



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor 97/Pid.B/2022/PN.Mad

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. Nama lengkap : Nasir Prianto Bin Misnan;
 2. Tempat lahir : Metro;
 3. Umur/tanggal lahir : 67 tahun / 21 April 1954;
 4. Jenis Kelamin : Laki-laki;
 5. Kebangsaan : Indonesia;
 6. Tempat tinggal : Sesuai KTP Jl. Dieng Gg. Pangeranan No.29 RT. 29 RW. 06, Desa Pangongangan, Kecamatan Manguharjo, Kota Madiun;
 7. Agama : Islam;
 8. Pekerjaan : Wiraswasta;
- Terdakwa ditahan dalam perkara lain;

Terdakwa tidak didampingi Penasihat Hukumnya :

Pengadilan Negeri Tersebut ;

Setelah membaca:

- Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Madiun Nomor 97/Pid.B/2022/PN Mad tanggal 11 Agustus 2022 tentang penunjukan Majelis Hakim;
- Penetapan Majelis Hakim Nomor 97/Pid.B/2022/PN Mad tanggal 11 Agustus 2022 tentang penetapan hari sidang;
- Berkas perkara dan surat-surat lain yang bersangkutan;

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

Setelah mendengar Tuntutan Pidana dari Penuntut Umum, yang pada pokoknya menuntut supaya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Madiun yang mengadili perkara ini memutuskan sebagai berikut :

1. Menyatakan Terdakwa NASIR PRIANTO Bin MISNAN bersalah melakukan tindak pidana Penipuan sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam pasal Pasal 378 KUHP, dalam surat dakwaan Pertama;
2. Menjatuhkan pidana terhadap terdakwa NASIR PRIANTO Bin MISNAN pidana penjara selama 2 (dua) tahun 6 (enam) bulan ;
3. Menyatakan barang bukti berupa:
 - 1 (satu) bendel Proposal Griya Madiun yang berlokasi di Kel Pandean, Kec. Taman, Kota Madiun,

Halaman 1 dari 26 halaman Putusan Nomor 97/Pid.B/2022/PN.Mad

Disclaimer

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

Halaman 1



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1(satu) lembar surat Pesenan Rumah SPR Nomor 10/Shn/.../2019 tanggal 31 Mei 2019 dengan pemesanan diatas namakan Istri saksi Hangesti Sri Wilujeng dimana surat tersebut ditandatangani Marketing AGUNG E,C dan diketahui oleh terdakwa Nasir Priyanto selaku Finace Manager;
- 1 (satu) lembar kwitansi PT Setia hati Nusantara untuk uang sebesar Rp.50.000.000,00 untuk pembayaran "titipan DP rumah pandean N0.10/11 tertanggal 31 Mei 2019 yang ditanda tangani terdakwa Nasir Priyanto bermetai;
- 1 (satu) lembar Kwitansi PT setia Hati Nusantara untuk uang sebesar Rp.50.000.000,-untuk pembayaran titipan Dp rumah pandean NO.10/11 tertanggal Madiun.... 2019 yang ditanda tangani terdakwa Nasir Priyanto Bin Misnan bermaterai;

Dikembalikan Pada saksi korban AGUS TJAHJANA;

4. Menetapkan agar terdakwa NASIR PRIANTO Bin MISNAN membayar biaya perkara sebesar Rp. 5000,00 (lima ribu rupiah);

Setelah mendengar Permohonan Terdakwa yang pada pokoknya menyampaikan kepada Majelis Hakim agar berkenan memberikan keringanan seringan-ringannya hukuman kepada Terdakwa ;

Setelah mendengar tanggapan lisan Penuntut Umum terhadap permohonan Terdakwa yang pada pokoknya tetap pada tuntutannya;

Setelah mendengar tanggapan lisan Terdakwa terhadap tanggapan lisan Penuntut Umum yang pada pokoknya tetap pada permohonan;

Menimbang, bahwa Terdakwa telah diajukan kepersidangan oleh Penuntut Umum dengan dakwaan sebagai berikut :

Pertama

Bahwa terdakwa NASIR PRIANTO BIN MISNAN pada hari tanggal dan waktu tidak bisa diingat lagi sekitar Bulan Mei 2019 sampai bulan juni 2019, atau setidaknya pada bulan Mei 2019 sampai bulan juni 2019 bertempat di di rumah saksi korban AGUNG TJAHJANA di Jalan Setia Bakti N0.30, Rt.33/Rw.08, Kelurahan Mojorejo, Kecamatan Taman, Kota Madiun, atau setidak tidaknya pada suatu tempat yang masih termasuk Daerah Hukum Pengadilan Negeri Kota Madiun,"**dengan maksud hendak menguntungkan diri sendiri atau orang lain dengan melawan hak, baik dengan memakai nama palsu atau keadaan palsu, baik dengan akal dan tipu muslihat maupun dengan karangan perkataan bohong, membujuk orang supaya memberikan sesuatu barang , membuat utang atau menghapuskan**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

piutang" perbuatan terdakwa NASIR PRIANTO BIN MISNAN tersebut dilakukan dengan cara sebagai berikut:

Bawa terdakwa NASIR PRIANTO BIN MISNAN selaku Direktur PT Setia Hati Nusantara pada waktu dan tempat sesuaia dakwaan tersebut diatas melalui karyawanya yaitu saksi Tika dan saksi Endang menawari saksi AGUNG TJAHHANA dan Istrinya saksi HANGSTI SRIWILUJENG untuk membeli rumah di "Perumahan Griya Madiun" yang berlokasi di Kelurahan Pandean, Kecamatan Taman, Kota Madiun, dengan harga jual sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) per Unit rumah. Setelah saksi AGUNG TJAHHANA dan Istrinya saksi HANGESTI SRI WILUJENG melihat lokasi Perumahannya di Kelurahan Pandean, Kecamatan Taman, Kota Madiun akirnya tertarik kemudian berniat membeli 2 (dua) unit rumah, selanjutnya saksi korban beserta istrinya membayar uang muka sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut:

1. Pada tanggal 31 Mei 2019 bertempat di Rumah saksi korban di jalan setia Budi NO.30, Rt.33/Rw.08, Kelurahan Mojorejo, Kecamatan Taman, Kota Madiun saksi HANGESTI SRI WILUJENG istrinya saksi korban menyerahkan uang sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) pada saksi TIKA untuk uang muka atas pembelian rumah dimana besok harinya diberikan kwitansi oleh PT Setia Hati Nusantara sebagai tanda terima pembayaran "Titipan" DP rumah Pandean N0.10 dan 11' tertanggal 31 Mei 2019 yang ditandatangani terdakwa NASIR PRIYANTO,
2. Pada tanggal 22 Juni 2019 bertempat di Rumah saksi korban di jalan setia Budi NO.30, Rt.33/Rw.08, Kelurahan Mojorejo, Kecamatan Taman, Kota Madiun saksi HANGESTI SRI WILUJENG istrinya saksi korban menyerahkan uang sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) kepada saksi ENDANG untuk uang muka atas pembelian rumah dimana besok harinya diberikan kwitansi oleh PT Setia Hati Nusantara sebagai tanda terima pembayaran "Titipan" DP rumah Pandean N0.10 dan 11' tertanggal Madiun2019 yang ditandatangani terdakwa NASIR PRIANTO BIN MISNAN,

Bawa setelah saksi AGUNG TJAHHANA dan Istrinya saksi HANGESTI SRI WILUJENG membayar uang muka untuk pembelian perumahan ke PT Setia Hati Nusantara milik terdakwa ternyata Pembangunan perumahannya tidak ada progres pengurukan atau pembangunan rumah padahal saat itu dijanjikan oleh terdakwa setelah pemesanan maka 2 (dua) minggu kemudian akan dilakukan pengurukan ternyata setelah itu saksi korban Agung Tjahjana



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Istrinya Hangesti Sri Wulujeng melihat lokasinya perumahan benar benar tidak dilakukan Pembangunan,

