



PUTUSAN

Nomor 498/Pid.B/2021/PN Btm

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. Nama lengkap : **Wiji Utami Binti Bonari**
2. Tempat lahir : Blitar
3. Umur/Tanggal lahir : 40 tahun/17 Januari 1981
4. Jenis kelamin : Perempuan
5. Kebangsaan : Indonesia
6. Tempat tinggal : Perumahan Central Sukajadi No. 47
Kel. Sukajadi Kec. Batam Kota Kota Batam
atau Apartemen Kalibata City Tower Jasmine
No. J 9 AM Kota Jakarta Selatan.
7. Agama : Islam
8. Pekerjaan : Wiraswasta

Terdakwa Wiji Utami Binti Bonari ditahan dalam tahanan rutan oleh:

1. Penyidik sejak tanggal 5 Juli 2020 sampai dengan tanggal 24 Juli 2020
2. Penyidik Perpanjangan Oleh Penuntut Umum sejak tanggal 25 Juli 2020 sampai dengan tanggal 2 September 2020 ;

Penangguhan Penahanan oleh :

3. Penyidik sejak tanggal 1 September 2020 ;

Penahanan kembali oleh :

4. Penuntut Umum sejak tanggal 19 Agustus 2021 sampai dengan tanggal 7 September 2021
5. Hakim Pengadilan Negeri sejak tanggal 25 Agustus 2021 sampai dengan tanggal 23 September 2021
6. Hakim Pengadilan Negeri Perpanjangan Pertama Oleh Ketua Pengadilan Negeri sejak tanggal 24 September 2021 sampai dengan tanggal 22 November 2021 ;

Terdakwa didampingi oleh Penasehat Hukumnya Nofita Putri Manik, SH, Johan Harmiwadi, SH, Sugar Sinaga, SH, Eric Ghestano Kandow, SH dan Randy kurniawan,

Halaman 1 dari 41 Putusan Nomor 498/Pid.B/2021/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SH, Penasihat Hukum, dari LEMBAGA BANTUAN HUKUM PEDULI DAN HARAPAN BANGSA (LBH-PDHB) berkantor di Town House Winner Millenium Mansion Blok A2 No 17 Jalan Pasir Putih, kel Sadai, kec Bengkong, Kota Batam, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 September 2021, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Batam tanggal 6 September 2021 ;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca:

- Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Batam Nomor 498/Pid.B/2021/PN Btm tanggal 25 Agustus 2021 tentang penunjukan Majelis Hakim;
- Penetapan Majelis Hakim Nomor 498/Pid.B/2021/PN Btm tanggal 25 Agustus 2021 tentang penetapan hari sidang;
- Berkas perkara dan surat-surat lain yang bersangkutan;

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

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

Supaya Hakim / Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batam, yang memeriksa dan mengadili perkara ini memutuskan :

1. Menyatakan terdakwa WIJI UTAMI Binti BONARI terbukti bersalah secara sah dan meyakinkan melakukan tindak pidana "Penipuan" sebagaimana diatur dalam dakwaan Kesatu Pasal 378 KUHP
2. Menjatuhkan pidana terhadap terdakwa "WIJI UTAMI Binti BONARI" dengan pidana penjara selama 2 (dua) tahun penjara dikurangi selama terdakwa berada dalam tahanan sementara, dengan perintah agar terdakwa tetap ditahan.
3. Menyatakan barang bukti berupa :
 - 7 (tujuh) lembar rekening koran asli Bank Mandiri an. SHANTY FEBRIYANI dengan nomor rekening : 109-00-0658051-8 periode 1 Juli 2019 s/d 30 September 2019;
 - 2 (dua) lembar rekening koran asli Bank BCA an. SHANTY FEBRIYANI dengan nomor rekening : 0610-5483-18 periode Juli 2019;
 - 7 (tujuh) lembar rekening koran Asli Bank BCA an. WIJI UTAMI dengan nomor rekening : 8210-0584-52 periode Juli 2019 s/d Agustus 2019;

Halaman 2 dari 41 Putusan Nomor 498/Pid.B/2021/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 (satu) bundel Minuta Akta Kuasa nomor 6 tanggal 16 November 2018 yang dikeluarkan oleh Notaris Mergy Pahera, SE, SH, M.Kn;
- 1 (satu) lembar surat pernyataan antara Sdri. WIJI UTAMI dan TIMOTHY JOHN POLINELLI yang dibuat hari Selasa tanggal 27 September 2016;
- 2 (dua) lembar surat pernyataan antara Sdri. WIJI UTAMI dan TIMOTY JOHN POLINELLI yang dibuat hari Senin tanggal 01 April 2019;
- 1 (satu) lembar surat kesepakatan dan perdamaian antara Sdri. WIJI UTAMI dan TIMOTHY JOHN POLINELLI yang dibuat hari Senin tanggal 02 September 2019.

(Terlampir dalam berkas perkara)

4. Menetapkan supaya terdakwa dibebani biaya perkara sebesar Rp. 5.000,- (lima ribu rupiah).

Setelah mendengar nota pembelaan dari Penasehat Hukum Terdakwa dan permohonan terdakwa yang pada pokoknya menyatakan bahwa pada pokoknya saksi korban Shanty Febriyani lah yang meminta dibatalkan karena tidak sanggup lagi memenuhi nilai kesepakatan rencana jual beli antara Terdakwa dan saksi korban Shanty Febriyani dan kemudian meminta uangnya kembali. Namun karena Terdakwa memiliki banyak hutang kepada orang lain maka uang dari saksi korban Shanty Febriyani terpakai oleh Terdakwa untuk kebutuhan Terdakwa sendiri yaitu untuk membayar hutang – hutangnya, walaupun akhirnya rumah tersebut terjual kepada orang lain, namun karena banyak hutang Terdakwa maka Terdakwa belum sanggup mengembalikan uang saksi korban Shanty Febriyani. Namun Terdakwa berjanji akan membayar dengan mencicilnya dikemudian hari. Terdakwa menyesali perbuatannya dan Terdakwa serta Penasihat Hukum Terdakwa memohon keringanan hukuman ;

Atas nota pembelaan Penasehat Hukum terdakwa dan permohonan Terdakwa Penuntut Umum menyatakan tetap pada tuntutan pidananya, dan terdakwa tetap pada permohonannya

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

KESATU

Bahwa terdakwa WIJI UTAMI Binti BONARI pada hari Senin tanggal 14 Oktober 2019 atau setidaknya-tidaknya pada suatu waktu dalam Oktober tahun 2019 atau

Halaman 3 dari 41 Putusan Nomor 498/Pid.B/2021/PN Btm

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)



setidak-tidaknya masih di tahun 2019, bertempat di Kota Batam atau setidaknya pada suatu tempat dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Batam berwenang memeriksa dan mengadili, dengan maksud hendak menguntungkan diri sendiri atau orang lain dengan melawan hak, baik dengan memakai nama palsu atau keadaan palsu, baik dengan akal dan tipu muslihat, maupun dengan karangan perkataan-perkataan bohong, membujuk orang supaya memberikan sesuatu barang membuat utang atau menghapus piutang, perbuatan terdakwa dilakukan dengan cara-cara yang dilakukan sebagai berikut :

- Bahwa mulanya pada tanggal 01 Juli 2019 saksi Shanty Febriyani ditawarkan oleh Sdri. Wanda Ariningsih 1 (satu) unit rumah yang beralamat di Perumahan Bella Vista Blok H No. 1 milik terdakwa yang mau dijual, dan saksi Shanty Febriyani tertarik untuk membeli rumah tersebut. Setelah saksi Shanty Febriyani melihat rumah tersebut secara langsung lalu terjadilah tawar menawar harga antara saksi Shanty Febriyani dengan terdakwa dan disepakati harga rumah tersebut adalah senilai Rp. 2.600.000.000,- dengan kesepakatan jual belinya saksi Shanty Febriyani membayarkan secara cash bertahap 4 (empat) kali bayar kepada terdakwa senilai Rp. 1.191.351.096,- pada bulan Juli 2019, Agustus 2019, September 2019, dan Oktober 2019, dan saksi Shanty Febriyani meneruskan sisa kredit di Bank senilai Rp. 1.408.648.931,- dan pada saat itu juga saksi Shanty Febriyani meminta surat kuasa persetujuan menjual dari saksi Timothy John Polinelli selaku suami dari terdakwa yang dibuat oleh Notaris lalu terdakwa mengatakan bahwa surat kuasa persetujuan menjual tersebut sudah ada dan akan diperlihatkan, atas hal itulah saksi Shanty Febriyani menyepakati untuk membeli rumah milik terdakwa.

- Bahwa selanjutnya saksi Shanty Febriyani mulai melakukan pembayaran cash bertahap sebanyak 10 (sepuluh) kali transfer periode bulan Juli 2019 dari rekening nomor 1090006580518 milik saksi Shanty Febriyani ke rekening Bank BCA nomor 8210058452 milik terdakwa dengan rincian sebagai berikut :

a. Pada tanggal 2 Juli 2019 saksi Shanty Febriyani melakukan transfer dari Nomor Rekening 1090006580518 Bank Mandiri ke Nomor Rekening 8210058452 An. Wiji Utami sebesar Rp. 10.000.000,-(sepuluh juta rupiah).

b. Pada tanggal 6 Juli 2019 saksi Shanty Febriyani melakukan transfer dari Nomor Rekening 1090006580518 Bank Mandiri ke

Halaman 4 dari 41 Putusan Nomor 498/Pid.B/2021/PN Btm



Nomor Rekening 8210058452 An. Wiji Utami sebesar Rp. 20.000.000,-(dua puluh juta rupiah).

c. Pada tanggal 6 Juli 2019 saksi Shanty Febriyani melakukan transfer dari Nomor Rekening 1090006580518 Bank Mandiri ke Nomor Rekening 8210058452 An. Wiji Utami sebesar Rp. 20.000.000,-(dua puluh juta rupiah).

d. Pada tanggal 18 Juli 2019 saksi Shanty Febriyani melakukan transfer dari Nomor Rekening 1090006580518 Bank Mandiri ke Nomor Rekening 8210058452 An. Wiji Utami sebesar Rp. 30.000.000,-(tiga puluh juta rupiah).

e. Pada tanggal 22 Juli 2019 saksi Shanty Febriyani melakukan transfer dari Nomor Rekening 1090006580518 Bank Mandiri ke Nomor Rekening 8210058452 An. Wiji Utami sebesar Rp. 17.000.000,-(tujuh belas juta rupiah).

f. Pada tanggal 24 Juli 2019 saksi Shanty Febriyani melakukan transfer dari Nomor Rekening 1090006580518 Bank Mandiri ke Nomor Rekening 8210058452 An. Wiji Utami sebesar Rp. 15.000.000,-(lima belas juta rupiah).

g. Pada tanggal 24 Juli 2019 saksi Shanty Febriyani melakukan transfer dari Nomor Rekening 1090006580518 Bank Mandiri ke Nomor Rekening 8210058452 An. Wiji Utami sebesar Rp. 25.250.000,-(dua puluh lima juta dua ratus lima puluh ribu rupiah).

h. Pada tanggal 29 Juli 2019 saksi Shanty Febriyani melakukan transfer dari Nomor Rekening 1090006580518 Bank Mandiri ke Nomor Rekening 8210058452 An. Wiji Utami sebesar Rp. 10.000.000,-(sepuluh juta rupiah).

i. Pada tanggal 31 Juli 2019 saksi Shanty Febriyani melakukan transfer dari Nomor Rekening 1090006580518 Bank Mandiri ke Nomor Rekening 8210058452 An. Wiji Utami sebesar Rp. 50.000.000,-(lima puluh juta rupiah).

j. Pada tanggal 1 Agustus 2019 saksi Shanty Febriyani melakukan transfer dari Nomor Rekening 1090006580518 Bank Mandiri ke Nomor Rekening 8210058452 An. Wiji Utami sebesar Rp. 10.000.000,-(sepuluh juta rupiah).

Dengan total keseluruhan sebesar Rp. Rp. 207.250.000,- (dua ratus tujuh juta dua ratus lima puluh ribu rupiah).

Halaman 5 dari 41 Putusan Nomor 498/Pid.B/2021/PN Btm



- Setelah saksi Shanty Febriyani melakukan pembayaran untuk pembelian rumah milik terdakwa tersebut kemudian pada tanggal 01 Agustus 2019 saksi Shanty Febriyani kembali meminta kepada terdakwa untuk diperlihatkan surat kuasa menjual yang janjikan oleh terdakwa tersebut dan saksi Shanty Febriyani mengatakan kalau tidak diperlihatkan surat kuasa menjual tersebut saksi Shanty Febriyani tidak bisa meneruskan pembayaran tersebut, namun sampai pada tanggal 08 Agustus 2019 terdakwa tidak juga bisa memperlihatkan kepada saksi Shanty Febriyani surat kuasa menjual tersebut lalu terdakwa mengatakan kepada saksi Shanty Febriyani kalau saksi Shanty Febriyani tidak meneruskan pembayaran rumah tersebut mau dialihkan kepada marketing yaitu Sdri. Lulu untuk dijual ke orang lain, lalu saksi Shanty Febriyani menjawab dengan mengatakan "ya udah gak apa-apa, tapi nanti kalau rumahnya sudah laku tolong uang saya dikembalikan" lalu dijawab oleh terdakwa "iya".

