



PUTUSAN

Nomor 183/Pid.B/2022/PN Dpk

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. Nama lengkap : **Oki Sukriadi als Oki Bin A.M. Subandi;**
2. Tempat lahir : Bogor;
3. Umur/tanggal lahir : 42 Tahun / 08 Oktober 1979;
4. Jenis kelamin : Laki-laki;
5. Kebangsaan : Indonesia;
6. Tempat tinggal : KTP : Jl. Mandala Rt.02/09 Kel. Ciparigi Kec. Bogor Utara
7. Agama : Islam;
8. Pekerjaan : Wiraswasta;
9. Pendidikan : SMA;

Terdakwa ditangkap pada tanggal 4 Februari 2022 berdasarkan surat perintah penangkapan Nomor SP.Kap/37/II/Res.1.11/2022/Reskrim;

Terdakwa ditahan dalam tahanan Rumah Tahanan Negara (Rutan) oleh:

1. Penyidik sejak tanggal 5 Februari 2022 sampai dengan tanggal 24 Februari 2022;
2. Penyidik Perpanjangan oleh Penuntut Umum sejak tanggal 25 Februari 2022 sampai dengan tanggal 05 April 2022;
3. Penuntut Umum sejak tanggal 05 April 2022 sampai dengan tanggal 24 April 2022;
4. Penahanan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok sejak tanggal 14 April 2022 sampai dengan tanggal 13 Mei 2022;
5. Perpanjangan Penahanan Pertama Oleh Ketua Pengadilan Negeri Depok sejak tanggal 14 Mei 2022 sampai dengan tanggal 12 Juli 2022;

Terdakwa tidak didampingi Penasihat Hukum;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca:

- Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Depok Nomor 183/Pid.B/2022/PN Dpk tanggal 14 April 2022 tentang penunjukan Majelis Hakim;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Penetapan Majelis Hakim Nomor 183/Pid.B/2022/PN Dpk tanggal 14 April 2022 tentang penetapan hari sidang;
- Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Depok Nomor 183/Pid.B/2022/PN Dpk tanggal 16 Juni 2022 tentang Penggantian Majelis Hakim;
- Berkas perkara dan surat-surat lain yang bersangkutan;

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

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

1. Menyatakan Terdakwa **OKI SUKRIADI Bin A.M. SUBANDI** terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah, *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, membujuk orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya, atau supaya memberi utang atau menghapuskan piutang*, sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 378 Jo Pasal 65 Ayat (1) KUHPidana.
2. Menjatuhkan pidana terhadap Terdakwa **OKI SUKRIADI Bin A.M. SUBANDI** dengan **pidana penjara selama 3 (Tiga) Tahun dan 6 (Enam) Bulan**, dikurangi dengan masa penahanan yang telah dijalani dengan perintah agar para Terdakwa tetap ditahan.
3. Menyatakan barang bukti berupa :
 - a. 1 (satu) lembar Asli kwitansi tertanggal 20 September 2021 sebesar Rp. 187.000.000,- (seratus delapan puluh tujuh juta rupiah) dari lu RAHAYU WIJAYANTI untuk pembayaran 1 unit rumah Blok G7 Type 40/40 (mezanine) Family Residence 2 Bungsan yang di tandatangani Sdr OKI SUKRIADI diatas materai 10.000.
 - b. 1 (satu) lembar Asli kwitansi tertanggal 22 November 2021 sebesar Rp. 255.000.000,-(dua ratus lima puluh lima juta rupiah) dari Ibu NINUK RAHAYU untuk pembayaran 1 unit Blok A, 36/60 Bunga Residence yang di tandatangani Sdr OKI SUKRIADI diatas materai 10.000.
 - c. Asli Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 08 Juli 2021 antara OKI SUKRIADI selaku penjual dengan ARIFIN GANGGA PERDANA selaku pembeli yang diwaarmerking oleh Notaris SUWARNO, S.H., M.H, dengan Nomor : 637/DAFTAR/SW/VII/2021, tanggal 08 Juli 2021.

Halaman 2 dari 42 Putusan Nomor 183/Pid.B/2022/PN Dpk



- d. 1 (satu) lembar Rek Koran Bank BNI dengan No.Rekening 0552529864 Atas nama RAHAYU WIJAYANTI periode 01 Nopember 2021 s/d 30 Nopember 2021.
- e. 1 (satu) lembar Rek. Koran Bank BCA dengan No.Rekening 1650710157 Atas nama RAHAYU WIJAYANTI periode November 2021.
- f. 1 (satu) lembar Rek Koran Bank BRI dengan No.Rekening 053801060687506 Atas nama RAHAYU WIJAYANTI periode 01 Nopember 2021 s/d 30 Nopember 2021.
- g. 1 (satu) lembar Rek. Koran Bank MANDIRI dengan No.Rekening 1270004624969 Atas nama RAHAYU WIJAYANTI periode 01 September 2021 s/d 30 Nopember 2021.
- h. 1 (satu) lembar Rek. Koran Bank BCA dengan No.Rekening 1650710157 Atas nama RAHAYU WIJAYANTI periode September 2021.

Dikembalikan kepada saksi korban atas nama RAHAYU WIJAYANTI.

- 4. Menetapkan agar Terdakwa membayar biaya perkara sebesar Rp. 2.000,- (dua ribu Rupiah).

Setelah mendengar permohonan Terdakwa yang pada pokoknya menyatakan bahwa Terdakwa mengakui kesalahannya, merasa menyesal dan berjanji tidak akan mengulangi perbuatannya;

Setelah mendengar tanggapan Penuntut Umum (replik) terhadap permohonan Terdakwa tersebut, yang pada pokoknya tetap pada tuntutan semula;

Setelah mendengar tanggapan Terdakwa terhadap tanggapan Penuntut Umum tersebut, pada pokoknya Terdakwa bertetap mohon keringanan hukuman;

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

PERTAMA :

-----Bahwa Terdakwa **OKI SUKRIADI Als OKI Bin A.M. SUBANDI** pada hari Senin tanggal 20 September 2021 atau setidaknya-tidaknya pada suatu waktu lain dalam bulan September tahun 2021 bertempat di di Jalan Bungsan Kel. Bedahan Kec. Sawangan Kota Depok atau setidaknya-tidaknya disuatu tempat lain yang masih termasuk daerah hukum Pengadilan Negeri Depok, **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, membujuk orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya, atau supaya memberi utang atau menghapuskan piutang, perbuatan mana dilakukan Terdakwa dengan cara-cara antara lain sebagai berikut :

- Bahwa berawal terdakwa menjual unit perumahan FAMILY RESIDENCE kepada Saksi korban RAHAYU WIJAYANTI yang terletak di Blok G7 Jalan Bungsan Bedahan Sawangan Depok dengan luas bangunan 40 M² luas Tanah 40 M² seharga Rp. 200.000.000,- (Dua ratus juta rupiah), dan Terdakwa juga menjual unit perumahan BUNGA RESIDENCE kepada Saksi korban RAHAYU WIJAYANTI di Blok A1 yang terletak di Jalan Perikanan Bedahan Sawangan Depok dengan luas bangunan 30 M² luas Tanah 60 M² seharga Rp. 255.000.000,- (Dua ratus lima puluh lima juta rupiah), padahal tanah perumahan FAMILY RESIDENCE tersebut masih milik Saksi ALAN KURNIAWAN yang belum Terdakwa lunaskan pembayaran pembeliannya dan belum dibuatkan akta peralihan jual belinya. Dimana Terdakwa menjanjikan kalau pembelian unit rumah di perumahan FAMILY RESIDENCE tersebut pembayarannya sudah lunas, maka pembangunan unit rumah akan dilakukan paling lambat 4 (empat) bulan setelah PPJB di tandatangani tanggal 20 September 2021 dan akan dikeluarkan Sertifikat Hak Milik (SHM). *Mendengar janji Terdakwa tersebut Saksi korban RAHAYU WIJAYANTI menjadi tertarik dan tergerak hatinya untuk membeli rumah* di perumahan FAMILY RESIDENCE tersebut. lalu Saksi korban RAHAYU WIJAYANTI membayar bokking fee sebesar Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah) tanpa kwitansi kepada Terdakwa.
- Bahwa kemudian pada hari Senin tanggal 20 September 2021 Saksi korban RAHAYU WIJAYANTI melakukan pembayaran sebesar Rp. 100.000.000,- (Seratus juta rupiah) ditransfer ke Nomor Rekening 1110064051 Bank BCA atas nama Terdakwa OKI SUKRIADI, dan pembayaran sebesar Rp. 87.000.000,- (Delapan puluh tujuh juta rupiah) ditransfer ke Nomor Rekening 1330022609564 Bank MANDIRI atas nama Terdakwa OKI SUKRIADI untuk 1 unit di perumahan FAMILY RESIDENCE.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi korban RAHAYU WIJAYANTI juga telah melakukan pembayaran 1 unit rumah di perumahan BUNGA RESIDENCE pada tanggal 22 November 2021 sebesar Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) ditransfer ke Nomor Rekening 1110064051 Bank BCA atas nama Terdakwa OKI SUKRIADI, dan sebesar Rp. 100.000.000,- (Seratus juta rupiah) ditransfer ke Nomor Rekening 195367931 Bank BNI atas nama Terdakwa OKI SUKRIADI. Pada tanggal 23 November 2021 sebesar Rp. 80.000.000,- (Delapan puluh juta rupiah) ditransfer ke Nomor Rekening 1110064051 Bank BCA atas nama Terdakwa OKI SUKRIADI untuk 1 unit di perumahan BUNGA RESIDENCE.
- Bahwa setelah pembayaran 1 unit di perumahan FAMILY RESIDENCE tersebut terbayar lunas sebesar Rp. 200.000.000,- (Dua ratus juta rupiah), dan juga 1 unit di perumahan BUNGA RESIDENCE tersebut terbayar lunas sebesar Rp. 255.000.000,- (Dua ratus lima puluh lima juta rupiah), terdakwa tidak menyerahkan/memberikan sertifikat tanah kapling yang dijanjikan tersebut kepada Saksi korban RAHAYU WIJAYANTI, dan walaupun telah diminta Terdakwa selalu menjanjikan akan memberikan Sertifikat Unit Rumah atas nama Saksi korban RAHAYU WIJAYANTI sesuai janji Terdakwa.
- Bahwa sampai dengan saat ini rumah yang sudah dibeli oleh Saksi korban RAHAYU WIJAYANTI tersebut belum diselesaikan dan pengurusan surat pemecahan SHM tidak diproses, setelah diketahui jika pemilik tanah tersebut adalah Saksi ALAN KURNIAWAN, berdasarkan 6 (enam) bukti kepemilikan SHM dan ternyata kewajiban Terdakwa OKI SUKRIADI untuk melakukan pembayaran kepada Saksi ALAN KURNIAWAN pada tanggal 30 Desember 2021 sebesar Rp.2.581.920.000,- tidak dibayarkan, namun Terdakwa OKI SUKRIADI diketahui membuat perumahan di tempat yang lain dan Terdakwa berusaha kabur dari tanggung jawabnya, dikarenakan Saksi korban RAHAYU WIJAYANTI merasa dirugikan akhirnya Saksi korban RAHAYU WIJAYANTI melaporkan kejadian tersebut ke pihak berwajib.
- Bahwa sekitar bulan September 2021 saksi korban RIRIN melihat iklan di instagram perumahan FAMILY RESIDENCE 1 lalu saksi korban RIRIN sempat menanyakan dengan menghubungi nomor wa 085693451920 yang ada di iklan lalu saksi korban RIRIN terhubung

Halaman 5 dari 42 Putusan Nomor 183/Pid.B/2022/PN Dpk



dengan Sdr. ODJE yang mengaku sebagai marketing perumahan FAMILY RESIDENCE 1 dan saksi korban RIRIN sempat bertanya mengenai lokasi dan harga rumah tersebut dan pada tanggal 13 September 2021 saksi korban RIRIN datang ke lokasi perumahan FAMILY RESIDENCE 1 untuk melihat langsung perumahan tersebut, namun sesampainya di lokasi saksi korban RIRIN bertemu dengan salah satu karyawan bagian marketing dan menjelaskan ke saksi korban RIRIN jika perumahan FAMILY RESIDENCE 1 sudah Sold Out / habis terjual, kemudian saksi korban RIRIN diarahkan untuk mengambil perumahan di FAMILY RESIDENCE 2 yang masih tersedia unitnya, lalu pada tanggal 15 September 2021 saksi korban RIRIN kembali ke lokasi FAMILY RESIDENCE 2 dan bertemu dengan Sdr. ODJE untuk membeli rumah tersebut dan akhirnya saksi korban RIRIN pun di pertemukan dengan terdakwa OKI SUKRIADI yang mengaku sebagai pemilik perumahan FAMILY RESIDENCE 2, kemudian saksi korban RIRIN sepakat untuk membeli rumah dengan type 30/41 yang ada di blok G 11 dengan harga Rp. 190.000.000,- (seratus sembilan puluh juta rupiah) lalu saksi korban RIRIN membayar booking fee sebesar Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah) dengan cara transfer ke No. Rekening 1110064051 Bank BCA atas Nama OKI SUKRIADI, selanjutnya pada tanggal 15 September 2021 saksi korban RIRIN membayar pelunasan pembayaran rumah sebesar Rp. 110.000.000,- (seratus sepuluh juta rupiah) dengan cara transfer ke No. Rekening 1110064051 Bank BCA atas Nama OKI SUKRIADI dan dibuatkan PPJB nya, kemudian pada tanggal 20 September 2021 baru diberikan kwitansinya, kemudian pada tanggal 06 Desember 2021 ketika saksi korban RIRIN hendak melihat bangunan rumah saksi korban RIRIN ternyata jalan di gerbang perumahan sudah di tutup oleh pihak yang mengaku sebagai ahli waris tanah yang saat ini dijadikan perumahan FAMILY RESIDENCE 2.

