



PUTUSAN

Nomor 215/Pid.B/2022/PN Mpw

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. Nama lengkap : **ALFIN NOPENDRA Alias ALFIN Bin ABDUL KAHAR;**
2. Tempat lahir : Pontianak;
3. Umur/Tanggal lahir : 33 Tahun/13 November 1988;
4. Jenis kelamin : Laki-laki;
5. Kebangsaan : Indonesia;
6. Tempat tinggal : Jalan AR. Saleh 2 No. 1 RT.005 RW.008 Kelurahan Bangka Belitung Laut Kecamatan Pontianak Tenggara Kota Pontianak;
7. Agama : Islam;
8. Pekerjaan : Karyawan Swasta;

Terdakwa Alfin Nopendra Alias Alfin Bin Abdul Kahar ditangkap pada tanggal 30 Mei 2022;

Terdakwa Alfin Nopendra Alias Alfin Bin Abdul Kahar ditahan dalam tahanan rutan oleh:

1. Penyidik sejak tanggal 30 Mei 2022 sampai dengan tanggal 18 Juni 2022;
2. Penuntut Umum sejak tanggal 6 Juni 2022 sampai dengan tanggal 25 Juni 2022;
3. Majelis Hakim Pengadilan Negeri sejak tanggal 21 Juni 2022 sampai dengan tanggal 20 Juli 2022;
4. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Perpanjangan Ketua Pengadilan Negeri sejak tanggal 21 Juli 2022 sampai dengan tanggal 18 September 2022;

Terdakwa menghadap sendiri;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca:

- Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Mempawah Nomor 215/Pid.B/2022/PN Mpw tanggal 21 Juni 2022 tentang penunjukan Majelis Hakim;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Penetapan Majelis Hakim Nomor 215/Pid.B/2022/PN Mpw tanggal 21 Juni 2022 tentang penetapan hari sidang;

- 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 ALFIN NOPENDRA Als ALFIN Bin ABDUL KAHAR terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak Pidana “dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum, dengan memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu muslihat ataupun rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya, atau supaya memberi hutang maupun menghapuskan piutang” sebagaimana dimaksud dalam Pasal 378 KUHP” dalam surat dakwaan Alternatif Jaksa Penuntut Umum;
2. Menjatuhkan pidana terhadap terdakwa dengan pidana penjara selama 1 (satu) Tahun dan 10 (sepuluh) Bulan dikurangi selama terdakwa berada dalam tahanan dan memerintahkan terdakwa tetap dalam tahanan;
3. Menyatakan barang bukti berupa :
 - 1 (satu) lembar Surat Pemesanan Rumah dengan Nomor : No.4/SPR-GM.OP.J/VI/2020, pada tanggal 13 Juni 2020 yang disetujui oleh ALFIN NOPENDRA selaku Direktur PT. OEFRAN PUTRA JAYA.
 - 1 (satu) lembar Kwitansi pembelian untuk pembayaran kelebihan tanah dengan Nomor : GM.06.003 sebesar Rp. 9.250.000,- (sembilan juta dua ratus lima puluh ribu rupiah), tanggal 13 Juni 2020 yang diterima ALFIN NOPENDRA.
 - 1 (satu) lembar Kwitansi pembelian untuk pembayaran Pembelian Rumah dengan Nomor : GM.06.002 sebesar Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) tanggal 13 Juni 2020 yang diterima ALFIN NOPENDRA.Dikembalikan kepada saksi Nanda Saputra
4. Membebani terdakwa membayar biaya perkara sebesar Rp 5.000,- (lima ribu rupiah).

Setelah mendengar pembelaan (*pledoori*) Terdakwa yang pada pokoknya memohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* memberikan keringanan hukuman kepada Terdakwa dengan alasan Terdakwa mengakui bersalah, Terdakwa menyesali perbuatannya, dan Terdakwa berjanji tidak akan mengulangi lagi perbuatannya;

Halaman 2 dari 33 Putusan Nomor 215/Pid.B/2022/PN Mpw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Setelah mendengar tanggapan Penuntut Umum (Replik) terhadap pembelaan (*pledooi*) Terdakwa yang pada pokoknya menyatakan tetap pada Tuntutannya:

Setelah mendengar tanggapan Terdakwa (Duplik) terhadap tanggapan Penuntut Umum yang pada pokoknya menyatakan tetap pada pembelaan (*pledooi*)nya;

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

PERTAMA

Bahwa Terdakwa ALFIN NOPENDRA Als ALFIN Bin ABDUL KAHAR pada hari Sabtu tanggal 13 Juni 2020 atau pada suatu waktu dalam bulan Juni tahun 2020, bertempat di kantor PT. OEFRAN PUTRA JAYA di Jalan Raya Kapur depan Gang Prona Kecamatan Sungai Raya Kabupaten Kubu Raya atau pada suatu tempat yang termasuk Daerah Hukum Pengadilan Negeri Mempawah, dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum, dengan memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu muslihat ataupun rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya, atau supaya memberi hutang maupun menghapuskan piutang, perbuatan tersebut dilakukan oleh terdakwa antara lain dengan cara sebagai berikut:

Pada waktu dan tempat tersebut di atas, mulanya Terdakwa ALFIN NOPENDRA Als ALFIN Bin ABDUL KAHAR selaku Direktur PT. OEFRAN PUTRA JAYA melakukan kerjasama secara lisan dengan saksi JUMIRAN selaku pemilik tanah yang akan melakukan pembangunan perumahan dengan sistem bagi bangun dengan pembagian 7 (tujuh) untuk PT. OEFRAN PUTRA JAYA dan 3 (tiga) untuk saksi JUMIRAN selaku pemilik tanah. PT. OEFRAN PUTRA JAYA akan melakukan pembangunan perumahan dengan nama Komplek Grand Mutiara di Jalan Gondang Legi Desa Durian Kecamatan Sungai Ambawang Kabupaten Kubu Raya. PT. OEFRAN PUTRA JAYA melakukan penjualan melalui marketing secara langsung dan melalui media sosial dengan harga normal perumahan per unitnya sebesar Rp. 153.500.000, - (seratus lima puluh tiga juta lima ratus ribu rupiah). Selanjutnya pada bulan Juni tahun 2020, Terdakwa ALFIN menyampaikan kepada marketing bahwa untuk pembelian 10 (sepuluh) unit pertama dihargai sebesar Rp. 85.000.000, - (delapan puluh lima juta rupiah), kemudian marketing memasang iklan di media sosial yang menyampaikan harga promo.

Selanjutnya sekira tanggal 11 Juni tahun 2020, Saksi NANDA SAPUTRA melihat iklan di media online properti ada penjualan rumah tipe 36 yang terletak di Jl.

Halaman 3 dari 33 Putusan Nomor 215/Pid.B/2022/PN Mpw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Gondang Legi Desa Durian Kec. Sungai Raya Kabupaten Kubu Raya dan ada promo penjualan dengan harga murah. Kemudian saksi NANDA menghubungi marketing perumahan tersebut yaitu saksi WILDIANA untuk bertanya-tanya mengenai perumahan tersebut. Selanjutnya saksi WILDIANA mengajak saksi NANDA untuk bertemu di kantor pemasaran perumahan Komplek Grand Mutiara yang terletak di Jalan Raya Desa Kapur. Selanjutnya pada hari Jum'at tanggal 12 Juni 2020 Saksi NANDA bersama dengan rekan kerjanya yaitu saksi JEMINUR LUKMAN pergi ke kantor pemasaran perumahan Komplek Grand Mutiara di Jalan Raya Desa Kapur, sampai di kantor pemasaran tersebut, saksi NANDA bertemu dan berbincang-bincang dengan saksi WILDIANA dan Terdakwa ALFIN NOPENDRA selaku direktur PT. OEFRAN PUTRA JAYA. Terdakwa ALFIN NOPENDRA mengatakan bahwa rumah akan segera dibangun, dan akan dibangun fasilitas Mesjid dan kolam renang di Perumahan tersebut. Kemudian Saksi NANDA menanyakan harga penjualan dan Terdakwa ALFIN NOPENDRA mengatakan harga rumah sebesar Rp. 85.000.000,- (delapan puluh lima juta rupiah), mendengar harga murah tersebut, saksi NANDA tertarik. Kemudian Terdakwa ALFIN mengarahkan saksi NANDA kepada saksi WAKIDI untuk mengantarkan dan mengecek ke lokasi pembangunan rumah tersebut. Selanjutnya Saksi NANDA pergi ke lokasi perumahan tersebut, sampai di lokasi saksi NANDA melihat ada beberapa unit perumahan yang sedang dibangun sebagai rumah contoh. Saksi NANDA juga ditunjukkan lokasi yang akan dibangun unit rumah yang akan Saksi NANDA beli, setelah itu Saksi NANDA pulang. Keesokan harinya yaitu pada hari Sabtu tanggal 13 Juni 2020, Saksi NANDA pergi ke kantor pemasaran untuk membeli rumah yang sudah dilakukan pengecekan sebelumnya, sampai di kantor pemasaran, Saksi NANDA bertemu kembali dengan WILDIANA dan Terdakwa ALFIN. Setelah melengkapi berkas administrasi, Saksi NANDA membeli 1 (satu) unit rumah dengan harga Rp. 85.000.000,- (delapan puluh lima juta rupiah) dan uang kelebihan tanah sebesar Rp. 9.250.000,- (sembilan juta dua ratus lima puluh ribu rupiah). Dikarenakan pengurusan surat menyurat rumah masih dalam proses, maka Saksi NANDA membayar sebesar Rp. 84.250.000,- (delapan puluh empat juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) dan sisanya sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) akan dibayar setelah surat menyurat rumah selesai. Untuk Bukti saksi NANDA dibuatkan surat pemesanan rumah Nomor : 12/SPR-GM.OPJ/VI/2020 type 36/148 dengan nomor Blok B 12 di Lokasi Jl. Gondang Legi Desa Durian Kec. Sungai Raya Kabupaten Kubu Raya. Terdakwa ALFIN mengatakan bahwa setelah dilakukan transaksi pembayaran untuk perumahan yang sudah dibeli akan selesai dibangun dalam waktu 3 (tiga) bulan.

Halaman 4 dari 33 Putusan Nomor 215/Pid.B/2022/PN Mpw



Selanjutnya setelah 3 (tiga) bulan setelah pembayaran, rumah yang dibeli saksi NANDA belum dibangun oleh PT.OEFRAN PUTRA JAYA, kemudian saksi NANDA menanyakan kepada Terdakwa ALFIN dan dijawab Terdakwa ALFIN akan segera dibangun. Kemudian Terdakwa ALFIN menyarankan untuk pindah blok serta unit rumah dengan tujuan agar rumah bisa segera dibangun dan saksi NANDA menyetujuinya. Kemudian rumah yang dibeli saksi NANDA dipindahkan dari Blok B12 ke Blok B4, kemudian saksi NANDA diberi surat Pemesanan Rumah kembali dengan nomor : 04/SPR-GM.OPJ/VI/2020, kemudian Terdakwa ALFIN menyampaikan kepada saksi NANDA bahwa dalam waktu 2 (dua) bulan rumah akan selesai. Selain itu karena keterlambatan pembangunan rumah, Terdakwa ALFIN juga menyampaikan kepada saksi NANDA bahwa sisa pembayaran sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) dianggap lunas.