- Bahwa kemudian pada tanggal 13 September 2019 saksi Shanty Febriyani mendapat informasi bahwa rumah tersebut sudah terjual, atas informasi tersebut lalu saksi Shanty Febriyani menanyakan kepada Sdri. Lulu terkait hal tersebut dan Sdri. Lulu mengatakan bahwa benar rumah milik terdakwa yang beralamat di Perum. Bella Vista Blok H No. 1 telah laku terjual pada tanggal 13 September 2019, kemudian saksi Shanty Febriyani mencoba menghubungi terdakwa untuk menanyakan hal tersebut, namun terdakwa mengatakan bahwa rumahnya belum laku lalu pada tanggal 16 September 2019 terdakwa mengatakan kepada saksi Shanty Febriyani bahwa rumah milik terdakwa tersebut sudah laku terjual. Kemudian terdakwa menjanjikan kepada saksi Shanty Febriyani akan mengembalikan uang saksi Shanty Febriyani sebesar Rp. 200.000.000,- dan akan dibayarkan sekira tanggal 10 Oktober 2019 s/d tanggal 15 Oktober 2019, lalu pada tanggal 10 Oktober 2019 terdakwa mengkonfirmasi kepada saksi Shanty Febriyani bahwa terdakwa akan membayar pada tanggal 14 Oktober 2019 dan meminta nomor rekening saksi Shanty Febriyani. Kemudian pada tanggal 11 Oktober saksi Shanty Febriyani mengingatkan kembali terdakwa tentang pembayaran yang dijanjikan pada tanggal 14 Oktober 2019 tersebut, lalu dijawab "iya" oleh terdakwa. Selanjutnya pada saat tanggal 14 Oktober 2019 tanggal yang dijanjikan oleh terdakwa untuk melakukan pembayaran terdakwa sudah

Halaman 6 dari 41 Putusan Nomor 498/Pid.B/2021/PN Btm



tidak dapat dihubungi lagi, sehingga kemudian saksi Shanty Febryani melaporkan peristiwa tersebut ke pihak Kepolisian.

- Bahwa akibat perbuatan terdakwa tersebut saksi Shanty Febryani mengalami kerugian kurang lebih sebesar Rp. 207.250.000,- (dua ratus tujuh juta dua ratus lima puluh ribu rupiah).

Perbuatan terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam pasal 378 KUHP ;

ATAU

KEDUA

Bahwa terdakwa WIJI UTAMI Binti BONARI pada hari Senin tanggal 14 Oktober 2019 atau setidaknya pada suatu waktu dalam Oktober tahun 2019 atau setidaknya pada tahun 2019, bertempat di Kota Batam atau setidaknya pada suatu tempat dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Batam berwenang memeriksa dan mengadili, dengan sengaja dan melawan hukum mengaku sebagai milik sendiri barang sesuatu yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain, tetapi yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan, perbuatan terdakwa dilakukan dengan cara-cara yang dilakukan sebagai berikut :

- Bahwa mulanya pada tanggal 01 Juli 2019 saksi Shanty Febryani ditawarkan oleh Sdri. Wanda Ariningsih 1 (satu) unit rumah yang beralamat di Perumahan Bella Vista Blok H No. 1 milik terdakwa yang mau dijual, dan saksi Shanty Febryani tertarik untuk membeli rumah tersebut. Setelah saksi Shanty Febryani melihat rumah tersebut secara langsung lalu terjadilah tawar-menawar harga antara saksi Shanty Febryanti dengan terdakwa dan disepakati harga rumah tersebut adalah senilai Rp. 2.600.000.000,- dengan kesepakatan jual belinya saksi Shanty Febryani membayarkan secara cash bertahap 4 (empat) kali bayar kepada terdakwa senilai Rp. 1.191.351.096,- pada bulan Juli 2019, Agustus 2019, September 2019, dan Oktober 2019, dan saksi Shanty Febryani meneruskan sisa kredit di Bank senilai Rp. 1.408.648.931,- dan pada saat itu juga saksi Shanty Febryani meminta surat kuasa persetujuan menjual dari saksi Timothy John Polinelli selaku suami dari terdakwa yang dibuat oleh Notaris lalu terdakwa mengatakan bahwa surat kuasa persetujuan menjual tersebut sudah ada dan akan diperlihatkan, atas hal itulah saksi Shanty Febryani menyepakati untuk membeli rumah milik terdakwa.



- Bahwa selanjutnya saksi Shanty Febriyani mulai melakukan pembayaran cash bertahap sebanyak 10 (sepuluh) kali transfer periode bulan Juli 2019 dari rekening nomor 1090006580518 milik saksi Shanty Febriyanti ke rekening Bank BCA nomor 8210058452 milik terdakwa dengan rincian sebagai berikut :

- a. Pada tanggal 2 Juli 2019 saksi Shanty Febriyani melakukan transfer dari Nomor Rekening 1090006580518 Bank Mandiri ke Nomor Rekening 8210058452 An. Wiji Utami sebesar Rp. 10.000.000,-(sepuluh juta rupiah).
- b. Pada tanggal 6 Juli 2019 saksi Shanty Febriyani melakukan transfer dari Nomor Rekening 1090006580518 Bank Mandiri ke Nomor Rekening 8210058452 An. Wiji Utami sebesar Rp. 20.000.000,-(dua puluh juta rupiah).
- c. Pada tanggal 6 Juli 2019 saksi Shanty Febriyani melakukan transfer dari Nomor Rekening 1090006580518 Bank Mandiri ke Nomor Rekening 8210058452 An. Wiji Utami sebesar Rp. 20.000.000,-(dua puluh juta rupiah).
- d. Pada tanggal 18 Juli 2019 saksi Shanty Febriyani melakukan transfer dari Nomor Rekening 1090006580518 Bank Mandiri ke Nomor Rekening 8210058452 An. Wiji Utami sebesar Rp. 30.000.000,-(tiga puluh juta rupiah).
- e. Pada tanggal 22 Juli 2019 saksi Shanty Febriyani melakukan transfer dari Nomor Rekening 1090006580518 Bank Mandiri ke Nomor Rekening 8210058452 An. Wiji Utami sebesar Rp. 17.000.000,-(tujuh belas juta rupiah).
- f. Pada tanggal 24 Juli 2019 saksi Shanty Febriyani melakukan transfer dari Nomor Rekening 1090006580518 Bank Mandiri ke Nomor Rekening 8210058452 An. Wiji Utami sebesar Rp. 15.000.000,-(lima belas juta rupiah).
- g. Pada tanggal 24 Juli 2019 saksi Shanty Febriyani melakukan transfer dari Nomor Rekening 1090006580518 Bank Mandiri ke Nomor Rekening 8210058452 An. Wiji Utami sebesar Rp. 25.250.000,-(dua puluh lima juta dua ratus lima puluh ribu rupiah).
- h. Pada tanggal 29 Juli 2019 saksi Shanty Febriyani melakukan transfer dari Nomor Rekening 1090006580518 Bank Mandiri ke

Halaman 8 dari 41 Putusan Nomor 498/Pid.B/2021/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor Rekening 8210058452 An. Wiji Utami sebesar Rp. 10.000.000,-(sepuluh juta rupiah).

i. Pada tanggal 31 Juli 2019 saksi Shanty Febriyani melakukan transfer dari Nomor Rekening 1090006580518 Bank Mandiri ke Nomor Rekening 8210058452 An. Wiji Utami sebesar Rp. 50.000.000,-(lima puluh juta rupiah).

j. Pada tanggal 1 Agustus 2019 saksi Shanty Febriyani melakukan transfer dari Nomor Rekening 1090006580518 Bank Mandiri ke Nomor Rekening 8210058452 An. Wiji Utami sebesar Rp. 10.000.000,-(sepuluh juta rupiah).

Dengan total keseluruhan sebesar Rp. Rp. 207.250.000,- (dua ratus tujuh juta dua ratus lima puluh ribu rupiah).

- Setelah saksi Shanty Febriyani melakukan pembayaran untuk pembelian rumah milik terdakwa tersebut kemudian pada tanggal 01 Agustus 2019 saksi Shanty Febriyani kembali meminta kepada terdakwa untuk diperlihatkan surat kuasa menjual yang janjikan oleh terdakwa tersebut dan saksi Shanty Febriyani mengatakan kalau tidak diperlihatkan surat kuasa menjual tersebut saksi Shanty Febriyani tidak bisa meneruskan pembayaran tersebut, namun sampai pada tanggal 08 Agustus 2019 terdakwa tidak juga bisa memperlihatkan kepada saksi Shanty Febriyani surat kuasa menjual tersebut lalu terdakwa mengatakan kepada saksi Shanty Febriyani kalau saksi Shanty Febriyani tidak meneruskan pembayaran rumah tersebut mau dialihkan kepada marketing yaitu Sdri. Lulu untuk dijual ke orang lain, lalu saksi Shanty Febriyani menjawab dengan mengatakan "ya udah gak apa-apa, tapi nanti kalau rumahnya sudah laku tolong uang saya dikembalikan" lalu dijawab oleh terdakwa "iya".

- Bahwa kemudian pada tanggal 13 September 2019 saksi Shanty Febriyani mendapat informasi bahwa rumah tersebut sudah terjual, atas informasi tersebut lalu saksi Shanty Febriyani menanyakan kepada Sdri. Lulu terkait hal tersebut dan Sdri. Lulu mengatakan bahwa benar rumah milik terdakwa yang beralamat di Perum. Bella Vista Blok H No. 1 telah laku terjual pada tanggal 13 September 2019, kemudian saksi Shanty Febriyani mencoba menghubungi terdakwa untuk menanyakan hal tersebut, namun terdakwa mengatakan bahwa rumahnya belum laku lalu pada tanggal 16 September 2019 terdakwa mengatakan kepada saksi Shanty Febriyani bahwa rumah milik terdakwa tersebut sudah laku

Halaman 9 dari 41 Putusan Nomor 498/Pid.B/2021/PN Btm



terjual. Kemudian terdakwa menjanjikan kepada saksi Shanty Febriyani akan mengembalikan uang saksi Shanty Febriyani sebesar Rp. 200.000.000,- dan akan dibayarkan sekira tanggal 10 Oktober 2019 s/d tanggal 15 Oktober 2019, lalu pada tanggal 10 Oktober 2019 terdakwa mengkonfirmasi kepada saksi Shanty Febriyani bahwa terdakwa akan membayar pada tanggal 14 Oktober 2019 dan meminta nomor rekening saksi Shanty Febriyani. Kemudian pada tanggal 11 Oktober saksi Shanty Febriyani mengingatkan kembali terdakwa tentang pembayaran yang dijanjikan pada tanggal 14 Oktober 2019 tersebut, lalu dijawab "Iya" oleh terdakwa. Selanjutnya pada saat tanggal 14 Oktober 2019 tanggal yang dijanjikan oleh terdakwa untuk melakukan pembayaran terdakwa sudah tidak dapat dihubungi lagi, sehingga kemudian saksi Shanty Febriyani melaporkan peristiwa tersebut ke pihak Kepolisian.

- Bahwa terdakwa tanpa seizin dan sepengetahuan saksi Shanty Febriyani telah mempergunakan uang pembelian rumah sebesar Rp. 207.250.000,- (dua ratus tujuh juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) yang telah diserahkan oleh saksi Shanty Febriyani kepada terdakwa untuk kebutuhan sehari - harinya.

- Bahwa akibat perbuatan terdakwa tersebut saksi Shanty Febriyani mengalami kerugian kurang lebih sebesar Rp. 207.250.000,- (dua ratus tujuh juta dua ratus lima puluh ribu rupiah).

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

Atas dakwaan tersebut, terdakwa dan Penasehat Hukumnya mengatakan benar dan tidak mengajukan eksepsi ataupun keberatan.

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

1. **Saksi SHANTY FEBRIYANI** didepan persidangan di bawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa adapun dugaan tindak pidana penipuan tersebut terjadi pada hari Senin tanggal 14 Oktober 2019 di Kota Batam.

- Bahwa sebelumnya saksi tidak kenal dengan terdakwa, saksi mulai mengenal terdakwa setelah saksi dikenalkan oleh Sdri. WANDA ARININGSIH pada tanggal 1 Juli 2019 disaat saksi melihat rumah milik



terdakwa yang mau saksi beli, pada saat itulah saksi pertama kali bertemu dengan terdakwa.

