yang diunggah oleh akun bernama "Shintaa" selanjutnya saksi Sri Eliana Binti Mistran menghubungi nomor telp

Halaman 4 dari 42 Putusan Nomor 10/Pid.B/2024/PN Pbl

Disclaimer

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

Halaman 4



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

saksi Shinta Kartina Maharani Binti Karnoto yang tertera pada iklan lalu aksi Shinta Kartina Maharani Binti Karnoto menerangkan untuk uang muka atau DP yang harus dibayarkan senilai Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) karena tertarik lalu selang beberapa hari saksi Sri Eliana Binti Mistran bertemu dengan aksi Shinta Kartina Maharani Binti Karnoto dan menanyakan terkait lokasi kavling yang masih kosong dan seputar pembangunannya namun aksi Shinta Kartina Maharani Binti Karnoto menyampaikan bahwa yang akan menerangkan adalah terdakwa, setelah itu pada tanggal 17 September 2023 terdakwa mengirimkan lokasi kavling yang masih kosong dan seputar pembangunannya kepada saksi Sri Eliana Binti Mistran lalu kesesekian harinya aksi Shinta Kartina Maharani Binti Karnoto bersama-sama dengan terdakwa dan saksi Dian Septa Hartatik Binti Suhartono kerumah saksi Sri Eliana Binti Mistran dimana sesampainya di rumah saksi Sri Eliana Binti Mistran, terdakwa menjelaskan tipe-tipe rumah yang akan dijual kemudian saksi Sri Eliana Binti Mistran sepakat untuk membeli tanah dan bagunan seharga Rp210.000.000,00 (Dua ratus sepuluh juta rupiah), lalu terdakwa meminta persyaratan terkait pengajuan kredit di Bank yaitu Fotocopy KTP, KK dan Rekening Koran 3 (tiga) bulan terakhir dan juga pembayaran uang muka dengan alasan agar cepat diajukan di Bank dan dilakukan pembangunan, setelah itu pada tanggal 21 September 2023 saksi Sri Eliana Binti Mistran dijemput oleh terdakwa dan saksi Dian Septa Hartatik Binti Suhartono dan diantarkan ke Bank BRI cabang Kota Probolinggo untuk melakukan pembayaran uang muka, setelah saksi Sri Eliana Binti Mistran melakukan penarikan kemudian uang sebesar Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) diserahkan kepada terdakwa, setelah itu uang tersebut disetorkan secara tunai kerekening BCA milik saksi Dian Septa Hartatik Binti Suhartono, dimana uang tersebut digunakan untuk membayar komisi kepada saksi Shinta Kartina Maharani Binti Karnoto sebesar Rp1.200.000,00 (satu juta dua ratus ribu rupiah) dan sisanya untuk keperluan pribadi terdakwa serta saksi Dian Septa Hartatik Binti Suhartono;

- Bahwa selanjutnya masih pada bulan September 2023 Sdr Luviana istri saksi Bayu Fajri Ramadhan mencari informasi terkait jual beli tanah di media sosial Facebook lalu melihat akun Shintaa yang menjual sebidang tanah yang berada di Jl. Mayang Wuruk Kota Probolinggo, karena berminat akhirnya sdri. Luviana menghubungi saksi Shinta Kartina Maharani Binti Karnoto, selang beberapa hari kemudian terdakwa datang kerumah saksi Bayu Fajri Ramadhan untuk membicarakan penjelasan terlait lokasi, harga,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan sistem pembayaran, setelah saksi Bayu Fajri Ramadhan tertarik kemudian untuk membeli lalu terdakwa membahas uang muka dimana saat itu diterangkan jika yang saksi Bayu Fajri Ramadhan pilih tipe 38 dengan harga Rp210.000.000,00 (Dua ratus sepuluh juta rupiah) sehingga untuk uang muka senilai Rp35.000.000,00 (Tiga puluh lima juta rupiah) dan dapat dicicil, setelah itu saksi Bayu Fajri Ramadhan melakukan pembayaran melalui transfer ke rekening BCA terdakwa sebanyak 3 (tiga) kali yakni pembayaran pertama tanggal 25 September 2023 sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah), pembayaran kedua tanggal 02 Oktober 2023 sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) dan pembayaran ketiga tanggal 12 Oktober 2023 sebesar Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) dimana uang tersebut digunakan untuk membayar komisi kepada saksi Shinta Kartina Maharani sebesar Rp1.200.000,00 (satu juta dua ratus ribu rupiah) dan sisanya untuk keperluan pribadi terdakwa serta saksi Dian Septa Hartatik Binti Suhartono;

- Bawa pada bulan Oktober 2023 istri saksi Maulana Ghulam Hanifa melihat postingan di media sosial FB yang menawarkan tanah kavling siap bangun di Jl. Hayam wuruk di Kota Probolinggo melakukan komunikasi/chat WA terhadap saksi Shinta Kartina Maharani setelah itu saksi Shinta Kartina Maharani memberikan nomor terdakwa kepada saksi Maulana Ghulam Hanifa selang beberapa hari kemudian Maulana Ghulam Hanifa bertemu dengan terdakwa di Kel. Jati, Kec. Mayangan, Kota Probolinggo dimana terdakwa menjelaskan terkait pembelian tanah dan bangunan Jl. Hayam wuruk kav. 4 dengan proses kredit, dimana uang muka akan kembali penuh apabila proses bank tidak terealisasi serta saksi Maulana Ghulam Hanifa dapat membatalkan sepihak sebelum di realisasi oleh Bank, mendengar hal tersebut saksi Maulana Ghulam Hanifa tertarik dan setuju untuk pembelian tanah dan bangunan tersebut selama angsuran 15 tahun, dan kemudian keesokan harinya tanggal 28 Oktober 2023 saksi Maulana Ghulam Hanifa menyerahkan uang sebesar sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) kepada terdakwa sebagai uang muka dan dibuatkan kwitansi, serta saksi Maulana Ghulam Hanifa diminta untuk melengkapi persyaratan berupa foto KTP suami istri, KK, Surat nikah, dan NPWP dan slip gaji dimana terhadap uang tersebut digunakan untuk membayar komisi kepada saksi Shinta Kartina Maharani sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) dan sisanya untuk keperluan pribadi terdakwa serta saksi Dian Septa Hartatik Binti Suhartono;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa akibat perbuatan Terdakwa, saksi Shinta Kartina Maharani dan saksi Dian Septa Hartatik Binti Suhartono terhadap saksi Sri Eliana Binti Mistran menderita kerugian kurang lebih sebesar Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah), saksi Bayu Fajri Ramadhan menderita kerugian kurang lebih sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dan saksi Maulana Ghulam Hanifa menderita kerugian kurang lebih sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) atau sekitar jumlah itu;

Perbuatan terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal

378 KUHP Jo Pasal 55 Ayat (1) KUHP Jo Pasal 64 Ayat (1) KUHP;

Atau

Kedua

Bahwa Terdakwa Arie Sutrisno Bin Wagimin bersama-sama dengan saksi Shinta Kartina Maharani Binti Karnoto (terdakwa dalam berkas terpisah) dan saksi Dian Septa Hartatik Binti Suhartono pada suatu waktu tertentu dalam bulan September 2023 sampai dengan bulan Oktober 2023 atau setidak-tidaknya pada suatu waktu di tahun 2023 bertempat di Bank BRI Jl. Suroyo Kel. Tisnonegaran Kec. Kanigaran Kota Probolinggo atau setidak-tidaknya pada suatu tempat yang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Probolinggo yang berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, telah melakukan tindak pidana, "yang melakukan, menyuruh melakukan, dan turut serta melakukan 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 secara berlanjut".

dengan cara-cara sebagai berikut :

- Bahwa pada waktu dan tempat sebagaimana tersebut diatas, berawal dari terdakwa mengetahui adanya penjualan tanah kosong atau kavling di Jalan Hayam Wurung, Jalan Serayu dan Jalan Ciliwung Kota Probolinggo kemudian terdakwa mempunyai niat untuk menjualkan tanah-tanah tersebut tanpa ada dokumen pendukung dimana terdakwa akan mengaku sebagai pengembang/developer PT Nanda Property dan saksi Shinta Kartina Maharani Binti Karnoto bertugas sebagai freelance marketing penjualan sedangkan saksi Dian Septa Hartatik Binti Suhartono mengaku sebagai istri dari terdakwa, selanjutnya saksi Shinta Kartina Maharani Binti Karnoto mulai melakukan pemasaran tanah tersebut dengan cara memposting ke media social Facebook (Marketpalce dan Grup Jual beli tanah Probolinggo) atas nama Shintaa yang disertai dengan gambar dan keterangan spesifikasi serta lokasi tanah tersebut;
- Bahwa selanjutnya pada bulan September 2023 saksi Sri Eliana Binti Mistran ingin mencari tempat tinggal selanjutnya di kota probolinggo



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kemudian saksi Sri Eliana Binti Mistran membuka media social facebook dan menemukan iklan penjualan rumah yang diunggah oleh akun bernama "Shintaa" selanjutnya saksi Sri Eliana Binti Mistran menghubungi nomor telp saksi Shinta Kartina Maharani Binti Karnoto yang tertera pada iklan lalu aksi Shinta Kartina Maharani Binti Karnoto menerangkan untuk uang muka atau DP yang harus dibayarkan senilai Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) karena tertarik lalu selang beberapa hari saksi Sri Eliana Binti Mistran bertemu dengan aksi Shinta Kartina Maharani Binti Karnoto dan menanyakan terkait lokasi kavling yang masih kosong dan seputar pembangunannya namun aksi Shinta Kartina Maharani Binti Karnoto menyampaikan bahwa yang akan menerangkan adalah terdakwa, setelah itu pada tanggal 17 September 2023 terdakwa mengirimkan lokasi kavling yang masih kosong dan seputar pembangunannya kepada saksi Sri Eliana Binti Mistran lalu kesesekian harinya aksi Shinta Kartina Maharani Binti Karnoto bersama-sama dengan terdakwa dan saksi Dian Septa Hartatik Binti Suhartono kerumah saksi Sri Eliana Binti Mistran dimana sesampainya di rumah saksi Sri Eliana Binti Mistran, terdakwa menjelaskan tipe-tipe rumah yang akan dijual kemudian saksi Sri Eliana Binti Mistran sepakat untuk membeli tanah dan bagunan seharga Rp210.000.000,00 (Dua ratus sepuluh juta rupiah), lalu terdakwa meminta persyaratan terkait pengajuan kredit di Bank yaitu Fotocopy KTP, KK dan Rekening Koran 3 (tiga) bulan terakhir dan juga pembayaran uang muka dengan alasan agar cepat diajukan di Bank dan dilakukan pembangunan, setelah itu pada tanggal 21 September 2023 saksi Sri Eliana Binti Mistran dijemput oleh terdakwa dan saksi Dian Septa Hartatik Binti Suhartono dan diantarkan ke Bank BRI cabang Kota Probolinggo untuk melakukan pembayaran uang muka, setelah saksi Sri Eliana Binti Mistran melakukan penarikan kemudian uang sebesar Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) diserahkan kepada terdakwa, setelah itu uang tersebut disetorkan secara tunai kerekening BCA milik saksi Dian Septa Hartatik Binti Suhartono, dimana uang tersebut digunakan untuk membayar komisi kepada saksi Shinta Kartina Maharani Binti Karnoto sebesar Rp1.200.000,00 (satu juta dua ratus ribu rupiah) dan sisanya untuk keperluan pribadi terdakwa serta saksi Dian Septa Hartatik Binti Suhartono;

- Bahwa selanjutnya masih pada bulan September 2023 Sdr Luviana istri saksi Bayu Fajri Ramadhan mencari informasi terkait jual beli tanah di media sosial Facebook lalu melihat akun Shintaa yang menjual sebidang tanah yang berada di Jl. Mayang Wuruk Kota Probolinggo, karena berminat

Halaman 8 dari 42 Putusan Nomor 10/Pid.B/2024/PN Pbl

Disclaimer

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

Halaman 8



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

akhirnya sdri. Luviana menghubungi saksi Shinta Kartina Maharani Binti Karnoto, selang beberapa hari kemudian terdakwa datang kerumah saksi Bayu Fajri Ramadhan untuk membicarakan penjelasan terlait lokasi, harga, dan sistem pembayaran, setelah saksi Bayu Fajri Ramadhan tertarik kemudian untuk membeli lalu terdakwa membahas uang muka dimana saat itu diterangkan jika yang saksi Bayu Fajri Ramadhan pilih yaitu tipe 38 dengan harga Rp210.000.000,00 (Dua ratus sepuluh juta rupiah) sehingga untuk uang muka senilai Rp35.000.000,00 (Tiga puluh lima juta rupiah) dan dapat dicicil, setelah itu saksi Bayu Fajri Ramadhan melakukan pembayaran melalui transfer ke rekening BCA terdakwa sebanyak 3 (tiga) kali yakni pembayaran pertama tanggal 25 September 2023 sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah), pembayaran kedua tanggal 02 Oktober 2023 sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) dan pembayaran ketiga tanggal 12 Oktober 2023 sebesar Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) dimana uang tersebut digunakan untuk membayar komisi kepada saksi Shinta Kartina Maharani sebesar Rp1.200.000,00 (satu juta dua ratus ribu rupiah) dan sisanya untuk keperluan pribadi terdakwa serta saksi Dian Septa Hartatik Binti Suhartono;