Bahwa setelah saksi AGUNG TJAHHANA dan Istrinya saksi HANGESTI SRI WILUJENG membayar uang muka untuk pembelian perumahan ke PT Setia Hati Nusantara milik terdakwa ternyata Pembangunan rumahnya sampai 1 (satu) tahun tidak pernah terelasiensi dan akirnya saksi korban meminta uangnya sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus ratus juta rupiah) untuk dikembalikan ternyata terdakwa hanya janji janji saja dan akan segera bangun perumahanya dan sampai akirnya saksi korban mendapat **Informasi** kalau tanah yang lokasi di Kelurahan Pandean, Kecamatan Taman, Kota Madiun yang akan dibangun Perumahan tersebut adalah tanah milik orang lain bukan tanah milik terdakwa maupun bukan Tanah milik PT Setia Hati Nusantara;

Bahwa akibat perbuatan terdakwa NASIR PRIANTO tersebut saksi korban AGUNG TJAHHANA dan Istrinya saksi HANGESTI SRI WILUJENG menderita kerugian sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus ratus juta rupiah) ;

Perbuatan terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana melanggar Pasal 378 KUHP

ATAU

Kedua

- Bahwa terdakwa NASIR PRIANTO BIN MISNAN pada hari tanggal dan waktu tidak bisa diingat lagi sekitar Bulan Mei 2019 sampai bulan juni 2019, atau setidaknya pada bulan Mei 2019 sampai bulan juni 2019 bertempat di di rumah saksi korban AGUNG TJAHHANA di Jalan Setia Bakti N0.30, Rt.33/Rw.08, Kelurahan Mojorejo, Kecamatan Taman, Kota Madiun, atau setidak tidaknya pada suatu tempat yang masih termasuk Daerah Hukum Pengadilan Negeri Kota Madiun, "**dengan sengaja dan melawan hukum memiliki barang sesuatu yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain, tetapi yang ada dalam tangannya bukan karena kejahatan**" perbuatan terdakwa NASIR PRIANTO BIN MISNAN tersebut dilakukan dengan cara sebagai berikut:
- Bahwa terdakwa NASIR PRIANTO BIN MISNAN selaku Direktur PT Setia Hati Nusantara pada waktu dan tempat sesuaia dakwaan tersebut diatas melalui karyawanya yaitu saksi Tika dan saksi Endang menawari saksi AGUNG TJAHHANA dan Istrinya saksi HANGESTI SRIWILUJENG untuk membeli rumah di" Perumahan Griya Madiun" yang berlokasi di Kelurahan Pandean , Kecamatan Taman, Kota Madiun, dengan harga jual sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) per Unit rumah. Setelah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

saksi AGUNG TJAHHANA dan Istrinya saksi HANGESTI SRI WILUJENG melihat lokasinya di Kelurahan Pandean , Kecamatan Taman , Kota Madiun akirnya tertarik kemudian berniat membeli 2 (dua) unit rumah, selanjutnya saksi korban beserta istrinya membayar uang muka sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut:

- 1.Pada tanggal 31 Mei 2019 bertempat di Rumah saksi korban di jalan setia Budi N0.30, Rt.33/Rw.08, Kelurahan Mojorejo, Kecamatan Taman, Kota Madiun saksi HANGESTI SRI WILUJENG istrinya saksi korban menyerahkan uang sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) pada saksi TIKA untuk uang muka atas pembelian rumah dimana besok harinya diberikan kwitansi oleh PT Setia Hati Nusantara sebagai tanda terima pembayaran "Titipan" DP rumah Pandean N0.10 dan 11' tertanggal 31 Mei 2019 yang ditandatangani terdakwa NASIR PRIANTO,
 - 2.Pada tanggal 22 Juni 2019 bertempat di Rumah saksi korban di jalan setia Budi N0.30, Rt.33/Rw.08, Kelurahan Mojorejo, Kecamatan Taman, Kota Madiun saksi HANGESTI SRI WILUJENG istrinya saksi korban menyerahkan uang sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) kepada saksi ENDANG untuk uang muka atas pembelian rumah dimana besok harinya diberikan kwitansi oleh PT Setia Hati Nusantara sebagai tanda terima pembayaran "Titipan" DP rumah Pandean N0.10 dan 11' tertanggal Madiun2019 yang ditandatangani terdakwa NASIR PRIYANTO;
- Bahwa setelah saksi AGUNG TJAHHANA dan Istrinya saksi HANGESTI SRI WILUJENG membayar uang muka untuk pembelian perumahan ke PT Setia Hati Nusantara milik terdakwa ternyata Pembangunan rumahnya tidak pernah terelasi dan saksi korban meminta uangnya sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) untuk dikembalikan ternyata terdakwa ternyata terdakwa tidak ada niat uang untuk dikembalikan ke saksi korban sampai akirnya saksi korban mendapat Informasi kalau tanah lokasi yang akan dibangun Perumahan tersebut adalah tanah milik orang lain bukan tanah milik terdakwa maupun bukan Tanah milik PT Setia Hati Nusantara;
 - Bahwa akibat perbuatan terdakwa NASIR PRIANTO tersebut saksi korban AGUNG TJAHHANA dan Istrinya saksi HANGSTI SRI WILUJENG menderita kerugian sebesar Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) ;
Perbuatan terdakwa sebagaimanadiatur dan diancampidana melanggar Pasal 372 KUHP



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap dakwaan tersebut Terdakwa maupun Penasihat Hukumnya tidak mengajukan keberatan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dakwaannya tersebut, Penuntut Umum telah mengajukan saksi-saksi yang keterangannya telah didengar dipersidangan sebagai berikut :

1. **Saksi AGUNG TJAHHANA**, dibawah sumpah keterangannya di depan persidangan yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa kejadian penipuan tersebut antara kurun waktu bulan Mei 2019 s/d bulan Juni 2019 bertempat dirumah saksi di Jalan Setia Bakti N0.32,Rt.33/Rw.08, Kel Mojorejo, Kecamatan Taman, Kota Madiun;
- Bahwa awalnya Terdakwa Nasir Prianto Bin Misnan selaku Direktur Setia Hati Nusantara melalui Karyawanya yang bernama Tika dan saksi Endang menawari saksi korban dan istrinya bernama Hangesti Sri Wilujeng untuk membeli rumah di Perumahan Griya Madiun yang berlokasi di Kelurahan Pandean, Kecamatan Taman, Kota Madiun dengan harga jual Rp295.000.000,00 (dua ratus sembilan puluh lima juta rupiah) Per unit rumah;
- Bahwa saksi Tika dan Endang sewaktu menawarkan perumahan tersebut menunjukkan proposalnya Griya Madiun kepada saksi dan istri saksi;
- Bahwa Terdakwa juga janji dalam jangka 3 bulan rumah sudah jadi;
- Bahwa pada awalnya rumah ditawarkan seharga Rp295.000.000,00 (dua ratus sembilan puluh lima juta rupiah) akhirnya terjadi kesepakatan harga per Unit rumah Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa melihat lokasinya saksi tertarik membeli 2 (dua) Unit rumah, selanjutnya saksi membayar uang muka sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta dan diberi Kwitansidari PT Setia Hati Nusantara yang ditanda tangani oleh terdakwa NASIR PRIANTO Bin MISNAN;
- Bahwa pada tanggal 31 Mei 2019 saat Sdr Tika dan saksi Endang datang lagi kerumah saksi korban dan dibuatkan surat pemesanan rumah;
- Bahwa 2 (dua) unit rumah di Perumahan Griya Madiun dimana rumah yang saksi beli adalah kawling N0.10 dan 11;
- Bahwa pembayaran awalnya saksi bayar uang muka sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta) sedangkan sisanya diangsur minimal Rp1.000.000,00/ per bulan selama 15 Tahun;
- Bahwa karyawan PT Setia Hati Nusantara Yakni Sdr Tika dan Saksi Endang menjelaskan kalau setelah pemesanan maka 2 (dua) minggu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kemudian proses pengurukan tanah akan dimulai yang selanjutnya rumah akan dibangun;

