



PUTUSAN

Nomor 1193/Pid.B/2018/PN JKT.SEL

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. Nama lengkap : Roni Bin H. Dudung
2. Tempat lahir : Jakarta
3. Umur/Tanggal lahir : 36/19 April 1982
4. Jenis kelamin : Laki-laki
5. Kebangsaan : Indonesia
6. Tempat tinggal : Gg. Turi I No. 535 Rt. 12/03 Kel. Lenteng Agung
Kec. Jagakarsa, Jakarta Selatan/ Alamat tinggal :
Bojonggede Timur Rt. 03/013 Kel. Bojong Gede,
Kec. Bojong Gede, Kab. Bogor.
7. Agama : Islam
8. Pekerjaan : Wiraswasta

Terdakwa Roni Bin H. Dudung ditahan dalam tahanan rutan oleh:

1. Penyidik sejak tanggal 23 Januari 2018 sampai dengan tanggal 11 Februari 2018

Terdakwa Roni Bin H. Dudung ditahan dalam tahanan rutan oleh:

2. Penyidik Perpanjangan Oleh Penuntut Umum sejak tanggal 12 Februari 2018 sampai dengan tanggal 23 Maret 2018
3. Penyidik sejak tanggal 22 Maret 2018 sampai dengan tanggal 10 April 2018
4. Penuntut Umum sejak tanggal 11 Oktober 2018 sampai dengan tanggal 30 Oktober 2018

Terdakwa Roni Bin H. Dudung ditahan dalam tahanan rutan oleh:

5. Hakim Pengadilan Negeri sejak tanggal 24 Oktober 2018 sampai dengan tanggal 22 November 2018

Terdakwa Roni Bin H. Dudung ditahan dalam tahanan rutan oleh:

6. Hakim Pengadilan Negeri Perpanjangan Pertama Oleh Ketua Pengadilan Negeri sejak tanggal 23 November 2018 sampai dengan tanggal 21 Januari 2019

Halaman 1 dari 52 Putusan Nomor 1193/Pid.B/2018/PN JKT.SEL



Terdakwa menghadap sendiri;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca:

- Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 1193/Pid.B/2018/PN JKT.SEL tanggal 29 November 2018 tentang penunjukan Majelis Hakim;
- Penetapan Majelis Hakim Nomor 1193/Pid.B/2018/PN JKT.SEL tanggal 29 Oktober 2018 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:

1. Menyatakan ia terdakwa RONI Bin H. DUDUNG bersalah melakukan tindak pidana PENGELAPAN DALAM JABATAN DAN PENIPUAN, sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam pasal 374 KUHP DAN Pasal 378 KUHP dalam dakwaan Kesatu Primair DAN Kedua;
2. Menjatuhkan pidana terhadap ia terdakwa RONI Bin H. DUDUNG dengan pidana penjara selama /dikurangi selama terdakwa berada dalam tahanan sementara dengan perintah supaya terdakwa tetap dalam tahanan;
3. Menyatakan Barang bukti berupa :
 - 150 lembar print rekening BCA 068879999 an. Dimasz Edwin Tosansyah W;
 - 3 lembar bukti transfer dari Bank BCA 0953173066 an. Ulung Putri AP;
 - 20 lembar bukti transfer Bank Mandiri 1220005597243 an. Dieska Adisty Tanya;
 - 1 lembar copy surat pesanan unit rumah Villa Kanaya;
 - 3 lembar surat pembayaran angsuran, uang muka pembelian tanah dan bangunan Vila Kanaya;
 - 4 lembar copy kwitansi pembayaran uang booking fee dan uang muka;
 - 5 lembar copy bukti transfer;
 - 130 lembar rekening Koran rek BCA 05470465591 an. Mifta Juliani tahun 2015,2016,2017;

Halaman 2 dari 52 Putusan Nomor 1193/Pid.B/2018/PN JKT.SEL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 102 lembar rekening Koran BCA 08800800588 an. Dewi Herawati tahun 2015,2016,2017;
- 278 lembar rekening BCA 4212659995 an. Fierga Apriza tahun 2015,2016,2017;
- 530 lembar rekening BCA 04212756443 an. Roni tahun 2014, 2015, 2016, 2017. Tetap terlampir dalam perkara an. RONI Bin H. DUDUNG

4. Menetapkan terdakwa RONI Bin H. DUDUNG untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.2000,-(dua ribu rupiah).

Setelah mendengar permohonan Terdakwa yang pada pokoknya menyatakan mohon keringanan hukuman;

Setelah mendengar tanggapan Penuntut Umum terhadap pembelaan Terdakwa yang pada pokoknya sebagai berikut: tetap pada tuntutan nya .

Setelah mendengar Tanggapan Terdakwa terhadap tanggapan Penuntut Umum yang pada pokoknya sebagai berikut: tetap pada permohonannya .

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

KESATU

PRIMAIR

----- Bahwa Terdakwa RONI bin H. DUDUNG pada bulan September 2014 sampai dengan bulan Oktober 2016, atau setidaknya pada suatu waktu yang masih termasuk pada tahun 2014 dan tahun 2016, bertempat di Vila Kanaya Jl. Srengseng Sawah No 54.Kelurahan Srengseng Sawah Kecamatan Jagakarsa Jakarta Selatan, atau setidaknya pada suatu tempat tertentu yang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, *dengan sengaja dan melawan hukum, memiliki barang sesuatu yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain, tetapi yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan, yang dilakukan oleh orang yang penguasaannya terhadap barang disebabkan karena ada hubungan kerja atau karena pencarian atau karena mendapat upah untuk itu* yang dilakukan Terdakwa dengan cara-cara sebagai berikut :

Bahwa berawal terdakwa RONI yang bekerja di Villa Kanaya sebagai sales marketing sejak tahun 2012 yang bertugas memasarkan dan menjual produk

Halaman 3 dari 52 Putusan Nomor 1193/Pid.B/2018/PN JKT.SEL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rumah Villa Kanaya dengan gaji Rp. 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) lalu pada tahun 2014 hari dan tanggalnya tidak ingat lagi, saksi IWAN SUMARWAN datang ke kantor pemasaran Vila Kanaya Jl. Srengseng Sawah Jagakarsa Jakarta Selatan, untuk melihat-lihat rumah dan harga di Villa Kanaya tersebut kemudian bertemu dengan terdakwa selaku marketing (sales) selanjutnya saksi Iwan diperlihatkan lokasi rumah di Jl. Batu Belah Kelurahan Cipadak Kecamatan Jagakarsa Jakarta Selatan, saksi Iwan tertarik untuk membeli satu unit tanah luas 90 M, dengan harga Rp 1.200 000 000 (Satu milyar dua ratus juta rupiah), setelah disetujui terdakwa memberikan rekening Bank BCA No 4212659995 atas nama saksi FIERGA APRIZA (dalam berkas penuntutan terpisah) untuk membayarkan uang boking fee (tanda jadi) dan pembayaran DP ke rekening tersebut, selanjutnya bulan September 2014 pada hari dan tanggal yang tidak ingat lagi saksi IWAN SUMARWAN melakukan pembayaran Boking Fee tersebut sebesar Rp. 5.000.000 (Lima juta rupiah) dengan cara ditransfer ke rekening rekening Bank BCA No 4212659995 milik saksi FIERGA APRIZA.

Kemudian uang muka pembelian rumah di Jl. Batu Belah Kelurahan Cipadak Kecamatan Jagakarsa Jakarta Selatan sebesar Rp. 351.000 000 (tiga ratus lima puluh satu juta rupiah) tersebut saksi IWAN SUMARWAN bayarkan sebanyak 13 (tiga belas) kali angsuran, dengan cara di transfer dari rekening BCA atas nama HEGI RAHMADANI No Rek 02301530619 ke rekening Bank BCA No 4212659995 atas nama saksi FIERGA APRIZA sebagaimana perintah terdakwa, yaitu :

- DP 1 tanggal 23 Nopember 2014, Rp. 30.000 000 (Tiga puluh juta rupiah) transfer.
- DP 2 tanggal 17 Desember 2014 Rp. 20.000 000 (Dua puluh juta rupiah), stor tunai dari Bank Mandiri.
- DP 3 tanggal 3 dan tanggal 4 Maret 2015, Rp 45.000 . 000 (empat puluh lima juta rupiah), transfer ke rekening BCA No 4212659995 atas nama saksi FIERGA APRIZA.
- DP 4&5 tanggal 19 Juli 2015 Rp. 40.000 000 (Empat puluh juta rupiah), transfer ke BCA ke rek BCA No 4212659995 atas nama saksi FIERGA APRIZA.
- DP 6 tanggal 30 Oktober 2015 (Dp6) Rp. 10.000 000 (sepuluh juta rupiah), transfer, ke Rek BCA No 4212659995 atas nama saksi FIERGA APRIZA.

Halaman 4 dari 52 Putusan Nomor 1193/Pid.B/2018/PN JKT.SEL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- DP 7 tanggal 3 Desember 2017 (Dp7) Rp. 10.000 000 (Sepuluh juta rupiah), transfer ke rek BCA No 4212659995 atas nama saksi FIERGA APRIZA.
- DP 8 tanggal 03 Februari 2016. DP 8. Rp. 10.000 000 (sepuluh juta rupiah), dari ATM BCA ke Rek BCA No 4212659995 atas nama saksi FIERGA APRIZA.
- DP 9 tanggal 23 Maret 2016. (DP9) Rp. 70.000 000 (Tujuh puluh juta rupiah).transfer ke rek. No 4212659995 atas nama saksi FIERGA APRIZA.
- DP 10 tanggal 20 April 2016 (Dp 10) Rp. 30.000 000 (tiga puluh juta rupiah), trnsfer ke rek No 4212659995 atas nama saksi FIERGA APRIZA.
- DP 11 tanggal 6 Sept 2016 (DP 11) Rp. 50 000 000 (lima puluh juta rupiah), stor tunai dari Rek Bank Mandiri ke Rek BCA No 4212659995, atas nama saksi FIERGA APRIZA.
- DP 12 tanggal 14 Sept 2016 (Dp 12) Rp. 20.000 000 (dua puluh juta rupiah), ke rek BCA No 4212659995 atas nama saksi FIERGA APRIZA.
- DP 13 tanggal 25 Oktober 2016 (DP 13) Rp. 11.000 000 (Sebelas juta rupiah), dari internet banking BCA. ke rekening rek BCA No 4212659995 atas nama saksi FIERGA APRIZA.