- Bahwa sejak awal saksi korban RIRIN tidak pernah diberitahukan atau ditunjukkan perihal bukti kepemilikan surat tersebut dan terdakwa pernah menyampaikan secara langsung bahwa tanah di objek yang sedang dibangun adalah miliknya dan setelah pembayaran pelunasan rumah tersebut maka saksi korban RIRIN akan di berikan surat sertipikat SHM.



- Bahwa yang membuat saksi korban RIRIN menjadi tertarik dan tergerak hatinya untuk membeli rumah di perumahan FAMILY RESIDENCE 2 karena harga rumah yang murah yaitu seharga Rp. 190.000.000,- (seratus sembilan puluh juta rupiah) dengan type 30/41 dan sertifikat tanah yang diakui adalah milik terdakwa OKI SUKRIADI dan terdakwa mengatakan bahwa tidak ada masalah dengan pemilik tanah sebelumnya.
- Bahwa akibat dari perbuatan Terdakwa tersebut, Saksi Korban RAHAYU WIJAYANTI menderita kerugian sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) atas pembayaran 1 (satu) unit rumah di perumahan FAMILY RESIDENCE 2 dan uang sebesar Rp. 255.000.000,- (dua ratus lima puluh lima juta rupiah) atas pembayaran 1 (satu) unit rumah di perumahan BUNGA RESIDENCE.
- Bahwa akibat perbuatan Terdakwa tersebut, saksi korban RIRIN menderita kerugian atas pembayaran 1 (satu) unit rumah di perumahan FAMILY RESIDENCE 2 sebesar Rp. 190.000.000,- (seratus sembilan puluh juta rupiah).

-----Perbuatan Terdakwa tersebut sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 378 Jo Pasal 65 ayat (1) KUHPidana.

A T A U

K E D U A :

-----Bahwa Terdakwa **OKI SUKRIADI Als OKI Bin A.M. SUBANDI** pada hari Senin tanggal 20 September 2021 atau setidaknya-tidaknya pada suatu waktu lain dalam bulan September tahun 2021 bertempat di di Jalan Bungsan Kel. Bedahan Kec. Sawangan Kota Depok atau setidaknya-tidaknya d suatu tempat lain yang masih termasuk daerah hukum Pengadilan Negeri Depok, ***Dengan sengaja dan melawan hukum memiliki barang sesuatu yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain, tetapi berada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan,*** perbuatan mana dilakukan Terdakwa dengan cara-cara antara lain sebagai berikut :

- Bahwa awalnya Terdakwa menjual unit perumahan FAMILY RESIDENCE kepada Saksi korban RAHAYU WIJAYANTI yang terletak di Blok G7 Jalan Bungsan Bedahan Sawangan Depok dengan luas bangunan 40 M² luas Tanah 40 M² seharga Rp. 200.000.000,- (Dua ratus juta rupiah) dan Terdakwa juga menjual unit perumahan BUNGA RESIDENCE kepada Saksi korban RAHAYU WIJAYANTI di



Blok A1 yang terletak di Jalan Perikanan Bedahan Sawangan Depok dengan luas bangunan 30 M² luas Tanah 60 M² seharga Rp. 255.000.000,- (Dua ratus lima puluh lima juta rupiah), lalu Saksi korban RAHAYU WIJAYANTI membayar bokking fee sebesar Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah) tanpa kwitansi kepada Terdakwa. Kemudian pada hari Senin tanggal 20 September 2021 Saksi korban RAHAYU WIJAYANTI melakukan pembayaran sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta Rupiah) ditransfer ke Nomor Rekening 1110064051 Bank BCA atas nama Terdakwa OKI SUKRIADI, dan pembayaran sebesar Rp. 87.000.000,- (Delapan puluh tujuh juta rupiah) ditransfer ke Nomor Rekening 1330022609564 Bank MANDIRI atas nama Terdakwa OKI SUKRIADI untuk 1 unit di perumahan FAMILY RESIDENCE.

- Bahwa Saksi korban RAHAYU WIJAYANTI juga telah melakukan pembayaran 1 unit rumah di perumahan BUNGA RESIDENCE pada tanggal 22 November 2021 sebesar Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta Rupiah) ditransfer ke Nomor Rekening 1110064051 Bank BCA atas nama Terdakwa OKI SUKRIADI, dan sebesar Rp. 100.000.000,- (Seratus juta rupiah) ditransfer ke Nomor Rekening 195367931 Bank BNI atas nama Terdakwa OKI SUKRIADI. Pada tanggal 23 November 2021 sebesar Rp. 80.000.000,- (Delapan puluh juta rupiah) ditransfer ke Nomor Rekening 1110064051 Bank BCA atas nama Terdakwa OKI SUKRIADI untuk 1 unit di perumahan BUNGA RESIDENCE.
- Bahwa setelah Saksi korban RAHAYU WIJAYANTI melakukan pelunasan pembayaran 1 unit di perumahan FAMILY RESIDENCE dan 1 unit di perumahan BUNGA RESIDENCE tersebut, namun terdakwa tidak juga menyerahkan/memberikan sertifikat tanah kapling yang dijanjikan tersebut kepada Saksi korban RAHAYU WIJAYANTI dan sampai dengan saat ini rumah yang sudah dibeli Saksi korban RAHAYU WIJAYANTI tersebut belum diselesaikan dan pengurusan surat pemecahan SHM tidak diproses, setelah diketahui jika pemilik tanah tersebut adalah Saksi ALAN KURNIAWAN, berdasarkan 6 (enam) bukti kepemilikan SHM, dan ternyata kewajiban Terdakwa OKI SUKRIADI untuk melakukan pembayaran kepada Saksi ALAN KURNIAWAN pada tanggal 30 Desember 2021 sebesar Rp.2.581.920.000,- tidak dibayarkan, namun Terdakwa OKI SUKRIADI diketahui membuat perumahan di tempat yang lain, dan



Terdakwa berusaha kabur dari tanggung jawabnya, dikarenakan Saksi korban RAHAYU WIJAYANTI merasa dirugikan akhirnya Saksi korban RAHAYU WIJAYANTI melaporkan kejadian tersebut ke pihak berwajib.

- Bahwa sekitar bulan September 2021 saksi korban RIRIN melihat iklan di instagram perumahan FAMILY RESIDENCE 1 lalu saksi korban RIRIN sempat menanyakan dengan menghubungi nomor wa 085693451920 yang ada di iklan lalu saksi korban RIRIN terhubung dengan Sdr. ODJE yang mengaku sebagai marketing perumahan FAMILY RESIDENCE 1 dan saksi korban RIRIN sempat bertanya-tanya mengenai lokasi dan harga rumah tersebut dan pada tanggal 13 September 2021 saksi korban RIRIN datang ke lokasi perumahan FAMILY RESIDENCE 1 untuk melihat langsung perumahan tersebut, namun sesampainya di lokasi saksi korban RIRIN bertemu dengan salah satu karyawan bagian marketing dan menjelaskan ke saksi korban RIRIN jika perumahan FAMILY RESIDENCE 1 sudah Sold Out / habis terjual, kemudian saksi korban RIRIN diarahkan untuk mengambil perumahan di FAMILY RESIDENCE 2 yang masih tersedia unitnya, lalu pada tanggal 15 September 2021 saksi korban RIRIN kembali ke lokasi FAMILY RESIDENCE 2 dan bertemu dengan Sdr. ODJE untuk membeli rumah tersebut dan akhirnya saksi korban RIRIN pun di pertemuan dengan terdakwa OKI SUKRIADI yang mengaku sebagai pemilik perumahan FAMILY RESIDENCE 2, kemudian saksi korban RIRIN sepakat untuk membeli rumah dengan type 30/41 yang ada di blok G 11 dengan harga Rp. 190.000.000,- (seratus sembilan puluh juta rupiah) lalu saksi korban RIRIN membayar booking fee sebesar Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah) dengan cara transfer ke No. Rekening 1110064051 Bank BCA atas Nama OKI SUKRIADI, selanjutnya pada tanggal 15 September 2021 saksi korban RIRIN membayar pelunasan pembayaran rumah sebesar Rp. 110.000.000,- (seratus sepuluh juta rupiah) dengan cara transfer ke No. Rekening 1110064051 Bank BCA atas Nama OKI SUKRIADI dan dibuatkan PPJB nya, kemudian pada tanggal 20 September 2021 baru diberikan kwitansinya, kemudian pada tanggal 06 Desember 2021 ketika saksi korban RIRIN hendak melihat bangunan rumah saksi korban RIRIN ternyata jalan di gerbang perumahan sudah di tutup oleh pihak yang mengaku sebagai ahli



waris tanah yang saat ini dijadikan perumahan FAMILY RESIDENCE 2.

- Bahwa sejak awal saksi korban RIRIN tidak pernah diberitahukan atau ditunjukkan perihal bukti kepemilikan surat tersebut dan terdakwa pernah menyampaikan secara langsung bahwa tanah di objek yang sedang dibangun adalah miliknya dan setelah pembayaran pelunasan rumah tersebut maka saksi korban RIRIN akan di berikan surat sertipikat SHMnya.
- Bahwa akibat dari perbuatan Terdakwa tersebut, Saksi Korban RAHAYU WIJAYANTI menderita kerugian sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) atas pembayaran 1 (satu) unit rumah di perumahan FAMILY RESIDENCE 2, dan uang sebesar Rp. 255.000.000,- (dua ratus lima puluh lima juta rupiah) atas pembayaran 1 (satu) unit rumah di perumahan BUNGA RESIDENCE.
- Bahwa akibat perbuatan Terdakwa tersebut, saksi korban RIRIN menderita kerugian atas pembayaran 1 (satu) unit rumah di perumahan FAMILY RESIDENCE 2 sebesarRp. 190.000.000,- (seratus sembilan puluh juta rupiah).

-----Perbuatan Terdakwa tersebut sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 372 Jo Pasal 65 ayat (1) KUHPidana.

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

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

1. **Rahayu Wijayanti**, dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi pernah diperiksa oleh penyidik kepolisian dan memberikan keterangan yang benar saat itu;
 - Bahwa Saksi diperiksa dan dimintai keterangan sehubungan dengan masalah penipuan dan penggelapan yang dilakukan oleh Terdakwa Oki Sukriadi;
 - Bahwa Saksi adalah korban dari penipuan yang dilakukan oleh Terdakwa;
 - Bahwa Terdakwa dalam melakukan tindak pidana penipuan tersebut pada tanggal 20 September 2021 bertempat di Jalan Mandala RT.02/RW.09 Kelurahan Ciparigi Bogor;