- Bawa saksi korban tertarik dengan rumah yang ditawarkan oleh PT Setia hati Nusantara yang direkturnya terdakwa karena rumah tersebut letaknya strategis, harganya murah, dan dekat perkantoran dan kampus bisa dikontrakkan apabila sudah jadi;
- Bawa setelah membeli rumah 2 (dua) unit di Perumahan Griya Madiun oleh PT Seti Hati Nusantara dibuatkan Surat Pesenan Rumah SPR Nomor 10/Shn/.../2019 tanggal 31 Mei 2019 dengan pemesanan diatas nama istrinya saksi bernama Hangesti Sri Wilujeng dimana surat tersebut ditanda tangani Marketin Agung EC dan diketahui oleh terdakwa Nasir Priyanto selaku Finance Manager (sesuai yang tertera dalam Surat);
- Bawa atas pembelian 2 (dua) unit rumah di Perumahan Griya Madiun yang berlokasi di Kelurahan Pandean, Kecamatan Taman, Kota Madiun tersebut saksi telah melakukan pembayaran sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) sebagai uang muka pembelian 2 (dua) unit rumah dengan perincian sebagai berikut:
 - a. Pada tanggal 31 Mei 2019 berlokasi dirumah saksi korban di Jalan Setia Bakti No.30, Rt.33/Rw.08, kel Mojorejo, Kec Taman, Kota Madiun saksi Hangesti Sri Wilujeng menyerahkan uang tunai sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) kepada Tika untuk keperluan uang muka pembelian rumah , dimana besok harinya diberikan kwitansi PT Setia Hati Nusantara sebagai tanda terima pembayaran titipan DP rumah pandean N0. 10 dan 11 tertanggal 31 Mei 2019 yang ditanda tangani oleh Terdakwa;
 - b. Pada tanggal 22 Juni 2019 berlokasi dirumah saksi korban di Jalan Setia Bakti No.30, Rt.33/Rw.08, kel Mojorejo, Kec Taman, Kota Madiun saksi Hangesti Sri Wilujeng menyerahkan uang tunai sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) kepada saksi Endang untuk keperluan uang muka pembelian rumah, dimana besok harinya diberikan kwitansi PT Setia Hati Nusantara sebagai tanda terima pembayaran titipan DP rumah pandean No10 dan 11 tertanggal Madiun,...2019 yang ditandatangani terdakwa bermaterai;
- Bawa setelah mengeluarkan uang tersebut ternyata di Lokasi, perumahan tidak ada progres pengurukan atau pembangunan rumah padahal saat itu dijanjikan setelah pemesanan maka 2 (dua) minggu kemudian akan dilakukan pengurukan, dimana waktu saksi korban beserta istrinya sering kali melihat lokasi perumahan dan ternyata benar



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

benar tidak ada progres pembangunan hingga berlangsung 1 (satu) tahun, selanjutnya saksi korban danistrinya menelpon terdakwa dengan tujuan membatalkan pembelian rumah tersebut dan minta dikembalikan, namun saat itu terdakwa hanya janji-janji saja mau segera membangun rumah;

- Bawa saksi akhirnya mendapat informasi kalau tanah yang akan dibangun Perumahan Griya Madiun tersebut ternyata milik saksi SANUSI alamat Caruban Madiun dan bukan Tanah milik PT Setia Hati Nusantara dengan Direktur atas nama terdakwa;
- Bawa Perumahan yang dijanjikan sampai saat ini juga tidak ada pembangunan serta uang saksi tidak pernah dikembalikan;
- Bawa barang bukti yang diajukan dalam persidangan berupa: 1 (satu) bendel fotocopy proposal Griya Madiun yang berlokasi di Kel Pandean, Kec Taman, Kota Madiun,1(satu) lembar surat pesenan Rumah SPR Nomor:10/SHn/.../2019 tanggal 31 Mei 2019 dengan pemesan atas nam Hangesti Sri Wilujeng dimana surat tersebut ditandatangani Marketing Agung EC, dan diketahui terdakwa selaku Finace Manager,1(satu) lembar kwitansi PT Setia Hati Nusantara untuk uang sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta) untuk pembayaran titipan DP rumah pandean N0.10 dan 11" tertanggal 31 Mei 2019 yang ditandatangani terdakwa bermaterai, 1(satu) lembar kwitansi PT Setia Hati Nusantara untuk uang sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) untuk pembayaran "titipan DP rumah pandean N0.10 dan 11 tertanggal Madiun,...2019 yang ditandatangani oleh terdakwa bermaterai, 1(satu) lembar kwitansi berisi terima dari saksi Hangesti Srii wilujeng uang sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) untuk pembayaran pemesanan perumahan di Desa, Kec Taman, Kota Madiun Kav No.10/11 tertanggal Madiun 22 Juni 2019 yang ditanda tangani oleh Endang S,1 (satu) bendel Print Aut pesan WA yang berisi pesan Agung Tjahjana ke terdakwa untuk pengembalian uang milik saksi Agung Tjahjana;

Terhadap keterangan Saksi tersebut, Terdakwa menyatakan benar dan tidak ada keberatan;

2. **Saksi HANGESTI SRI WILUDJENG**, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bawa kejadian penipuan tersebut antara kurun waktu bulan Mei 2019 s/d bulan Juni 2019 bertempat dirumah saksi di Jalan Setia Bakti N0.32,Rt.33/Rw.08, Kel Mojorejo, Kecamatan Taman, Kota Madiun;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bawa awalnya Terdakwa Nasir Prianto Bin Misnan selaku Direktur Setia Hati Nusantara melalui Karyawanya yang bernama Tika dan saksi Endang menawari saksi dan suami saksi Agung Tjahyana untuk membeli rumah di Perumahan Griya Madiun yang berlokasi di Kelurahan Pandean, Kecamatan Taman, Kota Madiun dengan harga jual Rp295.000.000,00 (dua ratus sembilan puluh lima juta rupiah) Per unit rumah;
- Bawa saksi Tika dan Endang sewaktu menawarkan perumahan tersebut menunjukan proposalnya Griya Madiun kepada saksi dan istri saksi;
- Bawa Terdakwa juga janji dalam jangka 3 bulan rumah sudah jadi;
- Bawa pada awalnya rumah ditawarkan seharga Rp295.000.000,00 (dua ratus sembilan puluh lima juta rupiah) akirnya terjadi kesepakatan harga per Unit rumah Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah);
- Bawa melihat lokasinya saksi tertarik membeli 2 (dua) Unit rumah, selanjutnya saksi membayar uang muka sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta dan diberi Kwitansidari PT Setia Hati Nusantara yang ditanda tangani oleh terdakwa NASIR PRIANTO Bin MISNAN;
- Bawa pada tanggal 31 Mei 2019 saat Sdr Tika dan saksi Endang datang lagi kerumah saksi korban dan dibuatkan surat pemesanan rumah;
- Bawa 2 (dua) unit rumah di Perumahan Griya Madiun dimana rumah yang saksi beli adalah kawling No.10 dan 11;
- Bawa pembayaran awalnya saksi bayar uang muka sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta) sedangkan sisanya diangsur minimal Rp1.000.000,00/ per bulan selama 15 Tahun;
- Bawa karyawan PT Setia Hati Nusantara Yakni Sdr Tika dan Saksi Endang menjelaskan kalau setelah pemesanan maka 2 (dua) minggu kemudian proses pengurukan tanah akan dimulai yang selanjutnya rumah akan dibangun;
- Bawa saksi korban tertarik dengan rumah yang ditawarkan oleh PT Setia hati Nusantara yang direkturnya terdakwa karena rumah tersebut letaknya strategis, harganya murah, dan dekat perkantoran dan kampus bisa dikontrakkan apabila sudah jadi;
- Bawa setelah membeli rumah 2 (dua) unit di Perumahan Griya Madiun oleh PT Seti Hati Nusantara dibuatkan Surat Pesenan Rumah SPR Nomor 10/Shn/.../2019 tanggal 31 Mei 2019 dengan pemesanan diatas saksi dan suami saksi dimana surat tersebut ditanda tangani Marketin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agung EC dan diketahui oleh terdakwa Nasir Priyanto selaku Finance Manager (sesuai yang tertera dalam Surat);