Jumlah uang muka (DP) yang sudah di stor ke rekening Bank BCA No 4212659995 atas nama saksi FIERGA APRIZA Rp. 351.000 000 (tiga ratus lima puluh satu juta rupiah).

Bahwa penyerahan uang muka sebanyak 13 tahap tersebut, sebagian transfer dari ATM bank BCA No rekening istri saksi Iwan 230- 153 0619, dan dari rekening BCA atas nama saksi No 016.1322 686, dan ada yang setor dari internet banking dari commonwealth bank, No Rek 105 977 7641, dan ada yang setor tunai dari Bank mandiri No rek 126 000 5949366, seluruhnya di tujuan ke rekening BCA No 4212659995 atas nama saksi FIERGA APRIZA, selanjutnya uang pembayaran tersebut oleh saksi FIERGA APRIZA diserahkan kepada terdakwa sedangkan yang diserahkan /ditransfer ke rekening Bank BCA nomor 6688799999 milik saksi DIMASZ EDWIN TOSANSYAH sebesar Rp. 65.000.000,- (enam puluh lima juta rupiah).

Pada tahun 2015 saksi DIESKA ADISTY TANYA diberitahu oleh teman tentang rumah Villa Kanaya di daerah Jagakarsa, didalam Web Set tertera

Halaman 5 dari 52 Putusan Nomor 1193/Pid.B/2018/PN JKT.SEL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No telepon atas nama terdakwa yang nomornya tidak ingat, kemudian saksi Dieska menghubungi terdakwa bagian pemasaran, memberi tahu tentang lokasi kantor pemasaran Villa Kanaya, selanjutnya saksi Dieska mendatangi kantor pemasaran di Vila Kanaya di Jl. Srengseng Sawah Jagakarsa Jakarta Selatan, dan bertemu dengan saksi DEWI HERAWATI selaku marketing, kemudian diperlihatkan rumah - rumah yang sudah jadi, yang lokasinya di Jl. Batu Belah Cipedak Jagakarsa, setelah saksi Dieska tertarik kemudian bertanya harga dan proses pembayarannya dalam pembelian kredit lalu saksi DEWI HERAWATI memberitahu harga rumah yaitu dengan harga Rp 1.450.000.000 (satu milyar empat ratus lima puluh juta rupiah), diangsur selama 15 tahun, sedangkan Booking Fee DP/uang muka Rp 650.000.000.- (enam ratus lima puluh juta rupiah), dapat diangsur didepan dengan batas waktu pembangunan rumah sampai selesai, kemudian saksi tertarik untuk membeli 1 (satu) unit rumah tersebut melalui saksi DEWI HERAWATI staf kantor pemasaran Villa kanaya.

Kemudian uang muka seluruhnya sebesar Rp. 650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah) tersebut oleh saksi DIESKA ADISTY TANYA dibayarkan mulai dari tanggal 8 September 2015, dimana saksi Dieska membayar Boking Fee sebesar Rp. 5.000 000 (lima juta rupiah) dengan cara ditransfer ke Rekening Bank BCA No Rek 4212659995, a.n saksi FIERGA APRIZA, selanjutnya saksi DIESKA ADISTY TANYA membayarkan uang muka pembelian unit di Jl. Batu Belah Cipedak Jagakarsa ke rekening saksi MIFTA JULIANI (dalam berkas penuntutan terpisah) pada Bank BCA No Rek. 5470465591 bertahap jumlahnya sekitar Rp 581.000 000 (lima ratus delapan puluh satu juta rupiah), diantaranya :

- pertama dibayarkan tanggal 21 September 2015, tranfer Rp. 10.000 000 (sepuluh juta rupiah), tujuan rek BCA No Rek. 5470465591, a.n saksi Mifta Juliani.
- Tanggal 22 September 2015 transfer Rp. 10.000 000 (sepuluh juta rupiah) transfer ke rek BCA No Rek. 5470465591, a.n saksi Mifta Juliani.
- Tanggal 1 Oktober 2015 saksi trannsfer Rp 12.500.000 (dua belas juta lima ratus ribu rupiah) ke rekening BCA No Rek. 5470465591, a.n saksi MIFTA JULIANI.
- Tanggal 2 Oktober 2015 saksi transfer Rp. 10.000 000 (sepuluh juta rupiah), tujuan rek BCA No Rek. 5470465591, a.n saksi Mifta Juliani.

Halaman 6 dari 52 Putusan Nomor 1193/Pid.B/2018/PN JKT.SEL

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

- Tanggal 3 Oktober 2015 saksi transfer Rp 2.500.000 (duajuta limaratus ribu rupiah) tujuan ke rekening BCA No Rek. 5470465591, a.n saksi MIFTA JULIANI.
- Tanggal 30 Oktober 2015 saksi transfer Rp.15.000 000 (limabelas juta rupiah).
- Tanggal 2 Nopember 2015 saksi transfer Rp 5.000 000 (lima juta rupiah) ke rekening BCA No Rek. 5470465591, a.n saksi MIFTA JULIANI.
- Tanggal 9 Nopember 2015 saksi transfer Rp 10.000 000 (sepuluh juta rupiah), ke rekening BCA No Rek BCA No Rek. 5470465591, a.n saksi MIFTA JULIANI .
- Tanggal 3 Desember 2015 saksi transfer dua kali a Rp 75.000 000.- Jumlah Rp 150.000 (seratus limapuluh juta rupiah) ke rekening BCA No Rek BCA No Rek. 5470465591, a.n saksi MIFTA JULIANI.
- Tanggal 21 Desember 2015 saksi transfer Rp 20.000 000 .- dan Rp 5.000 000 jumlah 25.000 000 (dua puluh lima juta rupiah) ke rekening BCA No Rek. 5470465591, a.n saksi MIFTA JULIANI.
- Tanggal 11 Januari 2016 saksi transfer Rp 24.000 000 (dua puluh empat juta rupiah) ke rekening BCA No Rek. 5470465591, a.n saksi MIFTA JULIANI.
- Tanggal 9 Februari 2016 saksi transfer Rp 10.000 000 dan Rp 5.000 000.- jumlah Rp. 15.000 000 (lima belas juta rupiah) ke rekening BCA Rek. 5470465591, a.n saksi MIFTA JULIANI.
- Tanggal 7 Maret 2016 saksi transfer tiga kali Rp. 10.000 000 .- Rp 10.000 000 dan Rp 20.000 000,- Jumlah Rp 40.000 000 (Empat puluh juta rupiah) ke rekening BCA No Rek. 5470465591, a.n saksi MIFTA JULIANI
 - Tanggal 12 April 2016 saksi transfer Rp 5.000 000 dan tanggal tanggal 17 mei 2016 Rp. 10.000 000 dua kali transfer saksi DEWI HERAWATI, dan tiga kali transfer Rp. 12.500.000, Rp 12.500 000 dan Rp. 5.000 000 .- Jumlah Rp 30.000 000 (tiga puluh juta rupiah), ke rekening BCA No Rek. 5470465591, a.n saksi MIFTA JULIANI.
 - Tanggal 16 Mei 2016 saksi transfer Rp 20.000 000 (dua puluh juta rupiah) ke rekening BCA No Rek. 5470465591, a.n saksi MIFTA JULIANI.
 - Tanggal 8 Juni 2016 saksi transfer dua kali a rp 10.000 000.- jumlah Rp 20.000 000 (dua puluh juta rupiah) ke rekening BCA No Rek. 8800800588, a.n saksi DEWI HERAWATI.

Halaman 7 dari 52 Putusan Nomor 1193/Pid.B/2018/PN JKT.SEL

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 teruat 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

- Tanggal 3 Agustus 2016, saksi transfer Rp. 10.000 000 (sepuluh juta rupiah) ke rekening BCA No Rek. 8800800588, a.n saksi DEWI HERAWATI.
- Tanggal 3 Agustus 2016 saksi transfer Rp 4.000 000 (Empat juta rupiah), ke rekening BCA No Rek. 8800800588, a.n saksi DEWI HERAWATI.
- Bulan agustus hari dan tanggalnya tyidak ingat saksi transfer Rp 24.000.000 (duapuluh empat juta rupiah).
- Tanggal 5 September 2016, saksi transfer 4 kali transfer Rp 10 000.000, Rp 10.000. 000, Rp 4.000.000, Rp 6.500. Rp 12.000 000 (dua belas juta rupiah), ke rekening BCA No Rek. 5470465591, a.n saksi MIFTA JULIANI.
- Tanggal 29 September 2016 saksi transfer empat kali transfer, a Rp. 10.000 000.- Jumlah Rp 40.000 000 (empat puluh juta rupiah). ke rekening BCA No Rek. 5470465591 a.n saksi MIFTA JULIANI.
- Tanggal 2 Nopember 2016 saksi transfer dua kali transfer Rp 20.000 000 dan Rp 5.000 000 Jumlah Rp 25.000 000 (dua puluh lima juta rupiah).
- Tanggal 3 Januari 2017 saksi transfer Rp 14.000 000 (empat belas juta rupiah)ke rekening BCA No Rek. 5470465591, a.n saksi MIFTA JULIANI
- Tanggal 26 Januari 2017 saksi transfer empat kali trtanfer a Rp 10.000 000, Jumlah Rp 40.000 000 (empat puluh juta rupiah) ke saksi Mifta Juliani rekening BCA No Rek. 5470465591.
- Tanggal 7 Februari 2017 saksi transfer empat kali transfer a Rp.10.000 000.- Jumlah Rp 40.000 000 (empat puluh juta rupiah) ke rekening BCA No Rek. 5470465591, a.n saksi MIFTA JULIANI.
- Tanggal 6 Maret 2017 saksi transfer Rp. 10.000 000 (sepuluh juta rupiah), ke rekening BCA No Rek. 5470465591 a.n saksi MIFTA JULIANI.
- Jumlah Rp 581.000 000 (limaratus delapan puluh satu juta rupiah).
- Dan ditranfer ke rekening atas nama DEWI HERAWATI BCA No Rek. 88 000 800 588, rp. 64.000 000 (enam puluh empat juta rupiah).