- Bahwa Terdakwa dalam melakukan tindak pidana tersebut dengan cara Terdakwa menjual objek rumah diperumahan Family Residence 2 dengan harga Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dan setelah saksi bayar cash atas pembelian rumah tersebut Terdakwa tidak menyerahkan sertipikat atas rumah tersebut dan saat ini perumahan tersebut di segel oleh pihak ahli waris pemilik tanah yang bertuliskan Dilarang Masuk Siapapun Tanpa Ijin Dari Keluarga Bapak Alimin Bin Inin;
- Bahwa akibat kejadian tersebut saksi mengalami kerugian uang sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) atas pembayaran 1 (satu) unit rumah di perumahan Family Residence 2, dan uang sebesar Rp.255.000.000,- (dua ratus lima puluh lima juta rupiah) atas pembayaran 1 (satu) unit rumah di perumahan Bunga Residence;
- Bahwa saksi sebelumnya tidak kenal dengan Terdakwa dan saksi kenal dengan Terdakwa setelah saksi membeli rumah dari Terdakwa;
- Bahwa pada saat menjual Terdakwa mengaku sebagai pengembang dan pemilik perumahan Family Residence 2 dan Bunga Residence;
- Bahwa kronologis kejadiannya berawal pada tanggal 17 September 2021 ketika saksi melihat di Internet iklan perumahan yang bernama Perumahan Family Residence 2 yang beralamat di Jalan Bungsan Kp. Bedahan sawangan Kota Depok, setelah itu saksi mencari informasi tahu alamat dan lokasi perumahan tersebut, selanjutnya saksi melihat ada nomor telepon yang tercantum lalu saksi menghubungi marketing perumahan tersebut yang mengaku bernama Kiki dan pada tanggal 19 September 2022 saksi datang ke lokasi perumahan tersebut dan bertemu dengan saudara Kiki lalu saksi ditunjukkan rumah contoh dengan berbagai type, namun saksi berminat membeli rumah dengan type 40/40 (Mezzaine) untuk anak kandung saksi yang bernama saudara Arifin Gangga Perdana, setelah itu saksi di pertemuan oleh saudara Kiki dengan Terdakwa yang mengaku sebagai pengembang dan pemilik perumahan tersebut, selanjutnya saksi menjelaskan kepada Terdakwa jika saksi berminat membeli rumah dengan type 40/40 (Mezzaine) dan saksi ditawarkan oleh Terdakwa posisi rumah di Blok G7 dan saksi langsung menyetujui;
- Bahwa saksi sempat menanyakan kejelasan surat dan dokumen sah kepada pembeli dari perumahan Family Residence 2 dan Terdakwa menjelaskan jika dokumen sah didapat setelah proses pembayaran



pembelian rumah sudah selesai maka pembeli akan mendapatkan surat berupa sertipikat SHM, dan dikuatkan dengan keterangan Terdakwa jika tanah tersebut adalah milik Terdakwa dan tidak ada masalah mengenai surat surat, lalu saksi membayar bokking fee sebesar Rp.3.000.000,- (tiga juta rupiah) tanpa kwitansi;

- Bahwa pada tanggal 20 September 2021 saksi menandatangani PPJB antara Arifin Gangga Perdana (anak kandung saksi) yang diketahui pihak Notaris Suwarno,S.H.M.Kn. dengan saudara Oki Sukriadi, setelah itu saksi diminta langsung membayar cash rumah tersebut dengan harga Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dan Proses pembayaran rumah tersebut saksi tranfer ke No. rekening 1110064051 Bank BCA atas nama Oki Sukriadi sebesar Rp.100,000.000,- (seratus juta rupiah) dan tranfer ke No. rekening 1330022609564 Bank Mandiri atas nama Oki Sukriadi sebesar Rp.87.000.000,- (delapan puluh tujuh juta rupiah) dan ada diserahkan kwitansi pembayaran pelunasan ke saksi;
- Bahwa pada bulan Nopember 2021 saksi datang ke lokasi perumahan Family Residence 2 untuk melihat rumah saksi yang sedang proses pembangunan dan saksi bertemu dengan Terdakwa dan bercerita jika saksi mencari rumah untuk anak kedua dan Terdakwa tunjukan di proyek Bunga Residence yang diakui adalah milik Terdakwa lalu saksi pun menyetujui dan berminat membeli rumah tersebut dengan harga Rp.255.000.000,- (dua ratus lima puluh lima juta rupiah);
- Bahwa Pada tanggal 22 Nopember 2021 saksi kembali datang ke perumahan Bunga Residence untuk melakukan pembayaran pelunasan ke No. rekening 1110064051 Bank BCA atas nama Oki Sukriadi sebesar Rp.75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah), transfer Ke No rekening 195367931 Bank BNI atas nama Oki Sukriadi sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah), dan pada tanggal 23 Nopember 2021 saksi tranfer No. rekening 1110064051 Bank BCA atas nama Oki Sukriadi sebesar Rp.80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah), dan bukti pembayaran tersebut di tulis di kwitansi namun saksi tidak diberikan PPJB seperti proses pembelian yang pertama;
- Bahwa sejak awal saksi tidak diberitahukan atau ditunjukan secara langsung perihal bukti kepemilikan Surat tanah tersebut dan Terdakwa pernah menyampaikan secara langsung bahwa objek tanah yang sedang dibangun adalah miliknya, dan saksi dijanjikan jika setelah pembayaran pelunasan rumah tersebut maka akan diurus sertipikat



SHMnya namun sampai saat ini rumah belum selesai dibangun dan surat SHM belum di urus pemecahan suratnya;

- Bahwa yang membuat saksi percaya untuk melakukan jual beli di perumahan Family Residence kepada Terdakwa karena harga rumah yang awalnya Rp.230.000.000,- (dua ratus tiga puluh juta rupiah) bisa turun harga menjadi Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah), saksi dijanjikan proses balik nama dan sertipikat SHM selama 1,5 tahun dari waktu pembayaran pelunasan rumah tersebut, dan sertipikat tanah di akui adalah milik Terdakwa dan tidak ada masalah dengan pemilik tanah sebelumnya;
- Bahwa akibat perbuatan Terdakwa tersebut, saksi mengalami kerugian sebesar Rp.455.000.000,- (empat ratus lima puluh lima juta ribu rupiah); Terhadap keterangan saksi tersebut, Terdakwa memberikan pendapat benar keterangan saksi tersebut;

2. **Ririn Elisabeth Rahardini**, dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi pernah diperiksa oleh penyidik kepolisian dan memberikan keterangan yang benar saat itu;
- Bahwa Saksi diperiksa dan dimintai keterangan sehubungan dengan masalah penipuan dan penggelapan yang dilakukan oleh Terdakwa Oki Sukriadi;
- Bahwa Terdakwa dalam melakukan tindak pidana penipuan tersebut pada tanggal 15 September 2021;
- Bahwa yang menjadi korbannya adalah saksi sendiri;
- Bahwa saksi kenal dengan saudara Rahayu Wijayanti salah satu konsumen / pembeli rumah di perumahan Family Residence 2 blok G7;
- Bahwa saksi kenal dengan Terdakwa sebagai pengembang dan pemilik perumahan Family Residence 2;
- Bahwa saksi mengetahui adanya perumahan Family Residence 2 dari melihat iklan di Instragram sekitar bulan September 2021;
- Bahwa juga membeli rumah di perumahan Family Residence 2 dan saksi sudah membayar Booking Fee sebesar Rp.3.000.000,- (tiga juta rupiah) atas pembelian rumah tersebut pada tanggal 15 September 2021;
- Bahwa Saksi dalam membayar booking fee sebesar Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah) dengan cara transfer ke No. Rekening 1110064051 Bank BCA atas Nama Oki Sukriadi pada tanggal 15 September 2021;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi sudah membayar pelunasan atas pembelian rumah tersebut sebesar Rp.110.000.000,- (seratus sepuluh juta rupiah) dengan cara transfer ke No. Rekening 1110064051 Bank BCA atas Nama Oki Sukriadi pada tanggal 20 September 2021;
- Bahwa setelah saksi melakukan pembayaran saksi mendapatkan kwitansi, setelah itu di buat PPJB Nomor : 720/daftar/SW/IX/2021 dari penjual Oki Sukriadi (pihak Pertama) kepada Ririn Elisabeth Rahardian (pihak kedua);
- Bahwa PPJB tersebut dibuat pada tanggal 20 September 2021, dengan Notaris Suwarno,S.H,M.Kn. yang berkantor di Jalan Raya Ciputat Parung No.49 Desa Parung Kecamatan Parung Kabupten Bogor;
- Bahwa kronologis kejadiannya berawal sekitar bulan September 2021 saksi melihat iklan di instagram perumahan Family Residence 1 lalu saksi sempat menanyakan dengan menghubungi nomor wa 085693451920 yang ada di iklan lalu saksi terhubung dengan saudara Odje yang mengaku sebagai marketing perumahan Family Residence 1 dan saksi sempat bertanya-tanya mengenai lokasi dan harga rumah tersebut, dan pada tanggal 13 September 2021 saksi datang ke lokasi perumahan Family Residence 1 untuk melihat langsung perumahan tersebut, namun sesampainya di lokasi saksi bertemu dengan salah satu karyawan bagian marketing dan menjelaskan ke saksi jika perumahan Family Residence 1 sudah Sold Out/ habis terjual lalu saksi diarahkan untuk mengambil perumahan di Family Residence 2 yang masih tersedia unitnya, selanjutnya pada tanggal 15 September 2021 saksi kembali ke lokasi Family Residence 2 dan bertemu dengan saudara Odje karena saksi berniat untuk membeli rumah tersebut dan akhirnya saksi pun di pertemukan dengan Terdakwa yang mengaku sebagai pemilik perumahan Family Residence 2, selanjutnya saksi sepakat untuk membeli rumah dengan type 30/41 yang ada di Blok G 11 dengan harga Rp.190.000.000,- (seratus sembilan puluh juta rupiah) selanjutnya saksi membayar booking fee sebesar Rp.3.000.000,- (tiga juta rupiah) dengan cara transfer ke No. Rekening 1110064051 Bank BCA atas Nama Oki Sukriadi, dan pada tanggal 15 September 2021 saksi membayar pelunasan pembayaran rumah sebesar Rp. 110.000.000,- (seratus sepuluh juta rupiah) dengan cara transfer ke No. Rekening 1110064051 Bank BCA atas Nama Oki Sukriadi dan

Halaman 14 dari 42 Putusan Nomor 183/Pid.B/2022/PN Dpk



dibuatkan PPJB nya, pada tanggal 20 September 2021 dan diberikan kwitansi, dan pada tanggal 06 Desember 2021;

- Bahwa pada saat saksi hendak melihat bangunan rumah saksi tersebut ternyata jalan di gerbang perumahan sudah di tutup oleh pihak yang mengaku sebagai ahli waris pemilik tanah yang saat ini dijadikan perumahan Family Residence 2, dan Bunga Residence;
- Bahwa sejak awal saksi tidak pernah diberitahukan atau di tunjukan perihal bukti kepemilikan surat tanah tersebut dan Terdakwa pernah menyampaikan secara langsung bahwa tanah di objek yang sedang dibangun adalah miliknya namun saksi dijanjikan jika setelah pembayaran pelunasan rumah tersebut maka saksi akan di berikan surat sertipikat SHM;
- Bhw yang membuat saksi percaya kepada Terdakwa untuk membeli rumah di perumahan Family Residence 2 karena harga rumah yang murah Rp.190.000.000,- (seratus sembilan puluh juta rupiah) dengan type 30/41 dan sertipikat tanah di akui adalah milik Terdakwa dan tidak ada masalah dengan pemilik tanah sebelumnya;
- Bahwa nilai kerugian yang telah dialami oleh saksi sebesar Rp.190.000.000,- (seratus sembilan puluh juta rupiah);

Terhadap keterangan saksi tersebut, Terdakwa memberikan pendapat benar dari keterangan saksi tersebut;

3. **Sri Kurniarti**, dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi pernah diperiksa oleh penyidik kepolisian dan memberikan keterangan yang benar saat itu;
- Bahwa Saksi diperiksa dan dimintai keterangan sehubungan dengan masalah penipuan dan penggelapan yang dilakukan oleh Terdakwa Oki Sukriadi;
- Bahwa Saksi adalah merupakan salah satu korban dari penipuan yang dilakukan oleh Terdakwa;
- Bahwa Terdakwa dalam melakukan tindak pidana penipuan tersebut terjadi di tanggal 15 September 2021;
- Bahwa saksi kenal dengan Terdakwa sebagai pengembang dan pemilik perumahan Family Residence 2;
- Bahwa Saksi mengetahui ada perumahan Family Residence 2 setelah melihat iklan di OLX sekitar bulan Juli 2021;