- Bawa atas pembelian 2 (dua) unit rumah di Perumahan Griya Madiun yang berlokasi di Kelurahan Pandean, Kecamatan Taman, Kota Madiun tersebut saksi telah melakukan pembayaran sebesar Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) sebagai uang muka pembelian 2 (dua) unit rumah dengan perincian sebagai berikut:
 - a. Pada tanggal 31 Mei 2019 berlokasi dirumah saksi korban di Jalan Setia Bakti No.30, Rt.33/Rw.08, kel Mojorejo, Kec Taman, Kota Madiun saksi Hangesti Sri Wilujeng menyerahkan uang tunai sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) kepada Tika untuk keperluan uang muka pembelian rumah , dimana besok harinya diberikan kwitansi PT Setia Hati Nusantara sebagai tanda terima pembayaran titipan DP rumah pandean N0. 10 dan 11 tertanggal 31 Mei 2019 yang ditanda tangani oleh Terdakwa;
 - b. Pada tanggal 22 Juni 2019 berlokasi dirumah saksi korban di Jalan Setia Bakti No.30, Rt.33/Rw.08, kel Mojorejo, Kec Taman, Kota Madiun saksi Hangesti Sri Wilujeng menyerahkan uang tunai sebesar Rp.50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) kepada saksi Endang untuk keperluan uang muka pembelian rumah, dimana besok harinya diberikan kwitansi PT Setia Hati Nusantara sebagai tanda terima pembayaran titipan DP rumah pandean No10 dan 11 tertanggal Madiun Tahun 2019 yang ditandatangani terdakwa bermaterai;
- Bawa setelah mengeluarkan uang tersebut ternyata di Lokasi, perumahan tidak ada progres pengurukan atau pembangunan rumah padahal saat itu dijanjikan setelah pemesanan maka 2 (dua) minggu kemudian akan dilakukan pengurukan, dimana waktu saksi korban beserta istrinya sering kali melihat lokasi perumahan dan ternyata benar benar tidak ada progres pembangunan hingga berlangsung 1 (satu) tahun, selanjutnya saksi dan suami saksi menelpon terdakwa dengan tujuan membatalkan pembelian rumah tersebut dan minta dikembalikan, namun saat itu terdakwa hanya janji-janji saja mau segera membangun rumah;
- Bawa saksi akhirnya mendapat informasi kalau tanah yang akan dibangun Perumahan Griya Madiun tersebut ternyata milik saksi SANUSI alamat Caruban Madiun dan bukan Tanah milik PT Setia Hati Nusantara dengan Direktur atas nama terdakwa;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bawa Perumahan yang dijanjikan sampai saat ini juga tidak ada pembangunan serta uang saksi tidak pernah dikembalikan;
- Bawa barang bukti yang diajukan dalam persidangan berupa: 1 (satu) bendel photocopy proposal Griya Madiun yang berlokasi di Kel Pandean, Kec Taman, Kota Madiun, 1(satu) lembar surat pesenan Rumah SPR Nomor:10/SHn/.../2019 tanggal 31 Mei 2019 dengan pemesan atas nam Hangesti Sri Wilujeng dimana surat tersebut ditandatangani Marketing Agung EC, dan diketahui terdakwa selaku Finace Manager, 1(satu) lembar kwitansi PT Setia Hati Nusantara untuk uang sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta) untuk pembayaran titipan DP rumah pandean N0.10 dan 11 tertanggal 31 Mei 2019 yang ditandatangani terdakwa bermetarai, 1(satu) lembar kwitansi PT Setia Hati Nusantara untuk uang sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) untuk pembayaran "titipan DP rumah pandean N0.10 dan 11 tahun 2019 yang ditandatangani oleh terdakwa bermaterai, 1(satu) lembar kwitansi berisi terima dari saksi Hangesti Srii wilujeng uang sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) untuk pembayaran pemesanan perumahan di Desa, Kec Taman, Kota Madiun Kav No.10/11 tertanggal Madiun 22 Juni 2019 yang ditanda tangani oleh Endang S, 1 (satu) bendel Print Out pesan WA yang berisi pesan Agung Tjahjana ke terdakwa untuk pengembalian uang milik saksi Agung Tjahjana;

Atas keterangan saksi tersebut, Terdakwa menyatakan tidak ada keberatan dan membenarkannya ;

3. **Saksi SITI NURJANAH**, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bawa tanah kosong yang ada disebelah timur Jln Bhakti Pesona, Kel Pandean , Kec Taman, Kota Madiun awalnya adalah tanah sawah milik nenek dan kakaknya saksi bernama Panut Diharjo (alm) kemudian diwariskan pada ibunya saksi bernama Sdr. Sulasmri meninggal 2015 tanah tersebut kosong sampai akirnya pada tahun 2021 tanah tersebut dibeli oleh kepala Desa Mojopurno bernama AGUS;
 - Bawa saksi menerangkan tanah tersebut batasnya sebelah barat Jln Bhakti Pesona, sebelah utara Jln. Panorama raya, sebelah utara Jln Panorama raya, sebelah selatan Jln. Panorama Indah, sebelah timur Perumahan Panorama wilis;
 - Bawa Terdakwa tidak pernah minta ijin ke saksi selaku ahli waris untuk membangun perumahan dan menjual untuk Perumahan ke Konsumen;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bawa Foto lokasi tanah kosong itu adalah miliknya almarhum kakak dan ibunya saksi dan tidak pernah dijual ke terdakwa selaku pemilik PT Setia hati Nusantara;

Atas keterangan saksi tersebut, Terdakwa menyatakan tidak ada keberatan dan membenarkannya ;

4. **Saksi NINDIO BASKORO**, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bawa saksi sebagai PNS pada Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu pintu Kota Madiundan menjabat sebagai analis Kebijakan ahli Muda Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan terpadu satu pintu sub koordinator Pelayanan Perijinan dan Non Perijinan Non Berusaha;
- Bawa tugas dan wewenang saksi sebagai kasi Perijinan nono perijinan pada Kantor dimana saksi Tugas sebagai berikut:
 - a. Melaksanakan penyelenggaraan pelayanan perizinan dan non perizinan;
 - b. Merencanakan penyelegaraan pelayanan perizinan dan Non perizinan;
 - c. Mengolah penyelegaraan pelayanan perizinan dan Non Perizinan;
 - d. Memeriksa Dokumen /berkas permohonan pelayanan perizinan dan Non Perizinan;
 - e. Mengverifikasi penyelenggaraan pelayanan perizinan dan non perizinan;
 - f. Mengidentifikasi penyelegaraan pelayanan perizinan dan non perizinan;
 - g. Mengoordinasikan penyelegaraan pelayanan perizinan dan Non Perizinan;
 - h. Memvalidasi Penyelenggara Pelayanan perizinan dan non perizinan;
 - i. Membuat konsep penyelegara Pelayanan Perizinan dan Non Perizinan;
 - j. Menyusun dan mengevaluasi laporan penyelenggaraan pelayanan perizinan dan non perizinan;
 - k. Mengadministrasi Pelayanan Penyelegaraan pelayanan perizinan dan Non perizinan;
 - l. Menerbitkan Dokumen pelayanan perizinan dan Non perizinan;
 - m. Menyediakan pelayanan perizinan dan Non Perizinan,;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- o. Menyediakan Pelayanan perizinan dan Non Perizinan berbasis sestim pelayanan secara elektronik dan melaksanakan tugas lain yang bersifat Kedinasan yang diberikan oleh kepala bidang Penyelegara Pelayanan Perizinan dan Non Perizinan;
- Bahwa suatu usaha Perumahan Syarat yang harus dipenuhi yaitu harus menjadi anggota RE dan harus punya ijin jasa usaha dasar Rekontruksi 2019 sudah berlaku ;
- Bahwa PT Setia Hati Nusantara yang direkturnya terdakwa tersebut tidak menjadi anggota RE melalui Surabaya, dan belum punya ijin jasa usaha dasar Rekontruksi di tahun 2019 tersebut;
- Bahwa PT setia Hati Nusantara yang direkturnya terdakwa adalah Ilegal;
- Bahwa PT Setia hati Nusantara untuk perizinan perseroan terbatas di Kantor DPMPTSP Kota Madiun belum ada AKTE Perseroan terbatas dan mempunyai SBU (Sertifikat Badan Usaha) sesuai Sertifikat usahanya, terdaftar dalam anggota Real Estete Indonesia (Rei) ;
- Bahwa PT Setia Hati Nusantara baru melakukan pendaftaran di Sistem OSS (online Single Sub Mission) belum melanjutkan pemenuhan Komitmen verifikasi di daerah jadi di kantor DPM PTSP Kota Madiun belum ada data/catatan kegiatan Usaha yang dilakukan oleh PT Setia Hati Nusantara hanya sesuai dengan catatan pendaftaran di sistem OSS dengan data yang ditemukan nama PT Setia Hati Nusantara, alamat Kantor/Korespodensi Jln. Dieng N0.20, Kel Pengangongan, Kec Mangunharjo, Kota Madiun, Prov. Jawa timur, NPWP;82833.192.6-621.000, NIB (Nomor induk Perusahaan 9120401132033, tanggal pendaftaran Awal 23 Januari 2019 Kegiatan Usaha yang terdaftar yaitu kode KBLI 68110, nama KBLI Real Estat yang dimiliki sendiri atau disewa selain itu tidak ada catatan yang terdaftar di Kantor DPM PTSP Kota Madiun, jadi PT SETIA HATI NUSANTARA belum dapat melakukan kegiatan operasional usahanya baik melakukan pembangunan pemasaran atau pemungutan biaya pada User;
- Bahwa PT Setia Hati Nusantara jika melakukan kegiatan usaha dalam bidang pembangunan Pejualan unit perumahan /real estate di Wilayah kota madiun harus dipenuhi yaitu : Persetujuan kesesuaian kegiatan Pemanfatan Ruang dikeluarkan oleh DPMPTSP atas rekomdari Tim Koordinasi Penataan Ruang Daerah (TKPRD) Kota Madiun, dengan persyaratan salah satunya Sertifikat tanah, KTP pemohon, Pertimbangan Tehnis pertahanan (PTP) dikeluarkan oleh Badan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pertanahan, Ijin Lingkungan melalui DPM PTSP Kota Madiun dengan Dinas teknis Lingkungan hidup, Andalalin melalui DPMPTSP Kota Madiun dengan Dinas teknis Dinas Lingkungan Hidup, Peil Banjir melalui DPM PTSP Kota Madiun dengan Dinas Tehnis Pekerjaan Umum dan Penataan ruang, Pengajuan Persetujuan bangunan Gedung (PBG) melalui Dinas Pekerjaan Umum dn Penataan ruang, surat Pernyataan tanah tidak dalam sengketa kalau tanah masih tanah sawah itu wajib dikeringkan melalui BPN IPPT jadi tidak mudah tanah dikeringkan langsung dibangun tidak seperti itu harus wajib melalui BPN dulu kalau tanah disertifikat itu masih tanah sawah bukan tanah pekarangan itu sebagai persyaratan awal;