Selanjutnya setelah lewat 2 (dua) bulan dari waktu yang disampaikan oleh Terdakwa ALFIN, saksi NANDA mengecek lokasi perumahan dan tidak ada pembangunan rumah yang saksi NANDA beli, kemudian saksi NANDA menghubungi Terdakwa ALFIN, dan Terdakwa ALFIN meminta untuk bertemu di kantor. Selanjutnya pada tanggal 13 November 2020, Saksi NANDA bertemu dengan Terdakwa ALFIN membahas mengenai pembangunan rumah yang sudah saksi NANDA bayar tersebut, karena belum ada kepastian sampai akhirnya Saksi NANDA membatalkan pembelian rumah dan Terdakwa ALFIN akan mengembalikan uang saksi NANDA tanpa ada potongan, dan Terdakwa ALFIN menyampaikan akan mengembalikan pada akhir tahun 2020 tepatnya pada bulan Desember 2020.

Bahwa Terdakwa ALFIN tidak bisa membangun rumah yang dibeli oleh saksi NANDA karena uang yang telah Terdakwa ALFIN terima dari saksi NANDA tidak terdakwa ALFIN masukkan ke rekening PT. OEFRAN PUTRA JAYA dan tidak Terdakwa ALFIN pergunakan untuk membangun rumah yang dibeli saksi NANDA, melainkan Terdakwa ALFIN gunakan untuk membayar uang muka kerjasama bagi bangun perumahan lain di Sungai Rengas antara Terdakwa ALFIN dengan saksi WILDIANA di Sungai Rengas. Terdakwa ALFIN tidak bisa membangun rumah di Komplek Grand Mutiara karena tidak ada biaya lagi, karena untuk membangun perumahan tersebut Terdakwa ALFIN menunggu hasil pengurusan dan pemecahan sertifikat yang kemudian akan terdakwa ALFIN pergunakan untuk mencari dana, namun terdakwa ALFIN maupun saksi JUMIRAN tidak ada melakukan pengurusan baliknama ataupun pemecahan sertifikat.

Selanjutnya setelah bulan Desember 2020 yaitu pada tahun 2021, saksi NANDA beberapa kali menanyakan kepada Terdakwa ALFIN mengenai uang yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sudah Saksi NANDA keluaran, namun Terdakwa ALFIN hanya menjanjikan akan secepatnya dibayarkan. Karena terus menerus tidak ada kepastian dari Terdakwa ALFIN, kemudian saksi NANDA melaporkan ke pihak berwajib.

Bahwa akibat perbuatan Terdakwa ALFIN NOPENDRA Als ALFIN Bin ABDUL KAHAR tersebut membuat saksi NANDA SAPUTRA mengalami kerugian ± Rp. 84.250.000,- (delapan puluh empat juta dua ratus lima puluh ribu rupiah).

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

ATAU

KEDUA

Bahwa Terdakwa ALFIN NOPENDRA Als ALFIN Bin ABDUL KAHAR pada hari Sabtu tanggal 13 Juni 2020 atau pada suatu waktu dalam bulan Juni tahun 2020, bertempat di kantor PT. OEFRAN PUTRA JAYA di Jalan Raya Kapur depan Gang Prona Kecamatan Sungai Raya Kabupaten Kubu Raya atau pada suatu tempat yang termasuk Daerah Hukum Pengadilan Negeri Mempawah, dengan sengaja dan melawan hukum memiliki barang sesuatu yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain, tetapi yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan, perbuatan tersebut dilakukan oleh terdakwa antara lain dengan cara sebagai berikut:

Pada waktu dan tempat tersebut di atas, mulanya Terdakwa ALFIN NOPENDRA Als ALFIN Bin ABDUL KAHAR selaku Direktur PT. OEFRAN PUTRA JAYA melakukan kerjasama secara lisan dengan saksi JUMIRAN selaku pemilik tanah yang akan melakukan pembangunan perumahan dengan sistem bagi bangun dengan pembagian 7 (tujuh) untuk PT. OEFRAN PUTRA JAYA dan 3 (tiga) untuk saksi JUMIRAN selaku pemilik tanah. PT. OEFRAN PUTRA JAYA akan melakukan pembangunan perumahan dengan nama Komplek Grand Mutiara di Jalan Gondang Legi Desa Durian Kecamatan Sungai Ambawang Kabupaten Kubu Raya. PT. OEFRAN PUTRA JAYA melakukan penjualan melalui marketing secara langsung dan melalui media sosial dengan harga normal perumahan per unitnya sebesar Rp. 153.500.000,- (seratus lima puluh tiga juta lima ratus ribu rupiah). Selanjutnya pada bulan Juni tahun 2020, Terdakwa ALFIN menyampaikan kepada marketing bahwa untuk pembelian 10 (sepuluh) unit pertama dihargai sebesar Rp. 85.000.000,- (delapan puluh lima juta rupiah), kemudian marketing memasang iklan di media sosial yang menyampaikan harga promo.

Selanjutnya sekira tanggal 11 Juni tahun 2020, Saksi NANDA SAPUTRA melihat iklan di media online properti ada penjualan rumah tipe 36 yang terletak di Jl. Gondang Legi Desa Durian Kec. Sungai Raya Kabupaten Kubu Raya dan ada

Halaman 6 dari 33 Putusan Nomor 215/Pid.B/2022/PN Mpw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

promo penjualan dengan harga murah. Kemudian saksi NANDA menghubungi marketing perumahan tersebut yaitu saksi WILDIANA untuk bertanya-tanya mengenai perumahan tersebut. Selanjutnya saksi WILDIANA mengajak saksi NANDA untuk bertemu di kantor pemasaran perumahan Komplek Grand Mutiara yang terletak di Jalan Raya Desa Kapur. Selanjutnya pada hari Jum'at tanggal 12 Juni 2020 Saksi NANDA bersama dengan rekan kerjanya yaitu saksi JEMINUR LUKMAN pergi ke kantor pemasaran perumahan Komplek Grand Mutiara di Jalan Raya Desa Kapur, sampai di kantor pemasaran tersebut, saksi NANDA bertemu dan berbincang-bincang dengan saksi WILDIANA dan Terdakwa ALFIN NOPENDRA selaku direktur PT. OEFRAN PUTRA JAYA. Terdakwa ALFIN NOPENDRA mengatakan bahwa rumah akan segera dibangun, dan akan dibangun fasilitas Mesjid dan kolam renang di Perumahan tersebut. Kemudian Saksi NANDA menanyakan harga penjualan dan Terdakwa ALFIN NOPENDRA mengatakan harga rumah sebesar Rp. 85.000.000,- (delapan puluh lima juta rupiah), mendengar harga murah tersebut, saksi NANDA tertarik. Kemudian Terdakwa ALFIN mengarahkan saksi NANDA kepada saksi WAKIDI untuk mengantarkan dan mengecek ke lokasi pembangunan rumah tersebut. Selanjutnya Saksi NANDA pergi ke lokasi perumahan tersebut, sampai di lokasi saksi NANDA melihat ada beberapa unit perumahan yang sedang dibangun sebagai rumah contoh. Saksi NANDA juga ditunjukkan lokasi yang akan dibangun unit rumah yang akan Saksi NANDA beli, setelah itu Saksi NANDA pulang. Keesokan harinya yaitu pada hari Sabtu tanggal 13 Juni 2020, Saksi NANDA pergi ke kantor pemasaran untuk membeli rumah yang sudah dilakukan pengecekan sebelumnya, sampai di kantor pemasaran, Saksi NANDA bertemu kembali dengan saksi WILDIANA dan Terdakwa ALFIN. Setelah melengkapi berkas administrasi, Saksi NANDA membeli 1 (satu) unit rumah dengan harga Rp. 85.000.000,- (delapan puluh lima juta rupiah) dan uang kelebihan tanah sebesar Rp. 9.250.000,- (sembilan juta dua ratus lima puluh ribu rupiah). Dikarenakan pengurusan surat menyurat rumah masih dalam proses, maka Saksi NANDA membayar sebesar Rp. 84.250.000,- (delapan puluh empat juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) dan sisanya sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) akan dibayar setelah surat menyurat rumah selesai. Untuk Bukti saksi NANDA dibuatkan surat pemesanan rumah Nomor : 12/SPR-GM.OPJ/VI/2020 type 36/148 dengan nomor Blok B 12 di Lokasi Jl. Gondang Legi Desa Durian Kec. Sungai Raya Kabupaten Kubu Raya. Terdakwa ALFIN mengatakan bahwa setelah dilakukan transaksi pembayaran untuk perumahan yang sudah dibeli akan selesai dibangun dalam waktu 3 (tiga) bulan.

Halaman 7 dari 33 Putusan Nomor 215/Pid.B/2022/PN Mpw



Selanjutnya setelah 3 (tiga) bulan setelah pembayaran, rumah yang dibeli saksi NANDA belum dibangun oleh PT.OEFRAN PUTRA JAYA, kemudian saksi NANDA menanyakan kepada Terdakwa ALFIN dan dijawab Terdakwa ALFIN akan segera dibangun. Kemudian Terdakwa ALFIN menyarankan untuk pindah blok serta unit rumah dengan tujuan agar rumah bisa segera dibangun dan saksi NANDA menyetujuinya. Kemudian rumah yang dibeli saksi NANDA dipindahkan dari Blok B12 ke Blok B4, kemudian saksi NANDA diberi surat Pemesanan Rumah kembali dengan nomor : 04/SPR-GM.OPJ/VI/2020, kemudian Terdakwa ALFIN menyampaikan kepada saksi NANDA bahwa dalam waktu 2 (dua) bulan rumah akan selesai. Selain itu karena keterlambatan pembangunan rumah, Terdakwa ALFIN juga menyampaikan kepada saksi NANDA bahwa sisa pembayaran sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) dianggap lunas.

Selanjutnya setelah lewat 2 (dua) bulan dari waktu yang disampaikan oleh Terdakwa ALFIN, saksi NANDA mengecek lokasi perumahan dan tidak ada pembangunan rumah yang saksi NANDA beli, kemudian saksi NANDA menghubungi Terdakwa ALFIN, dan Terdakwa ALFIN meminta untuk bertemu di kantor. Selanjutnya pada tanggal 13 November 2020, Saksi NANDA bertemu dengan Terdakwa ALFIN membahas mengenai pembangunan rumah yang sudah saksi NANDA bayar tersebut, karena belum ada kepastian sampai akhirnya Saksi NANDA membatalkan pembelian rumah dan Terdakwa ALFIN akan mengembalikan uang saksi NANDA tanpa ada potongan, dan Terdakwa ALFIN menyampaikan akan mengembalikan pada akhir tahun 2020 tepatnya pada bulan Desember 2020.

Bahwa Terdakwa ALFIN tidak bisa membangun rumah yang dibeli oleh saksi NANDA karena uang yang telah Terdakwa ALFIN terima dari saksi NANDA tidak terdakwa ALFIN masukkan ke rekening PT. OEFRAN PUTRA JAYA dan tidak Terdakwa ALFIN pergunakan untuk membangun rumah yang dibeli saksi NANDA, melainkan Terdakwa ALFIN pergunakan untuk kepentingan pribadi Terdakwa ALFIN yaitu membayar uang muka kerjasama bagi bangun perumahan lain di Sungai Rengas antara Terdakwa ALFIN dengan saksi WILDIANA di Sungai Rengas. Terdakwa ALFIN tidak bisa membangun rumah karena tidak ada biaya lagi, karena untuk membangun perumahan di Komplek Grand Mutiara tersebut Terdakwa ALFIN menunggu hasil pengurusan dan pemecahan sertifikat yang kemudian akan terdakwa ALFIN pergunakan untuk mencari dana, namun terdakwa ALFIN maupun saksi JUMIRAN tidak ada melakukan pengurusan balikhnama ataupun pemecahan sertifikat.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selanjutnya setelah bulan Desember 2020 yaitu pada tahun 2021, saksi NANDA beberapa kali menanyakan kepada Terdakwa ALFIN mengenai uang yang sudah Saksi NANDA keluarkan, namun Terdakwa ALFIN hanya menjanjikan akan secepatnya dibayarkan. Karena terus menerus tidak ada kepastian dari Terdakwa ALFIN, kemudian saksi NANDA melaporkan ke pihak berwajib.