- Bahwa mulanya pada tanggal 1 Juli 2019 saksi ditawarkan oleh Sdri. WANDA ARININGSIH 1 unit rumah yang beralamat di Perumahan Bella Vista Blok H No. 1 milik terdakwa yang mau dijual, kemudian saksi tertarik untuk membeli rumah tersebut setelah saksi melihat rumah tersebut secara langsung, kemudian setelah tawar menawar disepakati harga rumah tersebut adalah senilai Rp. 2.600.000.000,- (2,6 Milyar rupiah) dengan kesepakatan jual belinya saksi membayarkan secara cash bertahap 4 (empat) kali bayar kepada terdakwa senilai Rp. 1.191.351.069,- (satu milyar seratus sembilan puluh satu juta tiga ratus lima puluh satu ribu enam puluh sembilan rupiah).

- Bahwa kemudian pada bulan Juli 2019, Agustus 2019, september 2019 dan Oktober 2019, dan saksi meneruskan sisa kredit di Bank senilai Rp. 1.408.648.931,- (satu milyar empat ratus delapan juta enam ratus empat puluh delapan ribu sembilan ratus tiga puluh satu rupiah). dan pada saat itu juga saksi meminta surat kuasa persetujuan menjual dari suami yang dibuat oleh Notaris, dan pada saat itu terdakwa mengatakan bahwa suratnya sudah ada dan akan perlihatkan, atas hal itulah saksi menyepakati untuk membeli rumah milik terdakwa.

- Bahwa kemudian saksi mulai melakukan pembayaran Cash bertahap periode Juli 2019 kepada terdakwa dengan total Rp. 207.250.000,- (dua ratus tujuh juta dua ratus lima puluh ribu rupiah), kemudian pada tanggal 1 Agustus 2019 saksi kembali meminta diperlihatkan surat kuasa menjual dari suami yang dibuat oleh Notaris, dan saksi mengatakan kalau saksi tidak diperlihatkan surat kuasa tersebut saksi tidak bisa meneruskan pembayaran tersebut. Namun sampai tanggal 8 Agustus 2019 terdakwa tidak juga memperlihatkan kepada saksi surat kuasa tersebut, lalu terdakwa mengatakan kepada saksi kalau saksi tidak meneruskan pembayaran tersebut, rumah tersebut mau dialihkan kepada marketing lain (Sdri. LULU) untuk dijual ke orang lain.

- Bahwa selanjutnya saksi jawab "ya udah ga apa apa, tapi nanti kalau rumahnya sudah laku tolong uang saksi dikembalikan" lalu dijawab "iya". Pada tanggal 13 September 2019 saksi mendapat informasi bahwa rumah tersebut sudah terjual, atas informasi tersebut kemudian saksi menanyakan kepada Sdri. LULU terkait hal tersebut dan Sdri. LULU mengatakan bahwa benar rumah milik terdakwa yang beralamat Perum.

Halaman 11 dari 41 Putusan Nomor 498/Pid.B/2021/PN Btm



Bella Vista Blok H No. 1 telah laku terjual pada tanggal 13 September 2019.

- Bahwa kemudian saksi mencoba menghubungi terdakwa untuk menanyakan hal tersebut, namun terdakwa mengatakan bahwa rumahnya belum laku. Pada tanggal 16 September 2019 terdakwa mengatakan kepada saksi bahwa rumahnya tersebut telah laku terjual, kemudian terdakwa menjanjikan kepada saksi akan mengembalikan uang saksi sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dan akan dibayarkan sekira tanggal 10 Oktober 2019 s/d 15 Oktober 2019, lalu pada tanggal 10 September 2019, saudari terdakwa mengkonfirmasi kepada saksi bahwa dia akan membayar pada tanggal 14 Oktober 2019 dan meminta nomor rekening saksi, kemudian saksi langsung memberikan no. rekening saksi kepada terdakwa.

- Bahwa kemudian pada tanggal 11 Oktober saksi mengingatkan kembali terdakwa tentang pembayaran yang dijanjikan pada tanggal 14 Oktober 2019, lalu dijawab "iya" oleh terdakwa, kemudian pada tanggal 14 Oktober 2019 terdakwa mengatakan kepada saksi agar saksi berkomunikasi langsung dengan kuasa hukum terdakwa yaitu Sdr. BAMBANG YULIANTO dan terdakwa tersebut sama sekali tidak ada melakukan pembayaran untuk pengembalian uang milik saksi tersebut, sedangkan Sdr. BAMBANG YULIANTO mengatakan bahwa yang bersangkutan sampai saat ini belum bisa bertemu dengan terdakwa dan tidak tahu dimana keberadaan terdakwa.

- Bahwa saksi selalu menanyakan perihal surat kuasa persetujuan menjual rumah tersebut kepada terdakwa karena surat tersebut sangat penting untuk proses pengurusan peralihan hak maupun akta jual beli

- Bahwa cara saksi melakukan pembayaran pembelian rumah milik terdakwa tersebut adalah dengan cara melakukan transfer sebanyak 10 (sepuluh) kali transfer lewat rekening Bank Mandiri milik saksi no rekening 1090006580518 ke rekening Bank BCA no rekening 8210058452 an. terdakwa Wiji Utami.

- Bahwa adapun terdakwa tidak menjual rumahnya kepada saksi dikarenakan saksi meminta surat kuasa persetujuan menjual dari suami terdakwa yang dibuat oleh Notaris dan dikarenakan terdakwa tidak bisa menunjukkan kepada saksi dan saksi selalu mendesak makanya terdakwa menjual rumah yang beralamat di Perumahan Bella Vista Blok H No. 1 Batam Center Kota Batam kepada orang lain.

Halaman 12 dari 41 Putusan Nomor 498/Pid.B/2021/PN Btm



- Bahwa sepengetahuan saksi terdakwa pada saat menjual rumah tersebut masih memiliki suami yaitu saksi Timothy John Polinelli yang mana berdasarkan informasi dari saksi Timoty John Polinelli kepada saksi bahwa ianya tidak pernah memberikan kuasa ataupun izin untuk menjual rumahnya tersebut kepada terdakwa, dikarenakan rumah tersebut merupakan hasil pernikahan saksi Timoty John Polinelli dengan terdakwa.
- Bahwa terdakwa tidak ada mengatakan pembatalan menjual rumahnya kepada saksi, dikarenakan bukan saksi yang memita untuk membatalkan pembelian rumah tersebut namun dikarenakan saksi selalu mendesak untuk meminta persetujuan atau kuasa menjual dari suaminya terdakwa dan dikarenakan terdakwa tidak bisa menunjukkan kepada saksi, maka terdakwa menjual rumah tersebut kepada orang lain yaitu kepada saksi Efendi Surianto.
- Bahwa akibat perbuatan terdakwa tersebut saksi Shanty Febriyani mengalami kerugian kurang lebih sebesar Rp. 207.250.000,- (dua ratus tujuh juta dua ratus lima puluh ribu rupiah).

2. Saksi MUFTI SHADLI di depan persidangan di bawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa tugas dan tanggung jawab saksi pada saat ini ialah sebagai customer servis Officer yang mempunyai tanggung jawab melakukan Penjualan (Marketing) dan administrasi Bank (Pembukaan rekening).
- Bahwa memang ada nasabah Bank Mandiri atas nama saksi SHANTY FEBRIYANI yang pada saat itu telah membuka rekening pada Bank Mandiri cabang Batam Raja Ali haji di Jalan Raja Ali Haji No.39 Batam. adapun rekening baru dibuka pada tanggal 10 September 2007.
- Bahwa adapun syarat yang harus dilengkapi oleh Nasabah dalam membuka Rekening di bank Mandiri atas nama saksi SHANTY FEBRIYANI adalah :

- 1) KTP (yang terdaftar di Disduk).
- 2) NPWP.

Dan saksi SHANTY FEBRIYANI telah memenuhi syarat-syarat yang dibutuhkan oleh pihak Bank Mandiri.

- Bahwa sesuai dengan sistem yang ada di Bank Mandiri rekening atas nama saksi SHANTY FEBRIYANI dibuka pada tanggal 10 September



2007 di Bank Mandiri cabang Batam Raja Ali haji di Jalan Raja Ali Haji No. 39 Batam, dan adapun Nomor rekening Nasabah atas nama saksi SHANTY FEBRIYANI adalah 109-00065-80518.

- Bahwa dari data yang ada pada Bank Mandiri yang bisa kita lihat dan sesuai dengan Rekening koran milik saksi SHANTY FEBRIYANI adapun saksi SHANTY FEBRIYANI memang ada melakukan transaksi yaitu melakukan pengiriman uang dengan data :

1. Pada tanggal 2 juli 2019 melakukan transfer dari no rekening 1090006580518 Bank Mandiri milik SHANTY FEBRIYANI kerekening lain sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah).
2. Pada tanggal 6 juli 2019 SHANTY FEBRIYANI melakukan transfer dari no rekening 1090006580518 Bank Mandiri milik SHANTY FEBRIYANI rekening lain sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah)
3. Pada tanggal 18 juli 2019 SHANTY FEBRIYANI melakukan transfer dari no rekening 1090006580518 Bank Mandiri milik SHANTY FEBRIYANI Ke Rekening Lain sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah)
4. Pada tanggal 22 juli 2019 SHANTY FEBRIYANI melakukan transfer dari no rekening 1090006580518 Bank Mandiri milik SHANTY FEBRIYANI ke Nomor Rekening lain sebesar Rp. 17.000.000,- (tujuh belas juta rupiah)
5. Pada tanggal 24 juli 2019 SHANTY FEBRIYANI melakukan transfer dari no rekening 1090006580518 Bank Mandiri milik SHANTY FEBRIYANI ke rekening lain sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah).
6. Pada tanggal 29 juli 2019 SHANTY FEBRIYANI melakukan transfer dari no rekening 1090006580518 Bank Mandiri milik SHANTY FEBRIYANI ke rekening lain sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah).
7. Pada tanggal 31 juli 2019 SHANTY FEBRIYANI melakukan transfer dari no rekening 1090006580518 Bank Mandiri milik SHANTY FEBRIYANI ke rekening lain sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah)
8. Pada tanggal 1 Agustus 2019 SHANTY FEBRIYANI melakukan transfer dari no rekening 1090006580518 Bank Mandiri milik SHANTY FEBRIYANI ke rekening lain sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah).



- Bahwa jika dalam Nasabah melakukan transaksi melalui Mandiri Online maka Nasabah akan menerima Notifikasi Berupa Email dari Mandiri Online. Dan hasil dari Notifikasi ke Email Nasabah tersebut bisa saja di Print oleh pemilik Rekening dan setelah diperlihatkan oleh Penyidik memang benar kami ada melihat 1 (satu) lembar cetakan Email milik saksi SHANTY FEBRIYANI yang menjelaskan bahwa pada tanggal 02 Juli 2019 / 22.23.28 Transfer ke Bank Lain Dalam Negeri dari Rekening SHANTY FEBRIYANI -1090006580518 (IDR) ke Rekening WIJI UTAMI -8210058452 (BCA) sebesar IDR 10.000.000,- untuk Dp rumah'

3. Saksi TIMOTHY JOHN POLINELLI didepan persidangan dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa sebelumnya antara saksi dengan terdakwa ada hubungan suami – isteri dan saksi telah menikah dengan terdakwa di KUA Kec. Bengkong sesuai dengan kutipan akta Nikah Nomor : 514/69/X/2009 pada tanggal 30 Oktober 2009.
- Bahwa adapun status pernikahan saksi dengan terdakwa pada saat sekarang ini telah bercerai sesuai dengan Akta Cerai Nomor ; 1279/AC/2019/PA.Btm, pada hari Rabu tanggal 02 Oktober 2019.
- Bahwa adapun saksi kenal dengan saksi SHANTY FEBRIYANI karena ianya menghubungi saksi kemudian meminta untuk bertemu, dan pada hari Jumat tanggal 18 Oktober 2019 sekira pukul 13.00 Wib saksi menyuruh ianya datang ke rumah saksi yang beralamat di Perumahan Anggrek Mas 1 B No. 11 Kec. Batam Kota-Kota Batam, dan pada hari tersebutlah saksi kenal dan berjumpa dengannya pertama kali.
- Bahwa terhadap pernikahan saksi dengan terdakwa sudah berjalan hampir kurang lebih 10 tahun, dan kami memiliki harta bersama berupa 1 (satu) unit rumah yang terletak di perumahan bela vista residence Blok H No. 01, sebidang tanah yang berada di belakang rumah tersebut, dan 1 (satu) unit mobil, adapun harta tersebut saksi dapatkan dari tabungan dan gaji saksi bekerja selama di PT UT Quality.
- Bahwa mulanya ialah saksi telah di hubungi oleh saksi SHANTY FEBRIANI pada hari Jumat tanggal 18 Oktober 2019 dan ianya meminta kepada saksi untuk bertemu karena ada hal penting yang saksi harus tahu juga, lalu saksi menyuruh ianya untuk datang ke rumah saksi lalu sesampai saksi SHANTY FEBRIANI di rumah saksi, ianya menceritakan

Halaman 15 dari 41 Putusan Nomor 498/Pid.B/2021/PN Btm



kepada saksi bahwa rumah hasil pernikahan saksi dan terdakwa yang beralamat di perumahan Bela Vista Residence Blok H No. 01 telah di jual kepada saksi SHANTY FEBRIANI dan kemudian di batalkan sepihak oleh terdakwa dan dijual lagi kepada saksi EFENDI SURIANTO, namun saksi terkejut dan saksi sampaikan kepadanya pada saat itu bahwa saksi masih sah suami isteri dan belum pernah ada mengajukan proses perceraian dan proses pembagian harta, kemudian saksi menghubungi pengacara saksi dan menceritakan bahwa istri saksi yaitu terdakwa telah menjual rumah kepada saksi SHANTY FEBRIANI tanpa ada persetujuan dari saksi selaku suami sahnyanya, dan pengacara menyampaikan kepada saksi akan melakukan pengecekan jual beli tersebut, lalu saksi menulis surat pernyataan yang intinya bahwa saksi tidak pernah ada memberikan persetujuan untuk menjual rumah tersebut kepada orang lain, dan juga tidak pernah melakukan penanda tangan surta kuasa di Notaris manapun, kemudian saksi SHANTY FEBRIANI meninggalkan saksi dan pada hari Jumat tanggal 8 November 2019 saksi melaporkan kejadian pemalsuan surat kuasa persetujuan jual beli ke Polresta Barelang guna pengusutan lebih lanjut.