- Bahwa PT Setia Hati Nusantara belum punya persyaratan yang tersebut diatas ;

Atas keterangan saksi tersebut, Terdakwa menyatakan tidak ada keberatan dan membenarkannya;

Menimbang, bahwa dipersidangan telah pula didengar keterangan Terdakwa NASIR PRIANTO BIN MISNAN, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa sebelum ada kejadian Penipuan tersebut Terdakwa tidak kenal dengan saksi korban AGUNG TJAHHANA dan saksi HANGESTI SRI WILUJENG, setahu terdakwa saksi koban dan istrinya tersebut telah memesan 2 (dua) unit rumah di Perumahan Griya Madiun yang berlokasi di Jalan Bhakti Pesona, Kel Pandean, Kecamatan Taman, Kota Madiun,
- Bahwa kedudukannya terdakwa di PT Setia Hati Nusantara sebagai Direktur Utama;
- Bahwa PT Setia Hati Nusantara tersebut melakukan pemasaran atas Perumahan Griya Madiun mulai tahun 2018;
- Bahwa di PT Setia Hati Nusantara mempunyai karyawan yang tugasnya pada bidang marketing /pemasaran adalah Sdr Atika, Endang dan Agung alamat Madiun;
- Bahwa pada saat PT Setia Hati Nusantara menawarkan ke Masyarakat dalam rangka memasarkan "Perumahan Griya Madiun" tersebut untuk bangunan rumah belum ada yang dibangun dan lokasi perumahan masih lahan kosong;
- Bahwa pada saat PT Setia Hati Nusantara melakukan penawaran ke Masyarakat dan ke saksi korban Agung Tjahjana dan " Perumahan Griya Madiun" tersebut tanah lokasi yang akan dibuat perumahan masih status



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

milik orang karena memang belum terdakwa bayar pembelianya dan sampai sekarang tanah tersebut belum terdakwa beli;

- Bahwa Terdakwa menerangkan belum minta ijin kepada ahli waris yang mempunya tanah tersebut kalau tanah tersebut untuk perumahan Griya Madiun;
- Bahwa PT Setia Hati Nusantara membuat proposal Perumahan sampai menawarkan ke Konsumen terdakwa tidak pernah ijin ke ahli waris pemilik tanah dan terdakwa juga belum membayarnya;
- Bahwa Perumahan Griya Madiun akan dibangun perumahan tipe 45 semua dan sebanyak 50 (lima puluh) unit rumah namun kenyataanya Perumahan Griya Madiun tersebut tidak terealisasi karena terdakwa tidak memiliki tanah yang akan dibangun perumahan tersebut;
- Bahwa Terdakwa menerangkan selaku Direktur PT Setia Hati Nusantara tersebut tidak pernah membeli tanah yang berlokasi di Kelurahan Pandean , Kecamatan Taman, Kota Madiun, dengan harga jual sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);
- Bahwa saksi Agung Tjahjani dan saksi Hangesti Sri Wilujeng pernah memesan 2 (dua) unit rumah dengan harga jual ditawarkan terdakwa per Unitnya Rp295.000.000,00 (dua ratus sembilan puluh lima juta rupiah) Namun akhirnya kesepakatan harga per Unitnya Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) dan sudah menyerahkan uang DP kepada anak buah terdakwa sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan dibayar 2 kali keesokan harinya diberi Surat tanda terima uang ditanda tangani oleh terdakwa selaku Direktur PT Setia Hati Nusantara yang diserahkan oleh Sdr Endang dan Tika;
- Bahwa Terdakwa telah menerima uang DP Pembelian rumah Griya Madiun 2 (dua) unit dengan NO 10 dan 11;
- Bahwa Terdakwa berjanji pada saksi korban dalam waktu 6 (enam) bulan Perumahan sudah jadi alias selesai dibangun, kenyataanya perumahan tersebut tidak pernah terealisasi;
- Bahwa lewat anak buahnya Eti da Endang terdakwa bilang kalau 2 (dua) minggu setelah pemesanan rumah tanah akan dilakukan Pengurukan ternyata tidak ada pengurukan lahan dan akhirnya terdakwa di hubungi melalui telepon oleh saksi korban AGUNG TJAHHJANA namun terdakwa hanya janji janji akan dibangun;
- Bahwa saksi Agung Tjahjana lewat Wa minta uangnya Dp sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) untuk dikembalikan namun terdakwa tidak bisa mengembalikan sampai sekarang;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Terdakwa tidak mengajukan saksi yang meringankan (a de charge);

Menimbang, bahwa Penuntut Umum mengajukan barang bukti sebagai berikut:

- 1 (satu) bendel Proposal Griya Madiun yang berlokasi di Kel Pandean, Kec. Taman, Kota Madiun;
- 1 (satu) lembar surat Pesenan Rumah SPR Nomor 10/Shn/.../2019 tanggal 31 Mei 2019 dengan pemesanan diatas namakan Istri saksi HANGESTI SRI WILUJENG dimana surat tersebut ditandatangani Marketing AGUNG E,C dan diketahui oleh terdakwa Nasir Priyanto selaku Finance Manager;
- 1 (satu) lembar kwitansi PT Setia hati Nusantara untuk uang sebesar Rp.50.000.000,00 untuk pembayaran "titipan DP rumah pandean NO.10/11 tertanggal 31 Mei 2019 yang ditanda tangani terdakwa Nasir Priyanto bermaterai;
- 1 (satu) lembar Kwitansi PT setia Hati Nusantara untuk uang sebesar Rp.50.000.000,-untuk pembayaran titipan Dp rumah pandean NO.10/11 tahun 2019 yang ditanda tangani terdakwa Nasir Priyanto Bin Misnan bermaterai;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi, keterangan Terdakwa dan Barang Bukti sebagaimana tersebut diatas, diperoleh fakta-fakta hukum sebagai berikut :