Bahwa akibat perbuatan Terdakwa ALFIN NOPENDRA Als ALFIN Bin ABDUL KAHAR tersebut membuat saksi NANDA SAPUTRA mengalami kerugian ± 84.250.000,- (delapan puluh empat juta dua ratus lima puluh ribu rupiah).

Perbuatan terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana pada pasal 372 KUHP.

ATAU

KETIGA

Bahwa Terdakwa ALFIN NOPENDRA Als ALFIN Bin ABDUL KAHAR pada hari Sabtu tanggal 13 Juni 2020 atau pada suatu waktu dalam bulan Juni tahun 2020 bertempat di kantor PT. OEFRAN PUTRA JAYA di Jalan Raya Kapur depan Gang Prona Kecamatan Sungai Raya Kabupaten Kubu Raya atau pada suatu tempat yang termasuk Daerah Hukum Pengadilan Negeri Mempawah, menjual Satuan Lingkungan Perumahan atau Lisiba yang belum menyelesaikan status hak atas tanahnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 137, perbuatan tersebut dilakukan oleh terdakwa antara lain dengan cara sebagai berikut:

Pada waktu dan tempat tersebut di atas, mulanya Terdakwa ALFIN NOPENDRA Als ALFIN Bin ABDUL KAHAR selaku Direktur PT. OEFRAN PUTRA JAYA melakukan kerjasama secara lisan dengan saksi JUMIRAN selaku pemilik tanah yang akan melakukan pembangunan perumahan dengan sistem bagi bangun dengan pembagian 7 (tujuh) untuk PT. OEFRAN PUTRA JAYA dan 3 (tiga) untuk saksi JUMIRAN selaku pemilik tanah. PT. OEFRAN PUTRA JAYA akan melakukan pembangunan perumahan dengan nama Komplek Grand Mutiara di Jalan Gondang Legi Desa Durian Kecamatan Sungai Ambawang Kabupaten Kubu Raya diatas tanah milik Saksi JUMIRAN berdasarkan sertifikat Hak Milik Nomor 3086 atas nama SJAWAL dengan luas 11.000 M² (sebelas ribu meter persegi) dan tanah seluas 8.575 M² (delapan ribu lima ratus tujuh puluh lima meter persegi) yang belum ada sertifikatnya. PT. OEFRAN PUTRA JAYA melakukan penjualan melalui marketing secara langsung dan melalui media sosial dengan harga normal perumahan per unitnya sebesar Rp. 153.500.000, - (seratus lima puluh tiga juta lima ratus ribu rupiah). Selanjutnya pada bulan Juni tahun 2020, Terdakwa ALFIN menyampaikan kepada marketing bahwa untuk pembelian 10 (sepuluh) unit pertama dihargai



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebesar Rp. 85.000.000,- (delapan puluh lima juta rupiah), kemudian marketing memasang iklan di media sosial yang menyampaikan harga promo.

Selanjutnya sekira tanggal 11 bulan Juni tahun 2020, Saksi NANDA SAPUTRA melihat iklan di media online properti ada penjualan rumah tipe 36 yang terletak di Jl. Gondang Legi Desa Durian Kec. Sungai Raya Kabupaten Kubu Raya dan ada promo penjualan dengan harga murah. Kemudian saksi NANDA menghubungi marketing perumahan tersebut yaitu saksi WILDIANA untuk bertanya-tanya mengenai perumahan tersebut. Selanjutnya saksi WILDIANA mengajak saksi NANDA untuk bertemu di kantor pemasaran perumahan Komplek Grand Mutiara yang terletak di Jalan Raya Desa Kapur. Selanjutnya pada hari Jum'at tanggal 12 Juni 2020 Saksi NANDA bersama dengan rekan kerjanya yaitu saksi JEMINUR LUKMAN pergi ke kantor pemasaran perumahan Komplek Grand Mutiara di Jalan Raya Desa Kapur, sampai di kantor pemasaran tersebut, saksi NANDA bertemu dan berbincang-bincang dengan saksi WILDIANA dan Terdakwa ALFIN NOPENDRA selaku direktur PT. OEFRAN PUTRA JAYA. Terdakwa ALFIN NOPENDRA mengatakan bahwa rumah akan segera dibangun, dan akan dibangun fasilitas Mesjid dan kolam renang di Perumahan tersebut. Kemudian Saksi NANDA menanyakan harga penjualan dan Terdakwa ALFIN NOPENDRA mengatakan harga rumah sebesar Rp. 85.000.000,- (delapan puluh lima juta rupiah), mendengar harga murah tersebut, saksi NANDA tertarik. Kemudian Terdakwa ALFIN mengarahkan saksi NANDA kepada saksi WAKIDI untuk mengantarkan dan mengecek ke lokasi pembangunan rumah tersebut. Selanjutnya Saksi NANDA pergi ke lokasi perumahan tersebut, sampai di lokasi saksi NANDA melihat ada beberapa unit perumahan yang sedang dibangun sebagai rumah contoh. Saksi NANDA juga ditunjukkan lokasi yang akan dibangunnya unit rumah yang akan Saksi NANDA beli, setelah itu Saksi NANDA pulang. Keesokan harinya yaitu pada hari Sabtu tanggal 13 Juni 2020, Saksi NANDA pergi ke kantor pemasaran untuk membeli rumah yang sudah dilakukan pengecekan sebelumnya, sampai di kantor pemasaran, Saksi NANDA bertemu kembali dengan WILDIANA dan Terdakwa ALFIN. Setelah melengkapi berkas administrasi, Saksi NANDA membeli 1 (satu) unit rumah dengan harga Rp. 85.000.000,- (delapan puluh lima juta rupiah) dan uang kelebihan tanah sebesar Rp. 9.250.000,- (sembilan juta dua ratus lima puluh ribu rupiah). Dikarenakan pengurusan surat menyurat rumah masih dalam proses, maka Saksi NANDA membayar sebesar Rp. 84.250.000,- (delapan puluh empat juta rupiah) dan sisanya sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) akan dibayar setelah surat menyurat rumah selesai. Untuk Bukti saksi NANDA dibuatkan surat pemesanan rumah Nomor: 12/SPR-GM.OPJ/VI/2020 type 36/148 dengan nomor Blok B 12 di

Halaman 10 dari 33 Putusan Nomor 215/Pid.B/2022/PN Mpw

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 10



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Lokasi Jl. Gondang Legi Desa Durian Kec. Sungai Raya Kabupaten Kubu Raya. Terdakwa ALFIN mengatakan bahwa setelah dilakukan transaksi pembayaran untuk perumahan yang sudah dibeli akan selesai dibangun dalam waktu 3 (tiga) bulan.

Bahwa setelah 3 (tiga) bulan setelah pembayaran, rumah yang dibeli saksi NANDA belum dibangun oleh PT.OEFRAN PUTRA JAYA, kemudian saksi NANDA menanyakan kepada Terdakwa ALFIN dan dijawab Terdakwa ALFIN akan segera dibangun. Kemudian Terdakwa ALFIN menyarankan untuk pindah blok serta unit rumah dengan tujuan agar rumah bisa segera dibangun dan saksi NANDA menyetujuinya. Kemudian rumah yang dibeli saksi NANDA dipindahkan dari Blok B12 ke Blok B4, kemudian saksi NANDA diberi surat Pemesanan Rumah kembali dengan nomor : 04/SPR-GM.OPJ/VI/2020, kemudian Terdakwa ALFIN menyampaikan kepada saksi NANDA bahwa dalam waktu 2 (dua) bulan rumah akan selesai. Selain itu karena keterlambatan pembangunan rumah, Terdakwa ALFIN juga menyampaikan kepada saksi NANDA bahwa sisa pembayaran sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) dianggap lunas.

Bahwa Terdakwa ALFIN menjual rumah kepada saksi NANDA dan telah dibayar lunas oleh saksi NANDA di perumahan Komplek Grand Mutiara di Jalan Gondang Legi Desa Durian Kecamatan Sungai Ambawang Kabupaten Kubu Raya tersebut akan dibangun di atas tanah milik saksi JUMIRAN berdasarkan sertifikat Nomor 3086 atas nama SJAWAL dan di atas tanah yang belum ada sertifikatnya. Saksi JUMIRAN memperoleh sertifikat tersebut dari orang tuanya yang membeli dari Almarhum SJAWAL. Terdakwa ALFIN maupun saksi JUMIRAN belum melakukan baliknama dari nama SJAWAL kepada saksi JUMIRAN atau PT.OEFRAN PUTRA JAYA (Terdakwa ALFIN), selain itu Terdakwa ALFIN maupun saksi JUMIRAN juga belum melakukan pengurusan sertifikat untuk tanah yang belum ada sertifikatnya, sehingga terhadap rumah yang dijual Terdakwa ALFIN di Komplek Perumahan Grand Mutiara tersebut belum bisa dibangun dan tidak bisa dilakukan proses jual beli kepada pembeli sebelum sertifikat tanah tersebut menjadi atas nama Saksi JUMIRAN ataupun PT.OEFRAN PUTRA JAYA (Terdakwa ALFIN). Bahwa Terdakwa ALFIN tidak bisa membangun rumah yang dibeli oleh saksi NANDA karena uang yang telah Terdakwa ALFIN terima dari saksi NANDA tidak terdakwa ALFIN masukkan ke rekening PT. OEFRAN PUTRA JAYA dan tidak Terdakwa ALFIN pergunakan untuk membangun rumah yang dibeli saksi NANDA, melainkan Terdakwa ALFIN pergunakan untuk kepentingan pribadi Terdakwa ALFIN yaitu membayar uang muka kerjasama bagi bangun perumahan lain di Sungai Rengas antara Terdakwa ALFIN dengan saksi WILDIANA di Sungai

Halaman 11 dari 33 Putusan Nomor 215/Pid.B/2022/PN Mpw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rengas. Terdakwa ALFIN tidak bisa membangun rumah karena tidak ada biaya lagi, karena untuk membangun perumahan tersebut Terdakwa ALFIN menunggu hasil pengurusan dan pemecahan sertifikat yang kemudian akan terdakwa ALFIN pergunakan untuk mencari dana, namun terdakwa ALFIN maupun saksi JUMIRAN tidak ada melakukan pengurusan baliknama ataupun pemecahan sertifikat

Selanjutnya setelah lewat 2 (dua) bulan dari waktu yang disampaikan oleh Terdakwa ALFIN, saksi NANDA mengecek lokasi perumahan dan tidak ada pembangunan rumah yang saksi NANDA beli, kemudian saksi NANDA menghubungi Terdakwa ALFIN, dan Terdakwa ALFIN meminta untuk bertemu di kantor. Selanjutnya pada tanggal 13 November 2020, Saksi NANDA bertemu dengan Terdakwa ALFIN membahas mengenai pembangunan rumah yang sudah saksi NANDA bayar tersebut, karena belum ada kepastian sampai akhirnya Saksi NANDA membatalkan pembelian rumah dan Terdakwa ALFIN akan mengembalikan uang saksi NANDA tanpa ada potongan, dan Terdakwa ALFIN menyampaikan akan mengembalikan pada akhir tahun 2020 tepatnya pada bulan Desember 2020.

