



PUTUSAN

Nomor 202/Pid.B/2022/PN Bna

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. Nama lengkap : **Machruzar Bin Mahmud**;
2. Tempat lahir : Banda Aceh;
3. Umur/Tanggal lahir : 52 tahun/23 Maret 1970;
4. Jenis kelamin : Laki-laki;
5. Kebangsaan : Indonesia;
6. Tempat tinggal : Jl. Kutilang No.18 Gp.Sukadamai Kec.Lueng Bata Kota Banda Aceh;
7. Agama : Islam;
8. Pekerjaan : Wiraswasta;

Terdakwa Makhruzar Bin Mahmud, ditahan dalam tahanan rutan oleh:

1. Penyidik sejak tanggal 20 Juni 2022 sampai dengan tanggal 9 Juli 2022;
2. Penyidik Perpanjangan oleh Penuntut Umum sejak tanggal 10 Juli 2022; sampai dengan tanggal 18 Agustus 2022;
3. Penuntut Umum sejak tanggal 16 Agustus 2022 sampai dengan tanggal 4 September 2022;
4. Hakim Pengadilan Negeri sejak tanggal 26 Agustus 2022 sampai dengan tanggal 24 September 2022;
5. Hakim Pengadilan Negeri Perpanjangan Pertama oleh Ketua Pengadilan Negeri sejak tanggal 25 September 2022 sampai dengan tanggal 23 Nopember 2022;

Terdakwa tidak didampingi Penasehat hukum meskipun telah n telah diberikan haknya untuk itu oleh Majelis Hakim;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca:

- Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Banda Aceh Nomor 202/Pid.B/2022/PN Bna tanggal 26 Agustus 2022 tentang penunjukan Majelis Hakim;
- Penetapan Majelis Hakim Nomor 202/Pid.B/2022/PN Bna tanggal 26 Agustus 2022 tentang penetapan hari sidang;
- Berkas perkara dan surat-surat lain yang bersangkutan;

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

Halaman 1 dari 23 Putusan Nomor 202/Pid.B/2022/PN Bna



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

1. Menyatakan terdakwa **MACHRUZAR Bin MAHMUD** terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan Tindak Pidana Penipuan sebagaimana dakwaan Pertama melanggar pasal 378 KUHPidana, dan membebaskan terdakwa dari dakwaan selebihnya.
2. Menjatuhkan pidana terhadap terdakwa **MACHRUZAR Bin MAHMUD** dengan **pidana penjara selama 3 (tiga) tahun dan 6 (enam) bulan**, dikurangi selama terdakwa berada dalam tahanan sementara dengan perintah terdakwa tetap ditahan.
3. Menyatakan barang bukti berupa :
 - 1 (satu) lembar kwitansi penyerahan uang sebesar Rp. 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) dari sdr. Zulkifli untuk pembayaran DP pembelian rumah type 65 Ds. Bayu Kecamatan Darul Imarah dari total DP. Rp. 100.000.000,-, harga rumah Rp. 330.000.000,-, dan di tanda tangani oleh sdr. Machruzar diatas materai Rp. 6.000,- pada tanggal 10 Agustus 2019.
 - 1 (satu) lembar kwitansi penyerahan uang sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dari sdr. B' Jal untuk pembayaran panjar pembelian rumah Type 65 di Bayu Aceh Besar dan ditandatangani oleh sdr. Machruzar diatas materai Rp. 6.000,- pada tanggal 03 Januari 2020.

Dikembalikan kepada saksi korban Zulkifli bin Abdullah..

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

Setelah mendengar pembelaan (Pledoi) Terdakwa, secara lisan yang pada pokoknya mohon dijatuhi hukuman yang sering-ringannya, dengan alasan, bahwa terdakwa sebagai tulang punggung keluarga dan menyesali atas perbuatannya;

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

Setelah mendengar Tanggapan Terdakwa terhadap tanggapan Penuntut Umum yang pada pokoknya tetap mohon keringanan hukuman;

Menimbang, bahwa Terdakwa diajukan ke persidangan oleh Penuntut Umum didakwa berdasarkan surat dakwaan No. Reg. Perk. : PDM-55/B.Aceh/08/2022, tanggal 16 Agustus 2022, sebagai berikut:

Pertama:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa terdakwa Machruzar Bin Mahmud pada bulan Agustus 2019, bertempat di Desa Lueng Bata Kec. Lueng Bata Kota Banda Aceh, atau setidak-tidaknya pada bulan Agustus 2019 atau setidak-tidaknya pada tahun 2019 atau suatu tempat yang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Banda Aceh “**dengan maksud hendak menguntungkan diri sendiri atau orang lain melawan hak, baik dengan memakai nama palsu atau keadaan palsu, baik dengan akal dan tipu muslihat, maupun dengan karangan perkataan-perkataan bohong, membujuk orang supaya memberikan sesuatu barang, membuat utang atau menghapus piutang**”, Perbuatan tersebut dilakukan oleh terdakwa dengan cara sebagai berikut :

- Bahwa pada bulan Agustus 2019 awalnya saksi Zulkifli Bin Abdullah dan saksi saksi Nova Maulita melihat iklan melalui marketplace facebook atas nama saksi Ratna Juwita yang mengiklankan 1 (satu) unit rumah komersil tipe 65 denah luas tanah 153 meter, selanjutnya saksi Nova Maulita menghubungi untuk menanyakan keberadaan rumah tersebut, kemudian saksi Ratna Juwita memberikan nomor handphone terdakwa Machruzar Bin Mahmud.
- Bahwa kemudian saksi Zulkifli Bin Abdullah menghubungi terdakwa Machruzar Bin Mahmud untuk bertemu secara langsung di Simpang Bayu Kecamatan Darul Imarah Kab.Aceh Besar untuk melihat 1 (satu) unit rumah komersil tipe 65 dengan luas tanah 153. Namun pada saat itu kondisi rumah yang diperlihatkan masih 80% pengerjaan pembangunannya
- Bahwa kemudian terdakwa mengatakan harga 1 (satu) unit rumah komersil tipe 65 dengan luas tanah 153 meter dengan harga Rp.350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) lalu setelah saksi Zulkifli Bin Abdullah menawar harga 1 (satu) unit rumah komersil tipe 65 dengan luas tanah 153 meter senilai Rp.330.000.000,- (tiga ratus tiga puluh juta rupiah) dan terdakwa meminta panjar/DP senilai Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah)
- Bahwa saat itu terdakwa mengatakan Sertifikat Asli Rumah tersebut ada pada terdakwa dan jika saksi Zulkifli bin Abdullah telah melunasi panjar/DP senilai Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) rumah tersebut sudah bisa ditempati dan untuk pelunasannya terdakwa menyarankan kepada saksi Zulkifli bin Abdullah untuk mengurus kredit di Bank BTN Stui. Mendengar perkataan dan bujuk rayu dari terdakwa tersebut saksi Zulkifli bin Abdullah menjadi yakin sehingga mau bersedia menyerahkan

Halaman 3 dari 23 Putusan Nomor 202/Pid.B/2022/PN Bna



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

uang panjar/DP sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah).