Halaman 8 dari 52 Putusan Nomor 1193/Pid.B/2018/PN JKT.SEL

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa setelah saksi FIERGA APRIZA, saksi MIFTAH JULIANI dan saksi DEWI HERAWTI menerima seluruh uang pembayaran pembelian 1 (satu) unit rumah yang berlokasi di Jl. Batu Belah Cipedak Jagakarsa tersebut selanjutnya diserahkan saksi DIMASZ EDWIN TOSANSYAH selaku pemilik Villa Kanaya hanya sebesar Rp. 145.000.000,- (seratus empat puluh lima juta rupiah) dengan cara ditransfer bertahap yaitu pada tanggal 21 Desember 2015 dan tanggal 10 Pebruari 2015 serta pada tanggal 9 Maret 2015, lalu saksi MIFTAH JULIANI tiga kali tarik tunai, yaitu tanggal 3 Januari 2017 sebesar Rp. 90.000 000 (sembilan puluh juta rupiah), lalu uangnya setor tunai melalui bank BCA ke rekening saksi korban DIMASZ EDWIN TOSANSYAH.MW kemudian sisanya sebesar Rp. 152.700.000,- (seratus lima puluh dua juta tujuh ratus ribu rupiah) ditransfer kepada terdakwa melalui rekening Bank BCA No. 4212756443 dan dipergunakan untuk keperluan pribadi saksi DEWI HERAWATI sebesar Rp. 269.800.000,- (dua ratus enam puluh sembilan juta delapan ratus ribu rupiah).

Kemudian bulan Desember 2015, hari dan tanggal yang tidak ingat lagi pada saksi ULUNG PUTRI AMBANG PALIMA telah membeli satu unit rumah di Villa Kanaya di Jl. Batu belah Kelurahan Cipedak Kecamatan Jagakarsa Jakarta Selatan seharga Rp. 1.400.000.000 (satu milyar empat ratus juta rupiah), pembayarannya dilakukan dengan cara diangsur setiap bulan selama 15 tahun, dengan membayar uang muka didepan Rp. 700.000 000 (tujuh ratus juta rupiah) dapat diangsur sampai dengan rumah selesai dibangun, kemudian terdakwa memerintahkan untuk ditransfer Rekening bank BCA No 4212659995, atas nama saksi FIERGA APRIZA dikarenakan percaya saksi menganggap bahwa sudah sampai ke pihak villa kanaya, karena saksi FIERGA APRIZA dan terdakwa adalah pegawai di perumahan Villa Kanaya tersebut.

Bahwa selanjutnya saksi membayar uang muka Rp. 700.000 000 (tujuh ratus juta rupiah) dibayarkan melalui transfer dari Bank BCA Cabang Kalibata Kecamatan Pancoran Jakarta Selatan, dan dari Bank CIMB NIAGA, Kalibata Pancoran Jakarta Selatan, ke Rekening Bank BCA No 4212659995, atas nama saksi FIERGA APRIZA, ditransfer sebanyak 4 (empat) kali transfer :

- Pertama sekitar bulan Desember 2015 membayar boking fee Rp. 5.000 000 (lima juta rupiah), dari Rek bank BCA No Rek : 095 317 306-6 atas nama saksi cabang kalibata pancoran Jakarta Selatan, ke Rekening Bank BCA No No 4212659995, atas nama saksi FIERGA APRIZA.

Halaman 9 dari 52 Putusan Nomor 1193/Pid.B/2018/PN JKT.SEL

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 termutat 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

- Kedua pada tanggal 6 Januari 2016, dari Rek bank BCA atas nama saksi cabang kalibata pancoran Jakarta Selatan, dua kali transfer masing masing Rp 200.000 000 (dua ratus juta rupiah) dan Rp. 100.000 000 (seratus juta rupiah), ke Rekening Bank BCA No No 4212659995,atas nama saksi FIERGA APRIZA.
- Ketiga pada tanggal 27 bulan Januari 2016, Rp 395.000.000,- (tiga ratus ratus sembilan puluh lima juta rupiah), dari rekening saksi Bank CIMB NIAGA, No Rek 7005 777 87400 cabang Kalibata Pancoran Jakarta Selatan, ke Rekening Bank BCA No 4212659995,atas nama saksi FIERGA APRIZA.

Bahwa seluruh uang muka Rp 700.000 000 (tujuh ratus juta rupiah) oleh saksi FIERGA APRIZA ditransfer rekening Bank BCA No. 4212756443 milik terdakwa sebesar Rp. 450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah) dipergunakan untuk kepetingan pribadi terdakwa yang seharusnya diserahkan kepada saksi DIMASZ EDWIN TOSANSYAH MW selaku pemilik Villa Kanaya sedangkan yang diserahkan kepada saksi DIMASZ EDWIN TOSANSYAH MW sebagai pemilik/pengelola Villa Kanaya sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah).

Bahwa akibat perbuatan terdakwa tersebut mengakibatkan saksi DIMASZ EDWIN TOSANSYAH serta saksi R.M DODY HARIARTO selaku pemilik Villa Kanaya mengalami kerugian sebesar Rp. 1.241.000.000,- (satu milyar dua ratus empat puluh satu juta rupiah) atau sekitar sejumlah tersebut.

----- Perbuatan Terdakwa sebagaimana tersebut diatas, diatur dan diancam pidana dalam Pasal 374 KUHP -----

SUBSIDIAIR

----- Bahwa Terdakwa RONI bin H. DUDUNG pada bulan September 2014 sampai dengan bulan Oktober 2016, atau setidaknya-tidaknya pada suatu waktu yang masih termasuk pada tahun 2014 dan tahun 2016, bertempat di Vila Kanaya Jl. Srengseng Sawah No 54.Kelurahan Srengseng Sawah Kecamatan Jagakarsa Jakarta Selatan, atau setidaknya-tidaknya pada suatu tempat tertentu yang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, *dengan sengaja dan melawan hukum, memiliki barang sesuatu yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain, tetapi yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan, yang dilakukan Terdakwa dengan cara-cara sebagai berikut :*

Halaman 10 dari 52 Putusan Nomor 1193/Pid.B/2018/PN JKT.SEL

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 berawal pada tahun 2014 hari dan tanggalnya tidak ingat lagi, saksi IWAN SUMARWAN datang ke kantor pemasaran Vila Kanaya Jl. Srengseng Sawah Jagakarsa Jakarta Selatan, untuk melihat-lihat rumah dan harga di Villa Kanaya tersebut kemudian bertemu dengan terdakwa selaku marketing (sales) selanjutnya saksi Iwan diperlihatkan lokasi rumah di Jl. Batu Belah Kelurahan Cipadak Kecamatan Jagakarsa Jakarta Selatan, saksi Iwan tertarik untuk membeli satu unit tanah luas 90 M, dengan harga Rp 1.200 000 000 (Satu milyar dua ratus juta rupiah), setelah disetujui terdakwa memberikan rekening Bank BCA No 4212659995 atas nama saksi FIERGA APRIZA (dalam berkas penuntutan terpisah) untuk membayarkan uang boking fee (tanda jadi) dan pembayaran DP ke rekening tersebut, selanjutnya bulan September 2014 pada hari dan tanggal yang tidak ingat lagi saksi IWAN SUMARWAN melakukan pembayaran Boking Fee tersebut sebesar Rp. 5.000.000 (Lima juta rupiah) dengan cara ditransfer ke rekening rekening Bank BCA No 4212659995 milik saksi FIERGA APRIZA.

Kemudian uang muka pembelian rumah di Jl. Batu Belah Kelurahan Cipadak Kecamatan Jagakarsa Jakarta Selatan sebesar Rp. 351.000 000 (tiga ratus lima puluh satu juta rupiah) tersebut saksi IWAN SUMARWAN bayarkan sebanyak 13 (tiga belas) kali angsuran, dengan cara di transfer dari rekening BCA atas nama HEGI RAHMADANI No Rek 02301530619 ke rekening Bank BCA No 4212659995 atas nama saksi FIERGA APRIZA sebagaimana perintah terdakwa, yaitu :

- DP 1 tanggal 23 Nopember 2014, Rp. 30.000 000 (Tiga puluh juta rupiah) transfer.
- DP 2 tanggal 17 Desember 2014 Rp. 20.000 000 (Dua puluh juta rupiah), stor tunai dari Bank Mandiri.
- DP 3 tanggal 3 dan tanggal 4 Maret 2015, Rp 45.000 . 000 (empat puluh lima juta rupiah), transfer ke rekening BCA No 4212659995 atas nama saksi FIERGA APRIZA.
- DP 4&5 tanggal 19 Juli 2015 Rp. 40.000 000 (Empat puluh juta rupiah), transfer ke BCA ke rek BCA No 4212659995 atas nama saksi FIERGA APRIZA.
- DP 6 tanggal 30 Oktober 2015 (Dp6) Rp. 10.000 000 (sepuluh juta rupiah), transfer, ke Rek BCA No 4212659995 atas nama saksi FIERGA APRIZA.



- DP 7 tanggal 3 Desember 2017 (Dp7) Rp. 10.000 000 (Sepuluh juta rupiah), transfer ke rek BCA No 4212659995 atas nama saksi FIERGA APRIZA.
- DP 8 tanggal 03 Februari 2016. DP 8. Rp. 10.000 000 (sepuluh juta rupiah), dari ATM BCA ke Rek BCA No 4212659995 atas nama saksi FIERGA APRIZA.
- DP 9 tanggal 23 Maret 2016. (DP9) Rp. 70.000 000 (Tujuh puluh juta rupiah).transfer ke rek. No 4212659995 atas nama saksi FIERGA APRIZA.
- DP 10 tanggal 20 April 2016 (Dp 10) Rp. 30.000 000 (tiga puluh juta rupiah), trnnsfer ke rek No 4212659995 atas nama saksi FIERGA APRIZA.
- DP 11 tanggal 6 Sept 2016 (DP 11) Rp. 50 000 000 (lima puluh juta rupiah), stor tunai dari Rek Bank Mandiri ke Rek BCA No 4212659995, atas nama saksi FIERGA APRIZA.
- DP 12 tanggal 14 Sept 2016 (Dp 12) Rp. 20.000 000 (dua puluh juta rupiah), ke rek BCA No 4212659995 atas nama saksi FIERGA APRIZA.
- DP 13 tanggal 25 Oktober 2016 (DP 13) Rp. 11.000 000 (Sebelas juta rupiah), dari internet banking BCA. ke rekening rek BCA No 4212659995 atas nama saksi FIERGA APRIZA.