- Bawa pada bulan Oktober 2023 istri saksi Maulana Ghulam Hanifa melihat postingan di media sosial FB yang menawarkan tanah kavling siap bangun di Jl. Hayam wuruk di Kota Probolinggo melakukan komunikasi/chat WA terhadap saksi Shinta Kartina Maharani setelah itu saksi Shinta Kartina Maharani memberikan nomor terdakwa kepada saksi Maulana Ghulam Hanifa selang beberapa hari kemudian Maulana Ghulam Hanifa bertemu dengan terdakwa di Kel. Jati, Kec. Mayangan, Kota Probolinggo dimana terdakwa menjelaskan terkait pembelian tanah dan bangunan Jl. Hayam wuruk kav. 4 dengan proses kredit, dimana uang muka akan kembali penuh apabila proses bank tidak terealisasi serta saksi Maulana Ghulam Hanifa dapat membantalkan sepihak sebelum di realisasi oleh Bank, mendengar hal tersebut saksi Maulana Ghulam Hanifa tertarik dan setuju untuk pembelian tanah dan bangunan tersebut selama angsuran 15 tahun. dan kemudian keesokan harinya tanggal 28 Oktober 2023 saksi Maulana Ghulam Hanifa menyerahkan uang sebesar sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) kepada terdakwa sebagai uang muka dan dibuatkan kwitansi, serta saksi Maulana Ghulam Hanifa diminta untuk melengkapi persyaratan berupa foto KTP suami istri, KK, Surat nikah, dan NPWP dan slip gaji dimana terhadap uang tersebut digunakan untuk membayar komisi kepada saksi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Shinta Kartina Maharani sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) dan sisanya untuk keperluan pribadi terdakwa serta saksi Dian Septa Hartatik Binti Suhartono;

- Bawa akibat perbuatan Terdakwa, saksi Sri Eliana Binti Mistran menderita kerugian kurang lebih sebesar Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah), saksi Bayu Fajri Ramadhan menderita kerugian kurang lebih sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dan saksi Maulana Ghulam Hanifa menderita kerugian kurang lebih sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) atau sekitar jumlah itu;

Perbuatan terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal

372 KUHP Jo Pasal 55 Ayat (1) KUHP Jo Pasal 64 Ayat (1) KUHP;

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

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

1. Dian Septa Hartatik Binti Suhartono dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bawa saksi dihadirkan berkaitan dengan Terdakwa telah melakukan penipuan atau penggelapan;
- Bawa saksi mengenal Shinta Katrina Maharani sebagai marketing jual beli tanah milik Terdakwa, untuk Sri Eliana, Bayu Fajri Ramadhan yaitu sebagai konsumen pembeli tanah kavling dan bangunan di Jalan Hayam Wuruk Kota Probolinggo;
- Bawa pada awal tahun 2023 saksi menjalin hubungan dekat dengan Terdakwa yang saksi ketahui bekerja sebagai jual beli tanah di Jl. Hayam wuruk, Jl. Serayu dan Jl. Ciliwung Kota Probolinggo dan pemberong bangunan serta disampaikan telah bercerai dengan istrinya. Kemudia pada 15 September 2023 saksi oleh Terdakwa diajak bertemu dengan user /konsumen yaitu Ita Amintus Zahro yang membeli tanah dan bangunan di Jl. Ciliwung dan saksi diakui sebagai istri Terdakwa disampaikan pula bahwa untuk menyerahkan data diri guna persyaratan pengajuan KPR dan BI cheking dimana saat itu bersama Shinta dan suaminya. Kemudian ke Bank BNI Kota Probolinggo untuk pembayaran uang muka yaitu Ita Amintus Zahro menyerahkan kepada Terdakwa sebesar Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) secara cash serta diberikan kwitansi DP pengambilan rumah di Jl. Ciliwung tertanggal 15 September 2023. Dan keesokan harinya Terdakwa datang kerumah saksi menyerahkan uang sekira Rp18.000.000,00 dengan menyampaikan bahwa uang tersebut untuk saksi gunakan karena Terdakwa ada rejeki, selanjutnya saksi bersama Terdakwa pergi ke Bank BCA untuk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melakukan setoran tunai, Dan saksi bersama Terdakwa datang kerumah Shinta memberikan komisi kepada Shinta yang nilainya saksi tidak mengetahui karena diberikan uang tunai kepada saksi oleh Terdakwa tanpa saksi hitung. Kemudian pada 21 September 2023 saksi oleh Terdakwa diajak bertemu dengan user/konsumen yaitu Sri Eliana yang membeli tanah di Jl. Hayam wuruk Kota Probolinggo dengan saksi diakui sebagai istri Terdakwa bahwasanya disampaikan pula bahwa untuk menyerahkan data diri guna persyaratan pengajuan KPR dan BI cheking serta dengan memberikan kwitansi senilai Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) untuk pembayaran DP pembelian tanah dan bangunan yang berlokasi di hayam wuruk tertanggal 21 September 2023. Kemudian mengajak Sri Eliana ke BRI Kota Probolinggo untuk pengambilan uang muka pembelian tanah dan bangunan dan diserahkan kepada Terdakwa sebesar Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) secara cash. Selanjutnya saksi dan Terdakwa mengantarkan Sri Eliana pulang kerumahnya dan saksi diantar ke rumah saksi. Kemudian sekira jam 17.00 WIB Terdakwa datang kembali ke rumah saksi dan menyerahkan uang sebesar Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) kepada saksi dengan menyampaikan bahwa uang tersebut untuk saksi dapat gunakan karena Terdakwa ada rejeki, selanjutnya saksi bersama Terdakwa pergi ke Bank BCA untuk melakukan setoran tunai ke rekening saksi. dan seperti biasanya sakdi bersama Terdakwa diajak bertemu datang kerumah Shinta memberikan komisi Shinta sebesar Rp1.200.000,00 Selanjutnya pada tanggal 25 September 2023, saksi oleh Terdakwa diajak bertemu dengan user /konsumen yaitu Bayu Fajri bersama Shinta dirumahnya yaitu yang membeli tanah di Jl. Hayam wuruk Kota Probolinggo dengan saksi diakui sebagai istri Terdakwa bahwasanya disampaikan pula bahwa untuk menyerahkan data diri guna persyaratan pengajuan KPR dan BI cheking serta dengan memberikan uang muka. Namun saat itu tidak memberikan uang muka hanya memberikan data diri saja. Namun setelah pulang saksi mendapatkan uang dari Terdakwa Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) yang masuk dalam rekening saksi dengan keterangan DP Bayu kurang Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah), setelah saksi konfirmasi kepada Terdakwa bahwa uang tersebut untuk kebutuhan saksi. Selanjutnya pada tanggal 02 Oktober 2023 saksi mendapatkan uang dari Terdakwa Rp. 25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) yang masuk dalam rekening saksi dengan keterangan Bayu Fajri. Selanjutnya Terdakwa datang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ke rumah saksi mengajak saksi kr rumah Shinta memberikan komisi kepada Shinta sebesar Rp1.200.000,00 (satu juta dua ratus ribu rupiah);

- Bahwa Terdakwa mengaku kepada konsumen sebagai pengembang/developer yang memiliki tanah dan jasa bangunan dengan harga murah, yang dapat di bayar kredit melalui bank/KPR, setelah konsumen membayar uang muka pembelian, diberikan kwitansi pembayaran dan saksi di berikan uang untuk kebutuhan saksi dan Shinta sebagai komisi serta untuk keperluan Terdakwa sendiri;
- Bahwa saksi membenarkan 1 (satu) lembar kwitansi senilai Rp35.000.000,00 (Tiga Puluh Lima Juta Rupiah) An. Sri Eliana untuk membayar DP pembelian tanah dan bangunan yang berlokasi di Hayam Wuruk tertanggal 21 September 2023;
- Bahwa yang membuat dan menandatangani kwitansi adalah Terdakwa;
- Bahwa saat menawarkan tersebut saksi tidak menyampaikan apapun, semua yang menyampaikan adalah Terdakwa bahwasanya tanah yang dijual tersebut milik temannya dan sebagai yang membangun rumahnya tipe premium bukan subsidi dan untuk konsumen menyerahkan data diri untuk dilakukan BI Checking;
- Bahwa kejadian penggelapan terhadap konsumen diantaranya:
 - a. Terhadap Sdr. Sri Eliana, awalnya saksi sekira bulan September 2023 saksi diajak untuk meyakinkan bahwa Sdr. Arie Sutrisno menjual tanah dan bangunan, dan bersedia membeli tanah dan bangunan dengan pembayaran uang muka Rp35.000.000,00 yang akan di bayar cash. Sehingga saksi bersama Sdr. Arie Sutrisno kembali lagi ke rumah Sdr. Sri Eliana untuk mengambil dokumen data diri yang akan diajukan ke Bank sebagai KPR serta menjemput dan mengambil uang tunai di Bank BRI hari kamis, tanggal 21 September 2023, sekitar jam 11.00 WIB di Bank BRI Jl. Suroyo Kel. Tisno negara Kec. Kanigaran Kota Probolinggo yang uang tersebut diserahkan kepada Sdr. Arie Sutrisno datang kerumah saksi menyerahkan uang sebesar Rp30.000.000,00 dan saksi setor tunai ke rekening saksi yaitu rekening BCA 03918174740. Dan saksi gunakan sebagian untuk kebutuhan hidup saksi dan diberikan kepada Sdr. Shinta sebagai gaji/komisi sebagian sebesar Rp1.200.000,00 secara cash dan untuk Sdr. Arie Sutrisno untuk membayar tukang bangunan di proyek yang lain dan kebutuhan lainnya;
 - b. Terhadap Sdr. Bayu Fajri Ramadhan Bin Rochmanu, awalnya akan membeli tanah dan bangunan di Jl. Hayam wuruk, selanjutnya saksi diajak Sdr. Arie Sutrisno dan Sdr. Shinta mendatangi rumah Sdr. Bayu Fajri Ramadhan Bin Rochmanu dan Sdr. Arie Sutrisno untuk ngobrol terkait beli



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah dan akan membeli tanah dan bangunan di Jl. Hayam Wuruk setelah rumahnya laku terjual. Selanjutnya pada hari senin 25 September 2023, saksi mendapatkan uang dari Sdr. Arie Sutrisno Rp10.000.000,00 yang masuk dalam rekening saksi dengan keterangan DP bayu kurang 25jt, setelah saksi konfirmasi kepada Sdr. Arie Sutrisno bahwa uang tersebut untuk kebutuhan saksi. Selanjutnya pada tanggal 02 Oktober 2023 saksi mendapatkan uang dari Sdr. Arie Sutrisno Rp25.000.000,00 yang masuk dalam rekening saksi dengan keterangan Bayu Fajri;

c. Terhadap Ita Amintus Zahro, awalnya akan membeli tanah dan bangunan di Jl. Ciliwung kota Probolinggo, selanjutnya saksi diajak Sdr. Arie Sutrisno dan Sdr. Shinta mendatangi rumah Sdr. Ita dan Sdr. Arie Sutrisno meyakinkan bahwa menjual tanah dan bangunan, dan bersedia membeli tanah dan bangunan dengan membayar uang muka Rp35.000.000,00 yang akan dibayar kredit dan tunai. Hingga pada hari jumat tanggal 15 September 2023 bertemu kembali di Bank BNI Kota Probolinggo dengan membayar Rp35.000.000,00 dan menyerahkan kepada Sdr. Arie Sutrisno secara cash serta diberikan kwitansi. Dan keesokan harinya Sdr. Arie Sutrisno datang kerumah saya menyerahkan uang sekitar Rp18.000.000,00 dengan menyampaikan bahwa uang tersebut untuk saksi gunakan karena Sdr. Arie Sutrisno ada rejeki. Selanjutnya saksi bersama Sdr. Arie Sutrisno datang kerumah Shinta memberikan komisi kepada Sdr. Shinta namun saksi tidak mengetahui nilainya karena saksi tidak menghitung;