- Bahwa setelah terdakwa menyerahkan uang panjar sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) kepada terdakwa, selanjutnya saksi Zulkifli bin Abdullah mengajak terdakwa untuk melakukan pelunasan dengan mengajukan kredit di Bank BTN Stui, namun saat itu terdakwa baru mengakui bahwa Sertifikat asli rumah tersebut tidak ada pada terdakwa melainkan sudah terdakwa agunkan di Bank Bukopin Cabang Banda Aceh oleh terdakwa Machruzar Bin Mahmud, lalu dari agunan tersebut terdakwa mengambil uang senilai Rp.220.000.000 (dua ratus dua puluh juta rupiah) dan mengatakan kepada saksi Zulkifli Bin Abdullah untuk melanjutkannya dengan angsuran Rp.2.250.000,- (dua juta dua ratus lima puluh ribu rupiah)
- Bahwa selanjutnya saksi Zulkifli Bin Abdullah melanjutkan pembayaran selama 8 (delapan) bulan mulai dari 29 Agustus 2019 sampai dengan 31 Maret 2020 melalui terdakwa Machruzar Bin Mahmud. Kemudian saksi Zulkifli Bin Abdullah telah melakukan pembayaran panjar/DP tersebut secara berangsur sehingga total pembayaran senilai Rp.118.000.000,- (seratus delapan belas juta rupiah).
- Bahwa sekitar bulan Agustus 2020 saksi Zulkifli Bin Abdullah menanyakan kepada terdakwa perihal pembayaran yang sudah saksi bayarkan senilai Rp.118.000.000 (seratus delapan belas juta rupiah) namun terdakwa belum menyerahkan rumah tersebut kepada saksi, lalu terdakwa Machruzar Bin Mahmud mengatakan bahwa rumah masih dalam proses pembangunan. Namun belakangan baru saksi ketahui pada ternyata rumah tersebut telah terdakwa jual kepada saksi Irwan Saputra pada bulan Agustus 2020 senilai Rp.385.000.000,- (tiga ratus delapan puluh lima juta rupiah) tanpa sepengetahuan dan tanpa izin dari saksi Zulkifli bin Abdullah.
- Bahwa atas perbuatan terdakwa tersebut saksi Zulkifli Bin Abdullah merasa dibohongi dan akibat perbuatan terdakwa saksi Zulkifli bin Abdullah mengalami kerugian senilai Rp.118.000.000,- (seratus delapan belas juta rupiah).

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

Atau

Kedua

Bahwa terdakwa Machruzar Bin Mahmud pada bulan Agustus 2019,

Halaman 4 dari 23 Putusan Nomor 202/Pid.B/2022/PN Bna



bertempat di Desa Lueng Bata Kec. Lueng Bata Kota Banda Aceh, atau setidaknya pada bulan Agustus 2019 atau setidaknya pada tahun 2019 atau suatu tempat yang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Banda Aceh “**dengan sengaja memiliki dengan melawan hak sesuatu barang yang sama sekali atau sebagiannya termasuk kepunyaan orang lain dan barang itu ada dalam tangannya bukan karena kejahatan**”. Perbuatan tersebut dilakukan oleh terdakwa dengan cara sebagai berikut :

- Bahwa pada bulan Agustus 2019 awalnya saksi Zulkifli Bin Abdullah dan saksi saksi Nova Maulita melihat iklan melalui marketplace facebook atas nama saksi Ratna Juwita yang mengiklankan 1 (satu) unit rumah komersil tipe 65 denah luas tanah 153 meter, selanjutnya saksi Nova Maulita menghubungi untuk menanyakan keberadaan rumah tersebut, kemudian saksi Ratna Juwita memberikan nomor handphone terdakwa Machruzar Bin Mahmud.
- Bahwa kemudian saksi Zulkifli Bin Abdullah menghubungi terdakwa Machruzar Bin Mahmud untuk bertemu secara langsung di Simpang Bayu Kecamatan Darul Imarah Kab.Aceh Besar untuk melihat 1 (satu) unit rumah komersil tipe 65 dengan luas tanah 153. Namun pada saat itu kondisi rumah yang diperlihatkan masih 80% pengerjaan pembangunannya
- Bahwa kemudian terdakwa mengatakan harga 1 (satu) unit rumah komersil tipe 65 dengan luas tanah 153 meter dengan harga Rp.350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) lalu setelah saksi Zulkifli Bin Abdullah menawar harga 1 (satu) unit rumah komersil tipe 65 dengan luas tanah 153 meter senilai Rp.330.000.000,- (tiga ratus tiga puluh juta rupiah) dan terdakwa meminta panjar/DP senilai Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah)
- Bahwa saat itu terdakwa mengatakan Sertifikat Asli Rumah tersebut ada pada terdakwa dan jika saksi Zulkifli bin Abdullah telah melunasi panjar/DP senilai Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) rumah tersebut sudah bisa ditempati dan untuk pelunasannya terdakwa menyarankan kepada saksi Zulkifli bin Abdullah untuk mengurus kredit di Bank BTN Stui. Mendengar perkataan dan bujuk rayu dari terdakwa tersebut saksi Zulkifli bin Abdullah menjadi yakin sehingga mau bersedia menyerahkan uang panjar/DP sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah).
- Bahwa setelah terdakwa menyerahkan uang panjar sebesar Rp.



100.000.000,- (seratus juta rupiah) kepada terdakwa, selanjutnya saksi Zulkifli bin Abdullah mengajak terdakwa untuk melakukan pelunasan dengan mengajukan kredit di Bank BTN Stui, namun saat itu terdakwa baru mengakui bahwa Sertifikat asli rumah tersebut tidak ada pada terdakwa melainkan sudah terdakwa agunkan di Bank Bukopin Cabang Banda Aceh. oleh terdakwa Machruzar Bin Mahmud, lalu dari agunan tersebut terdakwa mengambil uang senilai Rp.220.000.000 (dua ratus dua puluh juta rupiah) dan mengatakan kepada saksi Zulkifli Bin Abdullah untuk melanjutkannya dengan angsuran Rp.2.250.000,- (dua juta dua ratus lima puluh ribu rupiah). Selanjutnya saksi Zulkifli Bin Abdullah melanjutkan pembayaran selama 8 (delapan) bulan mulai dari 29 Agustus 2019 sampai dengan 31 Maret 2020 melalui terdakwa Machruzar Bin Mahmud. Kemudian saksi Zulkifli Bin Abdullah telah melakukan pembayaran panjar/DP tersebut secara berangsur sehingga total pembayaran senilai Rp.118.000.000,- (seratus delapan belas juta rupiah)

- Bahwa sekitar bulan Agustus 2020 saksi Zulkifli Bin Abdullah menanyakan kepada terdakwa perihal pembayaran yang sudah saksi bayarkan senilai Rp.118.000.000 (seratus delapan belas juta rupiah) namun terdakwa belum menyerahkan rumah tersebut kepada saksi, lalu terdakwa Machruzar Bin Mahmud mengatakan bahwa rumah masih dalam proses pembangunan. Namun belakangan baru saksi ketahui pada ternyata rumah tersebut telah terdakwa jual kepada saksi Irwan Saputra pada bulan Agustus 2020 senilai Rp.385.000.000,- (tiga ratus delapan puluh lima juta rupiah) tanpa sepengetahuan dan tanpa izin dari saksi Zulkifli bin Abdullah sedangkan uang panjar yang telah saksi Zulkifli bin Abdullah berikan telah digunakan oleh terdakwa untuk kebutuhan sehari-harinya. Akibat perbuatan terdakwa tersebut saksi Zulkifli Bin Abdullah mengalami kerugian senilai Rp.118.000.000,- (seratus delapan belas juta rupiah).