Selanjutnya setelah bulan Desember 2020 yaitu pada tahun 2021, saksi NANDA beberapa kali menanyakan kepada Terdakwa ALFIN mengenai uang yang sudah Saksi NANDA keluarkan, namun Terdakwa ALFIN hanya menjanjikan akan secepatnya dibayarkan. Karena terus menerus tidak ada kepastian dari Terdakwa ALFIN, kemudian saksi NANDA melaporkan ke pihak berwajib.

Bahwa akibat perbuatan Terdakwa ALFIN NOPENDRA Als ALFIN Bin ABDULKAHAR tersebut membuat saksi NANDA SAPUTRA mengalami kerugian ± 84.250.000,- (delapan puluh empat juta dua ratus lima puluh ribu rupiah).

Perbuatan terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana pada pasal 154 Undang-Undang RI Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman.

Menimbang, bahwa terhadap Dakwaan Penuntut Umum, Terdakwa menyatakan tidak mengajukan keberatan (eksepsi) terhadap surat Dakwaan Penuntut Umum tersebut;

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

1. Nanda Saputra, dibawah sumpah menurut agamanya pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa, Saksi pernah memberikan keterangan di Penyidik dan keterangan yang Saksi berikan dalam BAP Penyidik benar
 - Bahwa, Saksi dihadirkan di persidangan ini sebagai saksi sehubungan

Halaman 12 dari 33 Putusan Nomor 215/Pid.B/2022/PN Mpw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Terdakwa telah menggunakan uang pembayaran untuk pembelian 1 (satu) unit rumah guna kepentingan pribadi Terdakwa;

- Bahwa, Terdakwa bisa menggunakan uang pembayaran untuk pembelian rumah tersebut guna kepentingan pribadi Terdakwa karena Terdakwa adalah Direktur PT. Oefran Putra Jaya yang merupakan developer dari kompleks perumahan yang akan Saksi beli;
- Bahwa, Terdakwa menawarkan 1 (satu) unit rumah yang terletak di Desa Durian Jalan Gondang Legi kepada Saksi, yang mana setelah Saksi melakukan pembayaran sejumlah Rp84.250.000,00 (delapan puluh empat juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) rumah tersebut tidak Saksi dapatkan dan uang yang sudah Saksi bayarkan tidak dikembalikan oleh Terdakwa kepada Saksi;
- Bahwa, Peristiwa tersebut terjadi pada hari Sabtu tanggal 13 Juni 2020 bertempat di kantor PT. Oefran Putra Jaya yang berada di Jalan Raya Kapur depan Gang Prona Kecamatan Sungai Raya Kabupaten Kubu Raya;
- Bahwa, Lokasi rumah yang Saksi beli berada di Jalan Gondang Legi Desa Durian Kecamatan Sungai Raya Kabupaten Kubu Raya sesuai dengan surat pemesanan rumah Nomor 12/SPR-GM.OPJ/VI/2020 type 36/148 Blok B 12;
- Bahwa, Perumahan tersebut ditawarkan melalui media *online property* oleh Sdri. Wildiana sebagai *freelance* marketing PT. Oefran Putra Jaya yang dijual dengan harga promo sejumlah Rp85.000.000,00 (delapan puluh lima juta rupiah), setelah menanyakan dan mendapatkan penjelasan mengenai perumahan tersebut, Saksi melakukan pembayaran sejumlah Rp75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah) secara cash tempo dan juga Rp9.250.000,00 (sembilan juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) atas kelebihan tanah, transaksi tersebut disaksikan oleh Sdr. Mukidi dan Sdri. Wildiana, namun 3 (tiga) bulan setelah Saksi melakukan pembayaran, pembangunan rumah belum dilakukan sama sekali dan akhirnya Saksi mengajukan pemindahan blok rumah pada awal bulan September tahun 2020, yang semulanya Blok B 12 menjadi Blok B 4 dengan Surat Pemesanan rumah Nomor 04/SPR-GM.OPJ/VI/2020;
- Bahwa, 2 (dua) bulan setelahnya tepatnya pada tanggal 13 November 2020 Saksi mengajukan pembatalan pembelian rumah kepada Terdakwa karena pembangunan rumah yang tetap tidak berjalan, sesuai

Halaman 13 dari 33 Putusan Nomor 215/Pid.B/2022/PN Mpw

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)



dengan kesepakatan tidak ada pemotongan administrasi sebagaimana tertuang dalam Perjanjian SPR, karena pihak PT. Oefran Putra Jaya sejak awal sampai Saksi membuat laporan di Ditreskrimum Polda Kalbar tidak pernah melakukan pembangunan atas rumah yang telah Saksi bayar;

- Bahwa, Total uang yang sudah Saksi bayarkan untuk pembelian rumah tersebut kepada PT. Oefran Putra Jaya sejumlah Rp84.250.000,00 (delapan puluh empat juta dua ratus lima puluh ribu rupiah);
- Bahwa, Saksi melakukan transaksi pembelian terhadap 1 (satu) unit rumah tersebut melalui Sdri. Wildiana selaku *Freelance Marketing* PT. Oefran Putra Jaya dengan cara pembayaran Cash Tempo sejumlah Rp75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah) ditambah dengan kelebihan tanah sejumlah Rp9.250.000,00 (sembilan juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) dengan disaksikan oleh Sdr. Wakidi sebagai Marketing dan Terdakwa selaku Direktur PT. Oefran Putra Jaya;
- Bahwa, yang menerima uang pembayaran tersebut adalah Terdakwa selaku Direktur PT. Oefran Putra Jaya, selanjutnya uang tersebut diserahkan oleh Terdakwa kepada Sdri. Wildiana dengan disaksikan oleh Sdr. Wakidi;
- Bahwa, Serah terima uang tersebut tertuang dalam 1 (satu) lembar kwitansi pembelian untuk pembayaran kelebihan tanah dengan Nomor GM.06.003 sejumlah Rp9.250.000,00 (sembilan juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) tertanggal 13 Juni 2020 dan 1 (satu) lembar kwitansi pembelian untuk pembayaran Pembelian Rumah dengan Nomor GM.06.002 sejumlah Rp75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah) tertanggal 13 Juni 2020;
- Bahwa, Saksi bertemu dengan Terdakwa sebanyak 2 (dua) kali, yang pertama saat berada di kantor pemasaran untuk melakukan transaksi pembelian rumah di Blok B12, yang kedua pada saat pemindahan rumah dari Blok B12 ke Blok B4;
- Bahwa, Saksi tertarik untuk membeli rumah tersebut karena ada iklan promo yang dikeluarkan oleh PT. Oefran Putra Jaya, setelah melakukan pembayaran Terdakwa berjanji akan menyelesaikan pembangunan rumah tersebut dalam waktu 3 (tiga) bulan serta berjanji untuk memberikan Sertifikat Hak Milik (SHM) dalam waktu 6 (enam) bulan dari transaksi, namun setelah 3 (tiga) bulan transaksi tetap tidak ada pembangunan sehingga Saksi mengajukan perpindahan ke Blok B4,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terdakwa menyetujuinya dan Terdakwa menganggap kekurangan Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) tersebut lunas;

- Bahwa, PT. Oefran Putra Jaya tetap tidak melakukan pembangunan dan Saksi juga tidak menerima Sertifikat Hak Milik (SHM) sebagaimana yang telah dijanjikan oleh Terdakwa selaku Direktur PT. Oefran Putra Jaya;
- Bahwa, Saksi tidak pernah melihat Sertifikat Hak Milik (SHM) yang dijanjikan oleh Terdakwa kepada Saksi;
- Bahwa, Saksi mengalami kerugian sejumlah Rp84.250.000,00 (delapan puluh empat juta dua ratus lima puluh ribu rupiah);
- Bahwa, Saksi membenarkan barang bukti yang diajukan dipersidangan ini adalah surat-surat yang berhubungan dengan pembelian rumah yang dibangun oleh PT. Oefran Putra Jaya;
- Bahwa, Terdakwa tidak ada mengembalikan uang milik Saksi yang telah Saksi bayarkan untuk membeli rumah tersebut karena Terdakwa sudah tidak memiliki uang akibat hutang piutang antara Terdakwa dengan Sdri. Wildiana

Terhadap keterangan Saksi, Terdakwa memberikan pendapat keberatan dengan alasan bahwa Terdakwa ada mengembalikan uang milik Saksi sejumlah Rp5.500.000,00 (lima juta lima ratus ribu rupiah), atas keberatan tersebut Saksi menyatakan tetap pada keterangannya dan Terdakwa menyatakan tetap pada keberatannya;

2. Wakidi, dibawah sumpah menurut agamanya pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa, Saksi pernah memberikan keterangan di Penyidik dan keterangan yang Saksi berikan dalam BAP Penyidik benar;
- Bahwa, Saksi dihadirkan di persidangan ini sebagai saksi sehubungan dengan Terdakwa telah menggunakan uang pembayaran untuk pembelian 1 (satu) unit rumah guna kepentingan pribadi Terdakwa;
- Bahwa, Saksi merupakan pegawai/staf marketing pada PT. Oefran Putra Jaya sejak bulan Desember 2019 dan Terdakwa adalah Direktur PT. Oefran Putra Jaya;
- Bahwa, PT. Oefran Putra Jaya bergerak di bidang penjualan dan pembangunan perumahan;
- Bahwa, Tugas Saksi adalah menjual rumah KPR subsidi type 36 Komplek Grand Mutiara, sedangkan tanggung jawab Saksi adalah melaporkan hasil penjualan kepada Terdakwa selaku direktur PT. Oefran Putra Jaya;