- Bahwa saksi bukan istri Terdakwa, saksi hanya sebagai teman dekat atau pacar Terdakwa;
- Bahwa total yang saksi terima saksi tidak ingat tetapi saksi pernah menerima uang sebesar Rp18.000.000,00 (delapan belas juta rupiah), Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah), Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) yang langsung ditransfer direkening saksi dan saksi lupa berapa lagi dan Terdakwa selalu bilang dapat rezeki;
- Bahwa ATM tersebut milik saksi dan saksi tidak pernah menarik uang Terdakwa sama sekali, yang menarik atau mengambil uang tersebut adalah Terdakwa sendiri;
- Bahwa uang tersebut diberikan kepada saksi tidak pada saat transaksi namun pada sore hari atau keesokan harinya dan langsung saksi setor tunai ke rekening saksi. Serta nilainya atau jumlahnya tidak sama dengan nilai transaksi dengan konsumen;
- Bahwa barang-barang yang saksi terima atau saksi beli menggunakan uang Terdakwa diantaranya 1 (satu) jaket warna kuning sedangkan barang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang dibelikan pada saat bersama dengan saksi/belanja bersama diantaranya 1 (satu) pasang sepatu warna putih dan abu-abu merk "SPOTTY", 1 (satu) pasang sepatu slip warna cream merk "ROSDIFA", 1 (satu) tas bentuk kotak warna cream merk "ELLIZABETH", 1 (satu) jam tangan warna emas dan putih merk "ALEXANDER CHRISTIE", 1 (satu) baju gamis panjang warna hijau motif bunga, 1 (satu) baju lengan panjang warna cream motif daun, 1 (satu) kaos warna pink bertuliskan "WINMAN", 1 (satu) blezer warna cream, 1 (satu) sweater warna merah hati, serta barang yang dibelikan oleh Sdr. Arie Sutrisno kepada saksi diantaranya 1 (satu) tas bentuk bulat warna hitam dan emas merk "EMSIO, 1 (satu) jam tangan warna emas dan hitam merk "DW", 1 (satu) celana panjang kain warna hitam, 1 (satu) celana panjang jins warna biru gelap, 1 (satu) celana panjang jins warna biru muda, 1 (satu) baju lengan panjang warna cream dan coklat, 1 (satu) baju lengan panjang warna hitam motif daun, 1 (satu) kaos warna kuning dan 1 (satu) kaos warna putih bertuliskan "PINK BY JJ";

Terhadap keterangan Saksi, Terdakwa memberikan pendapat bahwa keterangan Saksi tersebut adalah benar dan Terdakwa tidak keberatan;

2. Sri Eliana Binti Misran dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi dihadirkan dipersidangan berkaitan dengan saksi telah menjadi korban bersama Bayu Fajri Ramadhan dan Maulana Ghulam Hanifa dalam tindak pidana penipuan dan atau penggelapan;
- Bahwa yang saksi ketahui peristiwa tersebut terjadi pada saat saksi timbul kecurigaan terhadap transaksi jual beli tanah dan bangunan dengan Terdakwa kemudian saksi mencoba menghubungi Terdakwa sekira tanggal 16 Oktober 2023 dan menanyakan lokasi kantor Terdakwa namun pada saat itu pesan singkat saksi tidak dibalas kemudian sekira tanggal 18 Oktober 2023 saksi kembali mengirimkan pesan singkat kepada Terdakwa dan dibalas dengan keterangan ia sedang sakit dan memohon maaf atas keterlambatan proses pengajuan ke bank dan realisasi dari rumah yang saksi sebelumnya sudah membayarkan uang muka sebesar Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) kemudian disitu saksi timbul kecurigaan dan Terdakwa memberikan janji bahwa pada akhir bulan Oktober ia akan merealisasikan rumah yang saksi beli namun pada tanggal 28 Oktober 2023 Terdakwa tidak juga memberikan kepastian dari situ saksi timbul kecurigaan dan meminta agar uang muka yang telah saksi bayarkan agar dikembalikan namun hingga dilaporkan Terdakwa tidak mengembalikan uang muka dan tidak melanjutkan proses Pembangunan rumah;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bawa yang menjadi objek dalam perkara ini adalah uang muka pembayaran pembelian tanah dan bangunan senilai Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) yang saksi bayarkan kepada Terdakwa yang dari keterangannya ia sebagai kontraktor Pembangunan rumah;
- Bawa saksi kenal Terdakwa baru disaat saksi hendak membeli rumah subsidi;
- Bawa pada awalnya saksi mengetahui iklan rumah subsidi di media social Facebook kemudian dan dari situ saksi menghubungi nomor Handphone yang tertera pada iklan tersebut yang kemudian saksi terhubung dengan admin yang Bernama Shinta Katrina Maharani kemudian saksi bertanya terkait rumah subsidi tersebut dan Shinta Katrina Maharani menerangkan terkait lokasi maupun jumlah uang muka yang harus dibayarkan senilai Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah);
- Bawa barang bukti berupa 1 (satu) lembar kwitansi senilai Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) An. saksi untuk pembayaran DP pembelian tanah dan bangunan yang berlokasi di Hayamwuruk dengan ukuran 7x15 Kav Nomor 4 tertanggal 21 September 2023;
- Bawa pada saat itu ia Shinta Katrina Maharani memberikan keterangan kepada saksi bahwa dia hanya marketing dan apabila ada pertanyaan terkait rumah subsidi tersebut nanti yang akan menjelaskan lebih lanjut adalah Terdakwa;
- Bawa saksi mengenal Terdakwa dari Shinta Katrina Maharani dimana mereka datang kerumah saksi dan Terdakwa memperkenalkan bahwa ia pemilik atau kontraktor dari rumah subsidi tersebut;
- Bawa setelah saksi melakukan percakapan di Whatsapp dengan Shinta Katrina Maharani, saksi melakukan survei atau pengecekan terhadap lokasi rumah subsidi tersebut yang terletak di Jalan Hayam Wuruk Kota Probolinggo dan disitu saksi menanyakan terkait kavling mana saja yang masih kosong kemudian dijelaskan oleh Shinta Katrina Maharani dan disana tidak ada plang yang menyebutkan tanah dijual;
- Bawa sebelum datang kerumah saksi, Terdakwa mengirimkan foto denah lokasi kavling yang masih tersedia melalui Whatsapp kemudian selang beberapa hari Terdakwa bersama dengan Shinta Katrina Maharani kerumah saksi dan menerangkan terkait rumah subsidi tersebut kemudian pada saat itu Terdakwa memberikan keterangan bahwa yang muka yang harus dibayarkan senilai Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) kemudian saksi menanyakan terkait perbedaan selisih uang muka yang tertera diiklan dan disitu Terdakwa tetap menyatakan jika memang uang muka sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) kemudian pada hari itu juga

Halaman 15 dari 42 Putusan Nomor 10/Pid.B/2024/PN Pbl

Disclaimer

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

Halaman 15



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terdakwa meminta pembayaran uang muka namun saksi menyatakan jika uang yang hendak saksi bayarkan masih belum ada;

- Bahwa sekira pada tanggal 21 September 2023 Terdakwa menghubungi saksi dan menanyakan terkait kapan pembayaran uang muka tersebut dan memberikan keterangan bahwa saksi bisa dan memenuhi persyaratan di bank untuk mengajukan kredit rumah subsidi kemudian saksi menanyakan terkait notaris namun Terdakwa menjawab jika notaris ditentukan oleh bank kemudian sekira jam 12.00 WIB saksi menuju bank BRI yang pada saat itu bersama Terdakwa dan Dian Septia Hartatik untuk mengambil uang kemudian setelah melakukan penarikan uang sakdi membayar uang muka tersebut di Bank BRI Cabang Kota Probolinggo yang seharusnya senilai Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) namun pada saat itu sakdi hanya membayar sejumlah Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) uang yang lainnya masih digunakan beberapa keperluan dan saksi berpatokan nominal tersebut pada nominal uang muka di iklan dan uang tersebut diterima oleh Terdakwa dan dibuatkan kwitansi pembayaran;

- Bahwa setelah melakukan pembayaran saksi sempat menanyakan apakah ada perkembangan ke Terdakwa dan terdakwa bilang cek in Bank lolos, tanya kurang uang muka Rp15.000.000,00 (lima belas juta) tetapi saksi masih belum mempunyai uang dan selang beberapa minggu pada waktu uang itu ada dan ingin dibayarkan Terdakwa tidak ada kabar dan saksi dengar Terdakwa sakit;

- Bahwa yang mengetahui saksi membayar uang muka rumah subsidi yaitu Dian Septia Hartatik;

- Bahwa sekira hari jumat tanggal 10 November 2023 sakdi menghubungi Dian Septia Hartatik dan menanyakan keberadaan Terdakwa namun Dian Septia Hartatik tidak mengetahui keberadaannya dan pada saat itu juga saksi dan Dian Septia Hartatik mencari keberadaan Terdakwa namun pada saat itu tidak ditemukan sekira hari sabtu tanggal 11 November 2023 saksi mendapat kabar dari Dian Septia Hartatik bahwa suami dari Shinta Katrina Maharani mengetahui keberadaan Terdakwa kemudian saksi menuju lokasi tersebut yang berada di homestay Bromo 22 dan disitu sudah beberapa orang yang diduga telah menjadi korban penipu oleh Terdakwa kemudian saksi menghubungi petugas untuk diamankan;

- Bahwa sampai saat ini uang tersebut belum dikembalikan;

- Bahwa kerugian yang saksi alami akibat kejadian tersebut sebesar

Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah);

Terhadap keterangan Saksi, Terdakwa memberikan pendapat bahwa keterangan Saksi tersebut adalah benar dan Terdakwa tidak keberatan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Maulana Ghulam Hanifa dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi dihadirkan berkaitan dengan saksi menjadi korban tindak pidana penipuan dan atau penggelapan;
- Bahwa terkait laporan Sri Eliana sepengetahuan saksi yang digelapkan adalah uang pembelian tanah kavling dan bangunan senilai Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) sedangkan saksi uang pembelian tanah kavling dan bangunan senilai Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah);
- Bahwa orang lain yang menjadi korban penipuan atau penggelapan yang di lakukan Shinta dan Terdakwa diantaranya adalah Bayu senilai Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), Agus senilai Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah), Tupel senilai Rp32.500.000,00 (tiga puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) dan Ita senilai Rp41.000.000,00 (empat puluh satu juta rupiah);
- Bahwa terkait yang dilaporkan oleh Sri Eliana yang saksi ketahui bahwasanya Sri Eliana telah membeli tanah dan bangunan dari Terdakwa senilai Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) lokasi di Jalan Hayamwuruk kav.4 namun oleh Terdakwa disampaikan ke saksi bahwa kavling tersebut telah di batalkan dan dijual kepada saksi seharga Rp210.000.000,00 (dua ratus sepuluh juta rupiah) tunai dan dapat juga dibeli dengan cara angsuran atau membayar uang muka sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) dan saksi mengiyakan dan membayar uang muka tersebut pada tanggal 28 Oktober 2023 melalui transfer di rumah saksi dan oleh Terdakwa dibuatkan kwitansi pembelian, namun hingga saat ini tidak teralisasi;
- Bahwa pada awalnya istri saksi melihat postingan di media sosial FB yang pada intinya menawarkan tanah kavling siap bangun di Jalan Hayam Wuruk dengan spesifikasi premium, dengan mencantumkan nomor HP yang bisa dihubungi yaitu 085731734375 atas nama Shinta. Selanjutnya istri saksi tertarik dan pada 19 Oktober 2023 hingga 26 Oktober 2023 melakukan komunikasi/chat WA terhadap nomor HP tersebut serta mendapatkan jawaban dengan kesimpulan tanah/bangunan baik dengan harga ringan serta saksi mencoba untuk mencari informasi terkait Terdakwa melalui akun media social dan benar dalam akun FB nya terdapat postingan berada terkait pembangunan-pembangunan rumah dan get contact serta melakukan cek lokasi, setelah saksi yakin pada tanggal 26 Oktober 2023 saksi menghubungi nomor telf Terdakwa (085646511294) melalui chat, sebagaimana mendapatkan nomor tersebut dari Shinta. Sehingga saksi dapat bertemu dengan Terdakwa di rumah mertua saksi di Kelurahan Jati Kecamatan

Halaman 17 dari 42 Putusan Nomor 10/Pid.B/2024/PN Pbl

Disclaimer

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

Halaman 17



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mayangan Kota Probolinggo pada tanggal 27 Oktober 2023 sekira jam 19.00 WIB dan Terdakwa menjelaskan terkait pembelian tanah dan bangunan Jalan Hayam Wuruk Kav. 4 dengan proses kredit, dimana uang muka akan Kembali penuh apabila proses bank tidak terealisasi serta saksi dapat membatakan sepihak sebelum di realisasi oleh Bank, sehingga saksi tertarik dan setuju untuk pembelian tanah dan bangunan tersebut selama angsuran 15 tahun dan kemudian keesokan harinya tanggal 28 Oktober 2023 Terdakwa mendatangi saksi di rumah saksi kecamatan Gending sehingga saksi melakukan transfer sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) dan dibuatkan kwitansi. Serta saksi diminta untuk melengkapi persyaratan berupa foto KTP suami istri, KK, Surat nikah dan NPWP dan slip gaji. Dan dijanjikan akan segera di lakukan BI checking dan besar ansurannya. Hingga pada tanggal 07 November 2023 saksi menanyakan terkait perkembangan ajuan kredit saksi dan di jawab bahwa apabila ingin angsuran selama 15 tahun dengan angsuran Rp1.130.000,00 (satu juta seratus tiga puluh ribu rupiah) per bulan maka saksi harus menambahkan uang muka sebesar Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) dan segera di lakukan transfer. Namun karena saksi tidak memiliki uang saat itu saksi menyampaikan bahwa akan mencari dulu dan membayar pada saat di bank. Kemudian nomor HP saksi di blokir oleh Terdakwa;