Jumlah uang muka (DP) yang sudah di stor ke rekening Bank BCA No 4212659995 atas nama saksi FIERGA APRIZA Rp. 351.000 000 (tiga ratus lima puluh satu juta rupiah).

Bahwa penyerahan uang muka sebanyak 13 tahap tersebut, sebagian transfer dari ATM bank BCA No rekening istri saksi Iwan 230- 153 0619, dan dari rekening BCA atas nama saksi No 016.1322 686, dan ada yang setor dari internet banking dari commonwealth bank, No Rek 105 977 7641, dan ada yang setor tunai dari Bank mandiri No rek 126 000 5949366, seluruhnya di tujuan ke rekening BCA No 4212659995 atas nama saksi FIERGA APRIZA, selanjutnya uang pembayaran tersebut oleh saksi FIERGA APRIZA diserahkan kepada terdakwa sedangkan yang diserahkan /ditransfer ke rekening Bank BCA nomor 6688799999 milik saksi DIMASZ EDWIN TOSANSYAH sebesar Rp. 65.000.000,- (enam puluh lima juta rupiah).

Pada tahun 2015 saksi DIESKA ADISTY TANYA diberitahu oleh teman tentang rumah Villa Kanaya di daerah Jagakarsa, didalam Web Set tertera



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No telepon atas nama terdakwa yang nomornya tidak ingat, kemudian saksi Dieska menghubungi terdakwa bagian pemasaran, memberi tahu tentang lokasi kantor pemasaran Villa Kanaya, selanjutnya saksi Dieska mendatangi kantor pemasaran di Vila Kanaya di Jl. Srengseng Sawah Jagakarsa Jakarta Selatan, dan bertemu dengan saksi DEWI HERAWATI selaku marketing, kemudian diperlihatkan rumah - rumah yang sudah jadi, yang lokasinya di Jl. Batu Belah Cipedak Jagakarsa, setelah saksi Dieska tertarik kemudian bertanya harga dan proses pembayarannya dalam pembelian kredit lalu saksi DEWI HERAWATI memberitahu harga rumah yaitu dengan harga Rp 1.450.000.000 (satu milyar empat ratus lima puluh juta rupiah), diangsur selama 15 tahun, sedangkan Booking Fee DP/uang muka Rp 650.000.000.- (enam ratus lima puluh juta rupiah), dapat diangsur didepan dengan batas waktu pembangunan rumah sampai selesai, kemudian saksi tertarik untuk membeli 1 (satu) unit rumah tersebut melalui saksi DEWI HERAWATI staf kantor pemasaran Villa kanaya.

Kemudian uang muka seluruhnya sebesar Rp. 650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah) tersebut oleh saksi DIESKA ADISTY TANYA dibayarkan mulai dari tanggal 8 September 2015, dimana saksi Dieska membayar Boking Fee sebesar Rp. 5.000 000 (lima juta rupiah) dengan cara ditransfer ke Rekening Bank BCA No Rek 4212659995, a.n saksi FIERGA APRIZA, selanjutnya saksi DIESKA ADISTY TANYA membayarkan uang muka pembelian unit di Jl. Batu Belah Cipedak Jagakarsa ke rekening saksi MIFTA JULIANI (dalam berkas penuntutan terpisah) pada Bank BCA No Rek. 5470465591 bertahap jumlahnya sekitar Rp 581.000 000 (lima ratus delapan puluh satu juta rupiah), diantaranya :

- pertama dibayarkan tanggal 21 September 2015, tranfer Rp. 10.000 000 (sepuluh juta rupiah), tujuan rek BCA No Rek. 5470465591, a.n saksi Mifta Juliani.
- Tanggal 22 September 2015 transfer Rp. 10.000 000 (sepuluh juta rupiah) transfer ke rek BCA No Rek. 5470465591, a.n saksi Mifta Juliani.
- Tanggal 1 Oktober 2015 saksi trannsfer Rp 12.500.000 (dua belas juta lima ratus ribu rupiah) ke rekening BCA No Rek. 5470465591, a.n saksi MIFTA JULIANI.
- Tanggal 2 Oktober 2015 saksi transfer Rp. 10.000 000 (sepuluh juta rupiah), tujuan rek BCA No Rek. 5470465591, a.n saksi Mifta Juliani.

Halaman 13 dari 52 Putusan Nomor 1193/Pid.B/2018/PN JKT.SEL

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

- Tanggal 3 Oktober 2015 saksi transfer Rp 2.500.000 (duajuta limaratus ribu rupiah) tujuan ke rekening BCA No Rek. 5470465591, a.n saksi MIFTA JULIANI.
- Tanggal 30 Oktober 2015 saksi transfer Rp.15.000 000 (limabelas juta rupiah).
- Tanggal 2 Nopember 2015 saksi transfer Rp 5.000 000 (lima juta rupiah) ke rekening BCA No Rek. 5470465591, a.n saksi MIFTA JULIANI.
- Tanggal 9 Nopember 2015 saksi transfer Rp 10.000 000 (sepuluh juta rupiah), ke rekening BCA No Rek BCA No Rek. 5470465591, a.n saksi MIFTA JULIANI .
- Tanggal 3 Desember 2015 saksi transfer dua kali a Rp 75.000 000.- Jumlah Rp 150.000 (seratus limapuluh juta rupiah) ke rekening BCA No Rek BCA No Rek. 5470465591, a.n saksi MIFTA JULIANI.
- Tanggal 21 Desember 2015 saksi transfer Rp 20.000 000 .- dan Rp 5.000 000 jumlah 25.000 000 (dua puluh lima juta rupiah) ke rekening BCA No Rek. 5470465591, a.n saksi MIFTA JULIANI.
- Tanggal 11 Januari 2016 saksi transfer Rp 24.000 000 (dua puluh empat juta rupiah) ke rekening BCA No Rek. 5470465591, a.n saksi MIFTA JULIANI.
- Tanggal 9 Februari 2016 saksi transfer Rp 10.000 000 dan Rp 5.000 000.- jumlah Rp. 15.000 000 (lima belas juta rupiah) ke rekening BCA Rek. 5470465591, a.n saksi MIFTA JULIANI.
- Tanggal 7 Maret 2016 saksi transfer tiga kali Rp. 10.000 000 .- Rp 10.000 000 dan Rp 20.000 000,- Jumlah Rp 40.000 000 (Empat puluh juta rupiah) ke rekening BCA No Rek. 5470465591, a.n saksi MIFTA JULIANI
 - Tanggal 12 April 2016 saksi transfer Rp 5.000 000 dan tanggal tanggal 17 mei 2016 Rp. 10.000 000 dua kali transfer saksi DEWI HERAWATI, dan tiga kali transfer Rp. 12.500.000, Rp 12.500 000 dan Rp. 5.000 000 .- Jumlah Rp 30.000 000 (tiga puluh juta rupiah), ke rekening BCA No Rek. 5470465591, a.n saksi MIFTA JULIANI.
 - Tanggal 16 Mei 2016 saksi transfer Rp 20.000 000 (dua puluh juta rupiah) ke rekening BCA No Rek. 5470465591, a.n saksi MIFTA JULIANI.
 - Tanggal 8 Juni 2016 saksi transfer dua kali a rp 10.000 000.- jumlah Rp 20.000 000 (dua puluh juta rupiah) ke rekening BCA No Rek. 8800800588, a.n saksi DEWI HERAWATI.

Halaman 14 dari 52 Putusan Nomor 1193/Pid.B/2018/PN JKT.SEL

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 teruat 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

- Tanggal 3 Agustus 2016, saksi transfer Rp. 10.000 000 (sepuluh juta rupiah) ke rekening BCA No Rek. 8800800588, a.n saksi DEWI HERAWATI.
- Tanggal 3 Agustus 2016 saksi transfer Rp 4.000 000 (Empat juta rupiah), ke rekening BCA No Rek. 8800800588, a.n saksi DEWI HERAWATI.
- Bulan agustus hari dan tanggalnya tyidak ingat saksi transfer Rp 24.000.000 (duapuluh empat juta rupiah).
- Tanggal 5 September 2016, saksi transfer 4 kali transfer Rp 10 000.000, Rp 10.000. 000, Rp 4.000.000, Rp 6.500. Rp 12.000 000 (dua belas juta rupiah), ke rekening BCA No Rek. 5470465591, a.n saksi MIFTA JULIANI.
- Tanggal 29 September 2016 saksi transfer empat kali transfer, a Rp. 10.000 000.- Jumlah Rp 40.000 000 (empat puluh juta rupiah). ke rekening BCA No Rek. 5470465591 a.n saksi MIFTA JULIANI.
- Tanggal 2 Nopember 2016 saksi transfer dua kali transfer Rp 20.000 000 dan Rp 5.000 000 Jumlah Rp 25.000 000 (dua puluh lima juta rupiah).
- Tanggal 3 Januari 2017 saksi transfer Rp 14.000 000 (empat belas juta rupiah)ke rekening BCA No Rek. 5470465591, a.n saksi MIFTA JULIANI
- Tanggal 26 Januari 2017 saksi transfer empat kali trtanfer a Rp 10.000 000, Jumlah Rp 40.000 000 (empat puluh juta rupiah) ke saksi Mifta Juliani rekening BCA No Rek. 5470465591.
- Tanggal 7 Februari 2017 saksi transfer empat kali transfer a Rp.10.000 000.- Jumlah Rp 40.000 000 (empat puluh juta rupiah) ke rekening BCA No Rek. 5470465591, a.n saksi MIFTA JULIANI.
- Tanggal 6 Maret 2017 saksi transfer Rp. 10.000 000 (sepuluh juta rupiah), ke rekening BCA No Rek. 5470465591 a.n saksi MIFTA JULIANI.
- Jumlah Rp 581.000 000 (limaratus delapan puluh satu juta rupiah).
- Dan ditranfer ke rekening atas nama DEWI HERAWATI BCA No Rek. 88 000 800 588, rp. 64.000 000 (enam puluh empat juta rupiah).