- Bahwa pada hari tanggal dan waktu tidak bisa dingat lagi sekitar bulan Mei 2019 sampai bulan juni 2019 melalui Karyawanya yaitu Tika dan Endang untuk menawari saksi korban AGUNG TJAHHANA dan Istrinya saksi HANGESTI SRI WILUJENG untuk membeli Rumah di "Perumahan Griya Madiun yang berlokasi di Keluarahan Pandean, Kecamatana Taman, Kota Madiun dengan harga sebesar Rp.295.000.000,00 (dua ratus sembilan puluh lima juta rupiah) dan akhirnya sepakat harga Rp.250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) per Unit dengan tipe 45;
- Bahwa terdakwa lewat karyawanya menawarkan rumah dengan Tipe 45 harga Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) Per unit, ditengah kota, murah, letak Strategis dan dijanjikan 2 (dua) minggu sudah dilakukan Pengurukan tanahnya akhirnya saksi korban AGUS TJAHHANA dan saksi HANGESTI SRI WILUJENG tertarik dan membeli Perumahan tersebut 2 (dua) unit dengan nomor 10 dan Nomer 11;
- Bahwa saksi AGUS TJAHHANA dan Saksi HANGESTI SRI WILUJENG setelah sepakat harga dengan terdakwa akhirnya membayar uang DP sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dengan perincian



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembayaran sebagai berikut: Pada tanggal 31 Mei 2019 bertempat di Rumah saksi korban AGUS TJAHJANA dan saksi HANGESTI SRI WILUJENG di jalan Setia budi N0.30 , Rt33/Rw.08, Kel Mojorejo, Kec Taman, Kota Madiun saksi saksi HANGESTI SRI WILUJENG istrinya saksi korban menyerahkan uang sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) pada saksi TIKA untuk uang muka atas pembelian rumah dimana besok harinya diberikan kwitansi oleh PT Setia Hati Nusantara sebagai tanda terima pembayaran "Titipan" DP rumah Pandean N0.10 dan 11' tertanggal 31 Mei 2019 yang ditandatangani terdakwa NASIR PRIANTO dan bermerai kemudian pada tanggal 22 Juni 2019 bertempat di Rumah saksi korban di jalan setia Budi N0.30, Rt.33/Rw.08, Kelurahan Mojorejo, Kecamatan Taman, Kota Madiun saksi HANGESTI SRI WILUJENG istrinya saksi korban menyerahkan uang sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) kepada saksi ENDANG untuk uang muka atas pembelian rumah dimana besok harinya diberikan kwitansi oleh PT Setia Hati Nusantara sebagai tanda terima pembayaran "Titipan" DP rumah Pandean N0.10 dan 11 tahun 2019 yang ditandatangani terdakwa Nasir dan bermaterai;

- Bahwa setelah 2 (dua) Minggu janji terdakwa dilakukan Pengurukan dan langsung dilakukan Pembangunan ternyata tidak terealisasi Pengurukan tanah maupun Pembangunan;
- Bahwa saksi SITI NURJANAH dalam persidangan tidak kenal dengan terdakwa dan tanah yang akan dibangun Perumahan Griya Madiun tersebut adalah tanah kosong milik kakeknya sudah meninggal pewarisnya ibuknya bernama SULASMI yang punya anak 9 dan pada tahun 2020 tanah tersebut dijual kepada Kepala desa Mojopurno bernama AGUS,
- Bahwa saksi SITI NURYAMAH menerangkan keluarganya tidak pernah jual tanah pada terdakwa dan terdakwa juga tidak pernah ijin mau membangun Perumahan GRIYA MADIUN " di tanahnya;
- Bahwa saksi NINDIO BASKORO menerangkan kalau terdakwa tersebut tidak masuk angota Rei dan terdakwa juga tidak punya ijin jasa usaha dasar Rekontruksi 2019 sudah berlaku;
- Bahwa terdakwa selaku Direktur Utama PT Setia Hati Nusantara ini tidak memiliki ijin untuk melakukan Pembangunan Perumahan karena terdakwa tidak memenuhi persyaratan yang harus dipenuhi ke Dinas Penanaman modal dan pelayanan terpadu;
- Bahwa saksi AGUS TJJAHJANA dan saksi HANGESTI SRI WILUJENG mengetahui terdakwa tidak melakukan Pengurukan lahan kosong tersebut dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak membangun perumahan tersebut saksi korban minta uangnya kembali namun terdakwa hanya janji-janji saja, akirnya dilaporkan ke Polisi;

- Bawa Terdakwa mengakui perbuatannya dan menyesali perbuatannya;

Menimbang, bahwa untuk menentukan bersalah tidaknya Terdakwa, maka harus dipertimbangkan terlebih dahulu apakah perbuatan yang dilakukan oleh Terdakwa telah memenuhi unsur-unsur tindak pidana dari pasal yang didakwakan oleh Penuntut Umum dalam surat dakwaannya ;

Menimbang, bahwa dakwaan Penuntut Umum disusun secara Alternatif yaitu :

Pertama : Melanggar Pasal 378 KUHP;

Atau

Kedua : Melanggar Pasal 372 KUHP ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan dakwaan yang sesuai dengan fakta yang terungkap dipersidangan yaitu dakwaan pertama yaitu pasal 378 KUHP dengan unsur – unsur sebagai berikut:

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

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan secara seksama unsur-unsur tersebut diatas satu persatu dihubungkan dengan fakta-fakta hukum sebagaimana telah diuraikan diatas ;

Ad.1. Unsur barangsiapa ;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan "barangsiapa" disini adalah siapa saja selaku subyek hukum atau pendukung hak dan kewajiban yang terhadap dirinya berlaku dan atau dapat diterapkan ketentuan-ketentuan Hukum Pidana Indonesia ;

Menimbang, bahwa dipersidangan oleh Penuntut Umum telah dihadirkan Terdakwa NASIR PRIANTO BIN MISNAN, yang setelah diteliti tentang identitasnya ternyata telah sesuai dengan identitas Terdakwa sebagaimana yang tercantum dalam surat dakwaan Penuntut Umum, sedang diketahui bahwa terhadap diri Terdakwa NASIR PRIANTO BIN MISNAN tersebut berlaku dan/atau dapat diterapkan ketentuan-ketentuan Hukum Pidana Indonesia;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena itu menurut Majelis Hakim unsur tindak pidana “barangsiapa” telah terpenuhi secara sah dan meyakinkan terhadap diri Terdakwa ;

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

Menimbang, bahwa unsur tersebut di atas, bersifat alternatif artinya yaitu tidak harus dibuktikan keseluruhannya, tetapi dapat dipilih sesuai dengan fakta yang terdapat di persidangan yang dekat dengan perbuatan Terdakwa;

Menimbang, bahwa menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum berarti perbuatan yang dilakukan bertujuan menguntungkan diri sendiri ataupun orang lain dengan tiada hak atau melawan hukum;

Menimbang, bahwa unsur dengan tujuan menguntungkan diri sendiri atau orang lain didahului oleh unsur kesengajaan yaitu kata-kata “dengan tujuan” yang dalam bahasa Belanda dikenal dengan istilah “*met het oogmerk*” atau disingkat “*oogmerk*”. Dengan sengaja atau kesengajaan atau dolus atau opzet yang dalam *Memorie van Toelichting* adalah “*Willens en Wetens*” yaitu seseorang yang melakukan sesuatu perbuatan dengan sengaja harus menghendaki (*willen*) dari perbuatan itu serta harus menginsyafi/mengerti (*weten*) akan akibat dari perbuatan itu. Kesengajaan juga merupakan sikap batin, sikap batin mana dapat dilihat dari tingkah laku dan perbuatan seseorang atau dengan kata lain tingkah laku atau perbuatan merupakan perwujudan dari sikap batin, oleh karena itu kesengajaan Terdakwa dapat dilihat bagaimana atau apa yang dilakukan pada waktu itu;

Menimbang, bahwa arti menguntungkan adalah setiap perbaikan dalam posisi atau nasib kehidupan yang diperoleh atau yang akan dicapai oleh pelaku. Pada umumnya perbaikan terletak di dalam bidang harta kekayaan seseorang. Tetapi menguntungkan tidak terbatas pada memperoleh setiap keuntungan yang dihubungkan dengan perbuatan penipuan itu atau yang berhubungan dengan akibat perbuatan penipuan, tetapi lebih luas, bahkan memperoleh pemberian barang yang dikehendaki dan yang oleh orang lain dianggap tidak bernilai termasuk juga pengertian menguntungkan ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa melawan hukum berarti bertentangan dengan kepatutan yang berlaku di dalam kehidupan masyarakat;