- Bahwa sepengetahuan saksi terdakwa menjual rumah tersebut kepada saksi EFENDI SURIANTO seharga Rp. 2.600.000.000.000,- (dua milyar enam ratus juta rupiah) dan dilakukan proses jual beli di kantor notaries saksi ANGLY CENGGANA pada hari Kamis tanggal 19 September 2019.

- Bahwa saksi tidak pernah memberikan persetujuan kuasa menjual kepada terdakwa sesuai dengan akta No. 06 tanggal 16 November 2018 di Notaris Mergy Pahera, SE,SH,M.Kn yang beralamat di Jl. Indunsuri Ruko No.3 Tanjung Uban 29152, Bintan Kepri, dikarenakan pada saat dibuatnya dan dikeluarkannya surat Kuasa menjual tersebut saksi berada di Australia (dikarenakan di deportasi dengan alasan Over stay). Dan sudah saksi pastikan bahwa surat kuasa menjual itu adalah palsu.

4. **Saksi EPENDI SURIANTO** didepan persidangan dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa terhadap terdakwa awalnya saksi tidak kenal dan saksi dapat mengenalnya karena rumah terdakwa ada saksi beli dan pembelian tersebut adalah juga melalui Agen Property Sdri. LULUK.

- Bahwa berdasarkan Surat AJB bahwa jual beli tersebut dilaksanakan pada tanggal 08 Oktober 2019 dan pembelian rumah tersebut adalah

Halaman 16 dari 41 Putusan Nomor 498/Pid.B/2021/PN Btm



saksi bayar dengan dengan cara tunai dengan harga Rp. 2.6.000.000 (Dua milyar Enam ratus Juta rupiah).

- Bahwa saksi tidak tahu bahwa rumah milik terdakwa yang ada di Perumahan Bela Vista Blok. H No.01 Kel.Taman Baloi Kec. Batam Kota-Batam tersebut sebelumnya adalah akan di beli oleh saksi SANTY karena terdakwa tidak ada memberitahu kepada saksi.

- Bahwa pada saat akan jual beli rumah tersebut saksi mengajak terdakwa untuk pergi ke kantor saksi Notaris ANLY CENGGANA ,SH yang ada di Pinuin Kota Batam untuk melihat surat-suratnya karena saksi tidak faham dan takut salah dan setelah di kroscek oleh Pihak Notrais ternyata surat-suratnya lengkap yaitu meliputi ,AJB, Sertifikat Rumah, PL, dan Surat Kuasa menjual yang di tanda tangani oleh suaminya.

- Bahwa saksi saat membeli rumah tersebut tidak tahu bagaimana setatus hubungan antara terdakwa dan suaminya tersebut hingga ada surat Kuasa menjual rumah tersebut namun karena menurut Pihak Notaris surat-suratnya lengkap sehingga saksipun bersedia untuk membeli rumah tersebut dan rumah tersebut sudah saksi tempati.

- Bahwa dalam hal ini saksi tidak tahu apa sebabnya hingga jual beli rumah tersebut antara terdakwa dengan saksi SANTY bisa batal.

- Bahwa awal mula rumah tersebut oleh agen ditawarkan kepada saksi dengan harga sekitar 3 M (Tiga milyar) dan setelah nego-nego sehingga Deal dengan harga 2,6 M (Dua milyar enam ratus Juta rupiah) berikut berserta isi rumah.

- Bahwa saat membeli rumah tersebut saksi tidak faham mengenai syarat jual beli maupun surat menyuratnya sehingga saksi minta bantu Notaris dan saat di Notaris terdakwa memang sempat di tanya tentang di mana suaminya namun terdakwa ada menunjukan surat kuasa menjual.

5. Saksi MERGY PAHERA, SE, SH, Mkn dibacakan BAP dipersidangan menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa benar saksi kenal dengan terdakwa terkait Saksi bekerja sebagai Notaris yang mana terdakwa meminta saksi untuk membuat Kuasa Menjual sebidang tanah sertipikat hak guna bangunan Nomor : 01970 / Taman Baloi, seluas (270 M2) dua ratus tujuh puluh meter persegi, yang terletak di Komplek Bellavista Blok H No. 01, Kelurahan Taman Baloi Kec. Batam Kota Kota Batam.

Halaman 17 dari 41 Putusan Nomor 498/Pid.B/2021/PN Btm



- Bahwa benar saksi pernah membuat dan mengeluarkan Salinan Akta Kuasa menjual Nomor 6, tanggal 16 November 2018 yang memberi kuasa adalah saksi TIMOTHY JOHN POLINELLI dan Penerima Kuasa adalah terdakwa.
- Bahwa benar didalam saksi telah membuat Salinan Akta Kuasa menjual Nomor 6, tanggal 16 November 2018 tersebut, adapun yang menghadap dan bermohon langsung kepada saksi adalah Penerima Kuasa saja yaitu terdakwa.
- Bahwa benar saksi tidak tahu dimana keberadaan saksi TIMOTHY JOHN POLINELLI (Pemberi Kuasa) pada saat dibuatnya Akta Kuasa menjual yang dibuat pada hari Jumat tanggal 16 November 2018 sekira pukul 16.00 Wib tersebut, namun dari keterangan penerima Kuasa yaitu terdakwa adapun keberadaan suaminya saksi TIMOTHY JOHN POLINELLI berada di Luar Negeri yaitu Australia.
- Bahwa benar adapun saksi mau membuat Komparisi (Isi Akta Notaril) pada Salinan akta kuasa menjual Nomor 6, tanggal 16 November 2018 tersebut saksi menyebutkan bahwa saksi TIMOTHY JOHN POLINELLI telah menghadap kepada saksi selaku Notaris di Kabupaten Bintan dengan Wilayah Kepri padahal yang sebenarnya pada saat itu saksi TIMOTHY JOHN POLINELLI tidak pernah menghadap dan bertemu saksi dikarenakan :
 - Terdakwa memohon kepada saksi bahwa ianya sangat butuh Kuasa Menjual dari suaminya tersebut dikarenakan ianya terilit hutang dan harus menjual rumahnya, dan jika rumahnya sudah terjual dan ianya bisa mengirimkan uang kepada suaminya untuk pulang ke Indonesia dan segera menandatangani Minuta Akta dan membubuhkan sidik ibu jari kanannya pada lembaran yang telah saksi siapkan pada Minuta Akta.
 - Karena jika saksi menyatakan bahwa saksi TIMOTHY JOHN POLINELLI tidak pernah menghadap dan bertemu/menghadap saksi maka Salinan Akta tersebut tidak berlaku dan tidak bisa dipergunakan oleh terdakwa (dikarenakan itu sudah merupakan format baku dalam komparisi akta notaril).
- Bahwa benar saksi ada menandatangani dan melakukan cap basah pada salinan kuasa menjual yang saksi berikan kepada terdakwa untuk selanjutnya salinan kuasa tersebut di pergunakan oleh terdakwa untuk dokumen jual beli rumahnya.

Halaman 18 dari 41 Putusan Nomor 498/Pid.B/2021/PN Btm



- Bahwa benar Minuta Akta Nomor 6 tanggal 16 November 2018 tersebut tidak ada dilakukan penanda tangan dan sidik ibu jari kanan Pemberi dan Penerima kuasa.

- Bahwa benar adapun Kronologis saksi bisa membuat Akta kuasa Nomor 6 tanggal 16 November 2018 adalah :

Pada awal bulan Nopember 2018 saksi di hubungi oleh Rekan Notaris saksi yang bernama Sdri. NINIK NOVIANA, SH.,M.Kn Notaris di Bintan, yang menjelaskan kepada saksi minta dibuatkan persetujuan Kuasa dari suaminya kepada istrinya karena istrinya akan menjual rumahnya di Batam. Selanjutnya pada keesokan harinya yang mana tanggalnya saksi tidak ingat lagi pada awal bulan Nopember 2018 saksi dihubungi lewat Telfon oleh terdakwa untuk janji bertemu di Batam terkait pembuatan Akta Kuasa menjual dari suami. Selanjutnya pada keesokan harinya, saksi berangkat dari Tanjungpinang menuju Batam, dan sesampai di Batam Saksi janji untuk bertemu dengan terdakwa di Morning Bakery Harbour Bay, dan selanjutnya setelah bertemu pada sekira siang hari, ianya memohon kepada saksi agar bisa dibantu pembuatan persetujuan kuasa dari suaminya saksi TIMOTHY JOHN POLINELLI, dan terdakwa menunjukkan kepada saksi lewat foto handphone, sertifikat tanah, buku nikah, data paspor dan KTP terdakwa, dan semua data tersebut dikirim lewat Whatsapp, berdasarkan dari dokumen tersebut saksi bisa membuat Peretujuan Kuasa tersebut.

- Bahwa selanjutnya saksi mempertanyakan "MANA SUAMINYA" dan terdakwa menjawab "SUAMI SAYA BELUM BISA DIHADIRKAN, TAPI SUAMI SAKSI TELAH MEMBERIKAN PERSETUJUAN BAGAIMANA BAIKNYA UNTUK MENJUAL RUMAH TERSEBUT DIKARENAKAN TERLILIT HUTANG DI BANK DAN TIDAK SANGGUP MEMBAYAR KARENA SUAMINYA TIDAK SANGGUP MEMBAYARAN CICILAN DI BANK MAKANYA RUMAH TERSEBUT HARUS DIJUAL" dan selanjutnya saksi menjanjikan kepada TERDAKWA lebih kurang dalam 10 (sepuluh) hari Peretujuan kuasa tersebut selesai Saksi buat.

- Bahwa selanjutnya 5 (lima) hari berikutnya terdakwa menjelaskan kepada saksi lewat telfon apakah Kuasa Menjual tersebut telah selesai dan saksi menjawab "BELUM" dan terdakwa meyakinkan saksi bahwa jika nanti rumahnya sudah laku terjual maka ianya akan menghadirkan suaminya untuk menandatangani Kuasa menjual tersebut, dan oleh keterangan terdakwa tersebut maka saksi segera menyiapkan salinan

Halaman 19 dari 41 Putusan Nomor 498/Pid.B/2021/PN Btm



Akta kuasa menjual tersebut. Sekira pada tanggal 14 Nopember 2018 terdakwa membayar biaya pembuatan Akta Kuasa menjual tersebut kepada saksi sebesar Rp 3.000.000,- (tiga juta rupiah) di sekitar Pasar Mega Legenda Batam Centre, lalu terdakwa menayakan kepada saksi mana Salinan Akta Kuasa menjual tersebut, dan saksi sampaikan nanti kalau udah datang ke kantor saksi di Tg. Uban nanti saksi serahkan aktanya.

- Bahwa selanjutnya pada hari Jumat, tanggal 16 November 2018 sekira pukul 16.00 Wib saksi sudah membacakan Akta Kuasa menjual tersebut kepada terdakwa dan saksi mengatakan "NANTI KAMU BERDUA DENGAN SUAMIMU HARUS MENANDA TANGANI PADA MINUTA AKTA DIHADAPAN SAKSI" dan dijawab oleh terdakwa "NANTI SETELAH RUMAH TERJUAL DAN MENDAPATKAN DUIT SUAMI SAYA AKAN KE INDONESIA DAN SEGERA BERTANDA TANGAN DIHADAPAN BAPAK". Dan selanjutnya saksi menyerahkan Salinan Akta Menjual tersebut kepada terdakwa, dan selanjutnya terdakwa kembali pulang ke Batam.

- Bahwa benar terdakwa tidak ada memperlihatkan surat persetujuan menjual dari suaminya untuk menjual rumah tersebut, namun yang ia sampaikan kepada saksi dengan mengatakan "SUAMI SAYA BELUM BISA DIHADIRKAN, TAPI SUAMI SAYA TELAH MEMBERIKAN PERSETUJUAN SECARA LISAN BAGAIMANA BAIKNYA UNTUK MENJUAL RUMAH TERSEBUT DIKARENAKAN TERLILIT HUTANG DI BANK, KARENA SUAMINYA TIDAK SANGGUP MEMBAYARAN CICILAN DI BANK MAKANYA RUMAH TERSEBUT HARUS DIJUAL".