- Bahwa selanjutnya saksi dan istri berusaha menghubungi Shinta untuk menanyakan keberadaan Terdakwa, namun Shinta tidak mengetahui, hingga pada hari Sabtu tanggal 11 November 2023, sekira jam 07.00 WIB saksi ditelfon oleh Shinta bahwa Terdakwa menginap dan sedang berada di homestay syariah Bromo 22 di Jalan Raya Bromo Kelurahan Ketapang Kecamatan Kademangan Kota Probolinggo. Sehingga saksi mendatangi ketempat tersebut dan bertemu dengan Terdakwa dan 6 korban lainnya, sehingga membawa Terdakwa ke Polres Probolinggo Kota guna mempertanggungjawabkan perbuatannya kepada saksi dan korban lainnya;
- Bahwa Terdakwa sampaikan kepada saksi bahwa tanah tersebut milik temanya untuk dijual, dan karena membelinya dengan harga murah, maka Terdakwa menjualnya pun dengan harga murah, serta tidak memiliki dokumen terkait tanah tersebut;
- Bahwa saksi melakukan pembelian pada hari sabtu tanggal 28 Oktober 2023 sekira jam 10.00 WIB dirumah saksi Dsn. Kertah RT 06 RW 08 Ds. Sebaung Kecamatan Gending Kabupaten Probolinggo;
- Bahwa saksi memiliki dokumen berupa kwitansi jual beli tanah senilai Rp. 25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) tertanggal 28 Oktober 2023



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan bangunan dan surat perjanjian jual beli tertanggal 28 Oktober 2023 yang telah dilakukan penyitaan serta beberapa lembar screenshot chat dengan Terdakwa dan Shinta;

- Bahwa saksi membeli tanah di Jalan Hayam Wuruk Kav. Nomor 4 Kecamatan Mayangan Kota Probolinggo dengan luas tanah 7x15 dengan bangunannya seharga Rp210.000.000,00 (dua ratus sepuluh juta rupiah);
- Bahwa cara Terdakwa melakukan perbuatan tersebut yaitu Shinta sebagai marketing memposting/menawarkan di media social kavling siap bangun dengan harga murah, dimana tanah tersebut bukan milik Terdakwa sedangkan Terdakwa menyampaikan bahwa pembelian tanah dan bangunan dapat melalui kredit bank dengan uang muka ringan serta apabila pengajuan kredit tidak direalisasi bank maka uang muka akan dikembalikan sepenuhnya;
- Bahwa kerugian yang saksi alami akibat kejadian tersebut adalah kehilangan uang sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah);

Terhadap keterangan Saksi, Terdakwa memberikan pendapat bahwa keterangan Saksi tersebut adalah benar dan Terdakwa tidak keberatan;

4. Bayu Fajri Ramadhan Bin Rochman dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi dihadirkan berkaitan dengan saksi menjadi salah satu korban tindak pidana penipuan dan atau penggelapan yang dilakukan oleh Terdakwa;
- Bahwa perbuatan tersebut dilakukan dengan cara menawarkan sebidang tanah dengan ukuran 7 (tujuh) meter x 15.5 (lima belas koma lima) meter yang berada di Jalan Haym Wuruk Kota Probolinggo beserta bangunan yang nantinya akan dibangun sesuai dengan keinginan saksi selaku konsumen dengan tiga varian yaitu tipe 38 dengan harga Rp210.000.000,00 (dua ratus sepuluh juta rupiah), tipe 45 dengan harga Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) dan tipe 60 dengan harga Rp325.000.000,00 (tiga ratus dua puluh lima juta rupiah), setelah memilih tipe 38 lalu proses berlanjut dengan melengkapai berkas pengajuan KPR serta pelunasan uang muka, namun setelah saksi lunasi uang muka tersebut kemudian saksi mendapatkan kabar jika Terdakwa telah membawa kabur uang muka milik saksi yang seharusnya dibayarkan ke pihak Bank bahkan juga diketahui selain saksi juga terdapat korban lainnya yang juga telah ditipu dengan modus yang sama;
- Bahwa yang membuat saksi tertarik karena melihat lokasi yang strategis dengan harga yang murah, dan setelah saksi pastikan kebenarannya lalu Terdakwa menjelaskan jika berani memasang dengan harga murah karena



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebelumnya mendapatkan tanah tersebut juga dengan harga murah serta uang muka yang dapat dicicil sesuai dengan kemampuan konsumen;

- Bahwa ketika pertama kali Terdakwa datang kerumah saksi, Terdakwa sempat menerangkan jika dirinya menjual tanah dan bangunan tersebut dengan harga murah karena sebelumnya mendapatkan dengan harga murah dan dari keterangan tersebut saya berfikir tanah tersebut milik Terdakwa;
- Bahwa tahap awal Terdakwa melakukan prospek atau survei langsung kerumah saksi untuk memberikan penjelasan terkait lokasi, harga dan sistem pembayaran, setelah dirasa saksi serius untuk melakukan pembelian lalu berlanjut untuk membahas uang muka dimana saat itu diterangkan jika yang saksi pilih yaitu tipe 38 dengan harga Rp. 210.000.000,00 (dua ratus sepuluh juta rupiah) sehingga untuk uang muka senilai Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) dan dapat dicicil;
- Bahwa setelah tahap pembayaran uang muka komplit lalu berkas persyaratan KPR diserahkan kepada pihak bank BSI untuk dilakukan penelitian dan apabila dari pihak bank Approve atau menyetujui setelah notaris akan datang ke Bank untuk membuat surat akta jual beli sekaligus membuka rekening, berikutnya proses pembangunan yang terbagi dalam tiga tahap yaitu pembangunan pondasi, kedua bangunan hingga sekiran persen dan ketiga bangunan hingga seratus persen dan siap huni;
- Bahwa awal saksi kenal dengan Terdakwa diawali dengan istri saksi Luviana pada tanggal 12 September 2023 yang sedang mencari informasi terkait jual beli tanah dimedia sosial Facebook;
- Bahwa pada saat itu Terdakwa datang bersama Shinta dan Dian, maksud dan tujuan untuk melakukan pengecekan dan bertemu secara langsung antara saksi selaku konsumen dengan pihak Terdakwa selaku Developer/Pengembang, agar lebih jelas untuk tanya jawab terkait barang/jasa yang ditawarkan serta sejauh mana keseriusan saksi;
- Bahwa pada saat itu peran Terdakwa melakukan penjelasan tahapan-tahapan dari kesepakat jual beli tanah dan bangunan hingga akhirnya rumah terbangun, sedangkan untuk Shinta selaku marketing dan Dian diakui sebagai istri dari Terdakwa dan pada saat itu Shinta dan Dian tidak banyak memberikan penjelasan apapun karena semua telah dijelaskan oleh Terdakwa;
- Bahwa akun Facebook tersebut milik Shinta yang beralamat Dsn. Bibis RT 004 RW 004 Ds. Lemahkembar Kecamatan Sumberasih Kabupaten Probolinggo, saksi mengetahui Akun tersebut dari istri saksi Luviana dan menghubungi nomor yang tertera pada postingan tersebut;
- Bahwa akibat kejadian tersebut saksi mengalami kerugian senilai Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) uang merupakan pembayaran uang

Halaman 20 dari 42 Putusan Nomor 10/Pid.B/2024/PN Pbl

Disclaimer

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

Halaman 20



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

muka pembelian tanah dan bangunan yang berada di jalan Hayam Wuruk Kota Probolinggo tersebut;

- Bahwa saksi melakukan pembayaran melalui transfer ke nomor rekening BCA 0391-5429-44 atas nama Terdakwa pembayaran secara tiga tahap atas permintaan Terdakwa, awalnya saksi melakukan pembayaran melalui M-Banking pada tanggal 25 September 2023 dan pada tanggal 02 Oktober 2023 ketika saksi bekerja di Bank Permata Kota Probolinggo, pembayaran ketiga juga melalui M.Banking pada tanggal 12 Oktober 2023 ketika saksi berada dirumah;

- Bahwa awalmula saksi melakukan pembayaran uang muka senilai Rp. 35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) setelah itu Terdakwa menyerahkan berkas persyaratan KPR milik saksi namun tanggal 12 Oktober 2023 Terdakwa Kembali menghubungi saksi dan menerangkan jika pihak Bank melakukan pengecekan timbul kemampuan bayar yang kurang, sehingga Terdakwa meminta untuk menambah uang sebesar Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) agar cicilan perbulan semakin ringan sehingga dapat Approve dari Bank;

- Bahwa setelah melakukan pembayaran saksi diberikan kwitansi dengan keterangan "DP pengambilan rumah tipe 38 berlokasi di hayam wuruk dengan ukuran tanah 7x15,5 dengan total DP Rp. 35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah)" yang dibuat dan ditanda tangani oleh Terdakwa dan saksi menerima kwitansi pembayaran pada saat seletah transer dan menunjukkan bukti transferan dan dibuatkan kwitansi oleh Terdakwa;

- Bahwa awalmulanya mendapat informasi terkait kejadian tersebut dari Shinta lalu baru diketahui dari pengakuan Terdakwa jika uang muka milik saksi tidak dibayarkan kepada pihak Bank melainkan untuk keperluan pribadi; Terhadap keterangan Saksi, Terdakwa memberikan pendapat bahwa keterangan Saksi tersebut adalah benar dan Terdakwa tidak keberatan;

5. Shinta Kartina Maharani Binti Karnoto dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi dihadirkan berkaitan dengan saksi sebagai marketing dari CV. Nanda Properti milik Terdakwa;

- Bahwa CV. Nanda Properti tersebut bergerak dibidang pembangunan perumahan atau jual beli tanah dan bangunan;

- Bahwa tugas dan tanggung jawab saksi adalah hanya promosi penjualan tanah dan bangunan setelah ada calon pembeli yang serius untuk melakukan pembelian lalu saksi arahkan kepada Terdakwa terkait akad perjanjiannya;

- Bahwa yang telah melakukan perbuatan tersebut adalah Terdakwa;

- Bahwa saksi kenal Terdakwa sejak tahun 2019 dimana saat itu saksi masih siswi di SMK 3 Probolinggo lalu PKL (Praktek Kerja Lapangan) di Hotel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bromo Park Kota Probolinggo dan Terdakwa juga bekerja di Hotel tersebut sebagai waiters namun setelah selesai PKL selama empat bulan saksi sudah tidak pernah berkomunikasi dengan Terdakwa hingga akhirnya pada bulan agustus 2023 tiba-tiba Terdakwa menghubungi saksi Kembali dan menawarkan pekerjaan sebagai marketing di CV. Nanda Properti yang diakui miliknya tersebut;