Halaman 15 dari 52 Putusan Nomor 1193/Pid.B/2018/PN JKT.SEL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa setelah saksi FIERGA APRIZA, saksi MIFTAH JULIANI dan saksi DEWI HERAWTI menerima seluruh uang pembayaran pembelian 1 (satu) unit rumah yang berlokasi di Jl. Batu Belah Cipedak Jagakarsa tersebut selanjutnya diserahkan saksi DIMASZ EDWIN TOSANSYAH selaku pemilik Villa Kanaya hanya sebesar Rp. 145.000.000,- (seratus empat puluh lima juta rupiah) dengan cara ditransfer bertahap yaitu pada tanggal 21 Desember 2015 dan tanggal 10 Pebruari 2015 serta pada tanggal 9 Maret 2015, lalu saksi MIFTAH JULIANI tiga kali tarik tunai, yaitu tanggal 3 Januari 2017 sebesar Rp. 90.000 000 (sembilan puluh juta rupiah), lalu uangnya setor tunai melalui bank BCA ke rekening saksi korban DIMASZ EDWIN TOSANSYAH.MW kemudian sisanya sebesar Rp. 152.700.000,- (seratus lima puluh dua juta tujuh ratus ribu rupiah) ditransfer kepada terdakwa melalui rekening Bank BCA No. 4212756443 dan dipergunakan untuk keperluan pribadi saksi DEWI HERAWATI sebesar Rp. 269.800.000,- (dua ratus enam puluh sembilan juta delapan ratus ribu rupiah).

Kemudian bulan Desember 2015, hari dan tanggal yang tidak ingat lagi pada saksi ULUNG PUTRI AMBANG PALIMA telah membeli satu unit rumah di Villa Kanaya di Jl. Batu belah Kelurahan Cipedak Kecamatan Jagakarsa Jakarta Selatan seharga Rp. 1.400.000.000 (satu milyar empat ratus juta rupiah), pembayarannya dilakukan dengan cara diangsur setiap bulan selama 15 tahun, dengan membayar uang muka didepan Rp. 700.000 000 (tujuh ratus juta rupiah) dapat diangsur sampai dengan rumah selesai dibangun, kemudian terdakwa memerintahkan untuk ditransfer Rekening bank BCA No 4212659995, atas nama saksi FIERGA APRIZA dikarenakan percaya saksi menganggap bahwa sudah sampai ke pihak villa kanaya, karena saksi FIERGA APRIZA dan terdakwa adalah pegawai di perumahan Villa Kanaya tersebut.

Bahwa selanjutnya saksi membayar uang muka Rp. 700.000 000 (tujuh ratus juta rupiah) dibayarkan melalui transfer dari Bank BCA Cabang Kalibata Kecamatan Pancoran Jakarta Selatan, dan dari Bank CIMB NIAGA, Kalibata Pancoran Jakarta Selatan, ke Rekening Bank BCA No 4212659995, atas nama saksi FIERGA APRIZA, ditransfer sebanyak 4 (empat) kali transfer :

- Pertama sekitar bulan Desember 2015 membayar boking fee Rp. 5.000 000 (lima juta rupiah), dari Rek bank BCA No Rek : 095 317 306-6 atas nama saksi cabang kalibata pancoran Jakarta Selatan, ke Rekening Bank BCA No No 4212659995, atas nama saksi FIERGA APRIZA.

Halaman 16 dari 52 Putusan Nomor 1193/Pid.B/2018/PN JKT.SEL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kedua pada tanggal 6 Januari 2016, dari Rek bank BCA atas nama saksi cabang kalibata pancoran Jakarta Selatan, dua kali transfer masing masing Rp 200.000 000 (dua ratus juta rupiah) dan Rp. 100.000 000 (seratus juta rupiah), ke Rekening Bank BCA No No 4212659995,atas nama saksi FIERGA APRIZA.
- Ketiga pada tanggal 27 bulan Januari 2016, Rp 395.000.000,- (tiga ratus ratus sembilan puluh lima juta rupiah), dari rekening saksi Bank CIMB NIAGA, No Rek 7005 777 87400 cabang Kalibata Pancoran Jakarta Selatan, ke Rekening Bank BCA No 4212659995,atas nama saksi FIERGA APRIZA.

Bahwa seluruh uang muka Rp 700.000 000 (tujuh ratus juta rupiah) oleh saksi FIERGA APRIZA ditransfer rekening Bank BCA No. 4212756443 milik terdakwa sebesar Rp. 450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah) dipergunakan untuk kepetingan pribadi terdakwa yang seharusnya diserahkan kepada saksi DIMASZ EDWIN TOSANSYAH MW selaku pemilik Villa Kanaya sedangkan yang diserahkan kepada saksi DIMASZ EDWIN TOSANSYAH MW sebagai pemilik/pengelola Villa Kanaya sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah).

Bahwa akibat perbuatan terdakwa tersebut mengakibatkan saksi DIMASZ EDWIN TOSANSYAH serta saksi R.M DODY HARIARTO selaku pemilik Villa Kanaya mengalami kerugian sebesar Rp. 1.241.000.000,- (satu milyar dua ratus empat puluh satu juta rupiah) atau sekitar sejumlah tersebut.

----- Perbuatan Terdakwa sebagaimana tersebut diatas, diatur dan diancam pidana dalam Pasal 372 KUHP -----

DAN

KEDUA

----- Bahwa Terdakwa RONI bin H. DUDUNG berama-sama dengan saksi DEWI HERAWATI, saksi FIERGA APRIZA (mereka dalam berkas terpisah) pada bulan Oktober 2016, atau setidaknya-tidaknya pada suatu waktu yang masih termasuk pada tahun 2016, bertempat di Vila Kanaya Jl. Srengseng Sawah No 54.Kelurahan Srengseng Sawah Kecamatan Jagakarsa Jakarta Selatan, atau setidaknya-tidaknya pada suatu tempat tertentu yang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, *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*

Halaman 17 dari 52 Putusan Nomor 1193/Pid.B/2018/PN JKT.SEL



menyerahkan barang sesuatu kepadanya, atau supaya memberi hutang maupun menghapuskan piutang, yang dilakukan Terdakwa dengan cara-cara sebagai berikut :

Bahwa pada bulan Oktober 2016 hari dan tanggal yang tidak ingat lagi, saksi Agustiono bersama dengan istri saksi sedang jalan-jalan pada saat melewati Jl. Srengseng Sawah Jakarta Selatan melihat perumahan Villa Kanaya Jagakarsa, lalu saksi Agustiono mendatangi kantor pemasaran di Jl. Srengseng Sawah No 54. Jakarta Selatan tersebut dan bertemu dengan Terdakwa Roni, lalu terdakwa yang sejak bulan Agustus 2016 dikeluarkan dari karyawan Villa Kanaya sengaja mengaku sebagai sales villa kanaya lalu menawarkan unit Villa Kanaya kepada saksi Agustino selanjutnya saksi Agustiono bersama-sama istri saksi yaitu saksi SRI WAHYUNI diajak terdakwa untuk melihat-lihat lokasi perumahan yang sedang dibangun, lalu saksi Agustiono berniat membeli satu unit rumah di Vila Kanaya Terrace di Jl. Pete Srengseng Sawah Jagakarsa Jakarta Selatan dengan harga Rp 2.700 000 000 (Dua milyar tujuh ratus juta rupiah) rencana pembayaran chas bertahap, terdakwa menjanjikan tidak akan menjual kepada pihak lain jika saksi Agustiono membayarkan Booking Fee, Setelah disepakati kemudian dibuatkan surat perjanjian yang dibuat oleh saksi DEWI HERAWATI dan terdakwa, dalam surat perjanjian tersebut saat di sodorkan kepada saksi Agustiono sudah ada tanda tangan atas nama saksi DIMASZ EDWIN TOSANSYAH untuk tanda tangan saksi Agustiono dilakukan di kantor Vila Kanaya Jl Srengseng Sawah Jagakarsa Jakarta Selatan, dihadapan terdakwa dan saksi DEWI HERAWATI.

Bahwa kemudian terdakwa yang mengaku sebagai karyawan marketing di Villa Kanaya Jl. Srengseng Sawah Jagakarsa Jakarta Selatan padahal diketahui terdakwa sudah tidak bekerja lagi di Villa Kananya selnjutnya memberikan surat penawaran unit rumah dan perjanjian pembayaran angsuran uang muka pembelian tanan dan bangunan Kavling A serta memberikan nomor rekening Bank BCbA No. 4212659995 atas nama FIERGA APRIZA dikarenakan percaya atas janji terdakwa tersebut selanjutnya saksi AGUSTIONO mentransfer uang Booking Fee sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) melalui rekening Bank BCA No. 4212659995 atas nama FIERGA APRIZA, selanjutnya atas perintah terdakwa saksi beberapa kali melakukan pembayara uang muka pembelian Vila Kanaya Terrace di Jl. Pete Srengseng Sawah Jagakarsa Jakarta

Halaman 18 dari 52 Putusan Nomor 1193/Pid.B/2018/PN JKT.SEL



Selatan secara bertahap melalui rekening milik saksi FIERGA APRIZA, sebagai berikut :

- Tanggal 07 Nopember 2016 saksi membayar pembayaran pertama Rp. 144.000 000 (seratus empat puluh empat juta rupiah) melalui tranfer banking dari Bank BNI a.n rekening SRIWAHYUNI, transfer ke rekening BCA No 421 265 999-5 atas nama FIERGA APRIZA.
- Tanggal 30 Nopember 2016 membayar pembayaran tahap kedua Rp 144.000 000 (seratus empat puluh empat juta rupiah) pada, melalui trasfer banking dari Bank permata. a.n rekening SRIWAHYUNI, ke rekening BCA No 421 265 999-5, atas nama FIERGA APRIZA.
- Tanggal 27 Desember 2016 saksi membayar ke tiga Rp 144.000 000 (seratus empat puluh empat juta rupiah), melalui trasfer banking dari Bank permata. a.n rekening SRI WAHYUNI, ke rekening BCA No 421 265 999-5, atas nama FIERGA APRIZA.
- Tanggal 3 Februari 2017 saksi membayar pembayaran ke empat Rp 144.000 000 (seratus empat puluh empat juta rupiah) trasfer banking dari Bank BCA a.n rekening SRI WAHYUNI, ke rekening BCA No 421 265 999-5, atas nama FIERGA APRIZA.