6. Saksi ANLY CENGGANA, S.H didepan persidangan dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa terdakwa ada menjual rumah miliknya kepada saksi EPENDI SURIANTO pada tanggal 08 Oktober 2019 dan melakukan AJB dikantor PPAT saksi.

- Bahwa segala persyaratan agar suatu rumah/tanah bisa dilaksanakan akta jual beli adalah :

- 1) Sertifikat hak atas tanah telah dilakukan pengecekan di BPN Kota Batam, dan telah dinyatakan bersih oleh BPN Kota Batam.
- 2) Telah melunasi pajak-pajak yang berkaitan seperti, pajak Penjual (PPH) pajak Pembeli (BPHTB).



3) Telah mendapatkan ijin peralihan hak (IPH) dari BP Batam atas rumah/tanah yang hendak dijual belikan tersebut dari BP Batam.

Disamping persyaratan umum tersebut, tentunya para pihak yang hadir untuk menandatangani AJB wajib terdiri dari pihak penjual yang secara sah sebagai pemilik rumah/tanah dan pihak pembeli yang nantinya akan membeli dan memiliki rumah/tanah tersebut. Jika pihak yang bersangkutan berkendala hadir, dapat diwakilkan dengan cara memberikan kuasa yang sah menurut hukum.

- Bahwa terdakwa ada menunjukkan salinan akta kuasa menjual No.06 tanggal 16 November 2018 kepada saksi untuk pelaksanaan akta jual beli (AJB) Karena suaminya berhalangan hadir pada saat penandatanganan Akta Jual Beli tertanggal 08 Oktober 2019. Dan dalam kuasa menjual tersebut yang memberi kuasa adalah suaminya yang bernama saksi TIMOTHY JOHN POLINELLI.

- Bahwa sepengetahuan saksi Notaris yang mengeluarkan salinan akta kuasa menjual No.06 tanggal 16 November 2018 tersebut adalah saksi MERGY PAHERA, S.E.,S.H.,M.Kn.

- Bahwa semua persyaratan sudah lengkap karena sertifikat telah dilakukan pengecekan pada tanggal 24 September 2019, kemudian telah mendapatkan Ijin Peralihan Hak dari BP Batam, para pihak juga telah melunasi semua kewajiban perpajakan. Disamping itu para pihak juga hadir pada tanggal -08 Oktober 2019 untuk melakukan tanda tangan Akta Jual Beli, dengan suami terdakwa yang berhalangan hadir pada saat itu dikuasakan kepada terdakwa berdasarkan akta kuasa menjual No. 6, tanggal 16 November 2018 yang ditujukan kepada saksi.

- Bahwa adapun awal mulanya adalah terdakwa dan saksi EPENDI SURIANTO menghadap kantor saksi dan menerangkan bahwa ingin melakukan jual beli atas rumah di kompleks Perumahan Bellavista Blok H Nomor 01, kemudian saksi melakukan pemeriksaan dan meminta segala dokumen terkait, yang terdiri dari dokumen tanah dan dokumen identitas, kemudian saksi meminta keterangan mengenai harga jual beli dan kapan ingin melaksanakan jual beli. Setelah segala dokumen – dokumen telah lengkap, selanjutnya saksi melengkapi persyaratan jual beli seperti pengecekan SHGB, meminta para pihak untuk melaksanakan kewajiban perpajakan, dan permohonan ijin peralihan hak. Segera setelah semua persyaratan tersebut lengkap, saksi menghubungi para

Halaman 21 dari 41 Putusan Nomor 498/Pid.B/2021/PN Btm



pihak bahwa sudah bisa dilakukan tandatangan jual beli. Dan para pihak sepakat untuk hadir dikantor saksi pada tanggal 08 Oktober 2019. terdakwa menerangkan bahwa suaminya yang bernama saksi TIMOTHY JOHN POLLINELI berhalangan hadir namun telah memberikan kuasa kepada terdakwa untuk melaksanakan jual beli atas rumah tersebut dengan menunjukkan Akta Kuasa Menjual No.6 tanggal 16 November 2018 kepada saksi. Sehingga dilakukan pembuatan dan penandatanganan Akta Jual beli pada tanggal 08 Oktober 2019 dikantor saksi.

Atas keterangan saksi-saksi tersebut, terdakwa menyatakan benar dan tidak mengajukan keberatan.

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

- Bahwa terdakwa pernah menikah secara sah dengan saksi TIMOTHY JOHN POLINELLI yang mana pernikahan tersebut dilaksanakan secara sah di Indonesia, dan pernikahan tersebut di Catatkan di KUA Kec. Bengkong dengan Kutipan Akta Nikah Nomor : 514 / 69 / X / 2009 yang menikah pada hari Jumat, tertanggal 30 Oktober 2009.
- Bahwa pernikahan terdakwa dengan saksi TIMOTHY JOHN POLINELLI sudah bercerai berdasarkan Kutipan Akta Cerai nomor : 1279 / AC / 2019 / PA.Btm yang dikeluarkan pada tanggal 2 Oktober 2019 di Pengadilan Agama kota Batam, adapun terdakwa bisa bercerai dengan saksi TIMOTHY JOHN POLINELLI dikarenakan terdakwa menggugat cerainya di Pengadilan Agama Batam.
- Bahwa benar dalam pernikahan terdakwa dengan saksi TIMOTHY JOHN POLINELLI ada mendapatkan harta bersama yaitu sebidang tanah dan Bangunan Sertifikat hak guna bangunan Nomor : 01970 / Taman Baloi, seluas (270 M2) yang terletak di Perum. Bellavista Blok H Nomor 01 Kel. Taman Baloi Kec. Batam Kota Kota Batam.
- Bahwa terdakwa kenal dengan saksi SHANTY FEBRIYANI dikarenakan ianya ingin membeli rumah terdakwa yang terletak di Perumahan Bella Vista Residence Blok H No.01 Kel. Taman Baloi Kec. Batam Kota Kota Batam, adapun terdakwa kenal karena dikenalkan oleh Sdri WANDA yang pertama kali dikenalkan sekira Awal Juli 2019.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa terdakwa memang benar telah menjual rumah yang terletak di Perumahan Bella Vista Residence Blok H No.01 Kel. Taman Balai Kec. Batam Kota Kota Batam kepada saksi SHANTY FEBRIYANI.
- Bahwa benar adapun harga rumah yang terletak di Perumahan Bella Vista Residence Blok H No.01 Kel. Taman Balai Kec. Batam Kota Kota Batam terdakwa jual kepada saksi SHANTY FEBRIYANI adalah seharga Rp 2.650.000.000,- (dua milyar enam ratus lima puluh juta rupiah), dan adapun saksi SHANTY FEBRIYANI telah melakukan pembayaran kepada terdakwa uang DP/ uang muka kepada terdakwa sebesar Rp 207.250.000,-(dua ratus tujuh juta dua ratus lima puluh ribu rupiah).
- Bahwa terkait penjualan rumah yang terdakwa lakukan kepada saksi SHANTY FEBRIYANI tersebut, terdakwa tidak ada melakukan perjanjian Jual-Beli.
- Bahwa saksi SHANTY FEBRIYANI tidak melanjutkan pembayaran terkait penjualan rumah tersebut dikarenakan saksi SHANTY FEBRIYANI tidak memiliki uang untuk melanjutkan penjualan rumah yang terdakwa tawarkan kepadanya.
- Bahwa adapun cara saksi SHANTY FEBRIYANI melakukan pembayaran uang muka sebesar Rp 207.250.000,- (dua ratus tujuh juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) dari rumah yang terdakwa jual tersebut adalah saksi SHANTY FEBRIYANI melalui Transfer dari Bank Mandiri milik saksi SHANTY FEBRIYANI ke rekening Bank BCA milik terdakwa sebanyak 10 (sepuluh) kali transferan dari tanggal 2 Juli 2019 s/d 1 Agustus 2019.
- Bahwa pada saat saksi SHANTY FEBRIYANI menjelaskan kepada terdakwa bahwa ianya tidak memiliki kesanggupan untuk melanjutkan pembayaran rumah tersebut maka terdakwa sampaikan terdakwa tidak bisa menahan lama-lama, dikarenakan terdakwa harus membayar cicilan tunggakan di Bank BPR Sejahtera batam yang tiap bulannya sekira sebesar Rp 56.000.000,- (lima puluh enam juta rupiah), dan selanjutnya terdakwa menjelaskan bahwa terdakwa harus mencari pembeli rumah yang lain.
- Bahwa dikarenakan saksi SHANTY FEBRIYANI tidak memiliki uang untuk melanjutkan pembayaran rumah yang terdakwa jual tersebut maka terdakwa melakukan penjualan rumah tersebut kepada saksi FENDI dengan harga Rp 2.600.000.000,- (dua milyar enam ratus juta rupiah).

Halaman 23 dari 41 Putusan Nomor 498/Pid.B/2021/PN Btm



- Bahwa adapun terdakwa menjual rumah yang terletak di Perumahan Bella Vista Residence Blok H No.01 Kel. Taman Baloi Kec. Batam Kota Kota Batam tersebut kepada saksi FENDI sekira pada tanggal 20 Oktober 2019.
- Bahwa
- adapun sertifikat Rumah yang terletak di Perumahan Bella Vista Residence Blok H No.01 Kel. Taman Baloi Kec. Batam Kota Kota Batam tersebut adalah atas nama terdakwa sendiri WIJI UTAMI.
- Bahwa pada tanggal 3 April 2019 suami terdakwa yaitu saksi TIMOTHY JHON POLINELLI telah memberikan persetujuan untuk menjual rumah terdakwa dan suami terdakwa di Perumahan Bella Vista Residence Blok H No.01 Kel. Taman Baloi Kec. Batam Kota Kota Batam dengan ditanda tangannya surat pernyataan tersebut.
- Bahwa saksi SHANTY FEBRIYANI ada meminta uang muka pembelian rumah sebesar Rp 207.250.000,- (dua ratus tujuh juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) untuk dikembalikan, dan terdakwa ada menjawab "TERDAKWA AKAN BERIKAN /KEMBALIKAN SESUAI HAK MU JIKA TERSANGKA ADA UANG".
- Bahwa setelah rumah terdakwa terjual kepada saksi FENDI, terdakwa tidak ada mengembalikan uang muka pembelian rumah yang telah dibayarkan oleh saksi SHANTY FEBRIYANI sebesar Rp 207.250.000,- (dua ratus tujuh juta dua ratus lima puluh ribu rupiah), dikarenakan menurut teman terdakwa yang bernama Sdr. SURYA bahwa uang muka tersebut telah hangus, atau uangnya bisa dipotong dengan kerugian yang timbul akibat pembelian rumah tersebut.
- Bahwa terdakwa mendapatkan kuasa menjual dari suami terdakwa yaitu saksi TIMOTHY JOHN POLINELLI yang dibuat pada tanggal 16 November 2018, di saksi Notaris MERGY PAHERA, S.E,S.H., M.Kn. yang beralamat kantor di Jl. Indunsuri Ruko No.03, Tanjung Uban 29152, Bintan-Kepulauan Riau.
- Bahwa pada saat terdakwa bertemu dengan saksi Notaris MERGY PAHERA, S.E,S.H., M.Kn untuk pertama kalinya terdakwa tidak ada membawa suami terdakwa dikarenakan pada saat itu suami terdakwa berada di Australia karena dideportasi terkait izin tinggal.
- Bahwa pada hari Jumat tanggal 16 November 2018 terdakwa tidak menghadap ke saksi Notaris MERGY PAHERA, S.E,S.H., M.Kn yang beralamat kantor di JL. Indunsuri Ruko No.03 Tanjung Uban Kepri,

Halaman 24 dari 41 Putusan Nomor 498/Pid.B/2021/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melainkan Notarisnya sendiri yang mendatangi terdakwa di Jalan seputaran Pasar Mega Legenda Batam Centre dengan membawa dan memberikan salinan asli akta Kuasa Menjual kepada terdakwa, dan AKta Kuasa menjual tersebutlah yang terdakwa gunakan untuk menjual rumah yang beralamat di Perum. Bellavista Blok H Nomor 01 Kel. Taman Baloi Kec. Batam Kota Kota Batam kepada saksi SHANTY FEBRIYANI dan selanjutnya gagal dan terdakwa menjual kembali rumah tersebut kepada saksi EPENDI SURIANTO.