Perbuatan terdakwa Sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam pasal 372 KUHPidana KUHPidana

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

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

1. **Zulkifli Bin Abdullah**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:



- Bahwa saksi kenal dengan terdakwa dan saksi tidak ada hubungan keluarga dan hubungan pekerjaan dengan terdakwa;
- Bahwa Saksi mengetahui hal ini adalah masalah jual beli rumah, karena saksi ditipu oleh terdakwa;
- Bahwa jual beli rumah tersebut, pada bulan Agustus tahun 2019 di Jln. Lueng Bata, Kota Banda Aceh;
- Bahwa yang melakukan penipuan tersebut yakni terdakwa sementara korbannya yakni saksi;
- Bahwa caranya terdakwa menawarkan 1 (satu) unit rumah komersil type 65 dengan luas tanah 153 (seratus lima puluh tiga) meter;
- Bahwa harganya Rp 330.000.000,-00 (tiga ratus tiga puluh juta rupiah);
- Bahwa alamat atau lokasi 1 (satu) unit rumah komersil type 65 dengan luas tanah 153 (seratus lima puluh tiga) meter adalah di Gampong Bayu Kecamatan Darul Imarah Kabupaten Aceh Besar;
- Bahwa Saksi sudah melakukan pembayaran berupa panjar sejumlah Rp 100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
- Bahwa Terdakwa menjual 1 (satu) unit rumah komersil type 65 dengan luas tanah 153 (seratus lima puluh tiga) meter tersebut kepada orang lain bukan kepada saksi;
- Bahwa setelah terdakwa menjual rumah tersebut kepada orang lain uang panjar tidak dikembalikan oleh terdakwa kepada saksi;
- Bahwa awalnya saksi memperoleh informasi dari Marketplace yang ada di aplikasi Facebook atas nama sdr. Ratna Juwita dimana ia mengiklankan 1 (satu) unit rumah komersil type 65 dengan luas tanah 153 (seratus lima puluh tiga) meter dengan harga Rp 330.000.000,00 (tiga ratus tiga puluh juta rupiah) dengan lokasi rumah di Gampong Bayu Kecamatan Darul Imarah Kabupaten Aceh Besar;
- Bahwa setelah saksi melihat iklan penjualan rumah tersebut kemudian isteri saksi yakni saksi Nova Maulita menghubungi saksi Ratna Juwita melalui pesan messenger dengan menanyakan lokasi serta harga rumah yang di iklankan tersebut dan selanjutnya sdr. Ratna Juwita memberikan nomor handphone pemilik rumah yang akan dijual tersebut;
- Bahwa keesokan harinya saksi menghubungi terdakwa dan saksi menanyakan mengenai detailnya rumah yang diiklankan tersebut dan singkat cerita saksi dan terdakwa bersepakat untuk melihat rumah



yang akan dijual tersebut seketika itu juga bertemu di Simpang Bayu Kecamatan Darul Imarah Kabupaten Aceh Besar;

- Bahwa Kami kemudian menuju ke lokasi rumah yang akan dijual oleh terdakwa dan setelah saksi lihat rumah belum selesai pembangunannya baru sekira 80% selesai dikerjakan;
- Bahwa setelah saksi melihat rumah tersebut, Saksi merasa cocok dan akhirnya saksi menanyakan harga jual rumah tersebut dan terdakwa mengatakan harga rumah Rp 350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) dan saksi menawar Rp 330.000.000,00 (tiga ratus tiga puluh juta rupiah) dan akhirnya kami sepakat jadi jual beli rumah tersebut;
- Bahwa Saksi ada memberikan panjar sebagai tanda jadi sejumlah Rp 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) dan itu atas permintaan terdakwa;
- Bahwa Terdakwa mengatakan kepada saksi agar segera melengkapi panjar sejumlah Rp 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) sehingga rumah bisa ditempati, lalu saksi menanyakan kepada terdakwa tentang sisa dari harga rumah tersebut dan terdakwa mengatakan jika sisa harga rumah dapat di urus kreditnya di Bank BTN Setui lalu saksi dan terdakwa ke Bank BTN Setui namun terdakwa tiba-tiba mengatakan kredit tidak usah di urus lagi karena rumah tersebut sudah terdakwa agunkan di Bank Bukopin cabang Banda Aceh (Simpang Lima) lalu saksi bertanya kepada terdakwa berapa terdakwa mengambil kredit di Bank Bukopin tersebut dan terdakwa menjawab bahwa ia mengambil kredit sejumlah Rp 220.000.000,00 (dua ratus dua puluh juta rupiah);
- Bahwa ada saksi bertanya kenapa dari awal tidak dikatakan jika rumah sudah diagunkan di Bank Bukopin, terdakwa menyarankan kepada saksi agar pembelian rumah dilanjutkan dan kredit terdakwa akan dipikirkan sambil berjalan;
- Bahwa angsuran kredit terdakwa Rp 2.250.000,00 (dua juta dua ratus lima puluh ribu rupiah);
- Bahwa atas saran terdakwa, saksi mengiyakan saja;
- Bahwa saksi mulai membayar angsuran kredit rumah sejak bulan Januari 2020. Saksi membayar angsuran Rp 2.250.000,- (dua juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) kepada Bank Bukopin;
- Bahwa Selama 8 (delapan) bulan dengan angsuran setiap bulannya Rp 2.250.000,- (dua juta dua ratus lima puluh ribu rupiah);



- Bahwa setelah saksi membayar angsuran kredit di Bank Bukopin saksi menyampaikan kepada terdakwa bahwa saksi sudah membayar angsuran kredit terdakwa di Bank Bukopin selama 8 (delapan) bulan;
- Bahwa jumlah uang yang sudah saksi keluarkan Rp 118.000.000,00 (seratus delapan belas juta rupiah);
- Bahwa Terdakwa menyatakan bahwa rumah belum bisa saksi tempati karena belum selesai 100% dan terdakwa malah meminta uang kembali kepada saksi sejumlah Rp 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) namun saksi mengatakan kepada terdakwa bahwa saksi sudah tidak memiliki uang lagi;
- Bahwa Saksi mengatakan kepada terdakwa jika demikian maka lebih baik kembalikan saja panjar yang sudah saksi bayarkan kepada terdakwa;
- Bahwa sampai sekarang uang saksi tidak terdakwa kembalikan kepada saksi dan rumah malah terdakwa jual kepada orang lain;
- Bahwa ada dibuat bukti kwitansi pembayaran ketika itu tanggal 3 Januari 2020 sejumlah Rp 100.000.000,-00 (seratus juta rupiah);
- Bahwa Terdakwa tidak pernah memperlihatkan kepada saksi Sertifikat Hak Milik rumah tersebut;
- Bahwa rumah tersebut sudah dijual kembali kepada orang lain, yaitu kepada saksi Irwan;
- Bahwa saat itu Rumah sudah selesai dibangun;
- Bahwa Rumah dibeli oleh saksi Irwan pada bulan Agustus 2020;
- Bahwa saksi Irwan membeli rumah tersebut Rp.385.000.000,00 (tiga ratus delapan puluh lima juta rupiah);
- Bahwa saksi telah pernah diperiksa Penyidik dan membenarkan atas keterangannya tersebut;