Setelah uang masuk sebesar Rp 586.000 000 (lima ratus delapan puluh enam juta rupiah) saksi melakukan konfirmasi dan rumah yang dipesan saksi Agustiono tidak kunjung dibangun, saksi Agustiono menyampaikan kepada terdakwa bahwa angsuran di Stop dulu, kemudian saksi Agustiono memberikan waktu 1 (satu) bulan, setelah 1 (satu) bulan tidak juga dibangun, selanjutnya saksi Agustiono menyatakan membatalkan transaksi pembelian rumah di Villa Kanaya tersebut dan minta uang yang telah saksi Agustiono tansfer agar dikembalikan kepada saksi Agustiono.

Selanjutnya pada tanggal 18 Mei 2017 lalu saksi DIMASZ EDWIN TOSANSYAH dan saksi R.M DODY HARIARTO menyampaikan kepada saksi AGUSTIONO bahwa saksi DIMASZ EDWIN TOSANSYAH dan saksi R.M DODY HARIARTO tidak pernah menerima uang tersebut dari terdakwa dan tidak pernah membuat serta menandatangani surat pernyataan yang diserahkan terdakwa dengan tanda tangan atas nama DIMASZ EDWIN TOSANSYAH dan saksi R.M DODY HARIARTO adalah tanda tangan Palsu. Bahwa akibat perbuatan terdakwa tersebut saksi AGUSTIONO mengalami kerugian tidak bias memiliki Vila Kanaya Terrace di Jl. Pete Srengseng

Halaman 19 dari 52 Putusan Nomor 1193/Pid.B/2018/PN JKT.SEL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sawah Jagakarsa Jakarta Selatan atau kerugian materiil sebesar 586.000.000,- atau sekitar sejumlah tersebut.

----- Perbuatan Terdakwa sebagaimana tersebut diatas, diatur dan diancam pidana dalam Pasal 378 KUHP -----

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

1. R.M. DODDY HARIARTO dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan terdakwa dikarenakan terdakwa bekerja pada perum Villa Kanaya sebagai sales marketing dan tidak ada hubungan keluarga dengan terdakwa;

- Bahwa pada tahun 2015 s/d 2016, bertempat di Vila Kanaya JL Persahabatan / Jl. Batu belah, Kel. Cipadak Kec. Jagakarsa Jakarta Selatan, terdakwa telah menggelapkan dan melakukan penipuan uang pembayaran uang muka pembelian unit rumah di Perum Villa Kanaya;

- Bahwa terdakwa merupakan karyawan pada perum Villa Kanaya sejak tahun 2012 yang bertugas sebagai administrasi dengan gaji perbulan sebesar Rp. 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) yang bertugas untuk memasarkan dan manual unit di perum Villa Kanaya jika terdakwa berhasil menjual 1 unit rumah makan akan mendapatkan bonus sebesar 1,5% dari nilai penjualan;

- Bahwa terdakwa merupakan suami dari saksi Fierga;

- Bahwa terdakwa telah menggelapkan uang muka atas pembelian beberapa unit rumah di perum Villa Kanaya dan melakukan penipuan pembelian unit rumah di perum Villa Kanaya;

- Bahwa saksi R.M. DODDY HARIARTO mengetahui adanya penggelapan dan penipuan pembayaran uang muka pembelian beberapa unit rumah setelah menanyakan langsung kepada saksi Iwan, saksi Ulung Dieska Adisty Tanya mengenai penunggakan pembayaran cicilan pembelian rumah tersebut akan tetapi para saksi memberitahukan jika para saksi sudah membayar lunas secara cicil kepada terdakwa dengan cara mentransfer ke rekening BCA milik saksi Fierga, dan saksi Doddy juga mendapatkan informasi dari saksi Agustiono bahwa saksi Agustiono telah mentransfer pembayaran uang muka pembelian 1 unit rumah di perum Villa Kanaya akan tetapi sampai saat ini belum ada pembangunan rumah yang sudah dipesan oleh saksi Agustiono kepada terdakwa sedangkan saksi Agustiono sudah mentransfer uang sebesar Rp. 586.000.000,- (lima ratus delapan puluh enam juta rupiah) kepada terdakwa ke rekening milik

Halaman 20 dari 52 Putusan Nomor 1193/Pid.B/2018/PN JKT.SEL



saksi Fierga kemudian atas kejadian tersebut saksi Doddy langsung melaporkan kepada saksi Dimasz sebagai rekan bisnis dalam pembangunan perum Villa Kanaya;

- Bahwa setelah terdakwa diinterogasi saksi Doddy dan saksi Dimasz mengakui jika rekening BCA miliknya telah digunakan oleh terdakwa untuk melakukan penggelapan dan penipuan pembayaran uang muka perum di Villa Kanaya;

- Bahwa atas perbuatan terdakwa diatas tanpa sepengetahuan atau tanpa seijin pemiliknya saksi Doddy dan saksi Dimasz sehingga mengalami kerugian sekitar ± Rp. 1.241.000.000,- (satu milyar dua ratus empat puluh satu juta rupiah);

- Bahwa atas perbuatan terdakwa diatas saksi Agustiono mengalami kerugian sekitar ± Rp. 586.000.000,- (lima ratus delapan puluh enam juta rupiah);

- Bahwa pada tanggal 18 Mei 2017 lalu saksi DIMASZ EDWIN TOSANSYAH dan saksi R.M DODY HARIARTO menyampaikan kepada saksi AGUSTIONO bahwa saksi DIMASZ EDWIN TOSANSYAH dan saksi R.M DODY HARIARTO tidak pernah menerima uang tersebut dari terdakwa dan tidak pernah membuat serta menandatangani surat pernyataan yang diserahkan saksi Roni dengan tanda tangan atas nama DIMASZ EDWIN TOSANSYAH dan saksi R.M DODY HARIARTO adalah tanda tangan Palsu.

- Bahwa tidak ada perdamaian dari terdakwa kepada saksi Doddy, saksi Dimasz dan saksi Agustiono;

- Bahwa diperlihatkan barang bukti didepan persidangan berupa foto copy rekening koran an. Dimasz Edwin Tosansyah, Roni, Dewi Herawati, Fierga Apriza, Mifta Juliani dan bukti pembayaran uang muka perum Villa Kanaya adalah benar yang berhasil disita oleh Penyidik; Atas keterangan saksi tersebut, terdakwa tidak keberatan.

- Terhadap keterangan saksi, Terdakwa memberikan pendapat benar .

2. Saksi DIMASZ EDWIN TOSANSYAH, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan terdakwa dikarenakan terdakwa bekerja pada perum Villa Kanaya sebagai sales marketing dan tidak ada hubungan keluarga dengan terdakwa;

- Bahwa pada tahun 2015 s/d 2016, bertempat di Vila Kanaya Jl. Persahabatan / Jl. Batu belah, Kel. Cipedak Kec. Jagakarsa Jakarta Selatan,



terdakwa telah menggelapkan dan melakukan penipuan uang pembayaran uang muka pembelian unit rumah di Perum Villa Kanaya;

- Bahwa terdakwa merupakan karyawan pada perum Villa Kanaya sejak tahun 2012 yang bertugas sebagai administrasi dengan gaji perbulan sebesar Rp. 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) yang bertugas untuk memasarkan dan menjual unit di perum Villa Kanaya jika terdakwa berhasil menjual 1 unit rumah maka akan mendapatkan bonus sebesar 1,5% dari nilai penjualan;

- Bahwa terdakwa merupakan suami dari saksi Fierga;

- Bahwa terdakwa telah menggelapkan uang muka atas pembelian beberapa unit rumah di perum Villa Kanaya dan melakukan penipuan pembelian unit rumah di perum Villa Kanaya;

- Bahwa saksi DIMASZ EDWIN TOSANSYAH mengetahui adanya penggelapan dan penipuan pembayaran uang muka pembelian beberapa unit rumah setelah menanyakan langsung kepada saksi Iwan, saksi Ulung Dieska Adisty Tanya mengenai penunggakan pembayaran cicilan pembelian rumah tersebut akan tetapi para saksi memberitahukan jika para saksi sudah membayar lunas secara cicil kepada terdakwa dengan cara mentransfer ke rekening BCA milik saksi Fierga, dan saksi Doddy juga mendapatkan informasi dari saksi Agustiono bahwa saksi Agustiono telah mentransfer pembayaran uang muka pembelian 1 unit rumah di perum Villa Kanaya akan tetapi sampai saat ini belum ada pembangunan rumah yang sudah dipesan oleh saksi Agustiono kepada terdakwa sedangkan saksi Agustiono sudah mentransfer uang sebesar Rp. 586.000.000,- (lima ratus delapan puluh enam juta rupiah) kepada terdakwa ke rekening milik saksi Fierga kemudian atas kejadian tersebut saksi Doddy langsung melaporkan kepada saksi Dimasz sebagai rekan bisnis dalam pembangunan perum Villa Kanaya;

- Bahwa setelah terdakwa diinterogasi saksi Doddy dan saksi Dimasz mengakui jika rekening BCA miliknya telah digunakan oleh terdakwa untuk melakukan penggelapan dan penipuan pembayaran uang muka perum di Villa Kanaya;

- Bahwa atas perbuatan terdakwa diatas tanpa sepengetahuan atau tanpa seijin pemiliknya saksi Doddy dan saksi Dimasz sehingga mengalami kerugian sekitar ± Rp. 1.241.000.000,- (satu milyar dua ratus empat puluh satu juta rupiah);

- Bahwa atas perbuatan terdakwa diatas saksi Agustiono mengalami kerugian sekitar ± Rp. 586.000.000,- (lima ratus delapan puluh enam juta rupiah);

Halaman 22 dari 52 Putusan Nomor 1193/Pid.B/2018/PN JKT.SEL



- Bahwa pada tanggal 18 Mei 2017 lalu saksi DIMASZ EDWIN TOSANSYAH dan saksi R.M DODY HARIARTO menyampaikan kepada saksi AGUSTIONO bahwa saksi DIMASZ EDWIN TOSANSYAH dan saksi R.M DODY HARIARTO tidak pernah menerima uang tersebut dari terdakwa dan tidak pernah membuat serta menandatangani surat pernyataan yang diserahkan saksi Roni dengan tanda tangan atas nama DIMASZ EDWIN TOSANSYAH dan saksi R.M DODY HARIARTO adalah tanda tangan Palsu;
- Bahwa tidak ada perdamaian dari terdakwa kepada saksi Doddy, saksi Dimasz dan saksi Agustiono;
- Bahwa diperlihatkan barang bukti didepan persidangan berupa foto copy rekening koran an. Dimasz Edwin Tosansyah, Roni, Dewi Herawati, Fierga Apriza, Mifta Juliani dan bukti pembayaran uang muka perum Villa Kanaya adalah benar yang berhasil disita oleh Penyidik; Atas keterangan saksi tersbut, terdakwa tidak keberatan.