- Bahwa adapun persyaratan yang terdakwa berikan kepada saksi Notaris MERGY PAHERA, S.E,S.H., M.Kn agar dibuatkan kuasa menjual adalah : Foto copy KTP tersangka, Foto Kopy Pasport Suami, dan Foto Copy Buku Nikah terdakwa dengan suami.
- Bahwa terdakwa tidak ada melakukan tanda tangan di Akta Kuasa menjual di saksi Notaris MERGY PAHERA, S.E,S.H., M.Kn tersebut.
- Bahwa suami terdakwa yang bernama saksi TIMOTHY JOHN POLINELLI juga tidak ada menghadap dan menandatangani Akta Kuasa menjual di saksi Notaris MERGY PAHERA, S.E,S.H., M.Kn.
- Bahwa akta kuasa menjual yang terdakwa buat di saksi Notaris MERGY PAHERA, S.E,S.H., M.Kn terdakwa pergunakan untuk melakukan Jual-beli terhadap rumah terdakwa dan suami terdakwa yang beralamat di Perum. Bellavista Blok H Nomor 01 Kel. Taman Baloi Kec. Batam Kota Kota Batam.

Menimbang bahwa terdakwa melalui Penasehat Hukumnya mengajukan saksi adhe charge di persidangan, yang memberi keterangan di bawah sumpah sebagai berikut:

1. **Saksi JUMAIDI SIANIPAR,** didepan persidangan dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa awal saksi mengenal saksi SHANTY FEBRIYANI yang mana pada saat itu saksi dimintai oleh terdakwa untuk datang kerumahnya dikarenakan ada pembeli yang ingin membeli rumah milik terdakwa, tetapi terdakwa tidak mengerti dalam proses jual-beli sehingga meminta bantuan saksi untuk bicara dengan pembeli, maka saksi datang ke rumah terdakwa dan berjumpa dengan saksi SHANTY FEBRIYANI beserta Sdr. WANDA selaku marketing penjualan rumah terdakwa.

Halaman 25 dari 41 Putusan Nomor 498/Pid.B/2021/PN Btm

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)



- Bahwa saksi kenal dengan terdakwa dan hanya hubungan sebatas teman, saksi kenal dengan terdakwa pada tahun 2008 di kota Batam
- Bahwa rumah yang dijual oleh terdakwa kepada saksi SHANTY FEBRIYANI adalah rumah milik terdakwa sendiri dengan harga Rp. 2.600.000.000,- (dua miliar enam ratus juta rupiah).
- Bahwa saksi tahu rumah milik terdakwa yang dijual kepada saksi SHANTY FEBRIYANI belum lunas dibayarkan dikarenakan saat ini saksi SHANTY FEBRIYANI telah membatalkan pembelian rumah tersebut.
- Bahwa saksi mengetahui melalui chatingan antara terdakwa dan saksi SHANTY FEBRIYANI yang ditunjukkan oleh terdakwa kepada saksi bahwa saksi SHANTY FEBRIYANI sedang dalam kesulitan keuangan sehingga tidak melanjutkan pembayaran rumah yang terdakwa jual kepada saksi SHANTY FEBRIYANI dan Sdri. WANDA juga menceritakan kepada saksi dan terdakwa bahwa saksi SHANTY FEBRIYANI tidak melanjutkan pelunasan rumah tersebut.
- Bahwa yang saksi tahu rumah tersebut saat ini di agunkan sertifikatnya ke BPR kemudian saksi SHANTY FEBRIYANI akan membeli rumah tersebut dengan harga Rp. 2.600.000.000,- (dua miliar enam ratus juta rupiah) dengan cara apabila saksi SHANTY FEBRIYANI membayarkan uang sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) maka saksi SHANTY FEBRIYANI dan terdakwa akan ke notaris untuk membuat perjanjian pengosongan rumah yang mana saksi SHANTY FEBRIYANI akan masuk kerumah tersebut dan untuk kredit di BPR tetap atas nama terdakwa dikarenakan nama saksi SHANTY FEBRIYANI ada kendala dengan BI chekin.
- Bahwa saksi mengetahui bahwa saksi SHANTY FEBRIYANI ada memberikan uang Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) secara bertahap, tetapi saksi tidak tahu jumlahnya yang telah dibayarkan oleh saksi SHANTY FEBRIYANI kepada terdakwa.
- Bahwa sepengetahuan saksi mengenai pembelian rumah hal tersebut tidak diatur mengenai pengembalian uang yang telah dibayarkan oleh saksi SHANTY FEBRIYANI kepada terdakwa dan terhadap pembelian rumah tersebut tidak ada juga dibuatkan surat



perjanjian apapun ataupun kwitansi termasuk tidak ke notaris untuk membuat surat perjanjian.

- Bahwa pembelian rumah di bela vista blok H No 1 di batalkan secara sepihak oleh saksi SHANTY FEBRIYANI yang dibuktikan dengan chattingan antara terdakwa dengan saksi SHANTY FEBRIYANI dan benar bahwa rumah tersebut sudah dijual dan laku dibeli oleh orang lain bukan oleh saksi SHANTY FEBRIYANI.

- Bahwa mengenai uang DP yang diberikan oleh saksi SHANTY FEBRIYANI kepada terdakwa tidak ada di berikan kepada saksi SHANTY FEBRIYANI dikarenakan saksi SHANTY FEBRIYANI yang melakukan pembatalan pembelian rumah tersebut hal itu saksi ketahui dari cerita terdakwa.

- Bahwa dipersidangan diperlihatkan printout chattingan antara terdakwa dengan saksi SHANTY FEBRIYANI bahwa terdakwa berjanji akan mengembalikan uang cicilan rumah yang telah diberikan oleh saksi SHANTY FEBRIYANI tersebut apabila ada dana dan saksi tidak mengetahui dan tidak pernah melihatnya.

- Bahwa sepengetahuan saksi terdakwa selalu kooperatif pada saat pemeriksaan di kepolisian dan terdakwa juga pernah di lakukan penanguhan penahanan di Polresta Barelang.

- Bahwa terdakwa mempunyai anak yang masih bersekolah dan sepengetahuan saksi terdakwa tidak pernah berbuat tindak pidana lainnya.

2. Saksi NIRIL LAILI ULFA, didepan persidangan dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan terdakwa, saksi adalah sepupu dari terdakwa. Bahwa sewaktu dilakukan pemeriksaan saksi berada dalam keadaan sehat jasmani dan rohani dan saksi bersedia diperiksa dan dimintai keterangannya serta memberikan keterangan dengan sebenar-benarnya.

- Bahwa rumah yang dijual oleh terdakwa kepada saksi SHANTY FEBRIYANI adalah rumah milik terdakwa sendiri dengan harga Rp. 2.600.000.000,- (dua miliar enam ratus juta rupiah).

- Bahwa saksi tahu rumah milik terdakwa yang dijualkan kepada saksi SHANTY FEBRIYANI belum lunas dibayarkan dikarenakan saat ini saksi SHANTY FEBRIYANI telah membatalkan pembelian rumah tersebut.



- Bahwa saksi mengetahui melalui chattingan antara terdakwa dan saksi SHANTY FEBRIYANI yang ditunjukkan oleh terdakwa kepada saksi bahwa saksi SHANTY FEBRIYANI sedang dalam kesulitan keuangan sehingga tidak melanjutkan pembayaran rumah yang terdakwa jual kepada saksi SHANTY FEBRIYANI dan Sdri. WANDA juga menceritakan kepada saksi dan terdakwa bahwa saksi SHANTY FEBRIYANI tidak melanjutkan pelunasan rumah tersebut.
- Bahwa yang saksi tahu rumah tersebut saat ini di agunkan sertifikatnya ke BPR kemudian saksi SHANTY FEBRIYANI akan membeli rumah tersebut dengan harga Rp. 2.600.000.000,- (dua miliar enam ratus juta rupiah) dengan cara apabila saksi SHANTY FEBRIYANI membayarkan uang sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) maka saksi SHANTY FEBRIYANI dan terdakwa akan ke notaris untuk membuat perjanjian pengosongan rumah yang mana saksi SHANTY FEBRIYANI akan masuk kerumah tersebut dan untuk kredit di BPR tetap atas nama terdakwa dikarenakan nama saksi SHANTY FEBRIYANI ada kendala dengan BI chekin.
- Bahwa saksi mengetahui bahwa saksi SHANTY FEBRIYANI ada memberikan uang Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) secara bertahap, tetapi saksi tidak tahu jumlahnya yang telah dibayarkan oleh saksi SHANTY FEBRIYANI kepada terdakwa.
- Bahwa sepengetahuan saksi mengenai pembelian rumah hal tersebut tidak diatur mengenai pengembalian uang yang telah dibayarkan oleh saksi SHANTY FEBRIYANI kepada terdakwa dan terhadap pembelian rumah tersebut tidak ada juga dibuatkan surat perjanjian apapun ataupun kwitansi termasuk tidak ke notaris untuk membuat surat perjanjian.
- Bahwa pembelian rumah di bela vista blok H No 1 di batalkan secara sepihak oleh saksi SHANTY FEBRIYANI yang dibuktikan dengan chattingan antara terdakwa dengan saksi SHANTY FEBRIYANI dan benar bahwa rumah tersebut sudah dijual dan laku dibeli oleh orang lain bukan oleh saksi SHANTY FEBRIYANI.
- Bahwa mengenai uang DP yang diberikan oleh saksi SHANTY FEBRIYANI kepada terdakwa tidak ada di berikan kepada saksi SHANTY FEBRIYANI dikarenakan saksi SHANTY FEBRIYANI yang



melakukan pembatalan pembelian rumah tersebut hal itu saksi ketahui dari cerita terdakwa.

- Bahwa dipersidangan diperlihatkan printout chattingan antara terdakwa dengan saksi SHANTY FEBRIYANI bahwa terdakwa berjanji akan mengembalikan uang cicilan rumah yang telah diberikan oleh saksi SHANTY FEBRIYANI tersebut apabila ada dana dan saksi tidak mengetahui dan tidak pernah melihatnya.
- Bahwa terdakwa mempunyai anak yang masih bersekolah dan sepengetahuan saksi terdakwa tidak pernah berbuat tindak pidana lainnya.

Atas keterangan saksi Adhe Charge tersebut, terdakwa menyatakan benar dan tidak keberatan

Menimbang, bahwa Penuntut Umum mengajukan barang bukti sebagai berikut:

- 7 (tujuh) lembar rekening koran asli Bank Mandiri an. SHANTY FEBRIYANI dengan nomor rekening : 109-00-0658051-8 periode 1 Juli 2019 s/d 30 September 2019;
- 2 (dua) lembar rekening koran asli Bank BCA an. SHANTY FEBRIYANI dengan nomor rekening : 0610-5483-18 periode Juli 2019;
- 7 (tujuh) lembar rekening koran Asli Bank BCA an. WIJI UTAMI dengan nomor rekening : 8210-0584-52 periode Juli 2019 s/d Agustus 2019;
- 1 (satu) bundel Minuta Akta Kuasa nomor 6 tanggal 16 November 2018 yang dikeluarkan oleh Notaris Mergy Pahera, SE, SH, M.Kn;
- 1 (satu) lembar surat pernyataan antara Sdri. WIJI UTAMI dan TIMOTHY JOHN POLINELLI yang dibuat hari Selasa tanggal 27 September 2016;
- 2 (dua) lembar surat pernyataan antara Sdri. WIJI UTAMI dan TIMOTHY JOHN POLINELLI yang dibuat hari Senin tanggal 01 April 2019;
- 1 (satu) lembar surat kesepakatan dan perdamaian antara Sdri. WIJI UTAMI dan TIMOTHY JOHN POLINELLI yang dibuat hari Senin tanggal 02 September 2019

Barang bukti tersebut telah dibenarkan oleh saksi-saksi dan terdakwa dan telah disita secara sah menurut hukum, oleh karena itu dapat dipergunakan untuk memperkuat pembuktian,



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

- Bahwa benar dalam pernikahan terdakwa dengan saksi TIMOTHY JOHN POLINELLI ada mendapatkan harta bersama yaitu sebidang tanah dan Bangunan Sertifikat hak guna bangunan Nomor : 01970 / Taman Balo, seluas (270 M2) yang terletak di Perum. Bellavista Blok H Nomor 01 Kel. Taman Balo Kec. Batam Kota Kota Batam.
- Bahwa benar terdakwa berniat menjual sebidang tanah dan Bangunan Sertifikat hak guna bangunan Nomor : 01970 / Taman Balo, seluas (270 M2) yang terletak di Perum. Bellavista Blok H Nomor 01 Kel. Taman Balo Kec. Batam Kota Kota Batam.
- Bahwa benar mulanya pada tanggal 01 Juli 2019 saksi Shanty Febriyani ditawarkan oleh Sdri. Wanda Ariningsih 1 (satu) unit rumah yang beralamat di Perumahan Bella Vista Blok H No. 1 milik terdakwa yang mau dijual, dan saksi Shanty Febriyani tertarik untuk membeli rumah tersebut. Setelah saksi Shanty Febriyani melihat rumah tersebut secara langsung lalu terjadilah tawar menawar harga antara saksi Shanty Febrianti dengan terdakwa dan disepakati harga rumah tersebut adalah senilai Rp. 2.600.000.000,- dengan kesepakatan jual belinya saksi Shanty Febriyani membayarkan secara cash bertahap 4 (empat) kali bayar kepada terdakwa senilai Rp. 1.191.351.096,- pada bulan Juli 2019, Agustus 2019, September 2019, dan Oktober 2019, dan saksi Shanty Febriyani meneruskan sisa kredit di Bank senilai Rp. 1.408.648.931,- dan pada saat itu juga saksi Shanty Febriyani meminta surat kuasa persetujuan menjual dari saksi Timothy John Polinelli selaku suami dari terdakwa yang dibuat oleh Notaris lalu terdakwa mengatakan bahwa surat kuasa persetujuan menjual tersebut sudah ada dan akan diperlihatkan, atas hal itulah saksi Shanty Febriyani menyepakati untuk membeli rumah milik terdakwa.
- Bahwa benar selanjutnya saksi Shanty Febriyani mulai melakukan pembayaran cash bertahap sebanyak 10 (sepuluh) kali transfer periode bulan Juli 2019 dari rekening nomor 1090006580518 milik saksi Shanty Febrianti ke rekening Bank BCA nomor 8210058452 milik terdakwa dari 2 Juooi 2019 sampai dengan 1 Agustus 2019, Dengan total keseluruhan sebesar Rp. Rp. 207.250.000,- (dua ratus tujuh juta dua ratus lima puluh ribu rupiah).