Atas keterangan Saksi tersebut, terdakwa menyatakan tidak keberatan dan membenarkannya;

2. **Nova Maulita Binti Muhammad Isa**, dibawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan terdakwa dan saksi tidak ada hubungan keluarga dan hubungan pekerjaan dengan terdakwa;
- Bahwa Saksi mengetahui hal ini adalah masalah jual beli rumah, karena saksi ada yang ditipu;
- Bahwa pada bulan Agustus tahun 2019 di Jln. Lueng Bata, Kota Banda Aceh;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang melakukan penipuan yakni terdakwa sementara korbannya yakni saksi;
- Bahwa caranya Terdakwa menawarkan 1 (satu) unit rumah komersil type 65 dengan luas tanah 153 (seratus lima puluh tiga) meter;
- Bahwa harga 1 (satu) unit rumah komersil type 65 dengan luas tanah 153 (seratus lima puluh tiga) meter yang ditawarkan oleh terdakwa Rp 330.000.000,- (tiga ratus tiga puluh juta rupiah);
- Bahwa alamat atau lokasi 1 (satu) unit rumah komersil type 65 dengan luas tanah 153 (seratus lima puluh tiga) meter tersebut. Di Gampong Bayu Kecamatan Darul Imarah Kabupaten Aceh Besar;
- Bahwa Saksi sudah melakukan pembayaran berupa panjar sejumlah Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah);
- Bahwa setelah saksi melakukan pembayaran panjar sejumlah Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) Terdakwa kemudian menjual 1 (satu) unit rumah komersil type 65 dengan luas tanah 153 (seratus lima puluh tiga) meter tersebut kepada orang lain bukan kepada saksi;
- Bahwa Terdakwa menjual kepada orang lain 1 (satu) unit rumah komersil type 65 dengan luas tanah 153 (seratus lima puluh tiga) meter tersebut lalu dengan uang panjar yang sudah saksi bayarkan kepada terdakwa tidak dikembalikan oleh terdakwa kepada saksi;
- Bahwa awal mula sehingga saksi mendapatkan informasi tentang rumah tersebut dari Marketplace yang ada di aplikasi Facebook atas nama sdr. Ratna Juwita dimana ia mengiklankan 1 (satu) unit rumah komersil type 65 dengan luas tanah 153 (seratus lima puluh tiga) meter dengan harga Rp 330.000.000,- (tiga ratus tiga puluh juta rupiah) dengan lokasi rumah di Gampong Bayu Kecamatan Darul Imarah Kabupaten Aceh Besar;
- Bahwa Saksi kemudian menghubungi saksi Ratna Juwita melalui pesan messenger dengan menanyakan lokasi serta harga rumah yang di iklankan tersebut dan selanjutnya sdr. Ratna Juwita memberikan nomor handphone pemilik rumah yang akan dijual tersebut;
- Bahwa setelah saksi menerima nomor handphone pemilik rumah tersebut, kemudian ke esokan harinya saksi menghubungi terdakwa dan saksi menanyakan mengenai detailnya rumah yang diiklankan tersebut dan singkat cerita saksi dan terdakwa bersepakat untuk melihat rumah yang akan dijual tersebut seketika itu juga bertemu di Simpang Bayu Kecamatan Darul Imarah Kabupaten Aceh Besar;

Halaman 10 dari 23 Putusan Nomor 202/Pid.B/2022/PN Bna

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setelah saksi dan terdakwa bertemu di Simpang Bayu Kecamatan Darul Imarah Kabupaten Aceh Besar kemudian Kami kemudian menuju ke lokasi rumah yang akan dijual oleh terdakwa dan setelah saksi lihat rumah belum selesai pembangunannya baru sekira 80% selesai dikerjakan;
- Bahwa saksi melihat rumah tersebut, Saksi merasa cocok dan akhirnya saksi menanyakan harga jual rumah tersebut dan terdakwa mengatakan harga rumah Rp 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) dan saksi menawarkan Rp 330.000.000,- (tiga ratus tiga puluh juta rupiah) dan akhirnya kami sepakat jadi jual beli rumah tersebut;
- Bahwa sebagai tanda jadi saksi memberikan panjar sejumlah Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) dan itu atas permintaan terdakwa;
- Bahwa Terdakwa mengatakan kepada saksi agar segera melengkapi panjar sejumlah Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) sehingga rumah bisa ditempati, lalu saksi menanyakan kepada terdakwa tentang sisa dari harga rumah tersebut dan terdakwa mengatakan jika sisa harga rumah dapat di urus kreditnya di Bank BTN Setui lalu saksi dan terdakwa ke Bank BTN Setui namun terdakwa tiba-tiba mengatakan kredit tidak usah di urus lagi karena rumah tersebut sudah terdakwa agunkan di Bank Bukopin cabang Banda Aceh (Simpang Lima) lalu saksi bertanya kepada terdakwa berapa terdakwa mengambil kredit di Bank Bukopin tersebut dan terdakwa menjawab bahwa ia mengambil kredit sejumlah Rp 220.000.000,- (dua ratus dua puluh juta rupiah);
- Bahwa ada saksi bertanya kenapa dari awal tidak dikatakan jika rumah sudah diagunkan di Bank Bukopin;
- Bahwa Terdakwa menyarankan kepada saksi agar pembelian rumah dilanjutkan dan kredit terdakwa akan dipikirkan sambil berjalan;
- Bahwa angsuran kredit terdakwa Rp 2.250.000,- (dua juta dua ratus lima puluh ribu rupiah);
- Bahwa atas saran terdakwa tersebut saksi mengiyakan saja;
- Bahwa Sejak bulan Januari 2020 saksi membayar angsuran Rp 2.250.000,- (dua juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) kepada Bank Bukopin;
- Bahwa selama 8 (delapan) bulan dengan angsuran setiap bulannya Rp 2.250.000,- (dua juta dua ratus lima puluh ribu rupiah);
- Bahwa Saksi menyampaikan kepada terdakwa bahwa saksi sudah membayar angsuran kredit terdakwa di Bank Bukopin selama 8 (delapan) bulan;