Terhadap keterangan saksi, Terdakwa memberikan pendapat benar

3. Saksi AGUSTINO, dalam persidangan keterangannya dibacakan, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi tidak kenal dengan terdakwa dan tidak ada hubungan keluarga dengan terdakwa;
- Bahwa pada tahun 2015 s/d 2016, bertempat di Vila Kanaya Jl. Persahabatan / Jl. Batu belah, Kel. Cipedak Kec. Jagakarsa Jakarta Selatan, terdakwa telah melakukan penipuan uang pembayaran uang muka pembelian unit rumah di Perum Villa Kanaya;
- Bahwa menurut keterangan penyidik terdakwa merupakan karyawan pada Villa Kanaya yang bertugas sebagai salse marketing;
- Bahwa menurut keterangan dari penyidik terdakwa telah menggelapkan uang muka atas pembelian beberapa unit rumah di perum Villa Kanaya dan melakukan penipuan pembelian unit rumah di perum Villa Kanaya;
- Bahwa saksi Agustiono mengetahui adanya penipuan pembayaran uang muka pembelian unit rumah setelah menanyakan langsung kepada saksi Doddy mengenai rumah yang sudah lunas pembayaran uang mukanya tetapi belum kunjung dibangun dengan membawa bukti surat pernyataan yang berisi akan mengembalikan uang pembayaran kepada saksi Agustiono yang bertanda tangankan saksi Dimasz lalu saksi Doddy dan saksi Dimasz tidak mengakui surat pernyataan tersebut kemudian;
- Bahwa saksi Agustiono percaya dan tertarik untuk membeli 1 unit rumah di perum Villa Kanaya karena terdakwa mengaku sebagai sales marketing di

Halaman 23 dari 52 Putusan Nomor 1193/Pid.B/2018/PN JKT.SEL



perum Villa Kanaya dan pertemuan antara saksi Agustiono dan terdakwa di kantor pemasaran perum Villa Kanaya pada saat itu ada saksi Roni dan saksi Dei mengajukan brosur dan memperlihatkan lokasi tanah yang akan dibangun dengan harga Rp. 2.700.000.000,- (dua milyar tujuh ratus juta rupiah) selain itu yang membuat saksi Agustiono mempercayai terdakwa karena Website menggunakan nama tsaksi Fierga atas dasar tersebut saksi Agustiono tertarik untuk membeli 1 unit rumah di perum Villa Kanaya tersebut dan membayar uang fee dan uang muka ke rekening an. Fierga Apriza yang diberikan oleh terdakwa;

- Bahwa setelah sepakat dengan harga penjualan 1 unit rumah di Villa Kanaya tersebut, saksi Agustiono membayar uang booking fee sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) dengan cara mentransfer ke rekening BCA an. saksi Fierga Apriza selanjutnya terdakwa datang ke rumah saksi Agustiono untuk menyerahkan kwitansi pembayaran booking fee;

- Bahwa selanjutnya atas perintah terdakwa, saksi Agustiono beberapa kali melakukan pembayaran uang muka pembelian Vila Kanaya Terrace di Jl. Pete Srengseng Sawah Jagakarsa Jakarta Selatan secara bertahap melalui rekening milik saksi FIERGAAPRIZA, sebagai berikut:

□ Tanggal 07 Nopember 2016 saksi membayar pembayaran pertama Rp. 144.000 000 (seratus empat puluh empat juta rupiah) melalui tranfer bangking dari Bank BNI a.n rekening SRIWAHYUNI, transfer ke rekening BCA No 421 265 999-5 atas nama FIERGAAPRIZA;

□ Tanggal 30 Nopember 2016 membayar pembayaran tahap kedua Rp 144.000 000 (seratus empat puluh empat juta rupiah) pada, melalui trasfer bangking dari Bank permata. a n rekening SRIWAHYUNI, ke rekening BCA No 421 265 999-5, atas nama FIERGAAPRIZA;

□ Tanggal 27 Desember 2016 saksi membayar ke tiga Rp 144.000 000 (seratus empat puluh empat juta rupiah), melalui trasfer bangking dari Bank permata. a.n rekening SRI WAHYUNI, ke rekening BCA No 421 265 999-5, atas nama FIERGAAPRIZA;

□ Tanggal 3 Februari 2017 saksi membayar pembayaran ke empat Rp 144.000 000 (seratus empat puluh empat juta rupiah) trasfer bangking dari Bank BCA a.n rekening SRI WAHYUNI, ke rekening BCA No 421 265 999-5, atas nama FIERGAAPRIZA.

- Bahwa setelah uang masuk sebesar Rp 586.000 000 (lima ratus delapan puluh enam juta rupiah) saksi melakukan konfirmasi dan rumah yang dipesan saksi Agustiono tidak kunjung dibangun, saksi Agustiono



menyampaikan kepada terdakwa bahwa angsuran di Stop dulu, kemudian saksi Agustiono memberikan waktu 1 (satu) bulan, setelah 1 (satu) bulan tidak juga dibangun, selanjutnya saksi Agustiono menyatakan membatalkan transaksi pembelian rumah di Villa Kanaya tersebut dan minta uang yang telah saksi Agustiono transfer agar dikembalikan kepada saksi Agustiono;

- Bahwa pada tanggal 18 Mei 2017 lalu saksi DIMASZ EDWIN TOSANSYAH dan saksi R.M DODY HARIARTO menyampaikan kepada saksi AGUSTIONO bahwa saksi DIMASZ EDWIN TOSANSYAH dan saksi R.M DODY HARIARTO tidak pernah menerima uang tersebut dari terdakwa dan tidak pernah membuat serta menandatangani surat pernyataan yang diserahkan terdakwa dengan tanda tangan atas nama DIMASZ EDWIN TOSANSYAH dan saksi R.M DODY HARIARTO adalah tanda tangan Palsu.

- Bahwa atas perbuatan terdakwa diatas saksi Agustiono mengalami kerugian sekitar ± Rp. 586.000.000,- (lima ratus delapan puluh enam juta rupiah);

- Bahwa sampai saat ini saksi Agustiono tidak mendapat / tidak memiliki rumah di perum Villa Kanaya;

- Bahwa tidak ada perdamaian dari terdakwa kepada saksi Doddy, saksi Dimasz dan saksi Agustiono;

Atas keterangan saksi tersebut, terdakwa tidak keberatan.

4. Saksi DIESKAADISTYA TANYA, dengan mengucapkan sumpah agama Islam di depan persidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi tidak kenal dengan terdakwa dan tidak ada hubungan keluarga dengan terdakwa;

- Bahwa pada tahun 2015 s/d 2016, bertempat di Vila Kanaya Jt. Persahabatan / Jt. Batu belah, Kel. Cipedak Kec. Jagakarsa Jakarta Selatan, terdakwa telah menggelapkan uang pembayaran uang muka pembelian unit rumah di Perum Villa Kanaya;

- Bahwa saksi Dieska telah membeli 1 unit rumah di perum Villa Kana di Jl.Batu Belah Kec. Cipedak Kel. Jagakarsam, Jakarta Selatan seharga Rp. 1.450.000.000,- (satu Milyar empat ratus lima puluh juta rupiah) dengan cara pembayaran diangsur setiap bulan selama 15 tahun;

- Bahwa saksi Dieska membeli 1 unit rumah tersebut melalui terdakwa yang merupakan sales marketing pada kantor perum Villa Kanaya;

- Bahwa pembayaran booking fee sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) yang dbayarkan saksi Dieska dengan cara mentransfer ke rekening saksi Fierga A atas petunjuk dari terdakwa;

Halaman 25 dari 52 Putusan Nomor 1193/Pid.B/2018/PN JKT.SEL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi Dieska telah membayar uang muka secara cicil ke rekening BCA no rek 8800800588 saksi Dewi yakni pada tanggal 17 Mei 2016 sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah); pada tanggal 8 Juni sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) dan tanggal 3 Agustus 2016 sebesar Rp. 24.000.000,- (dua puluh empat juta rupiah) sehingga semua berjumlah Rp. 64.000.000,- (enam puluh empat juta rupiah);

- Bahwa saksi Dieska telah membayar uang muka seluruhnya sebesar Rp. 650.000.000,-(enam ratus lima puluh juta rupiah) yang diangsur sebanyak 48 kali dengan cara transfer;

- Bahwa adapun pembayaran uang muka/Dp sebesar Rp. Rp. 650.000.000- (enam ratus limapuluh juta rupiah) dibayarkan saksi DIESKA ADISTY TANYA, melalui transfer ke rekening bank BCA No Rek, 5470465591 atas nama saksi Mifta Juliani ditransfer mulai :

1. Tanggal 21 September 2015, Rp. 10.000 000 (sepuluh juta rupiah);
2. Tanggal 22 September 2015 saksi terima transfer Rp. 10.000 000 (sepuluh juta rupiah);
 1. Tanggal 1 Oktober 2015 terima transfer Rp 12.500.000 (dua belas juta lima ratus ribu rupiah);
 3. Tanggal 2 Oktober 2015 terima transfer Rp. 10.000 000 (sepuluh juta rupiah);
 4. Tanggal 30 Oktober 2015 terima transfer Rp. 15.000 000 (lima belas juta rupiah);
 5. Tanggal 2 Nopember 2015 terima transfer Rp 5.000 000 (lima juta rupiah);
 6. Tanggal 9 Nopember 2015 terima transfer Rp 10.000 000 (sepuluh juta rupiah);
2. Tanggal 3 Desember 2015, transfer dari saksi DIESKA ADISTY TANYA, dari rekening atas nama TEDI SULARTONO, dua kali transfer masing-masing Rp 75.000 000 (tujuh puluh lima juta rupiah);
3. Tanggal 21 Desember 2015 transfer Rp 20.000 000 .- dan Rp 5.000 000 jumlah 25.000 000 (dua puluh lima juta rupiah) ke rekening BCA No Rek. 5470465591;
10. Tanggal 11 Januari 2016 terima transfer Rp 24.000 000 (dua puluh empat juta rupiah);
11. Tanggal 9 Februari 2016 terima transfer Rp 10.000 000 (Sepuluh juta rupiah) dan Rp 5.000 000(lima juta rupiah) jumlah Rp. 15.000 000 (lima belas juta rupiah);
12. Tanggal 7 Maret 2016 terima transfer tiga kali Rp. 10.000 000 (sepuluh juta