Halaman 30 dari 41 Putusan Nomor 498/Pid.B/2021/PN Btm



- Bahwa benar saksi Shanty Febriyani melakukan pembayaran untuk pembelian rumah milik terdakwa tersebut kemudian pada tanggal 01 Agustus 2019 saksi Shanty Febriyani kembali meminta kepada terdakwa untuk diperlihatkan surat kuasa menjual yang janjikan oleh terdakwa tersebut dan saksi Shanty Febriyani mengatakan kalau tidak diperlihatkan surat kuasa menjual tersebut saksi Shanty Febriyani tidak bisa meneruskan pembayaran tersebut, namun sampai pada tanggal 08 Agustus 2019 terdakwa tidak juga bisa memperlihatkan kepada saksi Shanty Febriyani surat kuasa menjual tersebut lalu terdakwa mengatakan kepada saksi Shanty Febriyani kalau saksi Shanty Febriyani tidak meneruskan pembayaran rumah tersebut mau dialihkan kepada marketing yaitu Sdri. Lulu untuk dijual ke orang lain, lalu saksi Shanty Febriyani menjawab dengan mengatakan "ya udah gak apa-apa, tapi nanti kalau rumahnya sudah laku tolong uang saya dikembalikan" lalu dijawab oleh terdakwa "iya".

- Bahwa benar kemudian pada tanggal 13 September 2019 saksi Shanty Febriyani mendapat informasi bahwa rumah tersebut sudah terjual, atas informasi tersebut lalu saksi Shanty Febriyani menanyakan kepada Sdri. Lulu terkait hal tersebut dan Sdri. Lulu mengatakan bahwa benar rumah milik terdakwa yang beralamat di Perum. Bella Vista Blok H No. 1 telah laku terjual pada tanggal 13 September 2019, kemudian saksi Shanty Febriyani mencoba menghubungi terdakwa untuk menanyakan hal tersebut, namun terdakwa mengatakan bahwa rumahnya belum laku lalu pada tanggal 16 September 2019 terdakwa mengatakan kepada saksi Shanty Febriyani bahwa rumah milik terdakwa tersebut sudah laku terjual. Kemudian terdakwa menjanjikan kepada saksi Shanty Febriyani akan mengembalikan uang saksi Shanty Febriyani sebesar Rp. 200.000.000,- dan akan dibayarkan sekira tanggal 10 Oktober 2019 s/d tanggal 15 Oktober 2019, lalu pada tanggal 10 Oktober 2019 terdakwa mengkonfirmasi kepada saksi Shanty Febriyani bahwa terdakwa akan membayar pada tanggal 14 Oktober 2019 dan meminta nomor rekening saksi Shanty Febriyani. Kemudian pada tanggal 11 Oktober saksi Shanty Febriyani mengingatkan kembali terdakwa tentang pembayaran yang dijanjikan pada tanggal 14 Oktober 2019 tersebut, lalu dijawab "iya" oleh terdakwa. Selanjutnya pada saat tanggal 14 Oktober 2019 tanggal yang dijanjikan oleh terdakwa untuk melakukan pembayaran terdakwa sudah



tidak dapat dihubungi lagi, sehingga kemudian saksi Shanty Febryani melaporkan peristiwa tersebut ke pihak Kepolisian.

- Bahwa benar akibat perbuatan terdakwa tersebut saksi Shanty Febryani mengalami kerugian kurang lebih sebesar Rp. 207.250.000,- (dua ratus tujuh juta dua ratus lima puluh ribu rupiah).

- Bahwa benar terdakwa memang benar telah menjual rumah yang terletak di Perumahan Bella Vista Residence Blok H No.01 Kel. Taman Baloi Kec. Batam Kota Kota Batam kepada saksi SHANTY FEBRIYANI.

- Bahwa benar adapun harga rumah yang terletak di Perumahan Bella Vista Residence Blok H No.01 Kel. Taman Baloi Kec. Batam Kota Kota Batam terdakwa jual kepada saksi SHANTY FEBRIYANI adalah seharga Rp 2.650.000.000,- (dua milyar enam ratus lima puluh juta rupiah), dan adapun saksi SHANTY FEBRIYANI telah melakukan pembayaran kepada terdakwa uang DP/ uang muka kepada terdakwa sebesar Rp 207.250.000,- (dua ratus tujuh juta dua ratus lima puluh ribu rupiah).

- Bahwa benar terkait penjualan rumah yang terdakwa lakukan kepada saksi SHANTY FEBRIYANI tersebut, terdakwa tidak ada melakukan perjanjian Jual-Beli.

- Bahwa benar saksi SHANTY FEBRIYANI tidak melanjutkan pembayaran terkait penjualan rumah tersebut dikarenakan saksi SHANTY FEBRIYANI tidak memiliki uang untuk melanjutkan penjualan rumah yang terdakwa tawarkan kepadanya.

- Bahwa benar adapun cara saksi SHANTY FEBRIYANI melakukan pembayaran uang muka sebesar Rp 207.250.000,- (dua ratus tujuh juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) dari rumah yang terdakwa jual tersebut adalah saksi SHANTY FEBRIYANI melalui Transfer dari Bank Mandiri milik saksi SHANTY FEBRIYANI ke rekening Bank BCA milik terdakwa sebanyak 10 (sepuluh) kali transferan dari tanggal 2 Juli 2019 s/d 1 Agustus 2019.

- Bahwa benar pada saat saksi SHANTY FEBRIYANI menjelaskan kepada terdakwa bahwa ianya tidak memiliki kesanggupan untuk melanjutkan pembayaran rumah tersebut maka terdakwa sampaikan terdakwa tidak bisa menahan lama-lama, dikarenakan terdakwa harus membayar cicilan tunggakan di Bank BPR Sejahtera batam yang tiap bulannya sekira sebesar Rp 56.000.000,- (lima puluh enam juta rupiah), dan selanjutnya terdakwa menjelaskan bahwa terdakwa harus mencari pembeli rumah yang lain.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa benar dikarenakan saksi SHANTY FEBRIYANI tidak memiliki uang untuk melanjutkan pembayaran rumah yang terdakwa jual tersebut maka terdakwa melakukan penjualan rumah tersebut kepada saksi FENDI dengan harga Rp 2.600.000.000,- (dua milyar enam ratus juta rupiah).
- Bahwa benar adapun terdakwa menjual rumah yang terletak di Perumahan Bella Vista Residence Blok H No.01 Kel. Taman Baloi Kec. Batam Kota Kota Batam tersebut kepada saksi FENDI sekira pada tanggal 20 Oktober 2019.
- Bahwa benar pada tanggal 3 April 2019 suami terdakwa yaitu saksi TIMOTHY JHON POLINELLI telah memberikan persetujuan untuk menjual rumah terdakwa dan suami terdakwa di Perumahan Bella Vista Residence Blok H No.01 Kel. Taman Baloi Kec. Batam Kota Kota Batam dengan ditanda tangannya surat pernyataan tersebut.
- Bahwa benar saksi SHANTY FEBRIYANI ada meminta uang muka pembelian rumah sebesar Rp 207.250.000,- (dua ratus tujuh juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) untuk dikembalikan, dan terdakwa ada menjawab "TERDAKWA AKAN BERIKAN /KEMBALIKAN SESUAI HAK MU JIKA TERSANGKA ADA UANG".
- Bahwa benar rumah terdakwa terjual kepada saksi FENDI, terdakwa tidak ada mengembalikan uang muka pembelian rumah yang telah dibayarkan oleh saksi SHANTY FEBRIYANI sebesar Rp 207.250.000,- (dua ratus tujuh juta dua ratus lima puluh ribu rupiah), dikarenakan menurut teman terdakwa yang bernama Sdr. SURYA bahwa uang muka tersebut telah hangus, atau uangnya bisa dipotong dengan kerugian yang timbul akibat pembelian rumah tersebut.
- Bahwa benar terdakwa mendapatkan kuasa menjual dari suami terdakwa yaitu saksi TIMOTHY JOHN POLINELLI yang dibuat pada tanggal 16 November 2018, di saksi Notaris MERGY PAHERA, S.E,S.H., M.Kn. yang beralamat kantor di Jl. Indunsuri Ruko No.03, Tanjung Uban 29152, Bintan-Kepulauan Riau.
- Bahwa benar pada saat terdakwa bertemu dengan saksi Notaris MERGY PAHERA, S.E,S.H., M.Kn untuk pertama kalinya terdakwa tidak ada membawa suami terdakwa dikarenakan pada saat itu suami terdakwa berada di Australia karena dideportasi terkait izin tinggal.
- Bahwa benar pada hari Jumat tanggal 16 November 2018 terdakwa tidak menghadap ke saksi Notaris MERGY PAHERA, S.E,S.H., M.Kn

Halaman 33 dari 41 Putusan Nomor 498/Pid.B/2021/PN Btm



yang beralamat kantor di JL. Indunsuri Ruko No.03 Tanjung Uban Kepri, melainkan Notarisnya sendiri yang mendatangi terdakwa di Jalan seputaran Pasar Mega Legenda Batam Centre dengan membawa dan memberikan salinan asli akta Kuasa Menjual kepada terdakwa, dan AKta Kuasa menjual tersebutlah yang terdakwa gunakan untuk menjual rumah yang beralamat di Perum. Bellavista Blok H Nomor 01 Kel. Taman Baloi Kec. Batam Kota Kota Batam kepada saksi SHANTY FEBRIYANI dan selanjutnya gagal dan terdakwa menjual kembali rumah tersebut kepada saksi EPENDI SURIANTO.

- Bahwa benar adapun persyaratan yang terdakwa berikan kepada saksi Notaris MERGY PAHERA, S.E,S.H., M.Kn agar dibuatkan kuasa menjual adalah : Foto copy KTP tersangka, Foto Kopy Pasport Suami, dan Foto Copy Buku Nikah terdakwa dengan suami.

- Bahwa benar terdakwa tidak ada melakukan tanda tangan di Akta Kuasa menjual di saksi Notaris MERGY PAHERA, S.E,S.H., M.Kn tersebut.

- Bahwa benar suami terdakwa yang bernama saksi TIMOTHY JOHN POLINELLI juga tidak ada menghadap dan menandatangani Akta Kuasa menjual di saksi Notaris MERGY PAHERA, S.E,S.H., M.Kn.

- Bahwa benar akta kuasa menjual yang terdakwa buat di saksi Notaris MERGY PAHERA, S.E,S.H., M.Kn terdakwa pergunakan untuk melakukan Jual-beli terhadap rumah terdakwa dan suami terdakwa yang beralamat di Perum. Bellavista Blok H Nomor 01 Kel. Taman Baloi Kec. Batam Kota Kota Batam.