- Bahwa Saksi membeli rumah di Perumahan Family Residence 2 dan melakukan pembayaran Booking Fee sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) pada tanggal 25 Juli 2021 dengan cara transfer ke No. Rekening 8692030779 Bank BCA atas Nama Oki Sukriadi;
- Bahwa setelah saksi membayar Booking Fee selanjutnya saksi membayar uang muka pertama pada tanggal 05 Agustus 2021 sebesar Rp.134.000.000,- (seratus tiga puluh empat juta rupiah) dan pembayaran ke 2 tanggal 12 September 2021 sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dengan cara transfer No. Rekening 1110064051 Bank BCA atas Nama Oki Sukriadi dan pembayaran permintaan khusus sebesar Rp.30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) dengan cara transfer ke No. Rekening 1110064051 Bank BCA atas nama Terdakwa Oki Sukriadi pada tanggal 13 September 2021, pada tanggal 19 September 2021 pembayaran pelunasan Tahap ke 2 sebesar Rp.20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) dengan cara transfer ke No. Rekening 1110064051 Bank BCA atas Nama Oki Sukriadi kemudian saya membayar sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) dengan cara transfer ke No. Rekening 1330022609564 Bank MANDIRI atas Nama Oki Sukriadi;
- Bahwa setiap kali saksi melakukan pembayaran saksi selalu dibuatkan kwitansi;
- Bahwa setelah saksi melakukan pembayaran selanjutnya di buatkan PPJB dengan Nomor : 675/daftar/SW/II/2021 dari penjual Oki Sukriadi (pihak Pertama) kepada Sri Kurniati (pihak kedua) tanggal 05 Agustus 2021, dengan Notaris Suwarno,S.H,M.Kn. yang berkantor di Jalan Raya Ciputat Parung Nomor : 49 Desa Parung Kecamatan Parung Kabuapten Bogor;
- Bahwa kronologis kejadiannya berawal sekitar bulan Juli 2021 saksi melihat iklan di OLX perumahan Family Residence 1 lalu saksi menghubungi nomor wa 081231331905 yang ada di iklan lalu saksi terhubung dengan saudara Alvi yang mengaku sebagai marketing perumahan Family Residence 1 dan saya sempat bertanya-tanya mengenai lokasi dan harga rumah tersebut, dan pada tanggal 24 Juli 2021 saksi datang ke lokasi perumahan Family Residence 1 untuk melihat langsung perumahan tersebut, namun sesampainya di lokasi saksi bertemu dengan saudara Alvi dan menjelaskan ke saksi jika perumahan Family Residence 1 sudah Sold Out / habis terjual dan



saksi meminta jalan akses masuk yang lebar lalu saksi diarahkan untuk mengambil perumahan di Family Residence 2 yang masih tersedia unitnya dan saksi sempat menanyakan harga rumah tersebut serta unit yang mana yang masih tersedia lalu di tunjuk lah rumah berdasarkan sate plan rumah dan saksi memilih blok B6 Type 50/50 dengan dengan harga Rp.275.000.000,- (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah) dan selanjutnya besoknya pada tanggal 25 Juli 2021 saksi kembali ke lokasi Family Residence 2 dan bertemu dengan saudara Alvi dan Terdakwa, lalu saksi menawar dari harga Rp.275.000.000,- (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah) menjadi Rp.225.000.000,- (dua ratus dua puluh lima juta rupiah) dan ternyata di setuju oleh Terdakwa yang pada saat itu mengaku sebagai pemilik perumahan Family Residence 2, setelah itu saksi di minta untuk membayar booking fee sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) dengan cara transfer ke No. Rekening 8692030779 Bank BCA atas Nama Oki Sukriadi pada tanggal 25 Juli 2021 dan kemudian saksi membayar DP pertama pada tanggal 05 Agustus 2021 sebesar Rp.134.000.000,- (seratus tiga puluh empat juta rupiah) dan pembayaran DP ke 2 tanggal 12 September 2021 sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dengan cara transfer No. Rekening 1110064051 Bank BCA atas Nama Oki Sukriadi dan pembayaran permintaan khusus sebesar Rp.30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) dengan cara transfer ke No. Rekening 1110064051 Bank BCA atas Nama Oki Sukriadi pada tanggal 13 September 2021, pada tanggal 19 September 2021 pembayaran pelunasan Tahap ke 2 sebesar Rp.20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) dengan cara transfer ke No. Rekening 1110064051 Bank BCA atas Nama Oki Sukriadi kemudian saksi membayar sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) dengan cara transfer ke No. Rekening 1330022609564 Bank MANDIRI atas Nama Oki Sukriadi, dan setiap pembayaran saksi mendapatkan kwitansi;

- Bahwa sejak awal saksi tidak pernah diberitahukan atau di tunjukan perihal bukti kepemilikan surat atas tanah tersebut dan Terdakwa pernah menyampaikan secara langsung bahwa tanah di objek yang sedang dibangun adalah miliknya dan saksi dijanjikan jika setelah pembayaran pelunasan rumah tersebut maka saksi akan di berikan surat sertipikat SHM;



- Bahwa yang membuat saksi percaya kepada Terdakwa untuk membeli rumah di perumahan Family Residence 2 karena harga rumah yang murah Rp.225.000.000,- (dua ratus dua puluh lima juta rupiah) dengan type 50/36 B 6, dan sertipikat tanah di akui adalah milik Terdakwa dan tidak ada masalah dengan pemilik tanah sebelumnya;
- Bahwa pada saat itu unit rumah yang saksi beli tersebut sampai sekarang ini belum selesai terbangun sesuai yang dijelaskan dalam PPJB antara saksi dengan Terdakwa pembangunan unit rumah akan dibangun paling lambat 4 (empat) bulan terhitung dari tanggal perjanjian ditandatangani pada tanggal 05 Agustus 2021;
- Bahwa sampai sekarang ini Terdakwa belum juga membangun rumah tersebut bahkan perumahan tersebut di segel oleh ahli waris pemilik tanah tersebut dan membuat plang bertuliskan Dilarang Masuk Siapapun Tanpa Ijin Dari Keluarga Bapak Alimin Bin Inin;
- Bahwa sampai sekarang ini rumah yang saksi beli tersebut belum dibangun bahkan tanah tersebut diketahui bukan milik Terdakwa;
- Bahwa akibat kejadian tersebut saksi mengalami kerugian kruang lebih sebesar Rp.225.000.000,- (dua ratus dua puluh lima juta rupiah);

Terhadap keterangan saksi tersebut, Terdakwa memberikan pendapat benar keterangan saksi tersebut;

4. **Alan Kurniawan**, dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi pernah diperiksa oleh penyidik kepolisian dan memberikan keterangan yang benar saat itu;
- Bahwa Saksi diperiksa dan dimintai keterangan sehubungan dengan masalah penipuan dan penggelapan yang dilakukan oleh Terdakwa Oki Sukriadi;
- Bahwa Saksi adalah merupakan salah satu korban dari penipuan yang dilakukan oleh Terdakwa;
- Bahwa Saksi adalah pemilik tanah yang saat ini di bangun perumahan Family Residence 2;
- Bahwa Saksi mengetahui tidak pidana yang dilakukan oleh Terdakwa dari saudari Rahayu Wijayanti;
- Bahwa Saksi awalnya tidak kenal dengan saudari Rahayu Wijayanti namun sekitar bulan Desember 2021 saudari Rahayu Wijayanti datang ke kantor saksi di perumahan Permata Sawangan di Jalan Bungsan Bedahan Sawangan Depok, yang mengaku sebagai salah satu



konsumen / pembeli di perumahan Family Residence 2 sejak tanggal 04 januari 2022 dan setelah adanya aksi para penggarap yang mengaku sebagai ahli waris garap atas nama Alimin Bin Inin;

- Bahwa Saksi sebelumnya tidak kenal dengan Terdakwa namun sekitar bulan Desember 2021 baru mengetahui jika Terdakwa mengaku sebagai pengembang dari Perumahan Family Residence 2;
- Bahwa pemilik tanah yang saat ini di bangun perumahan Family Residence 2 adalah milik saksi;
- Bahwa kronologis mengenai tanah tersebut awalnya saudara Dedi Setiawan datang ke saksi dan berminat membeli tanah milik saksi seluas 1.344 M2 dengan kesepakatan harga Rp.1.100.000,-(satu juta seratus ribu rupiah)/ meter dengan harga keseluruhan Rp.1.478.400.000, (satu miliar empat ratus tujuh puluh delapan juta empat ratus ribu rupiah) dan pada tanggal 05 Juli 2021 dibuatkan Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli pada hari Senin Tanggal 05 Juli 2021 antara saksi (sabagai penjual) dan Dedi Setiawan (sebagai pembeli) dengan 3 (tiga) surat sertipikat milik saksi yaitu:

Nomor 1370/Bedahan luas tanah 267 M2 berdasarkan AJB Nomor 199/2008 tanggal 25 September 2008 atas nama Drs Lebanus Hutadjulu;

Nomor 1376/Bedahan luas tanah 688 M2 berdasarkan AJB Nomor 198/2008 tanggal 25 September 2008 atas nama Drs. Lebanus Hutadjulu;

Nomor 01106/Bedahan luas tanah 389 M2 berdasarkan AJB Nomor 200/2008 tanggal 25 September 2008 atas nama Drg. Sekardini M.J Wibowo Binti Muksaamina;

- Bahwa saudara Dedi Setiawan sudah melakukan pembayaran atas pembelian tanah tersebut sebesar Rp. 1.100.000.000,- (satu miliar seratus juta rupiah) dengan cara transfer ke rekening saksi oleh saudara Dedi Setiawan;
- Bahwa kemudian hubungannya dengan Terdakwa yaitu setelah saudara Dedi Setiawan melakukan pembayaran atas pembelian tanah tersebut selanjutnya datang Terdakwa dan berniat membeli tanah saksi keseluruhan dengan luas 7.824M2 dengan harga jual keseluruhan Rp.8.606.400.000,- (delapan miliar enam ratus enam puluh enam juta empat ratus ribu rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa kemudian pada hari Jum'at tanggal 10 Desember 2021 kami membuat Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara saksi (sebagai penjual) dan Terdakwa (sebagai pembeli) dengan 6 sertipikat milik saksi yaitu :
Nomor 1370/Bedahan luas tanah 267 M2 berdasarkan AJB Nomor 199/2008 tanggal 25 September 2008 atas nama Drs Lebanus Hutadjulu;
Nomor 1376/Bedahan luas tanah 688 M2 berdasarkan AJB Nomor 198/2008 tanggal 25 September 2008 atas nama Drs Lebanus Hutadjulu;
Nomor 01106/Bedahan luas tanah 389 M2 berdasarkan AJB Nomor 200/2008 tanggal 25 September 2008 atas nama Drg Sekardini M.J wibowo binti muksalamina;
Nomor 818/Bedahan luas tanah 795 M2 berdasarkan AJB Nomor 248/2005 tanggal 23 Maret 2005 atas nama Drg.Gunawan Atmadja,
Nomor 932/Bedahan luas tanah 1790 M2 berdasarkan AJB Nomor 94/2001 tanggal 24 Mei 2001 atas nama Anna Susanti Widagdo;
Sertipikat Hak Milik yang saat ini masih dalam proses penerbitan di Badan Pertanahan Negara Kota Depok, yang di kuasai dan dimiliki oleh atas nama Wing Iskandar yang nantinya akan terdaftar atas nama saksi;
- Bahwa pada waktu itu rencananya Terdakwa akan melakukan pembayaran DP sebesar Rp. 2.581.920.000,- (dua milyar lima ratus delapan puluh satu juta sembilan ratus dua puluh ribu rupiah) tanggal 30 Desember 2021 dan untuk sisa pelunasan Rp.6.024.480.000,- (enam milyar dua puluh empat juta empat ratus delapan puluh ribu rupiah) akan dibayarkan 2 (dua) kali dalam tempo 7 (tujuh) bulan sebesar Rp. 3.012.240.000,- (tiga milyar dua belas juta dua ratus empat puluh ribu rupiah) pembayaran pertama dilakukan pada tanggal 30 April 2022 pembayaran kedua 30 Juli 2022;
- Bahwa sampai saat ini uang muka pembayaran dan sisa pembayaran belum dibayarkan oleh Terdakwa kepada saksi;
- Bahwa seingat saksi Perumahan Family Residence 2 mulai dibangun sekitar bulan Juli 2021 atau bulan Mei 2021;
- Bahwa yang melakukan pembangunan tersebut yang bertanggung jawab sebagai penanggung jawab pengembang adalah Terdakwa;

Halaman 20 dari 42 Putusan Nomor 183/Pid.B/2022/PN Dpk



- Bahwa yang saksi tahu Family Residence 2 sampai sekarang ini sudah hampir terjual semua unitnya;
 - Bahwa untuk pembangunan rumah tersebut belum selesai dan masih ada yang tanah kosong belum sama sekali di bangun oleh pengembang perumahan Family Residence 2;
 - Bahwa Saksi tidak tahu bagaimana sistem pembayaran atas pembelian rumah di perumahan Family Residence 2 tersebut, namun pengakuan dari saudari Rahayu Wijayanti setelah bertemu dengan saksi bahwa pembanyaran dilakukan dengan cara Cash keras;
 - Bahwa setahu saksi Saudari Rahayu Wijayanti menjelaskan bahwa yang membuat saudari Rahayu Wijayanti percaya untuk melakukan jual beli di perumahan Family Residence 2 karena harga rumah yang murah Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) dengan type 60/83 , dan sertipikat tanah di akui adalah milik Terdakwa dan tidak ada masalah dengan pemilik tanah sebelumnya;
 - Bahwa sesuai perjanjian Terdakwa dengan saksi, pembayaran uang muka sebesar Rp. 2.581.920.000,- (dua milyar lima ratus delapan puluh satu juta sembilan ratus dua puluh ribu rupiah) yang harus dibayarkan pada tanggal 30 Desember 2021 akan tetapi sampai sekarang belum dibayarkan dan Terdakwa malah membuat perumahan baru yang bernama perumahan Bunga Residence yang beralamat di Jl. Perikanan Kel Bedahan Kecamatan Sawangan Kota Depok;
 - Bahwa terkait pembayaran pembelian tanah milik saksi keseluruhan dengan luas 7.824M2 Terdakwa belum pernah melakukan pembayaran kepada saksi, hanya di awal pembayaran dilakukan oleh saudara Dedi Setiawan untuk pembayaran tanah dengan luas 1.344M2;
 - Bahwa setahu saksi Terdakwa melakukan tindak pidana terhadap konsumen perumahan Family Residence 2 dengan cara uang pembayaran unit rumah para konsumen digunakan untuk membuka perumahan baru tanpa melaksanakan kewajibannya kepada Konsumen melakukan pembangunan unit rumah yang sudah dibayarkan dan mengurus pemecahan surat-surat SHM para konsumen, dan sebagai pengembang perumahan tidak bertanggung jawab terhadap kesepakatan pembayaran kepada pemilik tanah yaitu saksi sendiri;
- Terhadap keterangan saksi tersebut, Terdakwa memberikan pendapat benar keterangan saksi tersebut;