Halaman 11 dari 23 Putusan Nomor 202/Pid.B/2022/PN Bna



- Bahwa uang yang sudah saksi berikan Rp 118.000.000,- (seratus delapan belas juta rupiah);
- Bahwa Terdakwa menyatakan bahwa rumah belum bisa saksi tempati karena belum selesai 100% dan terdakwa malah meminta uang kembali kepada saksi sejumlah Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) namun saksi mengatakan kepada terdakwa bahwa saksi sudah tidak memiliki uang lagi;
- Bahwa Saksi mengatakan kepada terdakwa jika demikian maka lebih baik kembalikan saja panjar yang sudah saksi bayarkan kepada terdakwa;
- Bahwa sampai sekarang uang saksi tidak terdakwa kembalikan kepada saksi dan rumah malah terdakwa jual kepada orang lain;
- Bahwa ada dibuat bukti kwitansi pembayaran ketika itu tanggal 3 Januari 2020 sejumlah Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah);
- Bahwa Terdakwa tidak pernah memperlihatkan kepada saksi Sertifikat Hak Milik rumah tersebut;
- Bahwa rumah tersebut sudah dijual kembali kepada orang lain, kepada saksi Irwan;
- Bahwa pada saat ini rumah sudah selesai dibangun;
- Bahwa rumah dibeli oleh saksi Irwan pada bulan Agustus 2020;
- Bahwa saksi Irwan membeli rumah tersebut dari terdakwa Rp 385.000.000,- (tiga ratus delapan puluh lima juta rupiah);
- Bahwa Saksi pernah diperiksa oleh penyidik dan keterangan yang saksi berikan benar adanya.

Atas keterangan Saksi tersebut, terdakwa menyatakan tidak tidak keberatan dan membenarkannya;

3. **Irwan Saputra Bin Muhammad**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan terdakwa dan saksi tidak ada hubungan keluarga dan hubungan pekerjaan dengan terdakwa;
- Bahwa Saksi mengetahui hal ini adalah masalah jual beli rumah, yang saksi tempati sekarang ini;
- Bahwa saksi ada membeli rumah 1 (satu) unit rumah komersil type 65 dengan luas tanah 153 (seratus lima puluh tiga) meter kepada terdakwa, pada bulan Agustus tahun 2020;
- Bahwa pada waktu menjual rumah kepada saksi katanya rumah tersebut semuanya legal atas nama terdakwa;



- Bahwa Saksi membeli rumah tersebut dari terdakwa seharga Rp 380.000.000,00 (tiga ratus delapan puluh juta rupiah);
- Bahwa mekanisme pembayaran pembelian 1 (satu) unit rumah komersil type 65 dengan luas tanah 153 (seratus lima puluh tiga) meter tersebut Saksi bayar panjar Rp 90.000.000,00 (sembilan puluh juta rupiah) dan sisanya saksi kredit melalui Bank BSI;
- Bahwa pada saat ini rumah tersebut sudah saksi tempati;
Atas keterangan Saksi tersebut, terdakwa menyatakan tidak keberatan dan membenarkannya;

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

- Bahwa terdakwa mengetahui hal ini adalah masalah jual beli rumah, karena terdakwa ada menjual rumah kepada Saksi Zulkifli;
- Bahwa dalam hal ini masalah jual beli rumah, Terdakwa jual kepada orang lain sebelumnya, pada bulan Agustus tahun 2019 di Jln. Lueng Bata, Kota Banda Aceh;
- Bahwa terdakwa menawarkan 1 (satu) unit rumah komersil type 65 dengan luas tanah 153 (seratus lima puluh tiga) meter;
- Bahwa harga 1 (satu) unit rumah komersil type 65 dengan luas tanah 153 (seratus lima puluh tiga) meter yang ditawarkan oleh terdakwa Rp 330.000.000,00 (tiga ratus tiga puluh juta rupiah);
- Bahwa alamat atau lokasi 1 (satu) unit rumah komersil type 65 dengan luas tanah 153 (seratus lima puluh tiga) meter tersebut di Gampong Bayu Kecamatan Darul Imarah Kabupaten Aceh Besar;
- Bahwa Saksi Zulkipli sudah melakukan pembayaran berupa panjar sejumlah Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) kepada terdakwa;
- Bahwa setelah saksi Zulkipli melakukan pembayaran panjar sejumlah Rp 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) lalu 1 (satu) unit rumah komersil type 65 dengan luas tanah 153 (seratus lima puluh tiga) meter tersebut tidak terdakwa berikan kepada saksi Zulkipli;
- Bahwa setelah terdakwa menjual rumah tersebut kepada orang lain, uang panjar tidak dikembalikan oleh terdakwa kepada saksi Zulkipli;
- Bahwa setelah saksi Zulkipli dan terdakwa bertemu di Simpang Bayu Kecamatan Darul Imarah Kabupaten Aceh Besar kemudian kami kemudian menuju ke lokasi rumah yang akan dijual oleh terdakwa dan setelah saksi Zulkipli lihat rumah belum selesai pembangunannya baru sekira 80% selesai dikerjakan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada saat Saksi Zulkipli melihat rumah tersebut merasa cocok dan akhirnya saksi Zulkipli menanyakan harga jual rumah tersebut dan terdakwa mengatakan harga rumah Rp 350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) dan saksi menawarkan Rp 330.000.000,00 (tiga ratus tiga puluh juta rupiah) dan akhirnya kami sepakat jadi jual beli rumah tersebut;
- Bahwa sebagai tanda jadi saksi Zulkipli ada memberikan panjar sejumlah Rp 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) dan itu atas permintaan terdakwa;
- Bahwa Saksi Zulkipli sudah membayar tanda jadi sejumlah Rp 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) Terdakwa mengatakan kepada saksi Zulkipli agar segera melengkapi panjar sejumlah Rp 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) sehingga rumah bisa ditempati, lalu saksi Zulkipli menanyakan kepada terdakwa tentang sisa dari harga rumah tersebut dan terdakwa mengatakan jika sisa harga rumah dapat di urus kreditnya di Bank BTN Setui lalu saksi Zulkipli dan terdakwa ke Bank BTN Setui, namun terdakwa tiba-tiba mengatakan kredit tidak usah di urus lagi karena rumah tersebut sudah terdakwa agunkan di Bank Bukopin cabang Banda Aceh (Simpang Lima) lalu saksi Zulkipli bertanya kepada terdakwa berapa terdakwa mengambil kredit di Bank Bukopin tersebut dan terdakwa menjawab bahwa ia mengambil kredit sejumlah Rp 220.000.000,00 (dua ratus dua puluh juta rupiah);
- Bahwa ada saksi bertanya kenapa dari awal tidak dikatakan jika rumah sudah diagunkan di Bank Bukopin, pada kenyataannya rumah sudah diagunkan oleh terdakwa ke Bank Bukopin;
- Bahwa Rumah sudah diagunkan ke Bank Bukopin, Terdakwa menyarankan kepada saksi Zulkipli agar pembelian rumah dilanjutkan dan kredit terdakwa akan dipikirkan sambil berjalan;
- Bahwa angsuran kredit terdakwa Rp 2.250.000,- (dua juta dua ratus lima puluh ribu rupiah);
- Bahwa tanggapan atas saran terdakwa tersebut saksi Zulkipli mengiyakan saja;
- Bahwa saksi Zulkifli mulai membayar angsuran tersebut sejak bulan Januari 2020 saksi Zulkipli membayar angsuran Rp 2.250.000,00 (dua juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) kepada Bank Bukopin;
- Bahwa lama saksi Zulkipli membayar angsuran kredit agunan rumah terdakwa, selama 8 (delapan) bulan dengan angsuran setiap bulannya Rp 2.250.000,00 (dua juta dua ratus lima puluh ribu rupiah);
- Bahwa setelah saksi Zulkipli membayar angsuran kredit terdakwa di Bank Bukopin selama 8 (delapan) bulan, lalu Saksi Zulkipli menyampaikan