- Bawa pemasaran tersebut saksi lakukan dengan cara memposting ke media sosial Facebook berupa gambar disertai keterangan spesifikasi dan lokasi;
- Bawa Terdakwa menerangkan jika sudah memiliki surat-surat termasuk SHM serta surat lainnya, Terdakwa menerangkan jika ada konsumen yang menanyakan hal tersebut disarankan langsung disambungkan kepada Terdakwa karena itu bukan ranah saksi;
- Bawa terhitung selama saksi bergabung dengan CV. Nanda Properti saksi sudah mendapatkan 8 (delapan) konsumen atau pembeli;
- Bawa lokasi yang saksi tawarkan adalah di Jalan Hayam Wuruk Kota Probolinggo;
- Bawa dari hasil pemasaran saksi mendapat komisi sebesar Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah) hingga Rp3.500.000,00 (tiga juta lima ratus ribu rupiah) namun yang masih terbayarkan setengah karena keterangan Terdakwa jika sisanya akan dibayarkan kepada saksi setelah proses sudah sampai dalam tahap Pembangunan, Dimana rincian diantaranya:
 - a. Dari penjualan kepada Erlina, saksi menerima komisi sebesar Rp1.200.000,00 (satu juta dua ratus ribu rupiah);
 - b. Dari penjualan kepada Bayu, saksi menerima komisi sebesar Rp1.200.000,00 (satu juta dua ratus ribu rupiah);
 - c. Dari penjualan kepada Maulana, saksi menerima komisi sebesar Rp1.250.000,00 (satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah);
- Bawa terkait pembayaran saksi tidak mengetahuinya karena setelah ada konsumen yang serius akan melakukan pembelian langsung saksi arahkan kepada Terdakwa dan untuk akad atau perjanjian dilakukan oleh Terdakwa sendiri diluar sepengetahuan saksi, karena saksi hanya mencari konsumen saja;
- Bawa saksi pernah melihat lokasi untuk lakukan pengecekan secara langsung yaitu di Jalan Hayam Wuruk, Jalan Serayu dan Jalan Ciliwung dan saat itu saksi saksikan hanya tanah kosong tanpa dilengkapi plang atau baner pemasaran lokasi tersebut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bawa dari keterangan Terdakwa jika lokasi yang berada di Jalan Hayam Wuruk tersebut milik Prima dan untuk lokasi lainnya saksi belum mendapatkan informasi terkait siapa pemiliknya;
- Bawa skibat kejadian tersebut korban telah dirugikan karena sudah melakukan pembayaran uang muka namun proses tidak berjalan; Terhadap keterangan Saksi, Terdakwa memberikan pendapat bahwa keterangan Saksi tersebut adalah benar dan Terdakwa tidak keberatan; Menimbang, bahwa Terdakwa di persidangan telah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:
 - Bawa Terdakwa dihadirkan berkaitan dengan Terdakwa telah melakukan tindak pidana penipuan atau penggelapan;
 - Bawa Terdakwa mengenal Sri Eliana, Bayu Fajri Ramadhan dan Maulana Ghulam Hanifa dari Shinta karyawan marketing Terdakwa yaitu sebagai konsumen pembelian tanah kavling dan bangunan di Jalan Hayam Wuruk Kota Probolinggo dari Terdakwa;
 - Bawa pada awalnya sekira bulan Agustus 2023 Terdakwa didatangi oleh teman Terdakwa yang Terdakwa kenal pada saat bekerja di hotel bromo park yaitu Shinta yang memerlukan pekerjaan sehingga Terdakwa menawarkan pekerjaan sebagai freelance marketing penjualan tanah dan bangunan di Jalan Hayam Wuruk, Jalan Serayu dan Jalan Ciliwung dengan pembayaran komisian yaitu 1 (satu) konsumen antara Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) sampai Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah). Selanjutnya pada bulan September Shinta memposting bahwa manjual tanah dan bangunan di media sosial serta terdapat konsumen yang tertarik salah satunya Sri Eliana, dimana oleh Shinta di tunjukkan lokasi tanahnya yang jalan Hayam Wuruk, Jalan Serayu dan Jalan Ciliwung, setelah berminat kemudian berkomunikasi dengan Terdakwa serta Terdakwa bersama Dian yang Terdakwa akui sebagai istri Terdakwa serta Shinta mendatangi rumah Sri Eliana untuk menjelaskan proses dan sayarat KPR/angsuran. Selanjutnya beberapa hari kemudian Terdakwa mendatangi Sri Eliana bersama Dian untuk ke Bank BRI guna melakukan pembayaran uang muka sebesar Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) secara cash dan setor tunai ke rekening Dian dan Terdakwa membuat kwitansi jual beli serta uang tersebut Terdakwa gunakan untuk keperluan Terdakwa;
 - Bawa tanah kosong atau kavling di jalan hayam wuruk adalah milik Prima yang mana Terdakwa tidak memiliki hak dan dokumennya;
 - Bawa Prima berencana menjualnya secara cash, namun tidak bekerjasama terkait jual beli tersebut;
 - Bawa Sri Eliana, Bayu Fajri Ramadhan dan Maulana Ghulam Hanifa tidak mengetahui bahwa tanah tersebut milik teman Terdakwa yang bernama

Halaman 23 dari 42 Putusan Nomor 10/Pid.B/2024/PN Pbl

Disclaimer

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

Halaman 23



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Prima, namun Terdakwa hanya menyampaikan bahwa tanah tersebut milik teman Terdakwa yang dijual secara kredit KPR;

- Bahwa uang muka dari para korban tersebut tidak Terdakwa serahkan kepada Prima, namun Terdakwa gunakan sendiri;
- Bahwa cara Terdakwa melakukan perbuatan tersebut awalnya Terdakwa mengaku kepada konsumen sebagai pengembang/developer "PT Nanda Property" yang memiliki tanah dan jasa pembangunan dengan harga murah, yang dapat dibayar kredit melalui KPR dan apabila pengajuan tidak disetujui oleh bank maka uang konsumen akan Terdakwa kembalikan sepenuhnya. Setelah konsumen membayar uang muka pembelian, Terdakwa memberikan kwitansi pembayaran dan data konsumen Terdakwa bawa ke Bank untuk BI cheking bukan pengajuan KPR untuk menyakinkan nasabah bahwa telah dimasukkan dalam pengajuan perbankan, namun nyatanya uang tersebut Terdakwa gunakan untuk keperluan pribadi Terdakwa;
- Bahwa para korban tidak sempat Terdakwa tunjukan SHM tanah-tanah tersebut, namun Terdakwa hanya mengirimkan foto denah 2 (dua) lembar dimana ada tanah yang Terdakwa pecah menjadi 6 (enam) bagian, Terdakwa siapkan atau membuat denah setelah menghubungi Shinta dan untuk contoh rumah-rumah Terdakwa dapatkan dari internet;
- Bahwa barang bukti 1 (satu) lembar kwitansi senilai Rp35.000.000,00 (tiga uluh lima juta rupiah) An. Sri Eliana untuk pembayaran DP pembelian tanah dan bangunan yang berlokasi di jalan hayam wuruk dengan ukuran 7x15 Kav 4 tertanggal 21 September 2023, barang bukti 1 (satu) lembar kwitansi senilai Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) An. Maulana Ghulam Hanifa untuk pembayaran DP pengambilan tanah dan bangunan tipe 38 berlokasi di hayam wuruk kav nomor 4 tanggal 28 Oktober 2023, barang bukti berupa 1 (satu) lembar kwitansi senilai Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) An. Bayu Fajri Ramadhan Bin Rochmanu untuk pembayaran DP pengambilan rumah tipe 38 berlokasi di jalan hayam wuruk dengan ukuran 7x15,5 tertanggal 25 September 2023, barang bukti 1 (satu) lembar kwitansi senilai Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) An. Bayu Fajri Ramadhan Bin Rochmanu untuk pembayaran DP pengambilan rumah tipe 38 berlokasi di jalan hayam wuruk dengan ukuran 7x15,5 tertanggal 02 Oktober 2023, dan barang bukti 1 (satu) lembar kwitansi senilai Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) An. Bayu Fajri Ramadhan Bin Rochmanu untuk pembayaran DP pengambilan rumah tipe 38 berlokasi di jalan hayam wuruk dengan ukuran 7x15,5 tertanggal 12 Oktober 2023;
- Bahwa Terdakwa menyampaikan bahwasanya tanah yang Terdakwa jual tersebut milik teman Terdakwa dan Terdakwa sebagai yang membangun

Halaman 24 dari 42 Putusan Nomor 10/Pid.B/2024/PN Pbl

Disclaimer

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

Halaman 24



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rumah tipe premium bukan subsidi. Serta untuk uang muka fleksible dari Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) sampai Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) yang dapat diangsur. Kemudian terkait angsuran bank flat Rp1.300.000,00 (satu juta tiga ratus ribu rupiah) selama 15 (lima belas) tahun. Dimana juga Terdakwa dan Dian menyampaikan ke beberapa konsumen apabila kurang percaya dapat menghubungi Dian di rumahnya untuk membayar DP maupun bertanya-tanya lainnya;

- Bawa perbuatan terhadap Sri Eliana, awalnya sekira bulan september 2023 menghubungi Shinta melalui percakapan WA, bahwa ingin mengambil tanah dan bangunagn di jalan hayam wuruk, selanjutnya Shinta menghubungi Terdakwa untuk mengatur waktu bertemu. Hingga pada akhirnya Terdakwa, Shinta dan Dian mendatangi rumah Sri Eliana dan menyakinkan menjual tanah dan bangunan dan bersedia membeli tanah dan bangunan sebesar Rp210.000.000,00 (dua ratus sepuluh juta rupiah) dengan membayar uang muka Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) yang akan dibayar cash. Sehingga Terdakwa dan Dian kembali kerumah Sri Eliana untuk mengambil dokumen data diri yang akan diajukan di bank sebagai KPR serta menjemput dan mengambil uang tunak di bank BRI hari kamis tanggal 21 September 2023 sekira jam 11.00 WIB dibank BRI jalan Suroyo Kelurahan Tisnonegaran Kecamatan Kanigaran Kota Probolinggo uang tersebut diserahkan kepada Terdakwa lalu Terdakwa membuat kwitansi pembayaran. Kemudian uang tersebut oleh Dian disetor tunai ke rekening Dian yaitu rekening BCA 0391814740, uang tersebut selanjutnya Terdakwa gunakan untuk membayar tukang bangunan di proyek Terdakwa yang lain. Dan oleh Dian memberikan kepada Shinta sebagai gaji atau komisi sebesar Rp1.200.000,00 (satu juta dua ratus ribu rupiah) secara cash dan untuk Dian, Terdakwa sampaikan untuk mengambil sendiri apabila membutuhkan uang;

- Bawa terhadap Bayu Fajri Ramadhan Bin Rochmanu, awalnya sekira bulan September 2023 istri Bayu menghubungi Shinta melalui percakapan pesan WA, bahwa akan mengambil tanah dan bangunan di jalan hayam wuruk selanjutnya Shinta menghubungi Terdakwa untuk mengatur waktu bertemu. Hingga pada akhirnya Terdakwa, Shinta dan Dian mendatangi rumah Bayu dan menyakinkan bahwa Terdakwa menjual tanah dan bangunan, dan bersedia membeli tanah dan bangunan seharga Rp210.000.000,00 (dua ratus sepuluh juta rupiah) dengan pembayaran uang muka Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) yang akan dibayar angsuran. Selanjutnya pada 25 September 2023, Terdakwa bersama Dian mendatangi kantor Bayu untuk mengambil data diri dan uang muka pertama yaitu sebesar



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) melalui transfer ke rekening Terdakwa dan Terdakwa buatkan kwitansi tanda jadi untuk pembayaran pengambilan rumah tipe 38 berlokasi di jalan hayam wuruk dengan ukuran tanah 7x15,5 tertanggal 25 September 2023, selanjutnya Terdakwa komunikasi dengan Bayu bahwasanya untuk melanjutkan KPR untuk segera menambahkan uang muka dan diberikan melalui transfer kepada Terdakwa pada 2 Oktober 2023 pada saat saat Terdakwa mendatangi Bayu bersama Dian di tempat kerja Bayu di Bank Permata Kota Probolinggo. Dan begitupun pada tanggal 12 Oktober 2023. Dan oleh oleh Dian memberikan kepada Shinta sebagai gaji/komisi sebagian sebesar Rp1.200.000,00 (satu juta dua ratus ribu rupiah) secara cash dan untuk Dian, Terdakwa sampaikan untuk mengambil sendiri apabila membutuhkan uang;

- Bahwa Terhadap Maulana Ghulam Hanifa, pada awalnya bulan Oktober 2023 istri Maulana Ghulam Hanifa menghubungi Shinta melalui percakapan pesan WA, bahwa akan mengambil tanah dan bangunan di jalan hayam wuruk, selanjutnya Shinta menghubungi Terdakwa untuk mengatur waktu bertemu dan mengecek lokasi. Hingga pada akhirnya Terdakwa sendirian mendatangi rumah Maulana Ghulam Hanifa dan menyakinkan bahwa Terdakwa menjual tanah dan bangunan, dan bersedia membeli tanah dan bangunan seharga Rp210.000.000,00 (dua ratus sepuluh juta rupiah) dengan pembayaran uang muka Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) yang akan di bayar lunas dan transfer. Selanjutnya pada 28 Oktober 2023, Terdakwa sendirian kembali mendatangi rumah orang tua Maulana Ghulam Hanifa di kecamatan gending untuk mengambil data diri dan uang muka yaitu sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) melalui transfer ke rekening Terdakwa dan Terdakwa buatkan kwitansi tanda jadi untuk pembayaran DP pengambilan rumah tipe 38 berlokasi di hayam wuruk kav nomor dan Dian memberikan kepada Shinta sebagai gaji/komisi sebagian besar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) secara cash dan untuk Dian, Terdakwa sampaikan untuk mengambil sendiri apabila membutuhkan uang;
- Bahwa Terdakwa melakukan perbuatan tersebut dibantu Dian dan Shinta;
- Bahwa maksud Terdakwa melakukan perbuatan tersebut adalah untuk mendapatkan uang untuk Terdakwa gunakan membayar proyek Pembangunan Terdakwa lainnya karena uangnya telah Terdakwa gunakan lebih dulu untuk keperluan lainnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Terdakwa tidak tidak mengajukan KPR karena pengajuan KPR harus terdapat syarat bahwa Terdakwa harus memiliki SHM tanah atau dokumen sebagai jaminan, Terdakwa hanya ke Bank untuk BI cheking saja;
 - Bahwa uang milik para korban tersebut Terdakwa gunakan untuk membeli bahan bangunan dan membayar tukang dalam pembangunan proyek Pembangunan rumah yang uangnya telah Terdakwa gunakan lebih dulu. Dan untuk kebutuhan membayar Shinta, kebutuhan Dian dan kebutuhan sehari-hari Terdakwa;
 - Bahwa dari kejadian tersebut Shinta mendapat komisi yang diberikan oleh Dian sebagai pengelola keuangan sekira Rp8.000.000,00 (delapan juta rupiah), sedangkan Dian mendapatkan berapa Terdakwa sudah tidak ingat, dikarenakan untuk membeli barang-barang dari pakaian, emas dan kebutuhan sehari-hari. Dan sisanya Terdakwa gunakan untuk kebutuhan proyek dan harian Terdakwa yaitu membayar uang kost, sewa mobil, makan dan lain-lain;
 - Bahwa masih ada sisa uang dari penipuan yang Terdakwa lakukan tersebut, yaitu di dalam rekening BCA Terdakwa sekira Rp.3.000.000,00 (tiga juta rupiah);
 - Bahwa dari uang para korban tersebut, Terdakwa sempat membelikan barang-barang kepada Dian diantaranya sepatu, pakaian, kaos, celana, tas, jam tangan dan perhiasan gelang emas;
 - Bahwa yang pegang ATM adalah Dian, terkadang Terdakwa minta untuk penarikan uang dan Terdakwa kembalikan lagi, apabila Dian menarik uang bilang ke Terdakwa dan Terdakwa telah melakukan penarikan uang kurang lebih sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
 - Bahwa Terdakwa memberi uang ke Dian, karena Dian adalah pacar Terdakwa;
 - Bahwa Terdakwa tidak memiliki perusahaan dalam bentuk PT maupun CV dan ijin-ijinya. Terdakwa menyampaikan kepada konsumen bahwa memiliki PT. Nanda Property untuk menyakinkan konsumen dan Terdakwa apabila ada proyek Terdakwa meminjam bendera teman Terdakwa;
 - Bahwa Terdakwa melakukan perbuatan tersebut karena Terdakwa sedang butuh waktu cepat untuk mendapatkan uang atau dana;
 - Bahwa dana dari para korban tersebut belum sempat Terdakwa gunakan untuk proyek kademangan tetapi telah Terdakwa habiskan uang tersebut untuk rumah di Malang;
 - Bahwa Terdakwa sebelumnya belum pernah dihukum;
 - Bahwa terhadap kejadian ini Terdakwa menyesal dan mengakui kesalahan dan tidak akan mengulangi lagi;
- Menimbang, bahwa Terdakwa tidak mengajukan Saksi yang meringankan (*a de charge*);