5. **Mujiono Als Oji Bin Bayu Umardi**, dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi pernah diperiksa oleh penyidik kepolisian dan memberikan keterangan yang benar saat itu;
- Bahwa Saksi diperiksa dan dimintai keterangan sehubungan dengan masalah penipuan yang dilakukan oleh Terdakwa Oki Sukriadi;
- Bahwa Saksi tidak tahu kejadian penipuan secara langsung yang dilakukan oleh Terdakwa, Saksi adalah marketing yang menawarkan perumahan Family Residence 2 dan Bunga Residence kepada saksi korban Rahayu Wijayanti;
- Bahwa kerugian yang dialami oleh saudari Rahayu Wijayanti adalah sebesar Rp.455.000.000,- (empat ratus lima puluh lima juta rupiah) dan uang tersebut sebagai pelunasan pembayaran 1 (satu) unit rumah di Perumahan Family Residence seharga Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dan 1 (satu) unit di Bunga Residence seharga Rp.255.000.000,- (dua ratus lima puluh lima juta rupiah) saudari Rahayu Wijayanti sebagai konsumen/pembeli;
- Bahwa saksi kenal dengan saudari Rahayu Wijayanti sejak saudari Rahayu Wijayanti membeli Perumahan Family Residence dan Bunga Residence pada bulan September 2021;
- Bahwa hubungan Terdakwa dengan Perumahan Family Residence dan Bunga Residence yang mana Terdakwa merupakan pemilik/oner dari Perumahan Family Residence dan Bunga Residence;
- Bahwa hubungan saksi dengan Terdakwa yang mana saksi sebagai marketing di Perumahan Family Residence 2 dan Bunga Residence milik Terdakwa;
- Bahwa Saksi menjadi marketing di perumahan Terdakwa tersebut sejak bulan April 2021;
- Bahwa di Perumahan Family Residence dan Bunga Residence tersebut terdapat 9 (sembilan) orang marketing yaitu saudara Riri Alias Kiki, Andika, Aweng, Adul, Hamid, Lanto, Tile, Ade Saputra Nur Alias Putra dan saya;
- Bahwa saat ini marketing yang lain sudah sulit di hubungi dan tidak tahu keberadaannya dan saat ini hanya ada saksi dan saudara Ade Saputra Nur Alias Putra;
- Bahwa lokasi yang dipesan oleh Rahayu Wijayanti di Perumahan Family Residence 2 Blok G-7 yang beralamat Jalan Bungsan Kelurahan



Bedahan Kecamatan Sawangan Kota Depok, dan untuk perumahan Bunga Residence Blok A1 yang beralam

- Bahwa tugas dari marketing adalah mencari konsumen dengan cara mengiklankan di media social dan menjelaskan spesifikasi bangunan serta menjelaskan harga jual rumah tersebut, dan tanggung jawab marketing adalah mengawal pembangunan rumah konsumen yang sedang dibangun;
- Bahwa yang saksi lakukan setelah mendapat konsumen untuk membeli rumah di perumahan yang di tawarkan maka akan jelaskan spesifikasi rumah tersebut serta harga dari type rumah yang di inginkan konsumen, seteah itu marketing dipertemukan dengan Terdakwa selaku pemilik perumahan, dan konsumen melakukan nego harga serta pembayaran kepada Terdakwa;
- Bahwa setelah saksi mendapatkan konsumen yang melakukan pembayaran kepada Terdakwa, saksi mendapatkan fee sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) setiap unit yang telah di jual;
- Bahwa tanggung jawab saksi selaku marketing kepada konsumen adalah melaporkan proges pembangunan rumah konsumen setiap hari Senin dilaporkan melalui kirim gambar WA, dan Jika ada pembangunan rumah konsumen yang belum di bangun sejak PPJB, maka akan ditanyakan kepada Terdakwa sebagai pemilik dan penanggung jawab perumahan;
- Bahwa yang saksi tawarkan kepada konsumen pada saat menawarkan rumah tersebut yaitu saksi menjelaskan jika Sertipikat tanah tersebut aman dan bisa dicek juga surat ijin dan surat tidak sengketa di Kelurahan Bedahan;
- Bahwa saksi tidak pernah ditunjukan sertifikat, dokumen IMB dan bukti kepemilikan surat tanah dari perumahan Family Residence 2 dan Bunga Residence oleh Terdakwa, namun saksi percaya karena ada surat tidak sengketa dari kelurahan Bedahan yang ditanda tangani oleh Lurah Bedahan;
- Bahwa Cara Terdakwa dalam melakukan tindak pidana tersebut dengan menjual 2 (dua) unit rumah kepada saudari Rahayu Wijayanti di 1 (satu) diperumahan Family Residence 2 yang berlokasi di Jl. Bungsan Kel, Bedahan Kec. Sawangan Kota Depok dengan kesepakatan harga Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah), dan 1 (satu) unit di perumahan Bunga Residence yang beralamat Jl. Perikanan Kel. Bedahan Kec.



Sawangan Kota Depok dengan kesepakatan harga 255.000.000,- (dua juta lima ratus lima puluh juta rupiah), setelah dilakukan pembayaran pelunasan kemudian dibuatkanlah Perjanjian Jual Beli yang kemudian dijanjikan bahwa rumah tersebut akan segera dibangun dalam tempo 4 (empat) bulan sejak pembayaran uang pelunasan dan akan siap untuk dihuni, namun sampai saat ini rumah yang dipesan oleh saudari Rahayu Wijayanti tidak selesai pembangunan, dan diketahui pemilik tanah tersebut bukan milik Terdakwa melainkan milik orang lain yang belum dibayar lunas, sehingga dengan kejadian tersebut saudari Rahayu Wijayanti merasa tertipu dan melaporkannya ke Polres Metro Depok;

- Bahwa yang mengangkat saksi sebagai marketing adalah Terdakwa sendiri;

Terhadap keterangan Saksi tersebut, Terdakwa memberikan pendapat keterangan saksi benar;

6. Ade Saputra Nur Als Putra Als Alvi Als Katel Bin Ahmad Sapar, dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi pernah diperiksa oleh penyidik kepolisian dan memberikan keterangan yang benar saat itu;
- Bahwa Saksi diperiksa dan dimintai keterangan sehubungan dengan masalah penipuan yang dilakukan oleh Terdakwa Oki Sukriadi;
- Bahwa Saksi tidak tahu kejadian penipuan secara langsung yang dilakukan oleh Terdakwa, Saksi adalah marketing yang menawarkan perumahan Family Residence 2 dan Bunga Residence kepada saksi korban Rahayu Wijayanti;
- Bahwa Saksi tidak tahu kejadian penipuan secara langsung yang dilakukan oleh Terdakwa, Saksi adalah marketing yang menawarkan perumahan Family Residence 2 dan Bunga Residence kepada saksi korban Rahayu Wijayanti;
- Bahwa kerugian yang dialami oleh saudari Rahayu Wijayanti adalah sebesar Rp.455.000.000,- (empat ratus lima puluh lima juta rupiah) dan uang tersebut sebagai pelunasan pembayaran 1 (satu) unit rumah di Perumahan Family Residence seharga Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dan 1 (satu) unit di Bunga Residence seharga Rp.255.000.000,- (dua ratus lima puluh lima juta rupiah) saudari Rahayu Wijayanti sebagai konsumen/pembeli;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi kenal dengan saudari Rahayu Wijayanti sejak saudari Rahayu Wijayanti membeli Perumahan Family Residence dan Bunga Residence pada bulan September 2021;
- Bahwa hubungan Terdakwa dengan Perumahan Family Residence dan Bunga Residence yang mana Terdakwa merupakan pemilik/oner dari Perumahan Family Residence dan Bunga Residence;
- Bahwa hubungan saksi dengan Terdakwa yang mana saksi sebagai marketing di Perumahan Family Residence 2 dan Bunga Residence milik Terdakwa;
- Bahwa Saksi menjadi marketing di perumahan Terdakwa tersebut sejak bulan April 2021;
- Bahwa di Perumahan Family Residence dan Bunga Residence tersebut terdapat 9 (sembilan) orang marketing yaitu saudara Riri Alias Kiki, Andika, Aweng, Adul, Hamid, Lanto, Tile, Ade Saputra Nur Alias Putra dan saya;
- Bahwa saat ini marketing yang lain sudah sulit di hubungi dan tidak tahu keberadaannya dan saat ini hanya ada saksi dan saudara Mujiono Als Oji Bin Bayu Umardi;
- Bahwa lokasi yang dipesan oleh Rahayu Wijayanti di Perumahan Family Residence 2 Blok G-7 yang beralamat Jalan Bungsan Kelurahan Bedahan Kecamatan Sawangan Kota Depok, dan untuk perumahan Bunga Residence Blok A1 yang beralamat di Jl. Perikanan Kel. Bedahan Kec. Sawangan Kota Depok;
- Bahwa tugas dari marketing adalah mencari konsumen dengan cara mengiklankan di media social dan menjelaskan spesifikasi bangunan serta menjelaskan harga jual rumah tersebut, dan tanggung jawab marketing adalah mengawal pembangunan rumah konsumen yang sedang dibangun;
- Bahwa yang saksi lakukan setelah mendapat konsumen untuk membeli rumah di perumahan yang di tawarkan maka akan jelaskan spesifikasi rumah tersebut serta harga dari type rumah yang di inginkan konsumen, seteah itu marketing dipertemukan dengan Terdakwa selaku pemilik perumahan, dan konsumen melakukan nego harga serta pembayaran kepada Terdakwa;
- Bahwa setelah saksi mendapatkan konsumen yang melakukan pembayaran kepada Terdakwa, saksi mendapatkan fee sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) setiap unit yang telah di jual;

Halaman 25 dari 42 Putusan Nomor 183/Pid.B/2022/PN Dpk



- Bahwa tanggung jawab saksi selaku marketing kepada konsumen adalah melaporkan progres pembangunan rumah konsumen setiap hari. Senin dilaporkan melalui kirim gambar WA, dan Jika ada pembangunan rumah konsumen yang belum di bangun sejak PPJB, maka akan ditanyakan kepada Terdakwa sebagai pemilik dan penanggung jawab perumahan;
- Bahwa yang saksi tawarkan kepada konsumen pada saat menawarkan rumah tersebut yaitu saksi menjelaskan jika Sertipikat tanah tersebut aman dan bisa dicek juga surat ijin dan surat tidak sengketa di Kelurahan Bedahan;
- Bahwa saksi tidak pernah ditunjukkan sertifikat, dokumen IMB dan bukti kepemilikan surat tanah dari perumahan Family Residence 2 dan Bunga Residence oleh Terdakwa, namun saksi percaya karena ada surat tidak sengketa dari kelurahan Bedahan yang ditanda tangani oleh Lurah Bedahan;
- Bahwa Cara Terdakwa dalam melakukan tindak pidana tersebut dengan menjual 2 (dua) unit rumah kepada saudari Rahayu Wijayanti di 1 (satu) diperumahan Family Residence 2 yang berlokasi di Jl. Bungsan Kel, Bedahan Kec. Sawangan Kota Depok dengan kesepakatan harga Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah), dan 1 (satu) unit di perumahan Bunga Residence yang beralamat Jl. Perikanan Kel. Bedahan Kec. Sawangan Kota Depok dengan kesepakatan harga 255.000.000,- (dua juta lima ratus lima puluh juta rupiah), setelah dilakukan pembayaran pelunasan kemudian dibuatkanlah Perjanjian Jual Beli yang kemudian dijanjikan bahwa rumah tersebut akan segera dibangun dalam tempo 4 (empat) bulan sejak pembayaran uang pelunasan dan akan siap untuk dihuni, namun sampai saat ini rumah yang dipesan oleh saudari Rahayu Wijayanti tidak selesai pembangunannya di Perumahan Family Residence 2 baru sekitar 20% sedangkan 1 (satu) unit rumah di Bunga Residence selesai sekitar 80%, dan diketahui pemilik tanah tersebut bukan milik Terdakwa melainkan milik orang lain yang belum dibayar lunas, sehingga dengan kejadian tersebut saudari Rahayu Wijayanti merasa tertipu dan melaporkannya ke Polres Metro Depok;
- Bahwa yang mengangkat saksi sebagai marketing adalah Terdakwa sendiri;