Menimbang, bahwa menggunakan nama palsu (*valsche naam*), dalam hal ini terdapat 2 (dua) pengertian nama palsu, antara lain: Pertama, diartikan sebagai suatu nama bukan namanya sendiri melainkan nama orang lain (misalnya menggunakan nama seorang teman). Kedua, diartikan sebagai suatu nama yang tidak diketahui secara pasti pemiliknya atau tidak ada pemiliknya (misalnya orang yang bernama A menggunakan nama samaran B dan Nama B tidak ada pemiliknya atau tidak diketahui secara pasti ada tidaknya orang tersebut);

Menimbang, bahwa menggunakan martabat atau kedudukan palsu (*valsche hoedenigheid*), dalam hal ini terdapat beberapa istilah yang sering digunakan sebagai terjemahan dari perkataan *valsche hoedenigheid* yakni, keadaan palsu, martabat palsu, sifat palsu, dan kedudukan palsu ;

Menimbang, bahwa adapun yang dimaksud dengan kedudukan palsu itu adalah suatu kedudukan yang disebut atau digunakan seseorang, kedudukan mana menciptakan atau memiliki hak-hak tertentu, padahal sesungguhnya ia tidak mempunyai hak tertentu itu;

Menimbang, bahwa yang dimaksud Tipu muslihat (*listige kunstgrepen*) berdasarkan Arrest HR tanggal 30 Januari 1911 adalah perbuatan-perbuatan yang menyesatkan yang dapat menimbulkan dalih-dalah yang palsu dan gambaran-gambaran yang keliru dan memaksa orang untuk menerimanya. Yang membedakan tipu muslihat dengan kebohongan adalah pada bentuk perbuatannya. Tipu muslihat merupakan perbuatan fisik sedangkan kebohongan merupakan bentuk perbuatan lisan atau ucapan;

Menimbang, bahwa Istilah kebohongan berasal dari kata "bohong" menurut Kamus Umum Bahasa Indonesia bohong adalah suatu keadaan yang tidak sesuai dengan hal (keadaan dsb) yang sebenarnya. Kebohongan adalah suatu pernyataan yang diungkapkan bertentangan dengan kenyataan yang sebenarnya;

Menimbang, bahwa sedangkan berdasarkan kamus besar Bahasa Indonesia yang dimaksud dengan Tipu adalah perbuatan atau perkataan yg tidak jujur (bohong, palsu, dsb) dgn maksud untuk menyesatkan, mengakali, atau mencari untung; kecoh: dan Muslihat adalah 1) daya upaya; (2) siasat atau taktik (untuk menjebak dan sebagainya);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa keadaan atau sifat palsu adalah pernyataan dari seseorang, bahwa ia ada dalam suatu keadaan tertentu, keadaan mana memberikan hak-hak kepada orang yang ada dalam keadaan itu sedangkan rangkaian kata-kata bohong disyaratkan harus terdapat beberapa kata bohong dan kata bohong yang diucapkan, suatu kata bohong saja dianggap tidak cukup sebagai alat penggerak ataupun alat bujuk. Rangkaian kata-kata bohong yang diucapkan secara tersusun hingga merupakan suatu cerita yang dapat diterima sebagai sesuatu yang logis dan benar;

Menimbang, bahwa perbuatan menggerakkan (*Bewegen*) dapat juga diartikan dengan istilah membujuk atau menggerakkan hati. Dalam KUHP sendiri tidak memberikan keterangan apapun tentang istilah *bewegen*. Menggerakkan dapat didefinisikan sebagai perbuatan mempengaruhi atau menanamkan pengaruh pada orang lain, karena objek yang dipengaruhi yakni kehendak seseorang. Perbuatan menggerakkan juga merupakan perbuatan yang abstrak, dan akan terlihat bentuknya secara konkret bila dihubungkan dengan cara melakukannya, dan cara melakukannya inilah sesungguhnya yang lebih berbentuk, yang bisa dilakukan dengan perbuatan-perbuatan yang benar dan dengan perbuatan yang tidak benar. Karena di dalam sebuah penipuan, menggerakkan diartikan dengan cara-cara yang di dalamnya mengandung ketidakbenaran, palsu dan bersifat membohongi atau menipu;

Menimbang, bahwa yang digerakkan adalah orang, pada umumnya orang yang menyerahkan benda, orang yang memberi hutang dan orang yang menghapuskan piutang sebagai korban penipuan adalah orang yang digerakkan itu sendiri. Tetapi hal itu bukan merupakan keharusan, karena dalam rumusan Pasal 378 KUHP tidak sedikitpun menunjukkan bahwa orang yang menyerahkan benda, memberi hutang maupun menghapuskan piutang adalah harus orang yang digerakkan. Orang yang menyerahkan benda, memberi hutang maupun menghapuskan piutang bisa juga oleh selain yang digerakkan, asalkan orang lain atau pihak ketiga menyerahkan benda itu atas perintah atau kehendak orang yang digerakkan;

Menimbang, bahwa tujuan perbuatan dalam sebuah penipuan dibagi menjadi 2 (dua) unsur, yakni :

- a. Menyerahkan benda, dalam hal ini pengertian benda dalam penipuan memiliki arti yang sama dengan benda dalam pencurian dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penggelapan, yakni sebagai benda yang berwujud dan bergerak. Pada penipuan benda yang diserahkan dapat terjadi terhadap benda miliknya sendiri asalkan di dalam hal ini terkandung maksud pelaku untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain. Pendapat ini didasarkan pada ketentuan bahwa dalam penipuan menguntungkan diri tidak perlu menjadi kenyataan, karena dalam hal ini hanya unsur maksudnya saja yang ditujukan untuk menambah kekayaan.

- b. Memberi hutang dan menghapuskan piutang, dalam hal ini perkataan hutang tidak sama artinya dengan hutang piutang, melainkan diartikan sebagai suatu perjanjian atau perikatan. *Hoge Raad* menyatakan bahwa yang dimaksud dengan hutang adalah suatu perikatan, misalnya menyetor sejumlah uang jaminan. Oleh karenanya memberi hutang tidak dapat diartikan sebagai memberi pinjaman uang belaka, melainkan diberi pengertian yang lebih luas sebagai membuat suatu perikatan hukum yang membawa akibat timbulnya kewajiban bagi orang lain untuk menyerahkan atau membayar sejumlah uang tertentu. Demikian juga dengan istilah utang, dalam kalimat menghapuskan piutang mempunyai arti suatu perikatan. Sedangkan menghapuskan piutang mempunyai pengertian yang lebih luas dari sekedar membebaskan kewajiban dalam hal membayar hutang atau pinjaman uang belaka, karena menghapuskan piutang diartikan sebagai menghapuskan segala macam perikatan hukum yang sudah ada, di mana karenanya menghilangkan kewajiban hukum penipu untuk menyerahkan sejumlah uang tertentu pada korban atau orang lain ;

Menimbang, bahwa terkait dengan keseluruhan pengertian tersebut di atas, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi-saksi, keterangan Terdakwa serta dihubungkan dengan barang bukti yang diajukan di persidangan didapati fakta hukum sebagai berikut :

Menimbang, bahwa terdakwa melalui Karyawanya Sdr TIKA , Sdr ENDANG telah melakukan rangkaian karangan perkataan bohong yang membuat saksi korban AGUNG TJAHHADI dan saksi HANGESTI SRI WILUJENG percaya dengan menyerahkan uang kepada Terdakwa lewat Karyawanya Sdr Tika dan Endang sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) untuk menawarkan membeli "Perumahan Griya Madiun" sehingga saksi korban Agus Tjahjana dan saksi Hangesti Sri



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Wilujeng tertarik sehingga mau membeli Perumahan Griya Madiun, terdakwa melalui karyawannya dengan menyampaikan 2 (dua) minggu melakukan Pengurukan,

Menimbang, bahwa terdakwa NASIR PRIYANANTO BIN MISNAN melalui karyawannya yaitu Tika Dan Endang menawari saksi korban Agung Tjahjana dan saksi Hangesti Sri Wilujeng untuk membeli rumah di " Perumahan Griya Madiun" yang berlokasi di Bhakti Pesona, Kel Pandean, Kec Taman, Kota Madiun dengan harga jual awalnya Rp. 295.000.000,00 (dua ratus sembilan puluh lima juta rupiah) akhirnya disepakati harga sebesar Rp. 250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) Per Unit karena masih promo kemudian saksi korban diberi Kwitansi dan bermeterai ditanda tangani terdakwa selaku direktur PT Setia Hati Nusantara;