Halaman 27 dari 42 Putusan Nomor 10/Pid.B/2024/PN Pbl

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penuntut Umum mengajukan barang bukti sebagai berikut:

1. 1 (satu) lembar kwitansi senilai Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) an Sri Eliana untuk pembayaran DP pembelian tanah dan bangunan yang berlokasi di Hayam Wuruk dengan ukuran 7x15 Kav Nomor 4 tertanggal 21 September 2023;
2. 1 (satu) lembar kwitansi senilai Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) an Maulana Ghulam Hanifa untuk pembayaran DP pengambilan tanah dan bangunan tipe 38 berlokasi di Hayam Wuruk Kav. Nomor 4 tertanggal 28 Oktober 2023;
3. 1 (satu) lembar kwitansi senilai Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) an Bayu Fajri Ramadhan Bin Rochmanu untuk pembayaran DP pengambilan rumah tipe 38 berlokasi di Hayam Wuruk dengan ukuran tanah 7x15,5 tertanggal 25 September 2023;
4. 1 (satu) lembar kwitansi senilai Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) an Bayu Fajri Ramadhan Bin Rochmanu untuk pembayaran DP pengambilan rumah tipe 38 berlokasi di Hayam Wuruk dengan ukuran tanah 7x15,5 tertanggal 02 Oktober 2023;
5. 1 (satu) lembar kwitansi senilai Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) an Bayu Fajri Ramadhan Bin Rochmanu untuk pembayaran DP pengambilan rumah tipe 38 berlokasi di Hayam Wuruk dengan ukuran tanah 7x15,5 tertanggal 12 Oktober 2023;
6. 1 (satu) bendel buku rekening BCA Nomor rekening : 0391542944 an Arie Sutrisno;
7. 1 buah kartu ATM BCA Gold debit Nomor : 5307952083319468;
8. 1 bendel mutase rekening September 2023 BCA Rek : 0391542944;
9. 1 bendel mutase rekening Oktober 2023 BCA Rek : 0391542944; 2 bendel kwitansi;
10. 1 bendel Surat perjanjian Pembangunan Rumah tertanggal 28 Oktober 2023;
11. 1 bendel data diri persyaratan pengajuan KPR an Sri Eliana;
12. 1 bendel data diri persyaratan pengajuan KPR an Bayu Fajri;
13. 1 bendel data diri persyaratan pengajuan KPR an Tufel;
14. 1 bendel rekening koran bank BCA an Dian Septia Hartatik bulan September 2023;
15. 1 bendel rekening koran bank BCA an Dian Septia Hartatik bulan Oktober 2023;

Halaman 28 dari 42 Putusan Nomor 10/Pid.B/2024/PN Pbl

Disclaimer

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

Halaman 28



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. 1 pasang Sepatu warna putih dan abu-abu merk "SPOTTY";
17. 1 pasang Sepatu slip krem merk "ROSDIFA";
18. 1 tas bentuk bulat warna hitam dan emas merk "EMSIO";
19. 1 tas bentuk kotak warna krem merk "ELIZABETH";
20. 1 jam tangan warna emas dan hitam merk "DW";
21. 1 jam tangan warna emas dan putih merk "ALEXANDER CHRISTIE";
22. 1 celana Panjang kain warna hitam;
23. 1 celana Panjang jeans warna biru gelap;
24. 1 celana Panjang jeans warna biru muda;
25. 1 baju gamis Panjang warna hijau motif bunga;
26. 1 baju lengan Panjang warna krem dan coklat;
27. 1 baju lengan Panjang warna krem motif daun;
28. 1 baju lengan Panjang warna hitam motif daun;
29. 1 kaos warna kuning;
30. 1 kaos warna pink bertuliskan "WINMAN";
31. 1 kaos warna putih bertuliskan "PINK BY JJ";
32. 1 jaket warna kuning;
33. 1 blazer warna krem;
34. 1 sweater warna merah hati;

Menimbang, bahwa terhadap barang bukti tersebut telah dilakukan penyitaan secara sah menurut hukum dan dibenarkan oleh saksi-saksi dan Terdakwa bahwa barang bukti tersebut terkait dengan perkara ini;

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

- Bahwa Terdakwa dihadirkan dipersidangan sehubungan dengan perbuatan Terdakwa yang mempergunakan uang milik saksi korban Sri Eliana, saksi korban Bayu Fajri Ramadhan dan saksi korban Maulana Ghulam Hanifa, namun tidak digunakan sebagaimana mestinya;
- Bahwa Terdakwa melakukan perbuatan tersebut awalnya Terdakwa mengaku kepada konsumen sebagai pengembang/developer dari PT Nanda Property, untuk meyakinkan perannya tersebut Terdakwa meminta tolong saksi Shinta agar mau menjadi marketing penjualan tanah kavling tersebut sedangkan saksi Dian berperan sebagai istri dari Terdakwa;
- Bahwa tanah yang akan dijual Terdakwa adalah tanah di Jalan Hayam Wuruk Kota Probolinggo yang sebenarnya merupakan milik Saudara Prima;
- Bahwa Terdakwa tidak memiliki maupun memegang sertifikat tanah hak milik yang akan Tedakwa jual tersebut kepada Para Korban;
- Bahwa cara Terdakwa melakukan perbuatan tersebut awalnya Terdakwa mengaku kepada konsumen sebagai pengembang/developer "PT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nanda Property" yang memiliki tanah dan jasa pembangunan dengan harga murah, yang dapat dibayar kredit melalui KPR dan apabila pengajuan tidak disetujui oleh bank maka uang konsumen akan Terdakwa kembalikan sepenuhnya. Setelah konsumen membayar uang muka pembelian, Terdakwa memberikan kwitansi pembayaran dan data konsumen Terdakwa bawa ke Bank untuk BI cheking bukan pengajuan KPR untuk menyakinkan nasabah bahwa telah dimasukkan dalam pengajuan perbankan, namun nyatanya uang tersebut Terdakwa gunakan untuk keperluan pribadi Terdakwa;

- Bahwa saat menawarkan kepada para korban, Terdakwa tunjukan tidak menunjukkan SHM tanah-tanah tersebut, namun Terdakwa hanya mengirimkan foto denah 2 (dua) lembar dimana ada tanah yang Terdakwa pecah menjadi 6 (enam) bagian;
- Bahwa saat menawarkan kepada para korban, Terdakwa menyampaikan bahwasanya tanah yang Terdakwa jual tersebut milik teman Terdakwa dan Terdakwa sebagai yang membangun rumah tipe premium bukan subsidi. Serta untuk uang muka fleksible dari Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) sampai Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) yang dapat diangsur. Kemudian terkait angsuran bank flat Rp1.300.000,00 (satu juta tiga ratus ribu rupiah) selama 15 (lima belas) tahun. Dimana juga Terdakwa dan Dian menyampaikan ke beberapa konsumen apabila kurang percaya dapat menghubungi Dian di rumahnya untuk membayar DP maupun bertanya-tanya lainnya;
- Bahwa saksi Shinta melakukan pemasaran tanah tersebut dengan cara memposting ke media social facebook (Marketpalce dan Grup Jual beli tanah Probolinggo) atas nama Shinta yang disertai dengan gambar dan keterangan spesifikasi serta lokasi tanah tersebut;
- Bahwa perbuatan yang Terdakwa lakukan terhadap korban Sri Eliana, awalnya sekira bulan september 2023 korban Sri Eliana menghubungi Shinta melalui percakapan WA (whatsApp), bahwa ingin mengambil tanah dan bangunan di jalan hayam wuruk, selanjutnya saksi Shinta menghubungi Terdakwa untuk mengatur waktu bertemu. Hingga pada akhirnya Terdakwa, saksi Shinta dan saksi Dian mendatangi rumah saksi Sri Eliana dan menyakinkan menjual tanah dan bangunan dan bersedia membeli tanah dan bangunan sebesar Rp210.000.000,00 (dua ratus sepuluh juta rupiah) dengan membayar uang muka Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) yang akan dibayar cash. Sehingga Terdakwa dan saksi Dian kembali kerumah saksi Sri Eliana untuk mengambil dokumen data diri yang akan diajukan di bank sebagai KPR serta menjemput dan mengambil uang tunak di bank BRI

Halaman 30 dari 42 Putusan Nomor 10/Pid.B/2024/PN Pbl

Disclaimer

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

Halaman 30



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hari kamis tanggal 21 September 2023 sekira jam 11.00 WIB dibank BRI jalan Suroyo Kelurahan Tisnonegaran Kecamatan Kanigaran Kota Probolinggo uang tersebut diserahkan kepada Terdakwa lalu Terdakwa membuat kwitansi pembayaran. Kemudian uang tersebut oleh saksi Dian disetor tunai ke rekening saksi Dian yaitu rekening BCA 0391814740, uang tersebut selanjutnya Terdakwa gunakan untuk membayar tukang bangunan di proyek Terdakwa yang lain. Dan oleh saksi Dian memberikan kepada Shinta sebagai gaji atau komisi sebesar Rp1.200.000,00 (satu juta dua ratus ribu rupiah) secara cash dan untuk Dian, Terdakwa sampaikan untuk mengambil sendiri apabila membutuhkan uang;

- Bahwa terhadap saksi Bayu Fajri Ramadhan Bin Rochmanu, awalnya sekira bulan September 2023 istri Bayu menghubungi saksi Shinta melalui percakapan pesan WA, bahwa akan mengambil tanah dan bangunan di jalan Hayam Wuruk selanjutnya saksi Shinta menghubungi Terdakwa untuk mengatur waktu bertemu. Hingga pada akhirnya Terdakwa, saksi Shinta dan saksi Dian mendatangi rumah saksi Bayu dan menyakinkan bahwa Terdakwa menjual tanah dan bangunan, dan bersedia membeli tanah dan bangunan seharga Rp210.000.000,00 (dua ratus sepuluh juta rupiah) dengan pembayaran uang muka Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) yang akan dibayar angsuran. Selanjutnya pada 25 September 2023, Terdakwa bersama saksi Dian mendatangi kantor saksi Bayu untuk mengambil data diri dan uang muka pertama yaitu sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) melalui transfer ke rekening Terdakwa dan Terdakwa buatkan kwitansi tanda jadi untuk pembayaran pengambilan rumah tipe 38 berlokasi di jalan hayam wuruk dengan ukuran tanah 7x15,5 tertanggal 25 September 2023, selanjutnya Terdakwa komunikasi dengan Bayu bahwasanya untuk melanjutkan KPR untuk segera menambahkan uang muka dan diberikan melalui transfer kepada Terdakwa pada 2 Oktober 2023 pada saat saat Terdakwa mendatangi saksi Bayu bersama saksi Dian di tempat kerja saksi Bayu di Bank Permata Kota Probolinggo. Dan begitupun pada tanggal 12 Oktober 2023. Dan oleh oleh saksi Dian memberikan kepada saksi Shinta sebagai gaji/komisi sebagian sebesar Rp1.200.000,00 (satu juta dua ratus ribu rupiah) secara cash dan untuk saksi Dian, Terdakwa sampaikan untuk mengambil sendiri apabila membutuhkan uang;