Terhadap keterangan Saksi tersebut, Terdakwa memberikan pendapat keterangan saksi benar;



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

- Bahwa Terdakwa pernah diperiksa di Kepolisian dan keterangan yang Terdakwa berikan pada saat penyidikan tersebut adalah benar;
- Bahwa Terdakwa dilaporkan masalah perkara penipuan;
- Bahwa Terdakwa kenal dengan saudari Rahayu Wijayanti sejak bulan Desember 2021 yang mana saudari Rahayu Wijayanti merupakan salah satu konsumen/pembeli di perumahan Family Residence 2 blok G7;
- Bahwa Terdakwa juga kenal dengan saudara Arifin Gangga Perdana yang mana saudara Arifin Gangga Perdana merupakan anak dari saudari Rahayu Wijayanti yang membeli rumah di Perumahan Bunga Residence;
- Bahwa Perumahan Family Residence 2 Terdakwa sebagai pemilik, pengembang, dan pengelola Perumahan Family Residence 2;
- Bahwa Terdakwa membangun Perumahan Family Residence 2 sejak pada bulan Mei tahun 2021;
- Bahwa Terdakwa melakukan pembangunan Perumahan Family Residence 2 atas nama perorangan;
- Bahwa saudari Rahayu Wijayanti membeli 2 unit rumah yang terletak di Family Residence 2 yang berlokasi di Blok G7 jalan Bungsan Bedahan Sawangan Depok dengan luas bangunan 40 M² luas Tanah 40 M² yang baru dibangun tembok saja dan 1 (satu) unit lagi di Perumahan Bunga Residence yang berlokasi di Blok A1 jalan Perikanan Bedahan Sawangan Depok dengan luas bangunan 30 M² luas Tanah 60 M² sudah jadi rumahnya;
- Bahwa saat ini masing-masing bangunan tersebut masih dikuasai oleh Terdakwa dan belum diserahkan kepada saudari Rahayu Wijayanti;
- Bahwa bukti kepemilikan saat ini lokasi rumah Family Residence 2 yang berlokasi di Blok G7 jalan Bungsan Bedahan Sawangan Depok dengan luas bangunan 40 M² luas Tanah 40 M² berupa sertifikat Nomor 1376 / Bedahan seluas 1.612 M2 atas nama Drs. Lebanus Hutadjulu, selanjutnya sertifikat asli tersebut berada di pemiliknya yang bernama saudara Alan Kurniawan;
- Bahwa menurut saudara ALAN sertifikat tanah tersebut belum dibuatkan akta peralihan jual beli, sehingga sertifikat tersebut belum dibalik nama;
- Bahwa untuk bukti kepemilikan Perumahan Bunga Residence yang berlokasi di Blok A1 jalan Perikanan Bedahan Sawangan Depok dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

luas bangunan 30 M² luas Tanah 60 M² berupa sertifikat Nomor 889/Bedahan luas 1685 M² atas nama Noverdi;

- Bahwa Terdakwa sudah menjual seluruh tanah dan rumah yang ada di perumahan Family Residence 2;
- Bahwa yang menjadi masalah sampai Terdakwa tidak menyerahkan tanah dan rumah tersebut kepada konsumen karena untuk lokasi rumah yang terletak di Perumahan Family Residence 2 surat yang ditanda tangani adalah PPJB Nomor 637/DAFTAR/SW/VII/2021 tanggal 08 Juli 2021 dan untuk lokasi rumah yang terletak Perumahan Bunga Residence surat yang ditanda tangan belum ada, karena saat akan dilakukan tanda tangan telah terjadi permasalahan di Perumahan Family Residence 2;
- Bahwa setelah Terdakwa mengetahui adanya permasalahan tersebut Terdakwa pun langsung berupaya kabur untuk menghindari dari kewajiban yang belum Terdakwa lakukan terhadap konsumen;
- Bahwa untuk unit rumah perumahan Family Residence 2 yang ditawarkan kepada saudari Rahayu Wijayanti seharga Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);
- Bahwa saudari Rahayu Wijayanti sudah melakukan pembayaran sebesar Rp.187.000.000,- (seratus delapan puluh tujuh juta rupiah);
- Bahwa saudari Rahayu Wijayanti melakukan pembayaran dengan sistem cara Cash keras yaitu dilakukan 2 x pembayaran transfer ke Nomor rekening 1110064051 Bank BCA atas nama Oki Sukriadi sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) dan Transfer ke No.Rekening 1330022609564 Bank Mandiri atas nama Oki Sukriadi sebesar Rp.87.000.000,- (delapan puluh tujuh juta rupiah) dan dibuatkan bukti pembayaran kwitansi, sedangkan untuk rumah yang diperumahan Bunga Residence harga yang ditawarkan seharga Rp.255.000.000,- (dua ratus lima puluh lima juta rupiah) dan saudari Rahayu Wijayanti sudah melakukan pembayaran atas pembelian unit rumah tersebut;
- Bahwa saudari Rahayu Wijayanti melakukan pembayaran rumah di Bunga Residence tersebut dengan cara Cash keras yaitu dilakukan 3 x pembayaran transfer ke No. rekening 1110064051 Bank BCA atas nama Oki Sukriadi sebesar Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah), Transfer Ke No rekening 195367931 Bank BNI atas nama Oki Sukriadi sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dan Tranfer No. rekening 1110064051 Bank BCA atas nama Oki Sukriadi sebesar Rp.80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah), dan dibuatkan bukti pembayaran kwitansi;

Halaman 28 dari 42 Putusan Nomor 183/Pid.B/2022/PN Dpk

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada saat Terdakwa menjual 2 Unit rumah kepada saudari Rahayu Wijayanti Terdakwa tidak memberitahukan jika jual beli tanah antara Terdakwa dengan pemilik tanah belum lunas dan Terdakwa menyakinkan kepada Saudari Rahayu Wijayanti bahwa tanah tersebut milik Terdakwa, dan jika saudari Rahayu Wijayanti membeli unit maka akan segera di bangun dengan jangka waktu 4 bulan;
- Bahwa Terdakwa mengenal PPJB tersebut, yang dimana Terdakwa dan saudara Arifin Gangga Perdana anak dari saudari Rahayu Wijayanti melakukan tanda tangan di PPJB tersebut, Terdakwa selaku pihak 1 dan Arifin Angga sebagai pihak 2;
- Bahwa menerima salinan PPJB tersebut yang mana PPJB tersebut dibuat 2 rangkap, 1 rangkap diterima oleh Terdakwa dan 1 rangkap diberikan kepada pihak konsumen;
- Bahwa untuk PPJB, tanda tangan dilakukan di kantor Notaris Suwarno S.H,M.Kn. yang beralamat di Parung Kab. Bogor;
- Bahwa maksud dan tujuan Terdakwa membuat PPJB sebagai kesepakatan jual beli antara Terdakwa dengan konsumen, sebelum dibuatkan akte peralihan jual beli;
- Bahwa isi dari PPJB tersebut membahas tentang Pembayaran, pembangunan, masa garansi, dan bukti kepemilikan untuk tanah yang dibangun;
- Bahwa Terdakwa mengetahui isi dari PPJB tersebut dikarenakan saat itu dibacakan terlebih dahulu oleh staf pihak notaris yang bernama Juhaeriah selaku saksi satu di PPJB tersebut;
- Bahwa perbuatan Terdakwa selaku developer tidak benar dikarenakan Terdakwa selaku developer tidak menyelesaikan pembayaran jual beli tanah kepada pemilik tanah sehingga terjadinya penyevelan oleh pihak lain yang mengaku sebagai ahli waris garap atas nama Alimin Bin Imin;
- Bahwa Terdakwa tidak melaksanakan isi dari PPJB tersebut dikarenakan uang yang sudah dibayarkan oleh konsumen tersebut digunakan untuk keperluan pribadi yang mana Terdakwa membuka lahan baru Perumahan Bunga Residence/Family Residence 4;
- Bahwa Terdakwa juga menjual unit rumah tersebut diantaranya kepada:
 - saudari Ririn Elizabeth Rahardini bukti PPJB Nomor : 710/daftar/SW/IX/2021 tanggal 20 September 2021, kwitansi pembayaran Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah) dan Rp. 110.000.000,- (seratus sepuluh juta rupiah);

Halaman 29 dari 42 Putusan Nomor 183/Pid.B/2022/PN Dpk

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)



- saudara Sri Kurniati bukti PPJB Nomor : 675 / daftar / SW/ VIII /2021 tanggal 05 Agustus 2021, kwitansi pembayaran Rp. 135.000.000,- (seratus tiga puluh lima juta rupiah) dan Rp. 110.000.000,- (seratus sepuluh juta rupiah);
- saudara Syari Puspita bukti PPJB Nomor : 718 / daftar / SW/ IX /2021 tanggal 14 September 2021, kwitansi pembayaran Rp. 165.000.000,- (seratus enam puluh lima juta rupiah) tanggal 13 September 2021;
- saudara Irvan Dwi Prasetyo bukti PPJB belum di buatkan, kwitansi pembayaran Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) dan bukti transfer sebesar Rp.265.000.000,- (dua ratus enam puluh lima juta rupiah) tanpa di buatkan kwitansi;
- saudara Erwin Kanisius Sihotang bukti PPJB Nomor : 770 / daftar / SW/ XI /2021 tanggal 09 Nopember 2021, kwitansi pembayaran Rp. 337.000.000,- (tiga ratus tiga puluh tujuh juta rupiah) tanggal 19 Nopember 202;
- saudara Sunardi bukti PPJB Nomor : 718 / daftar / SW/ IX /2021 tanggal 14 September 2021, kwitansi pembayaran Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) tanggal 01 Juni 2021 kwitansi Rp.40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) tanggal 05 Juni 2021;
- Bahwa saat ini buku tabungan dan kartu ATM Terdakwa dipegang oleh saudara Subarkah Wijaya;
- Bahwa hubungan Terdakwa dengan saudara Subarkah Wijaya sebagai teman kerja, dimana saudara Subarkah Wijaya menjabat sebagai bendahara di proyek Terdakwa;
- Bahwa Terdakwa kenal dengan saudara Subarkah Wijaya sejak bulan Januari 2021 yang Terdakwa kenal ketika ada proyek bersama;
Menimbang, bahwa Terdakwa tidak mengajukan Saksi yang meringankan (*a de charge*);
Menimbang, bahwa Penuntut Umum mengajukan barang bukti sebagai berikut:
 - a. 1 (satu) lembar Asli kwitansi tertanggal 20 September 2021 sebesar Rp. 187.000.000,- (seratus delapan puluh tujuh juta rupiah) dari lu RAHAYU WIJAYANTI untuk pembayaran 1 unit rumah Blok G7 Type 40/40 (mezanine) Family Residance 2 Bungsan yang di tandatangani Sdr OKI SUKRIADI diatas materai 10.000;
 - b. 1 (satu) lembar Asli kwitansi tertanggal 22 November 2021 sebesar Rp. 255.000.000,-(dua ratus lima puluh lima juta rupiah) dari Ibu NINUK



RAHAYU untuk pembayaran 1 unit Blok A, 36/60 Bunga Residence yang di tandatangani Sdr OKI SUKRIADI diatas materai 10.000;

- c. Asli Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 08 Juli 2021 antara OKI SUKRIADI selaku penjual dengan ARIFIN GANGGA PERDANA selaku pembeli yang diwaarmerking oleh Notaris SUWARNO, S.H., M.H, dengan Nomor : 637/DAFTAR/SW/VII/2021, tanggal 08 Juli 2021;
- d. 1 (satu) lembar Rek Koran Bank BNI dengan No.Rekening 0552529864 Atas nama RAHAYU WIJAYANTI periode 01 Nopember 2021 s/d 30 Nopember 2021;
- e. 1 (satu) lembar Rek. Koran Bank BCA dengan No.Rekening 1650710157 Atas nama RAHAYU WIJAYANTI periode November 2021;
- f. 1 (satu) lembar Rek Koran Bank BRI dengan No.Rekening 053801060687506 Atas nama RAHAYU WIJAYANTI periode 01 Nopember 2021 s/d 30 Nopember 2021;
- g. 1 (satu) lembar Rek. Koran Bank MANDIRI dengan No.Rekening 1270004624969 Atas nama RAHAYU WIJAYANTI periode 01 September 2021 s/d 30 Nopember 2021;
- h. 1 (satu) lembar Rek. Koran Bank BCA dengan No.Rekening 1650710157 Atas nama RAHAYU WIJAYANTI periode September 2021;

Barang bukti yang diajukan dalam persidangan ini telah disita secara sah menurut hukum, karena itu dapat digunakan untuk memperkuat pembuktian, dimana saksi-saksi dan Terdakwa membenarkan bahwa barang tersebut adalah barang yang terkait dengan perkara Terdakwa;

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

- Bahwa benar pembangunan Perumahan Family Residence ditawarkan oleh Terdakwa Oki Sukriadi alias Oki Bin A.M Subandi melalui para marketingnya melalui Instagram dan ketika ada konsumen yang tertarik maka konsumen bisa menghubungi marketing dan diantarkan ke lokasi Perumahan di Jalan Bungsan Kelurahan Bedahan Kecamatan Sawangan Kota Depok;
- Bahwa benar yang menjadi korban dari perbuatan Terdakwa adalah para konsumen yang membeli rumah di Perumahan Family Residence berlokasi di Jalan Bungsan Kelurahan Bedahan Kecamatan Sawangan Kota Depok dan Perumahan Bunga Residence di Jl.