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 dapat memilih langsung dakwaan yang paling tepat dikenakan kepada terdakwa dan Majelis memilih dakwaan alternatif kesatu sebagaimana diatur dalam Pasal 378 KUHPidana 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 :

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

Ad.1. Unsur Barang siapa;

Menimbang, bahwa mengenai unsur "Barang siapa", Majelis Hakim berpendapat unsur tersebut menunjuk kepada Subyek Hukum dari *Straafbaar Feit* dalam hal ini manusia pribadi (*Natuurlijke Persoon*) selaku pendukung hak dan kewajiban, yang didakwa melakukan suatu perbuatan pidana sebagaimana yang dimaksud dalam Surat Dakwaan Penuntut Umum. Ternyata dalam persidangan telah dihadapkan seorang Terdakwa bernama **Wiji Utami Binti Bonari** yang identitas lengkapnya cocok dengan dakwaan Penuntut Umum, yang telah dewasa dalam keadaan sehat jasmani dan rohani. Berdasarkan dakwaan Penuntut umum dan fakta-fakta hukum di persidangan, Terdakwa sebagai Subyek Hukum/Persoon diduga telah melakukan suatu perbuatan pidana;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas, maka unsur ini telah terpenuhi;

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

Menimbang bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum yang terungkap dipersidangan, berdasarkan keterangan saksi-saksi maupun keterangan terdakwa juga dihubungkan dengan barang bukti bahwa terdakwa telah menjual 1 (satu) unit rumah yang beralamat di Perumahan Bella Vista Blok H No. 1 kepada saksi Shanty Febriyani dan setelah terjadi tawar menawar disepakati harga sebesar Rp. 2.600.000.000,- dengan kesepakatan jual belinya saksi Shanty Febriyani membayarkan secara cash bertahap 4 (empat) kali bayar kepada terdakwa senilai Rp. 1.191.351.096,- pada bulan Juli 2019, Agustus 2019, September 2019 dan Oktober 2019, dan saksi Shanty Febriyani meneruskan sisa kredit di Bank senilai Rp. 1.408648.931,- dan pada saat itu juga saksi Shanty Febriyani meminta surat kuasa persetujuan menjual dari saksi

Halaman 35 dari 41 Putusan Nomor 498/Pid.B/2021/PN Btm



Timoty John Polinelli selaku suami dari terdakwa yang dibuat oleh notaris dan terdakwa mengatakan bahwa surat kuasa persetujuan menjula tersebut sudah ada dan akan diperlihatkan nanti. Selanjutnya setelah saksi Shanty Febriyani melakukan pembayaran cash bertahap sebanyak 10 (sepuluh) kali transfer periode bulan Juli 2019 dari rekening nomor 109000065805118 milik saksi Shanty Febriyani ke rekening Bank BCA nomor 8210058452 milik terdakwa, saksi Shanty Febriyani kembali meminta kepada terdakwa untuk diperlihatkan surat kuasa menjual yang dijanjikan oleh terdakwa tersebut akan tetapi terdakwa tidak juga dapat memperlihatkan surat kuasa menjual tersebut kepada saksi Shanty Febriyani. Kemudian karena saksi Shanty Febriyani tidak mau melanjutkan pembayaran karena terdakwa tidak dapat memperlihatkan surat kuasa menjual tersebut terdakwa menjual rumah tersebut kepada orang lain dan setelah laku terjual terdakwa ada mengatakan kepada saksi Shanty Febriyani akan mengembalikan uang yang telah dibayarkan kepada terdakwa tetapi sampai pada tanggal yang dijanjikan terdakwa tidak juga mengembalikan uang saksi Shanty Febriyani hingga saat ini.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas, maka unsur ini 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 :

Menimbang bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum yang terungkap dipersidangan, berdasarkan keterangan saksi-saksi maupun keterangan terdakwa juga dihubungkan dengan barang bukti bahwa mulanya pada tanggal 01 Juli 2019 saksi Shanty Febriyani ditawarkan oleh Sdri. Wanda Ariningsih 1 (satu) unit rumah yang beralamat di Perumahan Bella Vista Blok H No. 1 milik terdakwa yang mau dijual, dan saksi Shanty Febriyani tertarik untuk membeli rumah tersebut. Setelah saksi Shanty Febriyani melihat rumah tersebut secara langsung lalu terjadilah tawar menawar harga antara saksi Shanty Febrianti dengan terdakwa dan disepakati harga rumah tersebut adalah senilai Rp. 2.600.000.000,- dengan kesepakatan jual belinya saksi Shanty Febriyani membayarkan secara cash bertahap 4 (empat) kali bayar kepada terdakwa senilai Rp. 1.191.351.096,- pada bulan Juli 2019, Agustus 2019, September 2019, dan Oktober 2019, dan saksi Shanty Febriyani meneruskan sisa kredit di Bank senilai Rp. 1.408.648.931,- dan pada saat itu juga saksi Shanty Febriyani

Halaman 36 dari 41 Putusan Nomor 498/Pid.B/2021/PN Btm



meminta surat kuasa persetujuan menjual dari saksi Timothy John Polinelli selaku suami dari terdakwa yang dibuat oleh Notaris lalu terdakwa mengatakan bahwa surat kuasa persetujuan menjual tersebut sudah ada dan akan diperlihatkan, atas hal itulah saksi Shanty Febriyani menyepakati untuk membeli rumah milik terdakwa.

Bahwa selanjutnya saksi Shanty Febriyani mulai melakukan pembayaran cash bertahap sebanyak 10 (sepuluh) kali transfer periode bulan Juli 2019 dari rekening nomor 1090006580518 milik saksi Shanty Febriyanti ke rekening Bank BCA nomor 8210058452 milik terdakwa

Bahwa Setelah saksi Shanty Febriyani melakukan pembayaran untuk pembelian rumah milik terdakwa tersebut kemudian pada tanggal 01 Agustus 2019 saksi Shanty Febriyani kembali meminta kepada terdakwa untuk diperlihatkan surat kuasa menjual yang janjikan oleh terdakwa tersebut dan saksi Shanty Febriyani mengatakan kalau tidak diperlihatkan surat kuasa menjual tersebut saksi Shanty Febriyani tidak bisa meneruskan pembayaran tersebut, namun sampai pada tanggal 08 Agustus 2019 terdakwa tidak juga bisa memperlihatkan kepada saksi Shanty Febriyani surat kuasa menjual tersebut lalu terdakwa mengatakan kepada saksi Shanty Febriyani kalau saksi Shanty Febriyani tidak meneruskan pembayaran rumah tersebut mau dialihkan kepada marketing yaitu Sdri. Lulu untuk dijual ke orang lain, lalu saksi Shanty Febriyani menjawab dengan mengatakan "ya udah gak apa-apa, tapi nanti kalau rumahnya sudah laku tolong uang saya dikembalikan" lalu dijawab oleh terdakwa "iya".

Bahwa kemudian pada tanggal 13 September 2019 saksi Shanty Febriyani mendapat informasi bahwa rumah tersebut sudah terjual, atas informasi tersebut lalu saksi Shanty Febriyani menanyakan kepada Sdri. Lulu terkait hal tersebut dan Sdri. Lulu mengatakan bahwa benar rumah milik terdakwa yang beralamat di Perum. Bella Vista Blok H No. 1 telah laku terjual pada tanggal 13 September 2019, kemudian saksi Shanty Febriyani mencoba menghubungi terdakwa untuk menanyakan hal tersebut, namun terdakwa mengatakan bahwa rumahnya belum laku lalu pada tanggal 16 September 2019 terdakwa mengatakan kepada saksi Shanty Febriyani bahwa rumah milik terdakwa tersebut sudah laku terjual. Kemudian terdakwa menjanjikan kepada saksi Shanty Febriyani akan mengembalikan uang saksi Shanty Febriyani sebesar Rp. 200.000.000,- dan akan dibayarkan sekira tanggal 10 Oktober 2019 s/d tanggal 15 Oktober 2019, lalu pada tanggal 10 Oktober 2019 terdakwa mengkonfirmasi kepada saksi Shanty Febriyani bahwa terdakwa akan

Halaman 37 dari 41 Putusan Nomor 498/Pid.B/2021/PN Btm



membayar pada tanggal 14 Oktober 2019 dan meminta nomor rekening saksi Shanty Febriyani. Kemudian pada tanggal 11 Oktober saksi Shanty Febriyani mengingatkan kembali terdakwa tentang pembayaran yang dijanjikan pada tanggal 14 Oktober 2019 tersebut, lalu dijawab "Iya" oleh terdakwa. Selanjutnya pada saat tanggal 14 Oktober 2019 tanggal yang dijanjikan oleh terdakwa untuk melakukan pembayaran terdakwa sudah tidak dapat dihubungi lagi, sehingga kemudian saksi Shanty Febriyani melaporkan peristiwa tersebut ke pihak Kepolisian.

Bahwa akibat perbuatan terdakwa tersebut saksi Shanty Febriyani mengalami kerugian kurang lebih sebesar Rp. 207.250.000,- (dua ratus tujuh juta dua ratus lima puluh ribu rupiah).

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas, maka unsur ini telah terpenuhi;

Menimbang, bahwa oleh karena semua unsur dari Pasal 378 KUHPidana telah terpenuhi, maka Terdakwa haruslah dinyatakan telah terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan tindak pidana sebagaimana didakwakan dalam dakwaan alternatif kesatu, dan haruslah dihukum setimpal dengan perbuatannya.

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:

- 7 (tujuh) lembar rekening koran asli Bank Mandiri an. SHANTY FEBRIYANI dengan nomor rekening : 109-00-0658051-8 periode 1 Juli 2019 s/d 30 September 2019;
- 2 (dua) lembar rekening koran asli Bank BCA an. SHANTY FEBRIYANI dengan nomor rekening : 0610-5483-18 periode Juli 2019;
- 7 (tujuh) lembar rekening koran Asli Bank BCA an. WIJI UTAMI dengan nomor rekening : 8210-0584-52 periode Juli 2019 s/d Agustus 2019;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 (satu) bundel Minuta Akta Kuasa nomor 6 tanggal 16 November 2018 yang dikeluarkan oleh Notaris Mergy Pahera, SE, SH, M.Kn;
- 1 (satu) lembar surat pernyataan antara Sdri. WIJI UTAMI dan TIMOTHY JOHN POLINELLI yang dibuat hari Selasa tanggal 27 September 2016;
- 2 (dua) lembar surat pernyataan antara Sdri. WIJI UTAMI dan TIMOTY JOHN POLINELLI yang dibuat hari Senin tanggal 01 April 2019;
- 1 (satu) lembar surat kesepakatan dan perdamaian antara Sdri. WIJI UTAMI dan TIMOTHY JOHN POLINELLI yang dibuat hari Senin tanggal 02 September 2019.

Oleh karena barang bukti tersebut merupakan bagian dari berkas, maka oleh karenanya haruslah dinyatakan (Terlampir dalam berkas perkara)

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 orang lain

Keadaan yang meringankan :

- Terdakwa mengakui dan menyesali perbuatannya dan mengatakan karena terdakwa terdesak karena terlilit utang ;
- Terdakwa berjanji tidak mengulangi perbuatannya lagi.

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

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

MENGADILI:

1. Menyatakan terdakwa **Wiji Utami Binti Bonari** telah terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan tindak pidana **Penipuan**;
2. Menjatuhkan pidana terhadap terdakwa oleh karena itu dengan pidana penjara selama **1 (satu) tahun dan 4 (empat) bulan**;

Halaman 39 dari 41 Putusan Nomor 498/Pid.B/2021/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Memerintahkan masa penangkapan dan penahanan yang telah dijalani oleh Terdakwa dikurangkan seluruhnya dari pidana yang dijatuhkan;
4. Menetapkan Terdakwa tetap berada dalam tahanan ;
5. Memerintahkan barang bukti berupa :
 - 7 (tujuh) lembar rekening koran asli Bank Mandiri an. SHANTY FEBRIYANI dengan nomor rekening : 109-00-0658051-8 periode 1 Juli 2019 s/d 30 September 2019;
 - 2 (dua) lembar rekening koran asli Bank BCA an. SHANTY FEBRIYANI dengan nomor rekening : 0610-5483-18 periode Juli 2019;
 - 7 (tujuh) lembar rekening koran Asli Bank BCA an. WIJI UTAMI dengan nomor rekening : 8210-0584-52 periode Juli 2019 s/d Agustus 2019;
 - 1 (satu) bundel Minuta Akta Kuasa nomor 6 tanggal 16 November 2018 yang dikeluarkan oleh Notaris Mergy Pahera, SE, SH, M.Kn;
 - 1 (satu) lembar surat pernyataan antara Sdri. WIJI UTAMI dan TIMOTHY JOHN POLINELLI yang dibuat hari Selasa tanggal 27 September 2016;
 - 2 (dua) lembar surat pernyataan antara Sdri. WIJI UTAMI dan TIMOTHY JOHN POLINELLI yang dibuat hari Senin tanggal 01 April 2019;
 - 1 (satu) lembar surat kesepakatan dan perdamaian antara Sdri. WIJI UTAMI dan TIMOTHY JOHN POLINELLI yang dibuat hari Senin tanggal 02 September 2019.

(Terlampir dalam berkas perkara)

6. Membebani terdakwa untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 5.000,- (lima ribu rupiah)

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batam, pada hari Senin, tanggal 1 Nopember 2021, oleh kami, Marta Napitupulu, S.H..MH, sebagai Hakim Ketua, Ferdinaldo Hendrayul Bonodikun, S.H., M.H. , H. Jeily Syahputra, S.H., S.E., M.H masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Senin, tanggal 8 Nopember 2021 oleh Hakim Ketua dengan didampingi para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Herty Mariana Turnip, SH, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Batam, serta dihadiri oleh Mega Tri Astuti, S.H., Penuntut Umum dan Terdakwa didampingi oleh Penasehat Hukumnya.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Halaman 40 dari 41 Putusan Nomor 498/Pid.B/2021/PN Btm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Ferdinaldo Hendrayul Bonodikun, S.H., M.H.

Marta Napitupulu, S.H..MH

H. Jeily Syahputra, S.H., S.E., M.H

Panitera Pengganti,

Herty Mariana Turnip, SH