- Bahwa Terhadap Maulana Ghulam Hanifa, pada awalnya bulan Oktober 2023 istri Maulana Ghulam Hanifa menghubungi saksi Shinta melalui percakapan pesan WA, bahwa akan mengambil tanah dan bangunan di jalan Hayam wuruk, selanjutnya saksi Shinta menghubungi Terdakwa untuk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengatur waktu bertemu dan mengecek lokasi. Hingga pada akhirnya Terdakwa sendirian mendatangi rumah saksi Maulana Ghulam Hanifa dan menyakinkan bahwa Terdakwa menjual tanah dan bangunan, dan bersedia membeli tanah dan bangunan seharga Rp210.000.000,00 (dua ratus sepuluh juta rupiah) dengan pembayaran uang muka Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) yang akan di bayar lunas dan transfer. Selanjutnya pada 28 Oktober 2023, Terdakwa sendirian kembali mendatangi rumah orang tua saksi Maulana Ghulam Hanifa di kecamatan gending untuk mengambil data diri dan uang muka yaitu sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) melalui transfer ke rekening Terdakwa dan Terdakwa buatkan kwitansi tanda jadi untuk pembayaran DP pengambilan rumah tipe 38 berlokasi di hayam wuruk kav nomor dan saksi Dian memberikan kepada saksi Shinta sebagai gaji/komisi sebagian besar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) secara cash dan untuk Dian, Terdakwa sampaikan untuk mengambil sendiri apabila membutuhkan uang;

- Bahwa maksud Terdakwa melakukan perbuatan tersebut adalah untuk mendapatkan uang untuk Terdakwa gunakan membayar proyek Pembangunan Terdakwa lainnya karena uangnya telah Terdakwa gunakan lebih dulu untuk keperluan lainnya;
- Bahwa selain untuk membayar proyek pembangunan ditempat lain, uang para korban tersebut juga Terdakwa gunakan untuk memberi komisi kepada Saksi Shinta, kebutuhan saksi Dian dan kebutuhan sehari-hari Terdakwa;
- Bahwa Terdakwa tidak pernah mengajukan KPR karena pengajuan KPR harus terdapat syarat bahwa Terdakwa harus memiliki SHM tanah atau dokumen sebagai jaminan, Terdakwa hanya ke Bank untuk BI cheking saja;
- Bahwa masih ada sisa uang dari penipuan yang Terdakwa lakukan tersebut, yaitu di dalam rekening BCA Terdakwa sekira Rp.3.000.000,00 (tiga juta rupiah);
- Bahwa dari uang para korban tersebut, Terdakwa sempat membelikan barang-barang kepada saksi Dian diantaranya sepatu, pakaian, kaos, celana, tas, jam tangan dan perhiasan gelang emas;
- Bahwa yang pegang ATM adalah saksi Dian, terkadang Terdakwa minta untuk penarikan uang dan Terdakwa kembalikan lagi, apabila saksi Dian menarik uang bilang ke Terdakwa dan Terdakwa telah melakukan penarikan uang kurang lebih sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
- Bahwa Terdakwa memberi uang ke saksi Dian, karena saksi Dian adalah pacar Terdakwa;
- Bahwa Terdakwa tidak memiliki perusahaan dalam bentuk PT maupun CV dan ijin-ijinya. Terdakwa menyampaikan kepada konsumen bahwa

Halaman 32 dari 42 Putusan Nomor 10/Pid.B/2024/PN Pbl

Disclaimer

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

Halaman 32



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memiliki PT. Nanda Property untuk menyakinkan konsumen agar mau memberikan DP awal pembelian tanah kavling;

- Bawa Terdakwa sebelumnya belum pernah dihukum;
- Bawa terhadap kejadian ini Terdakwa menyesal dan mengakui kesalahan dan tidak akan mengulangi lagi;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut di atas, 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 ke-1 (satu) sebagaimana diatur dalam Pasal 378 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana Jo Pasal 55 Ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Pidana Jo Pasal 64 Ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Pidana, yang unsur-unsurnya adalah sebagai berikut:

1. Barangsiapa;
2. Dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum;
3. Dengan memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu muslihat, ataupun rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya, atau supaya memberi utang maupun menghapuskan piutang;
4. Orang yang Melakukan, yang Menyuruh Melakukan, atau yang Turut Serta Melakukan Perbuatan;
5. Dilakukan secara terus menerus sebagai perbuatan yang dilanjutkan;

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

Ad.1 Unsur Barang siapa;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan unsur "barangsiapa" menurut ilmu hukum pidana adalah setiap subjek hukum pendukung hak dan kewajiban baik perorangan maupun badan hukum yang telah melakukan suatu perbuatan pidana dan mampu dipertanggungjawabkan atas perbuatannya tersebut serta didakwa didalam persidangan ini sebagai Terdakwa sehingga tidak terjadi *error in persona*;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi dan keterangan Terdakwa yang bersesuaian dengan identitas Terdakwa yang dimaksud dalam surat dakwaan penuntut umum, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa yang dimaksud dengan barang siapa dalam perkara ini adalah Terdakwa Arie Sutrisno Bin Wagimin, yang identitas



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lengkapnya sebagaimana dalam surat dakwaan dan telah dibenarkan oleh saksi-saksi dan Terdakwa sehingga di sini tidak terjadi *error in persona*, dengan demikian unsur barang siapa telah terpenuhi;

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

Menimbang, bahwa di dalam Hoge Raad tanggal 24 Januari 1950 No.287 dikatakan “sifat dari penipuan sebagai kejahatan penipuan terletak pada cara yang telah dipergunakan oleh si pelaku untuk mengerakkan orang lain agar orang lain tersebut menyerahkan sesuatu”;

Menimbang, bahwa di dalam Hoge Raad tanggal 16 Juni 1919 menyebutkan “disyaratkan bahwa sebagai akibat dari penyerahan benda tersebut “ada kemungkinan” bahwa orang yang menyerahkan barang itu atau orang lain menderita kerugian”;

Menimbang, bahwa yang dimaksud “secara melawan hukum” adalah bahwa sesuatu hal tersebut dilarang oleh Undang-undang atau perbuatan tersebut dilakukan tanpa ada izin dari yang berhak;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum diatas diketahui bahwa awalnya Terdakwa mengaku kepada para korban sebagai pengembang/developer dari PT. Nanda Property yang memiliki tanah dan jasa pembangunan dengan harga murah, yang dapat dibayar kredit melalui KPR dan apabila pengajuan tidak disetujui oleh bank maka uang konsumen akan Terdakwa kembalikan sepenuhnya;

Menimbang, bahwa untuk meyakinkan perannya terhadap para korban tersebut Terdakwa meminta tolong saksi Shinta agar mau menjadi marketing penjualan tanah kavling tersebut serta saksi Dian berperan seolah-olah sebagai istri dari Terdakwa. Bahwa saksi korban Sri Eliana telah membayar uang muka pembelian tanah kavling dan pembangunan rumah sebesar Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) kepada Terdakwa, Bahwa saksi korban Bayu Fajri Ramadhan Bin Rochmanu telah melakukan pembayaran uang muka Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) kepada Terdakwa sedangkan saksi korban Maulana Ghulam Hanifa telah melakukan pembayaran uang muka sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah). Bahwa setelah konsumen/ para korban membayar uang muka pembelian, Terdakwa memberikan kwitansi pembayaran dan data konsumen Terdakwa bawa ke Bank untuk BI cheking namun bukan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pengajuan KPR, hal ini dimaksudkan agar menyakinkan para korban bahwa uang telah dimasukkan dalam pengajuan perbankan, namun nyatanya uang tersebut Terdakwa gunakan untuk keperluan pribadi Terdakwa dan sebagian lain uang para korban Terdakwa berikan kepada saksi Shinta sebagai marketing penjualan tanah kavling tersebut serta uang para korban lainnya Terdakwa berikan kepada saudara Dian dalam bentuk barang;

Menimbang, bahwa atas dasar pertimbangan hukum diatas, unsur Dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum telah dapat terpenuhi;

- Ad.3 Unsur Dengan memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu muslihat, ataupun rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya, atau supaya memberi utang maupun menghapuskan piutang;

Menimbang, bahwa unsur pasal ini bersifat alternatif dengan pengertian bahwa apabila salah satu perbuatan yang ditentukan dalam unsur pasal ini terpenuhi maka dengan demikian unsur pasal ini telah terbukti;

Menimbang, bahwa di dalam Hoge Raad tanggal 03 Januari 1937 No.80 dikatakan “tipu daya adalah tindakan-tindakan yang bersifat menipu yang dapat dipakai untuk membuka jalan bagi kesan-kesan bohong dan penampilan-penampilan palsu dan memperkuat kesan tersebut” ;

Menimbang, bahwa menurut R. Soesilo yang di maksud dengan menggerakkan orang lain sama dengan membujuk yang artinya “melakukan pengaruh dengan kelicikan terhadap orang, sehingga orang itu menurutnya berbuat sesuatu yang apabila mengetahui duduk perkara yang sebenarnya, ia tidak akan berbuat demikian”;

Menimbang, bahwa menurut Drs. P.A.F. Lamintang, S.H dikatakan bahwa sifat palsu (martabat palsu) dapat berupa jabatan, pangkat atau sesuatu pekerjaan resmi, padahal semuanya tidak benar ;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan “Barang sesuatu” adalah semua benda, baik benda bergerak ataupun benda tetap, baik yang berujud maupun yang tidak berujud yang mempunyai nilai ekonomis;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum diatas diketahui bahwa pada saat kejadian tersebut Terdakwa mengaku



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai pengembang/developer PT. Nanda Property, saksi Dian mengaku sebagai istri Terdakwa dan saksi Shinta mengaku sebagai marketing dari PT. Nanda Property dengan tujuan agar menjadi pertimbangan para saksi Sri Eliana, Bayu Fajri Ramadhan dan Maulana Ghulam Hanifa mau menyertorkan uang muka pembelian tanah dan pembangunan rumahnya, hingga akhirnya para korban membayarkan uang muka pembelian tanah dan pembangunan rumahnya ke Terdakwa yang mengaku sebagai pengembang/developer PT. Nanda Property;

Menimbang, bahwa yang sebenarnya Terdakwa bukanlah seorang pengembang/developer, saksi Shinta bukanlah marketing dari PT Nanda Property sedangkan saksi Dian bukanlah istri Terdakwa. Bahwa maksud dan tujuan Terdakwa berpura-pura menjadi pengembang/developer adalah untuk meyakinkan para korban untuk menyertorkan uang muka pembelian tanah dan pembangunannya;

Menimbang, Terdakwa telah menerima uang muka dari saksi korban Sri Eliana sebesar Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) dari saksi korban Bayu Fajri Ramadhan Bin Rochmanu sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dan dari saksi korban Maulana Ghulam Hanifa sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah). Bahwa setelah Terdakwa menerima uang muka tersebut, Terdakwa menyerahkan kepada para korban berupa kwitasnsi pembayaran uang muka dari PT Nanda Property yang selanjutnya diketahui bahwa PT Nanda Property diketahui tidak pernah ada atau palsu;

Menimbang, bahwa dengan demikian unsur “Dengan martabat palsu dengan tipu muslihat, menggerakkan orang lain untuk memberi utang telah terpenuhi;

Menimbang, bahwa atas dasar pertimbangan hukum diatas maka beberapa elemen/perbuatan dari unsur pasal ini telah terpenuhi, sehingga unsur ke-3 pasal ini telah dapat terpenuhi pula;

Ad.4 Unsur Orang yang Melakukan, yang Menyuruh Melakukan, atau yang Turut Serta Melakukan Perbuatan;

Menimbang, bahwa unsur “Orang yang Melakukan, yang Menyuruh Melakukan, atau yang Turut Serta Melakukan Perbuatan” ini merupakan delik penyertaan, yang mana menurut Moeljatno dalam *Hukum Pidana Delik-Delik Percobaan dan Delik-Delik Penyertaan*, penyertaan sebagai *strafaufdehnungsgrund* atau sebagai ajaran yang memperluas dapat dipidananya orang yang tersangkut dalam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

timbulannya suatu perbuatan pidana, pendapat tersebut mengisyaratkan bahwa pada dasarnya seseorang hanya dapat dipidana karena bersalah melakukan perbuatan pidana apabila telah memenuhi semua unsur, tetapi pembuat undang-undang membuka kemungkinan untuk memperluas dapat dipidananya orang yang melakukan perbuatan dalam beberapa hal;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dalam Pasal 55 ayat (1) KUHP ini adalah seseorang tidak melakukan delik secara pribadi, melainkan secara bersama-sama dengan orang lain dalam mewujudkan delik, dengan demikian semua unsur delik terpenuhi tidak oleh perbuatan satu orang yang melakukan (*dader*), tetapi oleh rangkaian perbuatan semua peserta;

Menimbang, bahwa yang dimaksud "orang yang melakukan perbuatan" adalah seorang yang sendirian telah berbuat mewujudkan segala anasir atau unsur dari peristiwa pidana;

Menimbang, bahwa yang dimaksud "turut serta melakukan perbuatan" adalah bersama-sama melakukan perbuatan pidana, yang mana harus ada dua orang atau lebih, yaitu orang yang melakukan (*pleger*) dan orang yang turut serta melakukan (*medepleger*) suatu peristiwa pidana;