Perikanan Kelurahan Bedahan Kecamatan Sawangan Kota Depok,
diantaranya:

- saudari Rahayu Wijayanti tertanggal 20 September 2021 sebesar Rp. 187.000.000,- (seratus delapan puluh tujuh juta rupiah) untuk pembayaran 1 unit rumah Blok G7 Type 40/40 (mezanine) Family Residence 2 Bungsan 1 (satu) lembar Asli kwitansi yang di tandatangani Sdr OKI SUKRIADI diatas materai 10.000;
- saudari Rahayu Wijayanti tertanggal 22 November 2021 sebesar 255.000.000,-(dua ratus lima puluh lima juta rupiah) untuk pembayaran 1 unit Blok A, 36/60 Bunga Residence;
- saudari Ririn Elizabeth Rahardini bukti PPJB Nomor : 710/daftar/SW/IX/2021 tanggal 20 September 2021, kwitansi pembayaran Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah) dan Rp. 110.000.000,- (seratus sepuluh juta rupiah);
- saudari Sri Kurniati bukti PPJB Nomor : 675 / daftar / SW/ VIII /2021 tanggal 05 Agustus 2021, kwitansi pembayaran Rp. 135.000.000,- (seratus tiga puluh lima juta rupiah) dan Rp. 110.000.000,- (seratus sepuluh juta rupiah);
- saudari Syari Puspita bukti PPJB Nomor : 718 / daftar / SW/ IX /2021 tanggal 14 September 2021, kwitansi pembayaran Rp. 165.000.000,- (seratus enam puluh lima juta rupiah) tanggal 13 September 2021;
- saudara Irvan Dwi Prasetyo bukti PPJB belum di buat kan, kwitansi pembayaran Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) dan bukti transfer sebesar Rp.265.000.000,- (dua ratus enam puluh lima juta rupaih) tanpa di buat kan kwitansi;
- saudara Erwin Kanisius Sihotang bukti PPJB Nomor : 770 / daftar / SW/ XI /2021 tanggal 09 Nopember 2021, kwitansi pembayaran Rp. 337.000.000,- (tiga ratus tiga puluh tujuh juta rupiah) tanggal 19 Nopember 202;
- saudara Sunardi bukti PPJB Nomor : 718 / daftar / SW/ IX /2021 tanggal 14 September 2021, kwitansi pembayaran Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) tanggal 01 Juni 2021 kwitansi Rp.40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) tanggal 05 Juni 2021;
- Bahwa benar Terdakwa mengaku sebagai owner atau pemilik, pengelola dan penanggung jawab pembangunan Perumahan



Family Residence 2 berlokasi di Jalan Bungsan Kelurahan Bedahan Kecamatan Sawangan Kota Depok dan Perumahan Bunga Residence di Jl. Perikanan Kelurahan Bedahan Kecamatan Sawangan Kota Depok, halmana Terdakwa menawarkan perumahan tersebut dengan merekrut para marketing diantaranya: saudara Riri Alias Kiki, Andika, Aweng, Adul, Hamid, Lanto, Tile, Ade Saputra Nur Alias Putra dan Mujiono alias Oji;

- Bahwa benar perbuatan yang Terdakwa lakukan adalah menjual unit rumah kepada para konsumennya dengan meyakinkan jika konsumen membayar lunas pembelian unit rumah tersebut maka akan segera dibangun dengan jangka waktu 4 (empat) bulan rumah selesai pembangunannya dan Terdakwa mengakui tanah lokasi perumahan adalah milik Terdakwa sehingga selesai pembangunan rumah surat tanah juga diserahkan. Dalam hal ini dari sejak awal Terdakwa tidak memberitahukan jika jual beli tanah antara Terdakwa dengan pemilik tanah belum lunas dan Terdakwa menyakinkan kepada para konsumen bahwa tanah tersebut milik Terdakwa, kemudian kenyataannya Terdakwa tidak melakukan pembangunan rumah yang telah dibayar lunas oleh para konsumen tersebut melainkan Terdakwa menggunakan uang pembayaran para konsumen digunakan Terdakwa untuk kepentingan pribadi yaitu yang mana Terdakwa membuka lahan baru Perumahan Bunga Residence/Family Residence 4;
- Bahwa benar para konsumen merasa yakin dengan pembangunan perumahan yang ditawarkan Terdakwa karena ada beberapa konsumen yang telah menandatangani PPJB di Notaris, akan tetapi kenyataannya tidak sesuai dengan yang diperjanjikan;
- Bahwa benar akibat perbuatan Terdakwa selaku developer tidak benar dikarenakan Terdakwa tidak menyelesaikan pembayaran jual beli tanah kepada pemilik tanah yang sebenarnya sehingga terjadinya penygelan oleh pihak lain yang mengaku sebagai ahli waris garap atas nama Alimin Bin Imin;
- Bahwa benar Pelapor dalam perkara ini adalah saksi RAHAYU WIJAYANTI, halmana sampai dengan saat ini rumah yang sudah dibeli oleh saksi korban Rahayu Wijayanti tersebut belum diselesaikan dan pengurusan surat pemecahan SHM tidak diproses, setelah diketahui jika pemilik tanah tersebut adalah Saksi ALAN KURNIAWAN



bukan Terdakwa Oki Sukriadi, berdasarkan 6 (enam) bukti kepemilikan SHM dan ternyata kewajiban Terdakwa Oki Sukriadi untuk melakukan pembayaran kepada saksi ALAN KURNIAWAN pada tanggal 30 Desember 2021 sebesar Rp.2.581.920.000,- tidak dibayarkan, namun Terdakwa Oki Sukriadi diketahui membuat perumahan di tempat yang lain dan Terdakwa berusaha kabur dari tanggung jawabnya, dikarenakan saksi korban Rahayu Wijayanti merasa dirugikan akhirnya Saksi korban Rahayu Wijayanti melaporkan kejadian tersebut ke pihak berwajib.

- Bahwa benar dalam melakukan perbuatan penipuan tersebut Terdakwa melakukan seorang diri dan uang yang diterima Terdakwa dari para konsumen belum ada sama sekali yang dikembalikan kepada para konsumen dan para konsumen merasa sangat dirugikan karena selain rumah yang mereka idam-idamkan kenyataannya tidak dibangun oleh Terdakwa sesuai yang dijanjikan selama 4 sampai 6 bulan padahal para konsumen telah membayar lunas, dan uang para konsumen belum ada sama sekali yang dikembalikan oleh Terdakwa;

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 Alternatif Pertama Pasal 378 KUHP Jo Pasal 65 ayat (1) KUHP Atau Kedua Pasal 372 Jo Pasal 65 ayat (1) KUHP;

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 yang relevan dengan fakta persidangan yakni alternatif Pertama Pasal 378 KUHP Jo Pasal 65 ayat (1) KUHP, yang unsur-unsurnya adalah sebagai berikut:

1. Barang siapa;
2. Dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum;
3. Dengan memakai nama palsu, atau martabat palsu, dengan tipu muslihat, ataupun rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya, atau supaya memberi



hutang maupun menghapuskan piutang. Dalam Hal Perbarengan beberapa perbuatan yang harus dipandang sebagai perbuatan yang berdiri sendiri”;

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

Ad. 1. Unsur “**Barang siapa**”:

Menimbang, bahwa pada dasarnya yang dimaksud “Barangsiapa” menunjuk kepada subjek hukum pendukung hak dan kewajiban yang mampu mempertanggung jawabkan perbuatannya, baik itu pribadi ataupun Badan Hukum;

Menimbang, bahwa dipersidangan telah dihadapkan Terdakwa yang setelah diperiksa identitasnya bernama **Oki Sukriadi alias Oki Bin A.M Subandi** yang merupakan subjek hukum perorangan dan identitas tersebut telah diakui oleh Terdakwa, bersesuaian dengan identitas yang ada dalam surat dakwaan Penuntut Umum, serta telah dibenarkan para saksi, sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa memang Terdakwa-lah orang yang telah didakwa oleh Penuntut Umum, oleh karenanya Majelis Hakim berpendapat tidak terjadi kesalahan mengenai orang (*error in persona*);

Menimbang, bahwa selama persidangan Terdakwa bisa mengikutinya dengan baik, mampu menjawab dan menguraikan pertanyaan yang diajukan oleh Majelis Hakim, sehingga Majelis hakim berpendapat Terdakwa berada dalam keadaan sehat jasmani dan rohani sehingga dianggap cakap menurut hukum, dengan demikian unsur “Barang siapa” telah terpenuhi;

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

Menimbang, bahwa kata “Dengan maksud” dalam teori hukum pidana adalah dimaksudkan sebagai suatu kesengajaan sebagai maksud, yang diartikan bahwa pelaku menghendaki perbuatan tersebut terjadi, sedangkan akibat dari perbuatannya tersebut merupakan tujuan yang diinginkannya;

Menimbang, bahwa unsur ini dimaksudkan Pelaku harus mempunyai maksud untuk menguntungkan diri secara melawan hukum, dan adalah tidak perlu adanya pihak lain yang dirugikan, dimana Hakim tidak perlu menerapkan terhadap siapa kerugian itu dibebankan (*HR 27 Mei 1935*);

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum yang terungkap di depan persidangan bahwa benar kejadian berawal Terdakwa menawarkan pembangunan Perumahan Family Residence melalui para marketingnya lewat Instagram dan ketika ada konsumen yang tertarik maka konsumen bisa



menghubungi marketing dan diantarkan ke lokasi Perumahan di Jalan Bungsan Kelurahan Bedahan Kecamatan Sawangan Kota Depok;

Menimbang, bahwa kepada para konsumen Terdakwa mengaku adalah pemilik/owner dari pembangunan Perumahan Family Residence berlokasi di Jalan Bungsan Kelurahan Bedahan Kecamatan Sawangan Kota Depok, yang kemudian menawarkan pula ke para konsumen untuk Perumahan Bunga Residence berlokasi di Jl. Perikanan Kelurahan Bedahan Kecamatan Sawangan Kota Depok, halmana Terdakwa menawarkan perumahan tersebut dengan merekrut para marketing diantaranya: saudara Riri Alias Kiki, Andika, Aweng, Adul, Hamid, Lanto, Tile, Ade Saputra Nur Alias Putra dan Mujiono alias Oji, para marketing tersebut menawarkan melalui media sosial kemudian jika ada konsumen berminat di tindaklanjuti dengan datang ke alamat lokasi perumahan yang telah dicantumkan Terdakwa tersebut;

Menimbang, bahwa dari keterangan saksi-saksi dan keterangan Terdakwa serta barang bukti yang saling bersesuaian diperoleh fakta bahwa benar yang menjadi korban dari perbuatan Terdakwa adalah para konsumen yang membeli rumah di Perumahan Family Residence berlokasi di Jalan Bungsan Kelurahan Bedahan Kecamatan Sawangan Kota Depok dan Perumahan Bunga Residence berlokasi di Jl. Perikanan Kelurahan Bedahan Kecamatan Sawangan Kota Depok;

Menimbang, bahwa dipersidangan terungkap bahwa para marketing dalam menawarkan pembangunan perumahan sesuai dengan yang telah ditentukan oleh Terdakwa dari uang muka, besaran harga rumah dari masing-masing type dan ketentuan lainnya mengenai jangka waktu pembangunannya, adapun sesuai keterangan para saksi yang juga merupakan konsumen yang telah melakukan pembayaran, untuk pembelian rumah dengan harga yang berbeda-beda sesuai negosiasi harga langsung oleh para konsumen kepada Terdakwa dan uang pembelian rumah tersebut oleh para konsumen telah dibayarkan keseluruhan kepada Terdakwa, para konsumen tahunya uang tersebut digunakan sebagaimana peruntukkan yaitu untuk pembangunan rumah, akan tetapi rumah yang dibeli oleh para saksi/konsumen tersebut tidak juga dibangun sesuai yang dijanjikan Terdakwa;