Halaman 15 dari 33 Putusan Nomor 215/Pid.B/2022/PN Mpw

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, Saksi memasarkan dengan cara mengumpulkan *freelance* penjual rumah di kantor pemasaran, setelah Saksi kumpulkan kemudian Saksi memberikan presentasi *site plan* yang telah dibuat oleh Terdakwa dan memberikan brosur yang telah dicetak kepada *freelance* penjualan rumah tersebut;
- Bahwa, Saksi kenal dengan Sdr. Nanda Saputra karena Sdr. Nanda Saputra pernah datang ke kantor untuk membeli rumah type 36 di Komplek Grand Mutiara yang berada di Jalan Gondang legi Desa Durian Kecamatan Sungai Ambawang Kabupaten Kubu Raya pada tanggal 13 Juni 2020;
- Bahwa, Metode pembayaran yang digunakan oleh Sdr. Nanda Saputra adalah pembayaran secara tunai sejumlah Rp75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah) kepada Terdakwa selaku Direktur PT. Oefran Putra Jaya, namun Saksi tidak tahu apakah uang tersebut dimasukkan ke dalam kas perusahaan PT. Oefran Putra Jaya atau tidak karena penguasaan uang tersebut berada di tangan Terdakwa selaku Direktur PT. Oefran Putra Jaya;
- Bahwa, Saksi pernah melihat AD/ART PT. Oefran Putra Jaya dari Notaris Bambang Wirya;
- Bahwa, Pembayaran atas pembelian rumah di Komplek Grand Mutiara bisa dilakukan dengan 2 (dua) cara yaitu melalui tunai dan KPR;
- Bahwa, Sdr. Nanda Saputra membeli rumah tersebut melalui Sdri. Wildiana yang merupakan *freelance* dalam penjualan rumah di Komplek Grand Mutiara yang ditunjuk langsung oleh Terdakwa, setelah menyepakati harga pembelian rumah tersebut, Sdr. Nanda Saputra menyerahkan uang pembayaran rumah tersebut kepada Terdakwa dan saat itu Saksi menyaksikan penyerahan uang tersebut dari Sdr. Nanda Saputra kepada Terdakwa, karena apabila pembayaran secara tunai langsung kepada Terdakwa, sedangkan Saksi hanya bagian KPR saja;
- Bahwa, Sdr. Nanda Saputra menerima 1 (satu) lembar kwitansi pembelian untuk pembayaran kelebihan tanah dengan Nomor : GM.06.003 sebesar Rp9.250.000,00 (sembilan juta dua ratus lima puluh ribu rupiah), tanggal 13 Juni 2020 yang diterima Alfin Nopendra dan 1 (satu) lembar kwitansi pembelian untuk pembayaran Pembelian Rumah dengan Nomor : GM.06.002 sebesar Rp75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah), tanggal 13 Juni 2020 yang diterima Alfin Nopendra;
- Bahwa, Harga jual untuk rumah KPR bersubsidi Komplek Grand Mutiara

Halaman 16 dari 33 Putusan Nomor 215/Pid.B/2022/PN Mpw

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

adalah sejumlah Rp153.000.000,00 (seratus lima puluh tiga juta rupiah) per-unit;

- Bahwa, rencana pembangunan perumahan di Komplek Grand Mutiara adalah rumah dibangun terlebih dahulu sambil mencari konsumen KPR, namun pada kenyataannya saat ini pembangunan baru 11 (sebelas) unit, 5 (lima) rumah di sisi sebelah kanan dan 6 (enam) rumah di sisi sebelah kiri, namun pembangunan perumahan macet/tidak berjalan lagi setelah 11 (sebelas) unit rumah tersebut dibangun;
- Bahwa, karena 11 (sebelas) unit rumah yang sudah dibangun tersebut adalah milik konsumen yang mengambil program pembayaran secara KPR dengan uang panjar sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);
- Bahwa, apabila uang yang dibayarkan oleh Sdr. Nanda Saputra masuk dalam pendanaan pembangunan rumah di Komplek Grand Mutiara, pasti rumah yang telah dibayarkan oleh Sdr. Nanda Saputra tersebut sudah dalam proses pembangunan;
- Bahwa, Biaya yang dikeluarkan oleh PT. Oefran Putra Jaya kepada subkontraktor untuk pembangunan 1 (satu) unit rumah type 36 adalah sejumlah Rp55.000.000,00 (lima puluh lima juta rupiah);
- Bahwa, Total keseluruhan uang yang dikeluarkan oleh Sdr. Nanda Saputra untuk transaksi pembelian rumah tersebut adalah sejumlah Rp84.250.000,00 (delapan puluh empat juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) dengan rincian Rp75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah) uang tunai pembelian rumah dan Rp9.250.000,00 (sembilan juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) pembayaran kelebihan tanah;
- Bahwa, Sdr. Nanda Saputra mengalami kerugian sejumlah Rp84.250.000,00 (delapan puluh empat juta dua ratus lima puluh ribu rupiah);
- Bahwa, Saksi membenarkan barang bukti yang diajukan dipersidangan ini adalah surat-surat yang berhubungan dengan pembelian rumah yang dibangun oleh PT. Oefran Putra Jaya;
- Bahwa, Saksi tidak mengetahui peruntukkan uang pembayaran rumah yang telah dibayarkan oleh Sdr. Nanda Saputra kepada Terdakwa;
- Bahwa, Sudah ada sekitar 100 (seratus) orang yang membooking rumah tersebut secara KPR, baru hanya sekedar *booking* belum pengajuan ke bank, untuk pembangunan 100 (seratus) unit rumah dibutuhkan waktu sekitar 4 (empat) tahun;

Halaman 17 dari 33 Putusan Nomor 215/Pid.B/2022/PN Mpw

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, Ada sekitar 350 (tiga ratus lima puluh) unit rumah yang bisa dibangun di atas lahan Komplek Grand Mutiara dengan luas lahan sekitar 5 ha (lima hektar), yang Saksi tahu tanah paling depan atas nama Syawal dan di belakang ada tanah waris atas nama 5 (lima) orang pemilik SHM;
- Bahwa, Saksi menerima gaji perbulannya Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah), sekitar bulan Juli 2020 Saksi disuruh untuk mengundurkan diri karena perusahaan dibubarkan dengan alasan sudah tidak ada dana lagi untuk menggaji karyawannya dan sejak bulan Juli 2020 Saksi sudah tidak menerima gaji lagi;
- Bahwa, tanah yang akan dibangun Komplek Grand Mutiara tidak bersengketa;
- Bahwa, Terhadap sekitar 100 (seratus) unit rumah yang sudah di *booking*, belum ada pengurusan hingga ke bank;

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

3. Wildiana, dibawah sumpah menurut agamannya pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa, Saksi pernah memberikan keterangan di Penyidik dan keterangan yang Saksi berikan dalam BAP Penyidik benar;
- Bahwa, Saksi dihadirkan di persidangan ini sebagai saksi sehubungan dengan Terdakwa telah menggunakan uang pembayaran untuk pembelian 1 (satu) unit rumah guna kepentingan pribadi Terdakwa;
- Bahwa, Saksi merupakan *marketing freelance* pada PT. Oefran Putra Jaya sejak bulan Desember 2019 dan Terdakwa adalah Direktur PT. Oefran Putra Jaya;
- Bahwa, PT. Oefran Putra Jaya bergerak di bidang penjualan dan pembangunan perumahan;
- Bahwa, Tugas Saksi adalah apabila ada konsumen yang ingin membeli rumah, maka Saksi antarkan langsung ke Kantor Pemasarannya yang berada di Jalan Desa Kapur depan Gang Prona;
- Bahwa, Saksi kenal dengan Sdr. Nanda Saputra yang merupakan konsumen Saksi yang dikenalkan oleh Sdri. Selviana selaku *marketing freelance* pada PT. Oefran Putra Jaya untuk pembelian 1 (satu) unit perumahan type 36 di Komplek Grand Mutiara yang dikembangkan oleh PT. Oefran Putra Jaya;
- Bahwa, Rumah yang di beli oleh Sdr. Nanda Saputra tersebut berada di

Halaman 18 dari 33 Putusan Nomor 215/Pid.B/2022/PN Mpw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Komplek Grand Mutiara dengan Nomor rumah B5 yang terletak Jalan Gondang Legi Desa Durian, namun Sdr. Nanda Saputra tidak berminat terhadap unit tersebut karena tanahnya kecil dan ingin mencari yang lebih besar;

- Bahwa, tersebut kepada Sdr. Nanda Saputra seharga Rp85.000.000,00 (delapan puluh lima juta rupiah) karena pada saat itu Saksi mendapatkan informasi dari Terdakwa bahwa untuk pembelian 10 (sepuluh) unit pertama dihargai dengan harga promo sejumlah Rp85.000.000,00 (delapan puluh lima juta rupiah);
- Bahwa, Pada tanggal 12 Juni 2020 Saksi menghubungi Sdr. Nanda Saputra dan mengatakan bahwa Saksi adalah *Marketing Freelance* pada PT. Oefran Putra Jaya, kemudian Sdr. Nanda Saputra mengatakan ingin datang ke kantor pemasaran PT. Oefran Putra Jaya untuk menanyakan syarat pengambilan rumah, kemudian Saksi menanyakan kepada Terdakwa syarat pengambilan rumah, Terdakwa menyampaikan bahwa syaratnya hanya KTP (Kartu Tanda Penduduk) dan dana saja, lalu Saksi menyampaikan perihal tersebut kepada Sdr. Nanda Saputra, Saksi juga menyampaikan bahwa atas pembelian rumah tersebut Sdr. Nanda Saputra akan mendapatkan kwitansi bermeterai;
- Bahwa, Sdr. Nanda Saputra jadi membeli rumah yang Saksi tawarkan tersebut dan sebagai tanda jadinya Sdr. Nanda Saputra melakukan pembayaran Cash Tempo sejumlah Rp75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah), sedangkan sisanya sejumlah Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) baru akan dibayarkan saat Sertifikat Hak Milik (SHM) terbit;
- Bahwa, keesokan harinya pada tanggal 13 Juni 2020 Saksi bertemu dengan Sdr. Nanda Saputra di kantor pemasaran PT. Oefran Putra Jaya yang terletak di Jalan Desa Kapur untuk melakukan transaksi pembayaran terhadap 1 (satu) unit rumah di Komplek Grand Mutiara yang akan diambil oleh Sdr. Nanda Saputra, setelah sampai di kantor pemasaran Sdr. Nanda Saputra bersama dengan 1 (satu) orang rekan kerjanya melakukan pengecekan ke lapangan dengan Sdr. Aris dan Sdr. Wakidi untuk memastikan bahwa perumahan yang sudah Saksi sampaikan kepada Sdr. Nanda Saputra masih kosong, setelah melakukan pengecekan, Sdr. Nanda Saputra bertemu dengan Terdakwa di kantor pemasaran PT. Oefran Putra Jaya dan Terdakwa menyiapkan surat-surat untuk transaksi pembayaran atas 1 (satu) unit rumah yang dibeli oleh Sdr. Nanda Saputra;

Halaman 19 dari 33 Putusan Nomor 215/Pid.B/2022/PN Mpw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, surat-surat yang disiapkan oleh Terdakwa tersebut berupa 1 (satu) lembar Surat Pemesanan Rumah dengan Nomor : No.4/SPR-GM.OP.J/VI/2020 pada tanggal 13 Juni 2020 yang disetujui oleh Alfin Nopendra selaku Direktur PT. Oefran Putra Jaya, 1 (satu) lembar kwitansi pembelian untuk pembayaran kelebihan tanah dengan Nomor : GM.06.003 sebesar Rp9.250.000,00 (sembilan juta dua ratus lima puluh ribu rupiah), tanggal 13 Juni 2020 yang diterima Alfin Nopendra dan 1 (satu) lembar kwitansi pembelian untuk pembayaran Pembelian Rumah dengan Nomor : GM.06.002 sebesar Rp75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah), tanggal 13 Juni 2020 yang diterima Alfin Nopendra;
- Bahwa, Uang tersebut diserahkan kepada Saksi sejumlah Rp70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah);
- Bahwa, Karena uang sejumlah Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) tersebut digunakan untuk membayar setoran piutang bank Terdakwa dengan jaminannya berupa SHM milik Saksi, sedangkan sisanya sejumlah Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) adalah *fee* untuk Saksi atas penjualan 1 (satu) unit rumah kepada Sdr. Nanda Saputra;
- Bahwa, Terdakwa mengatakan tidak apa-apa jika menggunakan uang Sdr. Nanda Saputra untuk membayar piutang di bank karena biasa ditutupi dengan uang konsumen yang juga akan membeli perumahan di Komplek Grand Mutiara hari itu juga;
- Bahwa, Karena dulunya Saksi yang meminjam hutang di bank, namun sudah di *take over* oleh Terdakwa sebagai ganti *down payment* pembayaran pembangunan perumahan di Sungai Rengas dengan PT. Oefran Putra Jaya, dimana di atas tanah milik Saksi akan dibangun perumahan, sehingga lahan perkebunan yang menjadi mata pencaharian serta asset dan rumah Saksi sudah di gusur dan diratakan dengan tanah oleh PT. Oefran Putra Jaya, sedangkan Saksi membayar cicilan di bank dari hasil perkebunan, kemudian Terdakwa mengatakan bahwa Terdakwa yang akan membayar cicilan bank Saksi sebagai ganti modal atas *down payment* untuk pembangunan rumah di Sungai Rengas;
- Bahwa, Saksi membenarkan barang bukti yang diajukan dipersidangan ini adalah surat-surat yang berhubungan dengan pembelian rumah yang dibangun oleh PT. Oefran Putra Jaya;
- Bahwa, Sdr. Nanda Saputra belum mendapatkan rumah yang telah dibayarnya tersebut;