Halaman 14 dari 23 Putusan Nomor 202/Pid.B/2022/PN Bna



kepada terdakwa bahwa saksi Zulkipli sudah membayar angsuran kredit terdakwa di Bank Bukopin selama 8 (delapan) bulan;

- Bahwa jumlah uang yang sudah terdakwa terima dari Zulkipli Rp 118.000.000,00 (seratus delapan belas juta rupiah);
- Bahwa Terdakwa menyatakan bahwa rumah belum bisa saksi Zulkipli tempati karena belum selesai 100% dan terdakwa malah meminta uang kembali kepada saksi Zulkipli sejumlah Rp 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) namun saksi Zulkipli mengatakan kepada terdakwa bahwa saksi Zulkipli sudah tidak memiliki uang lagi;
- Bahwa Terdakwa tidak sesuai janjinya dalam jual beli rumah tersebut, Saksi Zulkipli mengatakan kepada terdakwa jika demikian maka lebih baik kembalikan saja panjar yang sudah saksi Zulkipli bayarkan kepada terdakwa;
- Bahwa sampai sekarang uang saksi Zulkipli tidak terdakwa kembalikan kepada saksi Zulkipli dan rumah malah terdakwa jual kepada orang lain;
- Bahwa pada waktu pembayaran panjar ada dibuat bukti kwitansi pembayaran tanggal 3 Januari 2020 sejumlah Rp 100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
- Bahwa Terdakwa tidak pernah memperlihatkan kepada Saksi Zulkipli Sertifikat Hak Milik rumah tersebut;
- Bahwa rumah tersebut sudah dijual kembali kepada saksi Irwansyah;
- Bahwa pada saat ini Rumah sudah selesai dibangun;
- Bahwa saksi Irwansyah ini membeli rumah dari terdakwa pada bulan Agustus 2020;
- Bahwa saksi Irwansyah membeli rumah tersebut dari terdakwa Rp 385.000.000,00 (tiga ratus delapan puluh lima juta rupiah);

Bahwa Terdakwa pernah diperiksa oleh penyidik dan keterangan Terdakwa yang Terdakwa berikan benar adanya.

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

Menimbang, bahwa Penuntut Umum mengajukan barang bukti sebagai berikut:

- 1 (satu) lembar kwitansi penyerahan uang sebesar Rp.70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah) dari Sdr. Zulkifli untuk pembayaran DP. Prmbrian rumah Type 65 Ds. Bayu, Kec. Darul Imarah dari total DP.Rp.100.000.000,00 (seratus juta rupiah) harga rumah Rp.330.000.000,00 (tiga ratus tiga puluh juta rupiah)ditandatangani oleh Sdra Machruzar diatas meterai Rp.6.000,-pada tanggal 10 Agustus 2019;



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

- Bahwa pada bulan Agustus 2019 awalnya saksi Zulkifli Bin Abdullah dan saksi Nova Maulita melihat iklan melalui marketplace facebook atas nama saksi Ratna Juwita yang mengiklankan 1 (satu) unit rumah komersil tipe 65 denah luas tanah 153 meter, selanjutnya saksi Nova Maulita menghubungi untuk menanyakan keberadaan rumah tersebut, kemudian saksi Ratna Juwita memberikan nomor handphone terdakwa Machruzar Bin Mahmud.;
- Bahwa kemudian saksi Zulkifli Bin Abdullah menghubungi terdakwa Machruzar Bin Mahmud untuk bertemu secara langsung di Simpang Bayu Kecamatan Darul Imarah Kab.Aceh Besar untuk melihat 1 (satu) unit rumah komersil tipe 65 dengan luas tanah 153. Namun pada saat itu kondisi rumah yang diperlihatkan masih 80% pengerjaan pembangunannya
- Bahwa kemudian terdakwa mengatakan harga 1 (satu) unit rumah komersil tipe 65 dengan luas tanah 153 meter dengan harga Rp.350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) lalu setelah saksi Zulkifli Bin Abdullah menawarkan harga 1 (satu) unit rumah komersil tipe 65 dengan luas tanah 153 meter senilai Rp.330.000.000,- (tiga ratus tiga puluh juta rupiah) dan terdakwa meminta panjar/DP senilai Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah);
- Bahwa saat itu terdakwa mengatakan Sertifikat Asli Rumah tersebut ada pada terdakwa dan jika saksi Zulkifli bin Abdullah telah melunasi panjar/DP senilai Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) rumah tersebut sudah bisa ditempati dan untuk pelunasannya terdakwa menyarankan kepada saksi Zulkifli bin Abdullah untuk mengurus kredit di Bank BTN Stui. Mendengar perkataan dan bujuk rayu dari terdakwa tersebut saksi Zulkifli bin Abdullah menjadi yakin sehingga mau bersedia menyerahkan uang panjar/DP sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah).
- Bahwa setelah terdakwa menyerahkan uang panjar tersebut kepada terdakwa, selanjutnya saksi Zulkifli bin Abdullah mengajak terdakwa untuk melakukan pelunasan dengan mengajukan kredit di Bank BTN Stui, namun saat itu terdakwa baru mengakui bahwa Sertifikat asli rumah tersebut tidak ada pada terdakwa melainkan sudah terdakwa agunkan di Bank Bukopin Cabang Banda Aceh oleh terdakwa Machruzar Bin Mahmud, lalu dari agunan tersebut terdakwa mengambil uang senilai Rp.220.000.000 (dua ratus dua puluh juta rupiah) dan mengatakan kepada



- saksi Zulkifli Bin Abdullah untuk melanjutkannya dengan angsuran Rp.2.250.000,- (dua juta dua ratus lima puluh ribu rupiah);
- Bahwa selanjutnya saksi Zulkifli Bin Abdullah melanjutkan pembayaran selama 8 (delapan) bulan mulai dari 29 Agustus 2019 sampai dengan 31 Maret 2020 melalui terdakwa Machruzar Bin Mahmud. Kemudian saksi Zulkifli Bin Abdullah telah melakukan pembayaran panjar/DP tersebut secara berangsur sehingga total pembayaran senilai Rp.118.000.000,- (seratus delapan belas juta rupiah);
 - Bahwa sekitar bulan Agustus 2020 saksi Zulkifli Bin Abdullah menanyakan kepada terdakwa perihal pembayaran yang sudah saksi bayarkan senilai Rp.118.000.000 (seratus delapan belas juta rupiah) namun terdakwa belum menyerahkan rumah tersebut kepada saksi, lalu terdakwa Machruzar Bin Mahmud mengatakan bahwa rumah masih dalam proses pembagunan. Namun belakangan baru saksi ketahui ternyata rumah tersebut telah terdakwa jual kepada saksi Irwan Saputra pada bulan Agustus 2020, senilai Rp.385.000.000,-(tiga ratus delapan puluh lima juta rupiah) tanpa sepengetahuan dan tanpa izin dari saksi Zulkifli bin Abdullah;
 - Bahwa atas perbuatan terdakwa tersebut saksi Zulkifli Bin Abdullah merasa dibohongi dan akibat perbuatan terdakwa saksi Zulkifli bin Abdullah mengalami kerugian senilai Rp.118.000.000,00 (seratus delapan belas juta rupiah);