Menimbang, bahwa saksi Agung Tjahjana dan saksi Hangesti Sri Wilujeng melihat lokasinya kemudian berminat membeli 2 (dua) unit rumah No 10 dan 11 dengan harga Rp.250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) harga murah dan tempatnya strategis selanjutnya saksi Hangesti Sri Wilujeng Membayar sebagai DP uang muka sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) pada tanggal 31 Mei 2019 dan pada tanggal 22 Juni 2019 melakukan pembayaran Rp.50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) semua pembayaran telah diberi Kwitansi dari PT Setia Hati Nusantara yang ditanda tangani oleh terdakwa, Setelah dilakukan pembayaran ternyata tidak ada realisasinya Perumahan Griya Madiun diuruk maupun dibangun, selanjutnya saksi korban meminta uangnya sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) kembali namun terdakwa hanya janji janji saja;

Menimbang, bahwa ternyata tanah lokasi yang ditunjukkan Untuk Pembangunan Perumahan Griya Madiun oleh Karyawan nya terdakwa yang bernama Endang dan Tika tersebut diketahui bukan tanah milik PT Setia Hati Nusantarayang direkturnya terdakwa melainkan tanah milik orang lain yaitu milik keluarga saksi Siti Nurjanah;

Menimbang, bahwa dengan demikian unsur "Dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri secara melawan hukum dengan memakai rangkaian kebohongan menggerakkan orang lain untuk memberikan barang sesuatu kepadanya" telah terpenuhi;

Menimbang, bahwa oleh karena semua unsur dari Pasal 378 KUHP telah terpenuhi, maka Terdakwa haruslah dinyatakan telah terbukti secara sah dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana sebagaimana didakwakan dalam dakwaan alternatif Pertama Penuntut Umum tersebut ;

Menimbang, bahwa dalam persidangan, Majelis Hakim tidak menemukan hal-hal yang dapat menghapuskan pertanggungjawaban pidana, baik sebagai alasan pemberar dan atau alasan pemaaf, maka Terdakwa harus mempertanggungjawabkan perbuatannya;

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

Menimbang, bahwa tujuan penjatuhan pidana terhadap Terdakwa bukan sebagai balas dendam akan tetapi selain sebagai prevensi umum yaitu agar masyarakat tidak melakukan perbuatan seperti yang dilakukan Terdakwa dan agar masyarakat terlindungi dari perbuatan Terdakwa, maupun sebagai prevensi khusus yaitu agar Terdakwa tidak mengulangi lagi perbuatannya, penjatuhan pidana terhadap Terdakwa juga bertujuan sebagai sarana pembinaan bagi Terdakwa agar dapat memperbaiki sikap, tingkah laku dan perbuatannya dikemudian hari;

Menimbang, bahwa selama persidangan dalam perkara ini berlangsung Majelis Hakim tidak menemukan adanya alasan-alasan pemaaf maupun alasan pemberar yang dapat menghapuskan kesalahan atau pertanggungjawaban pidana terhadap diri Terdakwa, maka oleh karenanya perbuatan Terdakwa tersebut haruslah dipertanggungjawabkan kepadanya ;

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

- 1 (satu) bendel Proposal Griya Madiun yang berlokasi di Kel Pandean, Kec. Taman, Kota Madiun, 1(satu) lembar surat Pesenan Rumah SPR Nomor 10/Shn/.../2019 tanggal 31 Mei 2019 dengan pemesanan diatas namakan Istri saksi Hangesti Sri Wilujeng dimana surat tersebut ditandatangani Marketing AGUNG E,C dan diketahui oleh terdakwa Nasir Priyanto selaku Finance Manager, 1 (satu) lembar kwitansi PT Setia hati Nusantara untuk uang sebesar Rp.50.000.000,00 untuk pembayaran "titipan DP rumah pandean N0.10/11 tertanggal 31 Mei 2019 yang ditanda tangani terdakwa Nasir Priyanto bermaterai, 1 (satu) lembar Kwitansi PT Setia Hati Nusantara untuk uang sebesar Rp.50.000.000,-untuk pembayaran titipan Dp rumah pandean N0.10/11 tahun 2019 yang ditanda tangani terdakwa Nasir Priyanto Bin Misnan bermaterai, barang bukti tersebut telah disita dari saksi korban Agung Tjahyana maka barang bukti dimaksud gar dikembalikan kepada saksi korban Agung Tjahyana;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sebelum menjatuhkan putusan, sesuai dengan ketentuan pasal 197 ayat (1) huruf f KUHAP, maka Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan hal-hal yang memberatkan dan meringankan pada diri Terdakwa ;

Hal-hal yang memberatkan :

- Perbuatan Terdakwa meresahkan masyarakat ;
- Perbuatan Terdakwa merugikan saksi korban Agung Tjahjana;
- Terdakwa telah menikmati hasil dari perbuatannya dan tidak bisa mengembalikan seluruh uang milik dari saksi korban Agung Tjahjana;
- Terdakwa sudah pernah dihukum dalam perkara yang sama;

Hal-hal yang meringankan :

- Terdakwa mengakui perbuatannya serta menyesali perbuatannya dan berjanji tidak akan mengulangi lagi perbuatannya ;
- Terdakwa sudah berusia lanjut;

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

Mengingat pasal Pasal 378 KUHP dan pasal-pasal dari Undang-Undang yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I :

1. Menyatakan Terdakwa Nasir Prianto Bin Misnan telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana "Penipuan", sebagaimana dalam dakwaan Pertama Penuntut Umum;
2. Menjatuhkan pidana terhadap Terdakwa Nasir Prianto Bin Misnan dengan pidana penjara selama 2 (dua) tahun ;
3. Menyatakan barang bukti berupa :
 - 1 (satu) bendel Proposal Griya Madiun yang berlokasi di Kel Pandean, Kec. Taman, Kota Madiun;
 - 1 (satu) lembar surat Pesenan Rumah SPR Nomor 10/Shn/.../2019 tanggal 31 Mei 2019 dengan pemesanan diatas namakan Istri saksi Hangesti Sri Wilujeng dimana surat tersebut ditandatangani Marketing AGUNG E,C dan diketahui oleh terdakwa Nasir Priyanto selaku Finance Manager;
 - 1 (satu) lembar kwitansi PT Setia Hati Nusantara untuk uang sebesar Rp.50.000.000,00 untuk pembayaran titipan DP rumah pandean N0.10/11 tertanggal 31 Mei 2019 yang ditanda tangani terdakwa Nasir Priyanto bermaterai;
 - 1 (satu) lembar Kwitansi PT setia Hati Nusantara untuk uang sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) untuk pembayaran titipan DP



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rumah pandean N0.10/11 tahun 2019 yang ditanda tangani terdakwa Nasir Priyanto Bin Misnan bermaterai;

Dikembalikan kepada saksi korban AGUNG TJAHJANA;

4. Menetapkan agar Terdakwa membayar biaya perkara sejumlah Rp5.000,00 (lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Madiun pada hari **Senin**, tanggal 05 September 2022, oleh kami **ABDULLAH MAHRUS, S.H., M.H.**, selaku Hakim Ketua, **DIAN MEGA AYU, S.H.,M.H.**, dan **RAHMI DWI ASTUTI, S.H.,M.H.**, masing-masing selaku Hakim Anggota, Putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari **Senin**, tanggal 12 September 2022 oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh Hakim-hakim Anggota tersebut, dibantu oleh **EDDY DJOKO PRAMONO, S.H.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Madiun dan dihadiri oleh **WAHYU WIDOPRAPTI, S.H.** Penuntut Umum pada Kejaksaan Negeri Madiun serta dihadapan Terdakwa.

HAKIM-HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA MAJELIS

DIAN MEGA AYU S.H., M.H.

ABDULLAH MAHRUS, S.H., M.H.

RAHMI DWI ASTUTI.,S.H., M.H

PANITERA PENGGANTI

EDDY DJOKO PRAMONO, S.H.