Halaman 20 dari 33 Putusan Nomor 215/Pid.B/2022/PN Mpw

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, tidak pertanggungjawaban dari Terdakwa atas uang yang telah dibayarkan oleh Sdr. Nanda Saputra kepada Terdakwa

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

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

- Bahwa, Terdakwa pernah memberikan keterangan di Penyidik dan keterangan yang Terdakwa berikan dalam BAP Penyidik benar;
- Bahwa, Terdakwa dihadirkan di persidangan ini sebagai Terdakwa sehubungan dengan Terdakwa telah menggunakan uang pembayaran untuk pembelian 1 (satu) unit rumah guna kepentingan pribadi Terdakwa;
- Bahwa, Sdr. Nanda Saputra merupakan konsumen Terdakwa dalam pembelian rumah di Komplek Grand Mutiara yang dikembangkan oleh PT. Oefran Putra Jaya dan Terdakwa adalah Direktur pada perusahaan tersebut;
- Bahwa, tugas Terdakwa sebagai Direktur adalah selaku pelaksana dan penanggungjawab operasional serta transaksi perusahaan, sedangkan tanggung jawab Terdakwa adalah Terdakwa bertanggung jawab terhadap pelaksanaan perusahaan;
- Bahwa, kantor pemasaran PT. Oefran Putra Jaya terletak di Jalan Raya Desa Kapur di depan Gang Prona;
- Bahwa, PT. Oefran Putra Jaya menjual perumahan dengan cara memasarkannya melalui *Marketing Freelance* dan di sebarluaskan melalui media *social* seperti *Instagram* dan *Facebook*;
- Bahwa, Sdr. Nanda Saputra tertarik untuk membeli rumah di perumahan yang dikelola oleh PT. Oefran Putra Jaya karena harga yang ditawarkan melalui iklan pada media *social facebook* tersebut sangat murah, harga normal 1 (satu) unit rumah di Komplek Grand Mutiara yang berada di Jalan Gondang Legi Desa Durian Kecamatan Sungai Ambawang Kabupaten Kubu Raya seharga Rp153.500.000,00 (seratus lima puluh tiga juta lima ratus ribu rupiah), sedangkan untuk harga promo, harga yang ditawarkan adalah sejumlah Rp85.000.000,00 (delapan puluh lima juta rupiah);
- Bahwa, Sdr. Nanda Saputra membeli rumah tersebut dengan harga Rp75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah) ditambah dengan kelebihan tanah sejumlah Rp9.250.000,00 (sembilan juta dua ratus lima puluh ribu rupiah);
- Bahwa, harga yang ditawarkan kepada Sdr. Nanda Saputra merupakan dibawah harga yang dipasarkan karena kondisi pada saat itu sedang pandemi Covid-19, sehingga perusahaan membuuthkan uang operasional secepatnya;

Halaman 21 dari 33 Putusan Nomor 215/Pid.B/2022/PN Mpw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, Sdr. Nanda Saputra melakukan transaksi pembelian rumah tersebut dengan Sdri. Wildiana, kemudian uang pembayaran rumah tersebut diserahkan oleh Sdri. Wildiana kepada Terdakwa;
- Bahwa, Sdr. Nanda Saputra ada mendatangi lokasi perumahan untuk memilih blok, semulanya Sdr. Nanda Saputra memilih Blok B Nomor 12, namun pada saat itu belum ada rumah yang dibangun oleh PT. Oefran Putra Jaya;
- Bahwa, sekitar bulan Juni 2020 Sdr. Wildiana selaku *Marketing Freelance* pada PT. Oefran Putra Jaya dan Sdr. Nanda Saputra selaku konsumen pada PT. Oefran Putra Jaya datang ke kantor pemasaran PT. Oefran Putra Jaya untuk menanyakan syarat pengambilan rumah, saat berada di kantor pemasaran, Sdr. Nanda Saputra menanyakan perihal kebenaran promo dan alasan promo tersebut, Terdakwa menjawab bahwa promo tersebut benar dan promo dilakukan karena perusahaan membutuhkan biaya operasional, namun pandemi Covid-19 membuat biaya operasional sulit untuk didapatkan jika penawaran rumah dengan harga normal;
- Bahwa, keesokan harinya Sdr. Nanda Saputra datang kembali ke kantor pemasaran PT. Oefran Putra Jaya bersama-sama dengan Sdr. Wildiana, Sdr. Nanda Saputra langsung melakukan pembayaran secara Cash Tempo sejumlah Rp75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah), sedangkan sisanya sejumlah Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) ditunda pembayarannya dan akan dilunasi jika SHM rumahnya sudah terbit;
- Bahwa, bukti pembayaran yang Terdakwa berikan kepada Sdr. Nanda Saputra berupa 1 (satu) lembar Surat Pemesanan Rumah dengan Nomor : No.4/SPR-GM.OP.J/VI/2020 pada tanggal 13 Juni 2020 yang disetujui oleh Alfin Nopendra selaku Direktur PT. Oefran Putra Jaya, 1 (satu) lembar kwitansi pembelian untuk pembayaran kelebihan tanah dengan Nomor : GM.06.003 sebesar Rp9.250.000,00 (sembilan juta dua ratus lima puluh ribu rupiah), tanggal 13 Juni 2020 yang diterima Alfin Nopendra dan 1 (satu) lembar kwitansi pembelian untuk pembayaran Pembelian Rumah dengan Nomor : GM.06.002 sebesar Rp75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah), tanggal 13 Juni 2020 yang diterima Alfin Nopendra;
- Bahwa, setelah 3 (tiga) bulan sejak transaksi tersebut, tidak ada pembangunan atas rumah yang telah dibayarkan oleh Sdr. Nanda Saputra karena ada permasalahan internal pada PT. Oefran Putra Jaya dan sertifikat proyek perumahan tersebut;
- Bahwa, dalam Surat Pemesanan Rumah dengan Nomor No. 4/SPR-GM.OP.J/VI/2020 pada tanggal 13 Juni 2020 rumah tersebut akan diterima 3

Halaman 22 dari 33 Putusan Nomor 215/Pid.B/2022/PN Mpw

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 22



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- (tiga) bulan setelah dilakukan pembayaran secara lunas/cash, namun sampai dengan saat ini rumah yang dibeli Sdr. Nanda Saputra belum dibangun;
- Bahwa, uang pembayaran atas rumah yang dibeli oleh Sdr. Nanda Saputra tersebut Terdakwa gunakan untuk penambahan uang muka dalam kerjasama pembangunan rumah di Sungai Rengas yang juga merupakan proyek PT. Oefran Putra Jaya;
 - Bahwa, uang yang dibayarkan oleh Sdr. Nanda Saputra tersebut tercatat dalam pembukuan kas PT. Oefran Putra Jaya;
 - Bahwa, 3 (tiga) bulan setelah melakukan transaksi pembayaran rumah tersebut, Terdakwa mendatangi Terdakwa dan menanyakan kepada Terdakwa perihal pembangunan rumah tersebut, Terdakwa jelaskan kepada Sdr. Nanda Saputra bahwa untuk blok yang dipilihnya tersebut belum dapat dibangun, kemudian Sdr. Nanda Saputra meminta pindah blok dan memilih Blok B Nomor 04;
 - Bahwa, Sdr. Nanda Saputra seharusnya menerima SHM setelah selesai balik nama dan selesai pemecahan lebih dahulu, setelah hal tersebut dilakukan baru dapat dilakukan pembangunan rumah karena dana hasil pemecahan SHM tersebut yang akan digunakan untuk pembangunan perumahan tersebut;
 - Bahwa, Sdr. Nanda Saputra berkali-kali menanyakan kepada Terdakwa kapan rumah yang telah ia bayar tersebut akan selesai dibangun, Terdakwa jelaskan kepada Sdr. Nanda Saputra biasanya pembangunan rumah memakan waktu 2 (dua) hingga 3 (tiga) bulan sampai proses SHM selesai;
 - Bahwa, pembangunan rumah di Komplek Grand Mutiara saat ini belum selesai karena dana untuk pembangunan rumah sudah tidak ada lagi;
 - Bahwa, uang sejumlah Rp75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah) yang dibayarkan oleh Sdr. Nanda Saputra bisa untuk membangun 1 (satu) unit rumah;
 - Bahwa, Saksi membenarkan barang bukti yang diajukan dipersidangan ini adalah surat-surat yang berhubungan dengan pembelian rumah yang dibangun oleh PT. Oefran Putra Jaya;
 - Bahwa, biaya yang dibutuhkan untuk membangun 1 (satu) unit rumah di Komplek Grand Mutiara adalah sejumlah Rp56.500.000,00 (lima puluh enam juta lima ratus ribu rupiah);
 - Bahwa, rumah di Blok B Nomor 04 belum dibangun;
 - Bahwa, Terdakwa ada mengembalikan uang Sdr. Nanda Saputra sejumlah Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah);
 - Bahwa, Terdakwa belum pernah dihukum;

Menimbang, bahwa Terdakwa tidak mengajukan Saksi yang meringankan (a de charge) meskipun Majelis Hakim telah memberikan kesempatan untuk itu;

Halaman 23 dari 33 Putusan Nomor 215/Pid.B/2022/PN Mpw

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa Penuntut Umum mengajukan barang bukti sebagai berikut:

- 1 (satu) lembar Surat Pemesanan Rumah dengan Nomor : No.4/SPR-GM.OP.J/VI/2020 pada tanggal 13 Juni 2020 yang disetujui oleh Alfin Nopendra selaku Direktur PT. Oefran Putra Jaya;
- 1 (satu) lembar kwitansi pembelian untuk pembayaran kelebihan tanah dengan Nomor : GM.06.003 sebesar Rp9.250.000,00 (sembilan juta dua ratus lima puluh ribu rupiah), tanggal 13 Juni 2020 yang diterima Alfin Nopendra;
- 1 (satu) lembar kwitansi pembelian untuk pembayaran Pembelian Rumah dengan Nomor : GM.06.002 sebesar Rp75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah), tanggal 13 Juni 2020 yang diterima Alfin Nopendra;

Menimbang, bahwa barang bukti tersebut telah disita secara sah menurut hukum yang dikenal dan diakui oleh Terdakwa dan saksi-saksi dipersidangan, sehingga dapat dipertimbangkan dalam perkara ini dan dapat dijadikan barang bukti yang sah dalam persidangan;

Menimbang, bahwa atas alat bukti dan barang bukti yang diajukan ke persidangan sebagaimana diuraikan di atas, bila satu dengan lainnya saling dihubungkan, maka ditemukan fakta-fakta hukum sebagai berikut:

- Bahwa, Terdakwa adalah Direktur PT. Oefran Putra Jaya bergerak di bidang penjualan dan pembangunan perumahan;
- Bahwa, sebelumnya PT. Oefran Putra Jaya melakukan penawaran penjualan atas perumahan melalui media online dengan harga promo sejumlah Rp85.000.000,00 (delapan puluh lima juta rupiah) untuk 1 (satu) unit rumah type 36. Kemudian Nanda Saputra tertarik dan secara chat whatsapp menanyakan promo tersebut kepada Wildiana selaku freelance marketing PT. Oefran Putra Jaya. Kemudian Nanda Saputra datang ke kantor pemasaran PT. Oefran Putra Jaya untuk menanyakan syarat pengambilan rumah, lalu Nanda Saputra dipertemukan dengan Terdakwa dan selanjutnya Terdakwa menjelaskan persyaratannya, yaitu KTP (Kartu Tanda Penduduk) dan dana pembayaran. Terdakwa menjanjikan akan menyelesaikan pembangunan rumah tersebut dalam waktu 3 (tiga) bulan dan berjanji untuk memberikan Sertifikat Hak Milik (SHM) dalam waktu 6 (enam) bulan sejak pembayaran Nanda Saputra;
- Bahwa, setelah itu, pada hari Sabtu tanggal 13 Juni 2020 bertempat di kantor PT. Oefran Putra Jaya yang berada di Jalan Raya Kapur depan Gang Prona Kecamatan Sungai Raya Kabupaten Kubu Raya Terdakwa menerima uang pembayaran perumahan Nanda Saputra yaitu seharga Rp84.250.000,00 (delapan puluh empat juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) dengan rincian uang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sejumlah Rp75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah) untuk pembelian rumah promo dan uang sejumlah Rp9.250.000,00 (sembilan juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) atas kelebihan tanah;

- Bahwa, serah terima uang tersebut tertuang dalam 1 (satu) lembar kwitansi pembelian untuk pembayaran kelebihan tanah dengan Nomor GM.06.003 sejumlah Rp9.250.000,00 (sembilan juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) tertanggal 13 Juni 2020 dan 1 (satu) lembar kwitansi pembelian untuk pembayaran Pembelian Rumah dengan Nomor GM.06.002 sejumlah Rp75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah) tertanggal 13 Juni 2020. Selanjutnya, Terdakwa juga menyerahkan bukti pembayaran yang Terdakwa berikan kepada Nanda Saputra berupa 1 (satu) lembar Surat Pemesanan Rumah dengan Nomor : No.4/SPR-GM.OP.J/VI/2020 pada tanggal 13 Juni 2020 yang didalamnya menerangkan persetujuan oleh Alfin Nopendra selaku Direktur PT. Oefran Putra Jaya;
- Bahwa, setelah menerima uang pembayaran Nanda Saputra, Terdakwa menyisihkan uang sejumlah Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) untuk Terdakwa dan uang sejumlah Rp70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah) diserahkan kepada Wildiana;
- Bahwa, terhadap uang sejumlah Rp9.250.000,00 (sembilan juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) tetap distor ke perusahaan untuk pembayaran kelebihan tanah dan terhadap uang sejumlah Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) tersebut dipergunakan untuk kepentingan pribadi Terdakwa;
- Bahwa, dari uang sejumlah Rp70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah) yang diserahkan Terdakwa kepada Wildiana tersebut, Wildiana kembali menyisihkan uang sejumlah Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) untuk Wildiana karena Terdakwa menganggap uang itu digunakan sebagai pembayaran piutang bank Terdakwa dengan jaminannya berupa SHM milik Wildiana. Sedangkan sisanya uang sejumlah Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) dibagi-bagi untuk fee Wildiana;
- Bahwa, setelah 3 (tiga) bulan sejak transaksi tersebut, tidak ada pembangunan atas rumah yang telah dibayarkan oleh Nanda Saputra tersebut;
- Bahwa, biaya yang dikeluarkan oleh PT. Oefran Putra Jaya kepada subkontraktor untuk pembangunan 1 (satu) unit rumah type 36 adalah sejumlah Rp55.000.000,00 (lima puluh lima juta rupiah);
- Bahwa, Terdakwa tidak pernah memperlihatkan Sertifikat Hak Milik (SHM) yang dijanjikan oleh Terdakwa kepada Nanda Saputra;
- Bahwa, Terdakwa tidak ada mengembalikan uang milik Nanda Saputra yang

Halaman 25 dari 33 Putusan Nomor 215/Pid.B/2022/PN Mpw

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

telah Nanda Saputra bayarkan untuk membeli rumah tersebut karena Terdakwa sudah tidak memiliki uang akibat hutang piutang antara Terdakwa dengan Wildiana;

- Bahwa, atas kejadian tersebut, Nanda Saputra mengalami kerugian sejumlah Rp84.250.000,00 (delapan puluh empat juta dua ratus lima puluh ribu 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 Kedua sebagaimana diatur dalam Pasal 372 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana, yang unsur-unsurnya adalah sebagai berikut:

1. Barang siapa;
2. Dengan sengaja dan dengan melawan hukum memiliki barang yang sama sekali atau sebagian kepunyaan orang lain;
3. Yang ada padanya bukan karena kejahatan;

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

Ad.1. Barang siapa

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan barang siapa adalah subjek hukum sebagai pemegang hak dan kewajiban yaitu orang (manusia) maupun badan hukum yang mampu mempertanggung jawabkan perbuatannya di depan hukum atas perbuatan atau peristiwa pidana yang telah didakwakan Penuntut Umum. Unsur ini bertujuan agar tidak terjadi *error in persona* dalam mengajukan seorang terdakwa ke persidangan;

Menimbang, bahwa Terdakwa Alfin Nopendra Alias Alfin Bin Abdul Kahar telah dihadapkan di persidangan dalam keadaan sehat jasmani dan rohani yang didakwa melakukan tindak pidana oleh Penuntut Umum yang identitasnya telah termuat dalam surat dakwaan dan telah berkesesuaian dengan keterangan saksi-saksi dan keterangan Terdakwa itu sendiri;

Menimbang, bahwa sesuai dengan uraian pertimbangan di atas menurut Majelis Hakim unsur barang siapa tersebut telah terpenuhi;

Menimbang, bahwa selanjutnya tentang apakah Terdakwa dapat dinyatakan bersalah dan dapat dijatuhi hukuman serta mengenai pertanggungjawaban pidana Terdakwa tersebut akan dipertimbangkan dalam pertimbangan selanjutnya;

Halaman 26 dari 33 Putusan Nomor 215/Pid.B/2022/PN Mpw

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)



Ad.2. Dengan sengaja dan dengan melawan hukum memiliki barang yang sama sekali atau sebagian kepunyaan orang lain

Menimbang, bahwa kesengajaan dapat diartikan sebagai *willens en wetens*, *willens* atau menghendaki diartikan sebagai kehendak untuk melakukan suatu perbuatan tertentu dan *wetens* atau mengetahui itu diartikan sebagai mengetahui atau dapat mengetahui bahwa perbuatan tersebut dapat menimbulkan akibat sebagaimana yang dikehendaki", jadi dengan sengaja dapat diartikan dengan menghendaki dan mengetahui perbuatan yang dilakukan (P.A.F.Lamintang);

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan melawan hukum adalah tanpa adanya suatu hak yang ada pada diri seseorang (*Hoge Raad*) sedangkan yang dimaksud dengan barang tidak hanya barang berwujud tetapi juga barang yang tidak berwujud yang dapat dimiliki;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum diketahui kronologis kejadian berawal PT. Oefran Putra Jaya melakukan penawaran penjualan atas perumahan melalui media online dengan harga promo sejumlah Rp85.000.000,00 (delapan puluh lima juta rupiah) untuk 1 (satu) unit rumah type 36. Kemudian Nanda Saputra tertarik dan secara chat whatsapp menanyakan promo tersebut kepada Wildiana selaku freelance marketing PT. Oefran Putra Jaya. Kemudian Nanda Saputra datang ke kantor pemasaran PT. Oefran Putra Jaya untuk menanyakan syarat pengambilan rumah, lalu Nanda Saputra dipertemukan dengan Terdakwa dan selanjutnya Terdakwa menjelaskan persyaratannya, yaitu KTP (Kartu Tanda Penduduk) dan dana pembayaran. Terdakwa menjanjikan akan menyelesaikan pembangunan rumah tersebut dalam waktu 3 (tiga) bulan dan berjanji untuk memberikan Sertifikat Hak Milik (SHM) dalam waktu 6 (enam) bulan sejak pembayaran Nanda Saputra;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum diketahui kemudian pada hari Sabtu tanggal 13 Juni 2020 bertempat di kantor PT. Oefran Putra Jaya yang berada di Jalan Raya Kapur depan Gang Prona Kecamatan Sungai Raya Kabupaten Kubu Raya Terdakwa menerima uang pembayaran perumahan Nanda Saputra yaitu seharga Rp84.250.000,00 (delapan puluh empat juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) dengan rincian uang sejumlah Rp75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah) untuk pembelian rumah promo dan uang sejumlah Rp9.250.000,00 (sembilan juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) atas kelebihan tanah. Setelah menerima uang pembayaran Nanda Saputra, Terdakwa menyisihkan uang sejumlah Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) untuk Terdakwa dan uang sejumlah Rp70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah) diserahkan kepada Wildiana. Terhadap uang sejumlah Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) tersebut telah dipergunakan untuk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepentingan pribadi Terdakwa. Selanjutnya, dari uang sejumlah Rp70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah) yang diserahkan Terdakwa kepada Wildiana tersebut, Wildiana kembali menyisihkan uang sejumlah Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) untuk Wildiana karena Terdakwa menganggap uang itu digunakan sebagai pembayaran piutang bank Terdakwa dengan jaminannya berupa SHM milik Wildiana. Sedangkan sisanya uang sejumlah Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) dibagi-bagi untuk *fee* Wildiana;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum diketahui bahwa setelah 3 (tiga) bulan sejak transaksi tersebut, tidak ada pembangunan atas rumah yang telah dibayarkan oleh Nanda Saputra tersebut dan Terdakwa juga diketahui tidak pernah memperlihatkan Sertifikat Hak Milik (SHM) yang dijanjikan oleh Terdakwa kepada Nanda Saputra. Atas kejadian tersebut, Nanda Saputra mengalami kerugian sejumlah Rp84.250.000,00 (delapan puluh empat juta dua ratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum diketahui biaya yang dikeluarkan oleh PT. Oefran Putra Jaya kepada subkontraktor untuk pembangunan 1 (satu) unit rumah type 36 adalah sejumlah Rp55.000.000,00 (lima puluh lima juta rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa perbuatan Terdakwa menyisihkan uang sejumlah uang sejumlah Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) untuk Terdakwa dan uang sejumlah Rp70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah) untuk diserahkan kepada Wildiana sebagai pembayaran utang piutang antara Terdakwa dengan Wildiana telah menunjukkan Terdakwa telah terbukti mempergunakan uang pembayaran Nanda Saputra untuk kepentingan pribadi Terdakwa sendiri, sehingga telah mencerminkan perbuatan Terdakwa untuk memiliki uang pembayaran Nanda Saputra tersebut. Berdasarkan hal tersebut, Majelis Hakim menilai anasir memiliki barang yang kepunyaan orang lain telah terpenuhi;