Menimbang, bahwa keterangan Terdakwa dipersidangan yang menerangkan bahwa uang yang diserahkan para saksi/konsumen tidak digunakan oleh Terdakwa untuk membangun rumah yang di beli oleh para



konsumen tersebut, tetapi oleh Terdakwa digunakan oleh Terdakwa untuk kepentingan pribadinya yaitu yang mana Terdakwa membuka lahan baru Perumahan Bunga Residence/Family Residence 4;

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan tersebut diatas maka unsur dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum telah terpenuhi;

Ad.3. Unsur **“Dengan memakai nama palsu, atau martabat palsu, dengan tipu muslihat, ataupun rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya, atau supaya memberi hutang maupun menghapuskan piutang, Dalam Hal Perbarengan beberapa perbuatan yang harus dipandang sebagai perbuatan yang berdiri sendiri”**;

Menimbang, bahwa unsur ini bersifat alternatif, yang berarti tidaklah diharuskan kesemuanya harus terpenuhi melainkan apabila salah satunya telah terpenuhi maka unsur ini sudah terpenuhi;

Menimbang, bahwa dari unsur ini dapat dicermati hal-hal yang terungkap dipersidangan dari keterangan saksi-saksi, keterangan Terdakwa dan bukti surat serta barang bukti yang diajukan, sehingga diperoleh fakta-fakta hukum sebagaimana telah diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta benar terungkap bahwa Terdakwa sebagai owner dari pembangunan Perumahan Family Residence berlokasi di Jalan Bungsan Kelurahan Bedahan Kecamatan Sawangan Kota Depok dan Perumahan Bunga Residence berlokasi di Jl. Perikanan Kelurahan Bedahan Kecamatan Sawangan Kota Depok, yang menawarkan melalui sosial media instagram menggunakan jasa para marketing yang direkrut Terdakwa dengan mendapat imbalan berupa komisi dari setiap penjualan rumah yang laku terjual oleh marketing tersebut, halmana para marketing mendapatkan calon pembeli setelah itu untuk kesepakatan harga, pembayaran, jangka waktu pembangunan dan surat dokumen kepemilikan para konsumen berhubungan langsung dengan Terdakwa;

Menimbang, bahwa benar dari keterangan para saksi dan Terdakwa didepan persidangan diperoleh fakta bahwa Terdakwa menjanjikan kepada para konsumen jika pembayaran unit rumah segera dibayarkan sesuai harga yang telah disepakati dalam jangka waktu 4 (empat) bulan, rumah segera dibangun dan setelah selesai pembangunannya sudah siap dengan sertifikat kepemilikannya, dan untuk meyakinkan para konsumen Terdakwa



mengatakan bahwa tanah lokasi pembangunan perumahan adalah milik Terdakwa sudah tidak ada keterkaitan dengan pihak lain, kemudian lebih meyakinkan lagi para konsumen dan Terdakwa melakukan tanda tangan PPJB di kantor Notaris yang maksud dan tujuan Terdakwa membuat PPJB sebagai kesepakatan jual beli antara Terdakwa dengan konsumen, sebelum dibuatkan akte peralihan jual beli dimana isi dari PPJB tersebut membahas tentang Pembayaran, pembangunan, masa garansi, dan bukti kepemilikan untuk tanah yang dibangun, akan tetapi setelah para konsumen telah melakukan pembayaran lunas sesuai harga rumah, kenyataannya rumah para konsumen tersebut tersendat-sendat pembangunannya, ada yang pembangunannya baru 20%, ada yang 80% ada juga yang belum dibangun sama sekali dan tidak sesuai waktu yang dijanjikan oleh Terdakwa hanya sekitar 4 sampai 6 bulan pembangunannya, kemudian Terdakwa tidak menjalankan tanggungjawabnya untuk menyelesaikan permasalahan para konsumen tersebut melainkan berupaya menghindar lari dari tanggung jawabnya tersebut, sehingga perbuatan Terdakwa tersebut oleh para konsumen merasa sangat dirugikan;

Menimbang, bahwa dari keterangan Terdakwa dipersidangan yang menerangkan Terdakwa mengakui bahwa uang pembayaran para konsumen tersebut tidak digunakan Terdakwa sesuai peruntukannya melainkan dipergunakan Terdakwa untuk kepentingan Terdakwa membiayai membuka lahan baru Perumahan Bunga Residence/Family Residence 4;

Menimbang, bahwa dari fakta-fakta tersebut telah nyata bahwa dari serangkaian apa yang diutarakan Terdakwa terkait dengan pembangunan perumahan Family Residence dan Bunga Residence tidak sesuai dengan yang senyatanya sehingga dapat dikategorikan suatu rangkaian kebohongan, dengan kebohongan itu menggerakkan orang lain dalam hal ini para konsumen untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya yaitu berupa uang pembayaran perumahan secara lunas, padahal uang tersebut tidak diperuntukkan untuk tujuan yang semestinya melainkan hanya untuk agar tercapai apa yang menjadi tujuan dan keinginan Terdakwa tersebut yakni guna memperoleh uang dari saksi korban para konsumen;

Menimbang, bahwa dengan mencermati kronologis kejadian sejak awal bagaimana cara Terdakwa memperoleh uang dari para saksi sebagaimana yang telah diterangkan oleh saksi-saksi dihubungkan dengan keterangan Terdakwa dipersidangan, maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Terdakwa telah melakukan serangkaian kebohongan, menggerakkan



orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya, atau supaya memberi hutang maupun menghapuskan piutang”, karenanya perbuatan Terdakwa tersebut telah memenuhi unsur ini;

Menimbang, bahwa terhadap unsur dalam hal perbarengan beberapa perbuatan yang harus dipandang sebagai perbuatan yang berdiri sendiri, halmana apabila seseorang melakukan beberapa perbuatan tindak pidana yang berbeda pada waktu yang berbeda maka tindak pidana yang berdiri sendiri;

Menimbang, bahwa karena seluruh unsur dari Pasal 378 KUHP jo pasal 65 KUHP telah terpenuhi, maka Terdakwa haruslah dinyatakan telah terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan tindak pidana sebagaimana didakwakan dalam dakwaan Alternatif Pertama;

Menimbang, bahwa dipersidangan Terdakwa mohon keringanan hukuman oleh karena Terdakwa mengakui kesalahannya, menyesali dan berjanji tidak mengulangi perbuatannya, maka permohonan tersebut telah pula dipertimbangkan sebagaimana yang terurai dalam putusan sebagai hal dalam penjatuhan pidana yang pantas dan adil dari perbuatan Terdakwa;

Menimbang, bahwa karenanya Majelis Hakim sependapat dengan Tuntutan Penuntut umum, tetapi mempertimbangkan tersendiri untuk penjatuhan pidanaan terhadap Terdakwa sesuai amar putusannya dibawah ini;

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

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

Menimbang, bahwa dalam perkara ini terhadap Terdakwa dilakukan penangkapan dan penahanan yang sah maka masa penangkapan dan penahanan yang dijalani Terdakwa tersebut dikurangkan dari pidana yang dijatuhkan kepada Terdakwa;

Menimbang, bahwa oleh karena Terdakwa berada dalam tahanan dan tidak ada alasan yang sah dapat melepaskan Terdakwa tersebut dari tahanan maka ditetapkan agar Terdakwa tetap berada dalam tahanan;



Menimbang, bahwa terhadap barang bukti yang diajukan di persidangan sebagaimana yang telah disebutkan tersebut diatas dan akan dicantumkan dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa untuk menjatuhkan pidana terhadap diri Terdakwa dipandang perlu juga mempertimbangkan terlebih dahulu keadaan yang memberatkan maupun keadaan yang meringankan dari diri Terdakwa sebagai berikut:

Keadaan yang memberatkan:

- Perbuatan Terdakwa mengakibatkan keresahan pada diri para saksi korban atas kerugian sejumlah uang yang jumlahnya tidak sedikit;
- Terdakwa belum mengembalikan uang para saksi tersebut;

Keadaan yang meringankan:

- Terdakwa belum pernah dihukum;
- Terdakwa menyesali dan berjanji tidak mengulangi perbuatannya;
- Terdakwa merupakan tulang punggung keluarga;

Menimbang, bahwa berdasarkan keadaan yang memberatkan dan yang meringankan sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, dikaitkan pula dengan tujuan pemidanaan yang bukan semata-mata sebagai pembalasan atas perbuatan Terdakwa, melainkan bertujuan untuk menyadarkan Terdakwa sebagai pelaku tindak pidana bahwa tindakannya tersebut bertentangan dengan hukum yang berlaku disamping juga dipandang tidak patut dalam masyarakat, juga si pelaku tindak pidana diharapkan agar dikemudian hari dapat bisa menjadi anggota masyarakat yang baik dan tidak kembali melakukan perbuatan yang melanggar hukum maka Majelis Hakim memandang adil dan patut apabila Terdakwa dijatuhi pidana penjara yang lamanya akan ditentukan pada amar putusan dibawah ini;

Menimbang, bahwa terhadap lamanya pidana yang akan dijatuhkan kepada Terdakwa, dengan mempertimbangkan berdasarkan keadilan hukum (**Legal Justice**), keadilan moral (**Moral Justice**) dan keadilan masyarakat (**Sosial Justice**), menurut Majelis Hakim telah memenuhi rasa keadilan;

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

Memperhatikan, Pasal 378 KUHP Jo Pasal 65 ayat (1) KUHP dan Undang-undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;



MENGADILI

1. Menyatakan **Terdakwa Oki Sukriadi alias Oki Bin A.M Subandi** tersebut diatas, telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana "**Penipuan**" sebagaimana dakwaan Alternatif Pertama;
2. Menjatuhkan pidana kepada Terdakwa oleh karena itu dengan pidana penjara selama 3 (tiga) tahun;
3. Menetapkan masa penangkapan dan penahanan yang telah dijalani Terdakwa dikurangkan seluruhnya dari pidana yang dijatuhkan;
4. Menetapkan Terdakwa tetap ditahan;
5. Menetapkan barang bukti berupa:
 - 1 (satu) lembar Asli kwitansi tertanggal 20 September 2021 sebesar Rp. 187.000.000,- (seratus delapan puluh tujuh juta rupiah) dari lu RAHAYU WIJAYANTI untuk pembayaran 1 unit rumah Blok G7 Type 40/40 (mezanine) Family Residence 2 Bungsan yang di tandatangani Sdr OKI SUKRIADI diatas materai 10.000;
 - 1 (satu) lembar Asli kwitansi tertanggal 22 November 2021 sebesar Rp. 255.000.000,-(dua ratus lima puluh lima juta rupiah) dari Ibu NINUK RAHAYU untuk pembayaran 1 unit Blok A, 36/60 Bunga Residence yang di tandatangani Sdr OKI SUKRIADI diatas materai 10.000;
 - Asli Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 08 Juli 2021 antara OKI SUKRIADI selaku penjual dengan ARIFIN GANGGA PERDANA selaku pembeli yang diwaarmerking oleh Notaris SUWARNO, S.H., M.H, dengan Nomor : 637/DAFTAR/SW/VII/2021, tanggal 08 Juli 2021;
 - 1 (satu) lembar Rek Koran Bank BNI dengan No.Rekening 0552529864 Atas nama RAHAYU WIJAYANTI periode 01 Nopember 2021 s/d 30 Nopember 2021;
 - 1 (satu) lembar Rek. Koran Bank BCA dengan No.Rekening 1650710157 Atas nama RAHAYU WIJAYANTI periode November 2021;
 - 1 (satu) lembar Rek Koran Bank BRI dengan No.Rekening 053801060687506 Atas nama RAHAYU WIJAYANTI periode 01 Nopember 2021 s/d 30 Nopember 2021;
 - 1 (satu) lembar Rek. Koran Bank MANDIRI dengan No.Rekening 1270004624969 Atas nama RAHAYU WIJAYANTI periode 01 September 2021 s/d 30 Nopember 2021;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 (satu) lembar Rek. Koran Bank BCA dengan No.Rekening 1650710157 Atas nama RAHAYU WIJAYANTI periode September 2021;

Dikembalikan kepada saksi korban atas nama RAHAYU WIJAYANTI.

6. Membebaskan kepada Terdakwa untuk membayar biaya perkara sebesar Rp2.000,- (dua ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok pada hari Kamis, tanggal 23 Juni 2022, oleh Nugraha Medica Prakasa, S.H., M.H., sebagai Ketua Majelis, Fitri Noho, S.H., M.H., dan Muhammad Hanafi Insyah, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum secara teleconference pada hari Senin, tanggal 04 Juli 2022, oleh Hakim Ketua dengan didampingi Hakim-hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Ema Nur Rahmawati, S.H., M.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Depok, serta dihadiri oleh Muhamad Nur Ajie A.A, S.H., Penuntut Umum dan Terdakwa;

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Fitri Noho, S.H., M.H.

Nugraha Medica Prakasa, S.H., M.H.

Muhammad Hanafi Insyah, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ema Nur Rahmawati, S.H., M.H.