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

Menimbang, bahwa Terdakwa telah didakwa oleh Penuntut Umum dengan dakwaan yang berbentuk alternatif, sehingga Majelis Hakim dengan memperhatikan fakta-fakta hukum tersebut diatas memilih langsung dakwaan alternatif Pertama, sebagaimana diatur dalam Pasal 378 KUHP, yang unsur-unsurnya adalah sebagai berikut:

1. Unsur Barang siapa;
2. Unsur Dengan maksud hendak menguntungkan diri sendiri atau orang lain dengan melawan hak memakai nama palsu atau keadaan palsu, baik dengan akal dan tipu muslihat maupun dengan karangan perkataan-perkataan bohong, membujuk orang supaya memberikan sesuatu barang, membuat utang atau menghapuskan piutang;

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



Ad. 1. Unsur Barang siapa;

Menimbang, bahwa yang dimaksud Barang Siapa disini adalah siapa saja yang merupakan subjek hukum yang terhadapnya dapat dimintakan pertanggung jawaban pidana yang dalam perkara ini yaitu terdakwa Machruzar Bin Mahmud, yang membenarkan identitasnya sebagaimana dalam surat dakwaan dan selama dalam persidangan terhadap diri terdakwa tidak ditemukan adanya alasan pemaaf atau pembeda maka kepada terdakwa dapat diminta pertanggung jawaban atas perbuatan yang dilakukannya. Dengan demikian unsur ini telah terbukti dan terpenuhi menurut hukum;

Ad,2: Unsur Dengan maksud hendak menguntungkan diri sendiri atau orang lain dengan melawan hak memakai nama palsu atau keadaan palsu, baik dengan akal tipu muslihat maupun rangkaian perkataan-perkataan bohong membujuk orang supaya memberikan sesuatu barang, atau membuat hutang atau menghapuskan piutang;

Menimbang, bahwa dengan maksud atau dengan sengaja adalah suatu perbuatan yang di kehendaki dan dimengerti/diinsyafi, sedangkan menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum dapat diartikan bahwa pelaku masih membutuhkan tindakan lain dan dilakukan melalui suatu upaya pembujukan kepada saksi korban untuk mencapai keuntungan, maka unsur dimaksud dapat terpenuhi apabila ditujukan kepada menguntungkan dengan melawan hukum yang berarti bertentangan dengan kepatutan yang berlaku di dalam masyarakat, sesuatu keuntungan bersifat tidak wajar atau tidak patut menurut pergaulan masyarakat;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan nama palsu adalah penggunaan nama yang bukan nama sendiri tetapi nama orang lain dengan syarat tidak dikenal oleh orang lain, sedangkan rangkaian kebohongan terwujud apabila antara berbagai kebohongan itu terdapat suatu hubungan yang sedemikian rupa dan kebohongan yang satu melengkapi kebohongan yang lain sehingga mereka secara timbal balik menimbulkan suatu gambaran palsu yang seolah-olah merupakan suatu kebenaran dan juga rangkaian kata-kata bohong tersebut harus diisyaratkan terdapat beberapa kata bohong yang diucapkan secara tersusun hingga dapat diterima secara logis dan benar;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan tipu muslihat adalah perbuatan-perbuatan yang dilakukan sedemikian rupa hingga menimbulkan kepercayaan dan keyakinan akan kebenaran dari sesuatu kepada orang lain;



Menimbang, bahwa perbuatan-perbuatan yang terdapat dalam unsur ini bersifat alternatif, dimana tidaklah bersifat keharusan untuk membuktikan seluruh perbuatan yang terdapat dalam unsur ini, akan tetapi bilamana telah terpenuhi salah satu perbuatan, maka untuk ini pun telah pula terbukti;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta yang terungkap dipersidangan baik dari hasil keterangan saksi-saksi dan keterangan terdakwa sendiri dikaitkan dengan barang bukti bahwa benar;

- Bahwa dalam hal ini masalah jual beli rumah, Terdakwa jual kepada orang lain sebelumnya, pada bulan Agustus tahun 2019 di Jln. Lueng Bata, Kota Banda Aceh;
- Bahwa terdakwa menawarkan 1 (satu) unit rumah komersil type 65 dengan luas tanah 153 (seratus lima puluh tiga) meter, yang ditawarkan oleh terdakwa Rp 330.000.000,00 (tiga ratus tiga puluh juta rupiah);
- Bahwa alamat atau lokasi 1 (satu) unit rumah komersil type 65 dengan luas tanah 153 (seratus lima puluh tiga) meter tersebut di Gampong Bayu Kecamatan Darul Imarah Kabupaten Aceh Besar;
- Bahwa Saksi Zulkipli sudah melakukan pembayaran berupa panjar sejumlah Rp 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) kepada terdakwa;
- Bahwa setelah saksi Zulkipli melakukan pembayaran panjar sejumlah Rp 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) lalu 1 (satu) unit rumah komersil type 65 dengan luas tanah 153 (seratus lima puluh tiga) meter tersebut tidak terdakwa berikan kepada saksi Zulkipli;
- Bahwa setelah saksi Zulkipli dan terdakwa bertemu di Simpang Bayu Kecamatan Darul Imarah Kabupaten Aceh Besar kemudian kami menuju ke lokasi rumah yang akan dijual oleh terdakwa dan setelah saksi Zulkipli lihat rumah belum selesai pembangunannya baru sekira 80% selesai dikerjakan;
- Bahwa pada saat Saksi Zulkipli melihat rumah tersebut merasa cocok dan akhirnya saksi Zulkipli menanyakan harga jual rumah tersebut dan terdakwa mengatakan harga rumah Rp 350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) dan saksi menawarkan Rp 330.000.000,00 (tiga ratus tiga puluh juta rupiah) dan akhirnya kami sepakat jadi jual beli rumah tersebut;
- Bahwa sebagai tanda jadi saksi Zulkipli ada memberikan panjar sejumlah Rp 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) dan itu atas permintaan terdakwa;
- Bahwa Saksi Zulkipli sudah membayar tanda jadi sejumlah Rp 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) Terdakwa mengatakan kepada saksi Zulkipli agar segera melengkapi panjar sejumlah Rp 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) sehingga rumah bisa ditempati, lalu saksi Zulkipli



menanyakan kepada terdakwa tentang sisa dari harga rumah tersebut dan terdakwa mengatakan jika sisa harga rumah dapat di urus kreditnya di Bank BTN Setui lalu saksi Zulkipli dan terdakwa ke Bank BTN Setui, namun terdakwa tiba-tiba mengatakan kredit tidak usah di urus lagi karena rumah tersebut sudah terdakwa agunkan di Bank Bukopin cabang Banda Aceh (Simpang Lima) lalu saksi Zulkipli bertanya kepada terdakwa berapa terdakwa mengambil kredit di Bank Bukopin tersebut dan terdakwa menjawab bahwa ia mengambil kredit sejumlah Rp 220.000.000,00 (dua ratus dua puluh juta rupiah);