Menimbang, bahwa berdasarkan rangkaian perbuatan Terdakwa yang telah Majelis Hakim uraikan diatas, Majelis Hakim menilai perbuatan Terdakwa menyisihkan uang sejumlah uang sejumlah Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) untuk Terdakwa dan uang sejumlah Rp70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah) untuk diserahkan kepada Wildiana sebagai pembayaran utang piutang yang didukung fakta dipersidagan bahwa biaya pembangunan rumah yang dipesan Nanda jauh lebih kecil dari uang yang dibayarkan Nanda (biaya yang dibutuhkan untuk pembangunan 1 (satu) unit rumah type 36 adalah sejumlah Rp55.000.000,00 (lima puluh lima juta rupiah), telah membuktikan dan meyakinkan Majelis Hakim bahwa

Halaman 28 dari 33 Putusan Nomor 215/Pid.B/2022/PN Mpw

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 28



perbuatan tersebut dikehendaki dan dinskyafi oleh Terdakwa. Terhadap hal tersebut, Majelis Hakim berpendapat anasir dengan sengaja telah terpenuhi;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum diketahui pembayaran pembelian rumah Nanda Saputra seharga seharga Rp84.250.000,00 (delapan puluh empat juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) telah terbukti tidak disetorkan ke dalam kas perusahaan, melainkan dipergunakan untuk melunasi hutang piutang Terdakwa dengan Wildiana;

Menimbang, bahwa berdasarkan atas perbuatan Terdakwa tersebut, Nanda Saputra mengalami kerugian sejumlah Rp84.250.000,00 (delapan puluh empat juta dua ratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian fakta fakta diatas, Majelis Hakim berpendapat perbuatan Terdakwa tersebut telah memenuhi anasir dengan melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim menilai unsur **dengan sengaja dan dengan melawan hukum memiliki barang yang sama sekali atau sebagian kepunyaan orang lain** telah terpenuhi;
Ad.3. Yang ada padanya bukan karena kejahatan

Menimbang, bahwa dipersidangan telah diketahui awalnya Nanda Saputra memesan 1 (satu) unit rumah type 36 melalui PT. Oefran Putra Jaya dan telah melakukan pembayaran dengan melakukan penyerahan uang kepada Terdakwa sejumlah Rp84.250.000,00 (delapan puluh empat juta dua ratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum telah diketahui serah terima uang tersebut tertuang dalam 1 (satu) lembar kwitansi pembelian untuk pembayaran kelebihan tanah dengan Nomor GM.06.003 sejumlah Rp9.250.000,00 (sembilan juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) tertanggal 13 Juni 2020 dan 1 (satu) lembar kwitansi pembelian untuk pembayaran Pembelian Rumah dengan Nomor GM.06.002 sejumlah Rp75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah) tertanggal 13 Juni 2020. Selanjutnya, Terdakwa juga menyerahkan bukti pembayaran yang Terdakwa berikan kepada Nanda Saputra berupa 1 (satu) lembar Surat Pemesanan Rumah dengan Nomor: No.4/SPR-GM.OP.J/VI/2020 pada tanggal 13 Juni 2020 yang didalamnya menerangkan persetujuan oleh Alfin Nopendra selaku Direktur PT. Oefran Putra Jaya;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum diketahui Terdakwa adalah Direktur PT. Oefran Putra Jaya bergerak di bidang penjualan dan pembangunan perumahan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut telah diketahui perolehan atau penguasaan atas uang sejumlah Rp84.250.000,00 (delapan puluh empat juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) oleh Terdakwa karena pada saat itu Nanda Sahputra melakukan pembayaran atas pembelian 1 (satu) unit rumah type 36 melalui melalui Terdakwa selaku direktur PT. Oefran Putra Jaya. Terhadap hal tersebut Majelis Hakim berpendapat fakta hukum tersebut telah cukup untuk menunjukkan penguasaan uang sejumlah Rp84.250.000,00 (delapan puluh empat juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) bukan karena kejahatan. Dengan demikian unsur **yang ada padanya bukan karena kejahatan** telah terpenuhi;

Menimbang, bahwa oleh karena semua unsur dari Pasal 372 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana telah terpenuhi, maka Terdakwa haruslah dinyatakan telah terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan tindak pidana **penggelapan** sebagaimana didakwakan dalam dakwaan alternatif Kedua;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum telah diketahui bahwa Terdakwa merupakan direktur PT. Oefran Putra Jaya yang menerima uang pembayaran atas pemesanan 1 (satu) unit rumah type 36 oleh Nanda Saputra yang pembangunannya direncanakan akan selesai dalam 3 (tiga) bulan. Namun setelah menerima uang sejumlah Rp84.250.000,00 (delapan puluh empat juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) dari Nanda Saputra, Terdakwa tidak menyisihkan uang tersebut untuk pembangunan 1 (satu) unit rumah type 36 yang ditaksir memerlukan dana sekitar Rp55.000.000,00 (lima puluh lima juta rupiah) dan justru menggunakan uang tersebut untuk kepentingan Terdakwa sendiri, yaitu untuk membayar utang Wildiana dan untuk kepentingan pribadi Terdakwa. Terhadap hal tersebut, Majelis Hakim menilai Terdakwa telah sengaja menggunakan seluruh uang pembayaran Nanda Saputra untuk kepentingan pribadi Terdakwa tanpa sedikitpun menyisihkan untuk kepentingan pembangunan 1 (satu) unit rumah type 36. Oleh karena Terdakwa telah terbukti menguasai uang Nanda Saputra bukan karena suatu kejahatan, maka Majelis Hakim tidak sependapat dengan pertimbangan hukum Penuntut Umum yang menuntut agar Terdakwa terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana penipuan sebagaimana diatur dalam Pasal 378 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana;

Menimbang, bahwa terhadap pembelaan (*pleedooi*) Terdakwa yang pada pokoknya memohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* memberikan keringanan hukuman kepada Terdakwa dengan alasan Terdakwa mengakui bersalah, Terdakwa menyesali perbuatannya, dan Terdakwa berjanji tidak akan mengulangi lagi perbuatannya, Majelis Hakim berpendapat bahwa hal tersebut dipertimbangkan sebagai hal yang meringankan bagi Terdakwa;

Halaman 30 dari 33 Putusan Nomor 215/Pid.B/2022/PN Mpw

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 30



Menimbang, bahwa selama persidangan berlangsung, Majelis Hakim tidak menemukan alasan pemaaf dan membenar pada diri Terdakwa yang dapat menghapuskan sifat kesalahan dan sifat melawan hukumnya, maka Terdakwa harus mampu dipandang untuk mempertanggungjawabkan perbuatannya dan harus dinyatakan bersalah sehingga dijatuhi pidana yang setimpal atas perbuatannya;

Menimbang, bahwa penjatuhan pidana yang Majelis Hakim berikan kepada Terdakwa bukanlah semata-mata bentuk pembalasan dendam (*vergeldings*), yang mana teori tentang tujuan pemidanaan tersebut telah lama ditinggalkan oleh paradigma pembangunan hukum Indonesia, akan tetapi penjatuhan pidana yang Majelis Hakim jatuhkan kepada Terdakwa merupakan sarana pendidikan bagi diri Terdakwa sebagai bentuk upaya koreksi bagi diri Terdakwa dan bentuk prevensi khusus agar mencegah Terdakwa melakukan tindak pidana di masa yang akan datang, dan pendidikan bagi masyarakat secara luas sebagai bentuk prevensi umum agar mencegah individu lain di dalam masyarakat melakukan perbuatan tindak pidana, hal ini sejalan dengan nilai hukum yang sejatinya berfungsi sebagai alat yang bermanfaat untuk mencapai ketertiban dan kesejahteraan bagi masyarakat;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini terhadap Terdakwa telah dikenakan penangkapan dan penahanan yang sah maka masa penangkapan dan penahanan tersebut harus dikurangkan seluruhnya dari pidana yang 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 dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terhadap barang bukti berupa 1 (satu) lembar Surat Pemesanan Rumah dengan Nomor : No.4/SPR-GM.OP.J/VI/2020 pada tanggal 13 Juni 2020 yang disetujui oleh Alfin Nopendra selaku Direktur PT. Oefran Putra Jaya, 1 (satu) lembar kwitansi pembelian untuk pembayaran kelebihan tanah dengan Nomor : GM.06.003 sebesar Rp9.250.000,00 (sembilan juta dua ratus lima puluh ribu rupiah), tanggal 13 Juni 2020 yang diterima Alfin Nopendra, dan 1 (satu) lembar kwitansi pembelian untuk pembayaran Pembelian Rumah dengan Nomor : GM.06.002 sebesar Rp75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah) tanggal 13 Juni 2020 yang diterima Alfin Nopendra selama dalam persidangan diketahui telah disita dari Saksi Nanda Saputra, maka dikembalikan kepada Saksi Nanda Saputra;



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

Keadaan yang memberatkan:

- Perbuatan Terdakwa merugikan Nanda Sahputra;

Keadaan yang meringankan:

- Terdakwa mengakui perbuatannya dan berterus terang selama persidangan;
- Terdakwa menyesal atas perbuatannya dan berjanji tidak akan mengulangnya kembali perbuatannya;

Menimbang, bahwa oleh karena Terdakwa telah dinyatakan bersalah dan dijatuhi pidana, maka sesuai dengan Ketentuan Pasal 197 ayat (1) huruf I dan Pasal 222 ayat (1) KUHAP terdakwa harus dibebani untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan;

Memperhatikan, Pasal 372 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana dan Undang-undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menyatakan Terdakwa **Alfin Nopendra Alias Alfin Bin Abdul Kahar** tersebut diatas terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana **penggelapan** sebagaimana didakwakan dalam Dakwaan Alternatif Kedua;
2. Menjatuhkan pidana kepada Terdakwa oleh karena itu dengan pidana penjara selama 1 (satu) tahun 8 (delapan) bulan;
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 Surat Pemesanan Rumah dengan Nomor : No.4/SPR-GM.OP.J/VI/2020 pada tanggal 13 Juni 2020 yang disetujui oleh Alfin Nopendra selaku Direktur PT. Oefran Putra Jaya;
 - 1 (satu) lembar kwitansi pembelian untuk pembayaran kelebihan tanah dengan Nomor : GM.06.003 sebesar Rp9.250.000,00 (sembilan juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) tanggal 13 Juni 2020 yang diterima Alfin Nopendra;
 - 1 (satu) lembar kwitansi pembelian untuk pembayaran Pembelian Rumah dengan Nomor: GM.06.002 sebesar Rp75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah), tanggal 13 Juni 2020;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dikembalikan kepada Saksi Nanda Saputra;

6. Membebaskan kepada Terdakwa membayar biaya perkara sejumlah Rp5.000,00 (lima ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mempawah, pada Kamis tanggal 4 Agustus 2022 oleh kami, Dimas Widiananto, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Wienda Kresnantyo, S.H., dan Inggit Mukti Setyaningrum, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 18 Agustus 2022 oleh Hakim Ketua dengan didampingi para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Marlin Yustitia Vika, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Mempawah, serta dihadiri oleh Latifa Dentina, S.H., sebagai Penuntut Umum, dan Terdakwa.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Wienda Kresnantyo, S.H.

Dimas Widiananto, S.H., M.H.

Inggit Mukti Setyaningrum, S.H.

Panitera Pengganti,

Marlin Yustitia Vika, S.H.