Menimbang, bahwa Terdakwa melakukan perbuatan tersebut bersama-sama dengan saudara Shinta. Bahwa saat Terdakwa dan Saksi Shinta bersama-sama bertemu dengan masing-masing para korban, Terdakwa berpura-pura sebagai pengembang/developer PT Nanda Property sedangkan saksi Shinta mengaku berpura-pura sebagai marketing PT Nanda Property dengan tujuan agar para korban yakin bahwa Terdakwa memang seorang developer yang menjual bidan tanah sekaligus dengan pembangunan unit rumahnya, hingga akhirnya para korban meytorkan uang miliknya sebagai uang muka pembelian bidang tanah dan pembangunan unit rumahnya kemudian;

Menimbang, bahwa yang sebenarnya Terdakwa bukanlah pengembang/developer PT Nanda Property dan saksi Shinta bukanlah marketing PT Nanda Property karena sejatinya PT Nanta Property tidak pernah ada serta bidang tanah yang dijual Terdakwa kepada para korban bukannlah milik Terdakwa, dimana Terdakwa tidak memiliki alih hak apapun, namun tanah tersebut adalah milik orang lain yang diakui secara sepahak oleh Terdakwa untuk menyakinkan para korbannya,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sehingga Majelis Hakim berpendapat Terdakwa dapat dikategorikan sebagai orang yang melakukan perbuatan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, maka

unsur "Orang yang Melakukan Perbuatan" telah terpenuhi;

Ad.5 Unsur dilakukan secara terus menerus sebagai perbuatan yang dilanjutkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum dipersidangan Terdakwa melakukan perbuatan tersebut sejak tanggal 21 September 2023 terhadap saksi korban Sri Eliana, sejak tanggal 25 September 2023 sampai dengan tanggal 12 Oktober 2023 terhadap saksi korban Bayu Fajrin Ramadhan dan terhadap saksi korban Maulana Ghulam Hanifa pada tanggal 28 Oktober 2023, dengan total kerugian yang dialami para korban sebesar Rp110.000.000,00 (seratus sepuluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa atas dasar pertimbangan hukum diatas, unsur ke-6 pasal ini, telah dapat terpenuhi ;

Menimbang, bahwa oleh karena semua unsur dari Pasal 378 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana Jo Pasal 55 Ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Pidana Jo Pasal 64 Ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Pidana telah terpenuhi, maka Terdakwa haruslah dinyatakan telah terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan tindak pidana sebagaimana didakwakan dalam dakwaan alternatif ke-1 (satu);

Menimbang, bahwa karena selama pemeriksaan terhadap Terdakwa, Majelis Hakim tidak menemukan hal-hal yang dapat menghapuskan sifat pertanggungjawaban pidana pada diri Terdakwa, baik sebagai alasan pemberar dan atau alasan pemaaf dan selama pemeriksaan terhadap Terdakwa Majelis Hakim memperoleh keyakinan akan kesalahan Terdakwa, maka terhadap Terdakwa haruslah dinyatakan telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana dan oleh karenanya Terdakwa patut dijatuhi pidana;

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

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa barang bukti berupa : 1 (satu) lembar kwitansi senilai Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) an Sri Eliana untuk pembayaran DP pembelian tanah dan bangunan yang berlokasi di Hayam Wuruk dengan ukuran 7x15 Kav Nomor 4 tertanggal 21 September 2023 yang merupakan milik saksi korban Sri Eliana, maka dikembalikan kepada saksi korban Sri Eliana. Barang bukti berupa 1 (satu) lembar kwitansi senilai Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) an Maulana Ghulam Hanifa untuk pembayaran DP pengambilan tanah dan bangunan tipe 38 berlokasi di Hayam Wuruk Kav. Nomor 4 tertanggal 28 Oktober 2023 yang merupakan milik saksi korban Maulana Ghulam Hanifa, maka dikembalikan kepada saksi korban Maulana Ghulam Hanifa. Barang bukti berupa 1 (satu) lembar kwitansi senilai Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) an Bayu Fajri Ramadhan Bin Rochmanu untuk pembayaran DP pengambilan rumah tipe 38 berlokasi di Hayam Wuruk dengan ukuran tanah 7x15,5 tertanggal 25 September 2023, 1 (satu) lembar kwitansi senilai Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) an Bayu Fajri Ramadhan Bin Rochmanu untuk pembayaran DP pengambilan rumah tipe 38 berlokasi di Hayam Wuruk dengan ukuran tanah 7x15,5 tertanggal 02 Oktober 2023 dan 1 (satu) lembar kwitansi senilai Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) an Bayu Fajri Ramadhan Bin Rochmanu untuk pembayaran DP pengambilan rumah tipe 38 berlokasi di Hayam Wuruk dengan ukuran tanah 7x15,5 tertanggal 12 Oktober 2023 yang merupakan milik saksi korban Bayu Fajri Ramadhan Bin Rochmanu, maka dikembalikan kepada saksi korban Bayu Fajri Ramadhan Bin Rochmanu;

Menimbang, bahwa barang bukti berupa : 1 (satu) bendel buku rekening BCA Nomor rekening : 0391542944 an Arie Sutrisno, 1 buah kartu ATM BCA Gold debit Nomor : 5307952083319468, 1 bendel mutase rekening September 2023 BCA Rek : 0391542944, 1 bendel mutase rekening Oktober 2023 BCA Rek : 0391542944; 2 bendel kwitansi, 1 bendel Surat perjanjian Pembangunan Rumah tertanggal 28 Oktober 2023, 1 bendel data diri persyaratan pengajuan KPR an Sri Eliana, 1 bendel data diri persyaratan pengajuan KPR an Bayu Fajri dan 1 bendel data diri persyaratan pengajuan KPR an Tufel yang merupakan milik Terdakwa Arie Sutrisno Bin Wagimin, maka dikembalikan kepada Terdakwa Arie Sutrisno Bin Wagimin;

Menimbang, bahwa barang bukti berupa : 1 bendel rekening koran bank BCA an Dian Septia Hartatik bulan September 2023, 1 bendel rekening koran bank BCA an Dian Septia Hartatik bulan Oktober 2023, 1 pasang Sepatu warna putih dan abu-abu merk "SPOTTY", 1 pasang Sepatu slip krem merk "ROSDIFA", 1 tas bentuk bulat warna hitam dan emas merk "EMSIO", 1 tas



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bentuk kotak warna krem merk "ELIZABETH", 1 jam tangan warna emas dan hitam merk "DW", 1 jam tangan warna emas dan putih merk "ALEXANDER CHRISTIE", 1 celana Panjang kain warna hitam, 1 celana Panjang jeans warna biru gelap, 1 celana Panjang jeans warna biru muda, 1 baju gamis Panjang warna hijau motif bunga, 1 baju lengan Panjang warna krem dan coklat, 1 baju lengan Panjang warna krem motif daun, 1 baju lengan Panjang warna hitam motif daun, 1 kaos warna kuning, 1 kaos warna pink bertuliskan "WINMAN", 1 kaos warna putih bertuliskan "PINK BY JJ", 1 jaket warna kuning, 1 blazer warna krem dan 1 sweater warna merah hati yang merupakan milik saksi Dian Septia Hartatik Binti Suhartono, maka dikembalikan Kepada saksi Dian Septia Hartatik Binti Suhartono;

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

Keadaan yang memberatkan:

- Bawa perbuatan Terdakwa meresahkan masyarakat;
- Bawa perbuatan Terdakwa mengakibatkan korban mengalami kerugian;

Keadaan yang meringankan:

- Bawa Terdakwa sopan di persidangan;
- Bawa Terdakwa menyesali perbuatannya;
- Bawa Terdakwa belum pernah dihukum;
- Bawa Terdakwa memiliki tanggungan keluarga;

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

Memperhatikan, Pasal 378 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana Jo

Pasal 55 Ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Pidana Jo Pasal 64 Ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Pidana dan Undang-undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menyatakan **Terdakwa Arie Sutrisno Bin Wagimin**, telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana "**Secara Besama-sama dan Berlanjut melakukan Penipuan**" sebagaimana dalam dakwaan alternatif kesatu;
2. Menjatuhkan pidana kepada Terdakwa oleh karena itu dengan pidana penjara selama **2 (Dua) Tahun dan 4 (Empat) Bulan**;
3. Menetapkan masa penangkapan dan penahanan yang telah dijalani Terdakwa dikurangkan seluruhnya dari pidana yang dijatuhan;
4. Menetapkan Terdakwa tetap ditahan;
5. Menetapkan barang bukti berupa:
 - 1 (satu) lembar kwitansi senilai Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) an Sri Eliana untuk pembayaran DP pembelian tanah dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bangunan yang berlokasi di Hayam Wuruk dengan ukuran 7x15 Kav Nomor 4 tertanggal 21 September 2023;

Dikembalikan Kepada saksi korban Sri Eliana;

- 1 (satu) lembar kwitansi senilai Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) an Maulana Ghulam Hanifa untuk pembayaran DP pengambilan tanah dan bangunan tipe 38 berlokasi di Hayam Wuruk Kav. Nomor 4 tertanggal 28 Oktober 2023;

Dikembalikan Kepada saksi korban Maulana Ghulam Hanifa;

- 1 (satu) lembar kwitansi senilai Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) an Bayu Fajri Ramadhan Bin Rochmanu untuk pembayaran DP pengambilan rumah tipe 38 berlokasi di Hayam Wuruk dengan ukuran tanah 7x15,5 tertanggal 25 September 2023;

- 1 (satu) lembar kwitansi senilai Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) an Bayu Fajri Ramadhan Bin Rochmanu untuk pembayaran DP pengambilan rumah tipe 38 berlokasi di Hayam Wuruk dengan ukuran tanah 7x15,5 tertanggal 02 Oktober 2023;

- 1 (satu) lembar kwitansi senilai Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) an Bayu Fajri Ramadhan Bin Rochmanu untuk pembayaran DP pengambilan rumah tipe 38 berlokasi di Hayam Wuruk dengan ukuran tanah 7x15,5 tertanggal 12 Oktober 2023;

Dikembalikan Kepada saksi korban Bayu Fajri Ramadhan Bin Rochmanu;

- 1 (satu) bendel buku rekening BCA Nomor rekening : 0391542944 an Arie Sutrisno;

- 1 buah kartu ATM BCA Gold debit Nomor : 5307952083319468;
- 1 bendel mutase rekening September 2023 BCA Rek : 0391542944;
- 1 bendel mutase rekening Oktober 2023 BCA Rek : 0391542944; 2 bendel kwitansi;

- 1 bendel Surat perjanjian Pembangunan Rumah tertanggal 28 Oktober 2023;

- 1 bendel data diri persyaratan pengajuan KPR an Sri Eliana;
- 1 bendel data diri persyaratan pengajuan KPR an Bayu Fajri;
- 1 bendel data diri persyaratan pengajuan KPR an Tufel;

Dikembalikan Kepada Terdakwa Arie Sutrisno Bin Wagimin;

- 1 bendel rekening koran bank BCA an Dian Septia Hartatik bulan September 2023;

- 1 bendel rekening koran bank BCA an Dian Septia Hartatik bulan Oktober 2023;

- 1 pasang Sepatu warna putih dan abu-abu merk "SPOTTY";
- 1 pasang Sepatu slip krem merk "ROSDIFIA";
- 1 tas bentuk bulat warna hitam dan emas merk "EMSIO";
- 1 tas bentuk kotak warna krem merk "ELIZABETH";
- 1 jam tangan warna emas dan hitam merk "DW";
- 1 jam tangan warna emas dan putih merk "ALEXANDER CHRISTIE";
- 1 celana Panjang kain warna hitam;
- 1 celana Panjang jeans warna biru gelap;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 celana Panjang jeans warna biru muda;
- 1 baju gamis Panjang warna hijau motif bunga;
- 1 baju lengan Panjang warna krem dan coklat;
- 1 baju lengan Panjang warna krem motif daun;
- 1 baju lengan Panjang warna hitam motif daun;
- 1 kaos warna kuning;
- 1 kaos warna pink bertuliskan "WINMAN";
- 1 kaos warna putih bertuliskan "PINK BY JJ";
- 1 jaket warna kuning;
- 1 blazer warna krem;
- 1 sweater warna merah hati.

Dikembalikan Kepada saksi Dian Septia Hartatik Binti Suhartono;

6. Membebankan kepada Terdakwa membayar biaya perkara sebesar Rp5.000,00 (Lima ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Probolinggo, pada hari Kamis, tanggal 29 Februari 2024, oleh kami, Yusti Cinianus Radjah, S.H sebagai Hakim Ketua, Rifin Nurhakim Sahetapi, S.H. dan Rony Daniel Ricardo, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana yang diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari dan tanggal itu juga oleh Hakim Ketua dengan didampingi para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Friska Ika Endah Sari., S.Kom, S.H. Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Probolinggo, serta dihadiri oleh I GN Agung Wira Anom Saputra, S.H., Penuntut Umum pada Kejaksaan Negeri Probolinggo dan dihadapan Terdakwa dengan didampingi penasihat hukum Terdakwa;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

ttd

Rifin Nurhakim Sahetapi, S.H.

ttd

Yusti Cinianus Radjah, S.H

ttd

Rony Daniel Ricardo, S.H.,M.H.,

Panitera Pengganti,

ttd

Friska Ika Endah Sari., S.Kom,S.H.