- Bahwa setelah terdakwa menjual rumah tersebut kepada orang lain, uang panjar tidak dikembalikan oleh terdakwa kepada saksi Zulkipli;
- Bahwa ada saksi bertanya kenapa dari awal tidak dikatakan jika rumah sudah diagunkan di Bank Bukopin, pada kenyataannya rumah sudah diagunkan oleh terdakwa ke Bank Bukopin;
- Bahwa Rumah sudah diagunkan ke Bank Bukopin, Terdakwa menyarankan kepada saksi Zulkipli agar pembelian rumah dilanjutkan dan kredit terdakwa akan dipikirkan sambil berjalan;
- Bahwa angsuran kredit terdakwa Rp 2.250.000,- (dua juta dua ratus lima puluh ribu rupiah);
- Bahwa tanggapan atas saran terdakwa tersebut saksi Zulkipli mengiyakan saja;
- Bahwa saksi Zulkifli mulai membayar angsuran tersebut sejak bulan Januari 2020 sebesar Rp 2.250.000,00 (dua juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) kepada Bank Bukopin;
- Bahwa lama saksi Zulkipli membayar angsuran kredit agunan rumah terdakwa, selama 8 (delapan) bulan dengan angsuran setiap bulannya Rp 2.250.000,00 (dua juta dua ratus lima puluh ribu rupiah);
- Bahwa setelah saksi Zulkipli membayar angsuran kredit terdakwa di Bank Bukopin selama 8 (delapan) bulan, lalu Saksi Zulkipli menyampaikan kepada terdakwa bahwa saksi Zulkipli sudah membayar angsuran kredit terdakwa di Bank Bukopin selama 8 (delapan) bulan;
- Bahwa jumlah uang yang sudah terdakwa terima dari Zulkipli Rp 118.000.000,00 (seratus delapan belas juta rupiah);
- Bahwa Terdakwa menyatakan bahwa rumah belum bisa saksi Zulkipli tempati karena belum selesai 100% dan terdakwa malah meminta uang kembali kepada saksi Zulkipli sejumlah Rp 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) namun saksi Zulkipli mengatakan kepada terdakwa bahwa saksi Zulkipli sudah tidak memiliki uang lagi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Terdakwa tidak sesuai janjinya dalam jual beli rumah tersebut, Saksi Zulkipli mengatakan kepada terdakwa jika demikian maka lebih baik kembalikan saja panjar yang sudah saksi Zulkipli bayarkan kepada terdakwa;
- Bahwa sampai sekarang uang saksi Zulkipli tidak terdakwa kembalikan kepada saksi Zulkipli dan rumah malah terdakwa jual kepada orang lain;
- Bahwa pada waktu pembayaran panjar ada dibuat bukti kwitansi pembayaran tanggal 3 Januari 2020 sejumlah Rp 100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
- Bahwa Terdakwa tidak pernah memperlihatkan kepada Saksi Zulkipli Sertifikat Hak Milik rumah tersebut;
- Bahwa rumah tersebut sudah selesai dibangun kembali kepada saksi Irwansyah;
- Bahwa saksi Irwansyah ini membeli rumah dari terdakwa pada bulan Agustus 2020;
- Bahwa saksi Irwansyah membeli rumah tersebut dari terdakwa Rp 385.000.000,00 (tiga ratus delapan puluh lima juta rupiah);

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan tersebut diatas Majelis berpendapat unsur ini juga telah terpenuhi menurut hukum;

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

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

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 akan ditentukan didalam amar putusan;

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

Keadaan yang memberatkan:

- Perbuatan terdakwa telah merugikan saksi korban Zulkifli bin Abdullah;

Keadaan yang meringankan;

Halaman 21 dari 23 Putusan Nomor 202/Pid.B/2022/PN Bna



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Terdakwa menyesali perbuatannya dan berjanji tidak akan mengulanginya lagi;
- Terdakwa dipersidangan berterus terang sehingga mempelancarnya persidangan;
- Terdakwa merupakan tulang punggung keluarga.

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

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

MENGADILI:

1. Menyatakan terdakwa **Machruzar Bin Mahmud tersebut diatas, terbukti secara syah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana “Penipuan” sebagaimana dalam dakwaan Pertama Penuntut Umum;**
2. Menjatuhkan pidana terhadap terdakwa Machruzar Bin Mahmud, berupa pidana penjara selama 2 (dua) tahun dan 6 (enam) bulan;
3. Menetapkan lamanya masa penahanan yang telah dijalani terdakwa dikurangkan seluruhnya dari pidana yang dijatuhkan;
4. Menetapkan terdakwa tetap berada dalam tahanan;
5. Menetapkan barang bukti berupa:
 - 1 (satu) lembar kwitansi penyerahan uang sebesar Rp. 70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah) dari sdra. Zulkifli untuk pembayaran DP pembelian rumah type 65 Ds. Bayu Kecamatan Darul Imarah dari total DP. Rp. 100.000.000,00 harga rumah Rp. 330.000.000,00, dan di tanda tangani oleh sdra. Machruzar diatas materai Rp. 6.000,- pada tanggal 10 Agustus 2019;
 - 1 (satu) lembar kwitansi penyerahan uang sebesar Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dari sdra. B’ Jal untuk pembayaran panjar pembelian rumah Type 65 di Bayu Aceh Besar dan ditandatangani oleh sdr. Machruzar diatas materai Rp. 6.000,- pada tanggal 03 Januari 2020;Dikembalikan kepada saksi korban Zulkifli bin Abdullah;.
6. Membebaskan terdakwa membayar biaya perkara sejumlah Rp.2.000,00 (dua ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banda Aceh, pada hari Senin tanggal 26 September 2022,

Halaman 22 dari 23 Putusan Nomor 202/Pid.B/2022/PN Bna



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh kami, Junaidi, S.H., sebagai Hakim Ketua, M.Yusuf, S.H.,M.H ,dan Saptika Handhini, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum putusan tersebut dibacakan secara teleconference pada hari Rabu, tanggal 28 September 2022 oleh Hakim Ketua dengan didampingi para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Yusnita, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Banda Aceh, serta dihadiri oleh Afrimayanti, S.H., Penuntut Umum dan Terdakwa;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

M.Yusuf, S.H., M.H.

Junaidi, S.H.

Saptika Handhini, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Yusnita,SH.

Halaman 23 dari 23 Putusan Nomor 202/Pid.B/2022/PN Bna

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 23