Halaman 26 dari 52 Putusan Nomor 1193/Pid.B/2018/PN JKT.SEL



rupiah)- Rp 10.000 000 (sepuluh juta rupiah) dan Rp 20.000 000(dua puluh juta rupiah) .- jumlah Rp 40.000 000 (Empat puluh juta rupiah) ke rekening saksi Mifta Juliani BCA No Rek. 5470465591;

13. Tanggal 12 April 2016 terima transfer Rp 5.000 000.(limajuta rupiah);
14. Tanggal 5 September 2016, terima transfer 3 kali Rp 10 000.000 sepuluh juta rupiah) dua kali dan Rp 2.000.000 jumlahnya 22.000 000 (dua puluh dua juta rupiah), ke rekening BCA No Rek. 5470465591, karena kelebihan pembayaran dikembalikan ke rekening saksi DIESKA ADSTY TANYA Rp. 4.000 000 (empat juta rupiah);
15. Tanggal 29 September 2016 terima transfer, 4 kali transfer masing-masing Rp. 10.000 000,- (sepuluh juta rupiah).- Jumlah Rp 40.000 000 (empat puluh juta rupiah), ke rekening BCA No Rek. 5470465591;
16. Tanggal 2 Nopember 2016 terima transfer dua kali transfer Rp 20.000 000 (dua puluh juta rupiah) dan Rp 5.000 000 (lima juta rupiah) jumlah Rp 25.000 000 (dua puluh lima juta rupiah) ke rekening saksi Mifta Juliani BCA No Rek. 5470465591;
17. Tanggal 3 Januari 2017 terima transfer Rp 14.000 000,- (empat belas juta rupiah) ke rekening saksi Mifta Juliani BCA No Rek. 5470465591;
18. Tanggal 26 Januari 2017 terima transfer empat kali tranfer masing-masing Rp 10.000 000 (sepuluh juta rupiah), jumlah Rp 40.000 000 (empat puluh juta rupiah) ke rekening saksi Mifta Juliani BCA No Rek. 5470465591;
19. Tanggal 7 Februari 2017 terima transfer empat kali transfer masing-masing Rp. 10.000 000,- (sepuluh juta rtupiah) jumlah Rp 40.000.000 (empat puluh juta rupiah) ke rekening saksi Mifta Juliani BCA No Rek. 5470465591;
20. Tanggal 6 Maret 2017 terima transfer Rp. 10.000 000 (sepuluh juta rupiah), ke rekening BCA No Rek. 5470465591.

- Bahwa benar saksi Dieska telah menempati rumah di Villa Kanaya;
- Bahwa benar diperlihatkan barang bukti berupa transfer pembayaran uang muka pembelian 1 unit rumah di perum Villa Kanaya dari rek saksi Dieska ke rek saksi Fierga, saksi Mifta dan saksi Dewi;
- Bahwa saksi Dody menanyakan kepada saksi Dieska mengenai pelunasan uang muka akan tetapi saksi Dieska memberikan bukti jika angsuran uang muka telah lunas dibayarkan oleh saksi Dieska dan dari itulah saksi Dieska baru mengetahui jika pembayaran uang muka tidak disetorkan semua kepada saksi Dimasz;
- Bahwa saksi Dieska ditawarkan harga 1 unit rumah tersebut seharga Rp. 1.450.000.000,-(satu milyar empat ratus lima puluh juta rupiah) oleh terdakwa

Halaman 27 dari 52 Putusan Nomor 1193/Pid.B/2018/PN JKT.SEL



namun setelah kejadian ini saksi Dieska baru mengetahui dari saksi Dody jika harga yg dipasarkan oleh saksi Dody yakni sebesar Rp. 1.400.000.000,- (satu milyar empat ratus juta rupiah);

- Bahwa saksi Dieska didepan persidangan diperlihatkan barang bukti berupa bukti tranferan pembayaran uang muka dari saksi Dieska.

Atas keterangan saksi tersebut, terdakwa tidak keberatan.

5. Saksi FIERGA APRIZA, dengan mengucapkan sumpah dengan agama Islam didepan persidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan terdakwa dan ada hubungan keluarga yakni saksi merupakan isteri terdakwa;
- Bahwa pada tahun 2014 sampai tanggal 12 Oktober 2016, bertempat di Vila Kanaya Jl. Persahabatan / Jl. Batu belah, Kel. Cipedak Kec. Jagakarsa Jakarta Selatan, terdakwa telah menggelapkan dan melakukan penipuab uang pembayaran uang muka pembelian unit rumah di Perum Villa Kanaya;
- Bahwa saksi merupakan karyawan pada perum Villa Kanaya yang bertugas sebagai administrasi dengan gaji perbulan sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta tiga rupiah) dan juga mendapatkan asuransi kesehatan;
- Bahwa terdakwa merupakan karyawan dari perum Villa Kanaya sebagai sales marketing yang bertugas memasarkan dan menjual unit rumah di perum Villa Kanaya; Bahwa benar pada saat saksi Fierga sedang cuti melahirkan digantikan oleh saksi Mifta; Bahwa benar saksi IWAN SUMARWAN melakukan *pembayaran* Boking Fee tersebut sebesar Rp. 5.000.000 (Lima juta rupiah) dengan cara ditransfer ke rekening rekening Bank BCA No 4212659995 milik terdakwa FIERGA APRIZA atas petunjuk terdakwa; Bahwa benar uang muka pembelian rumah di Jl.Batu Belah Kelurahan Cipedak Kecamatan Jagakarsa Jakarta Selatan sebesar Rp. 351.000 000 (tiga ratus lima puluh satu juta rupiah) tersebut saksi IWAN SUMARWAN bayarkan sebanyak 13 (tiga belas) kali angsuran, dengan cara di transfer dari rekening BCA atas nama HEGI RAHMADANI No Rek 02301530619 ke rekening Bank BCA No 4212659995 atas nama saksi FIERGA APRIZA sebagaimana perintah terdakwa, yaitu:

- DP 1 tanggal 23 Nopember 2014, Rp. 30.000 000 (Tiga puluh juta rupiah) transfer;
- DP 2 tanggal 17 Desember 2014 Rp. 20.000 000 (Dua puluh juta rupiah), stor tunai dari Bank Mandiri;
- DP 3 tanggal 3 dan tanggal 4 Maret 2015, Rp 45.000 .000 (empat puluh lima juta rupiah), transfer ke rekening BCA No 4212659995 atas nama saksi FIERGA APRIZA;

Halaman 28 dari 52 Putusan Nomor 1193/Pid.B/2018/PN JKT.SEL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- DP 4&5 tanggal 19 Juli 2015 Rp. 40.000 000 (Empat puluh juta rupiah), transfer ke BCA ke rek BCA No 4212659995 atas nama saksi FIERGAAPRIZA;
- DP 6 tanggal 30 Oktober 2015 (Dp6) Rp. 10.000 000 (sepuluh juta rupiah), transfer, ke Rek BCA No 4212659995 atas nama saksi FIERGAAPRIZA;
- DP 7 tanggal 3 Desember 2017 (Dp7) Rp. 10.000 000 (Sepuluh juta rupiah), transfer ke rek BCA No 4212659995 atas nama saksi FIERGAAPRIZA;
- DP 8 tanggal 03 Februari 2016. DP 8. Rp. 10.000 000 (sepuluh juta rupiah), dari ATM BCA ke Rek BCA No 4212659995 atas nama saksi FIERGAAPRIZA;
- DP 9 tanggal 23 Maret 2016. (DP9) Rp. 70.000 000 (Tujuh puluh juta rupiah).transfer ke rek. No 4212659995 atas nama saksi FIERGAAPRIZA;
- DP 10 tanggal 20 April 2016 (Dp10)Rp. 30.000 000 (tiga puluh juta rupiah), trnsfer ke rek No 4212659995 atas nama saksi FIERGAAPRIZA;
- DP 11 tanggal 6 Sept 2016 (DP 11) Rp. 50 000 000 (lima puluh juta rupiah), stor tunai dari Rek Bank Mandiri ke Rek BCA No 4212659995, atas nama saksi FIERGAAPRIZA;
- DP 12 tanggal 14 Sept 2016 (Dp 12) Rp. 20.000 000 (dua puluh juta rupiah), ke rek BCA No 4212659995 atas nama saksi FIERGAAPRIZA;
- DP 13 tanggal 25 Oktober 2016 (DP 13) Rp. 11.000 000 (Sebelas juta rupiah), dari internet banking BCA. ke rekening rek BCA No 4212659995 atas nama saksi FIERGAAPRIZA;
 - Bahwa jumlah uang muka (DP) yang sudah di stor ke rekening Bank BCA No 4212659995 atas nama saksi FIERGA APRIZA Rp. 351.000 000 (tiga ratus lima puluh satu juta rupiah);
 - Bahwa penyerahan uang muka sebanyak 13 tahap tersebut, sebagian transfer dari ATM bank BCA No rekening istri saksi Iwan 230-153 0619, dan dari rekening BCA atas nama saksi No 016.1322 686, dan ada yang setor dari internet banking dari commonwealth bank, No Rek 105 977 7641, dan ada yang setor tunai dari Bank mandiri No rek 126 000 5949366, seluruhnya di tujukan ke rekening BCA No 4212659995 atas nama saksi FIERGA APRIZA, selanjutnya uang pembayaran tersebut oleh saksi FIERGA APRIZA diserahkan kepada terdakwa sedangkan yang diserahkan /ditransfer ke rekening Bank BCA nomor 6688799999 milik saksi DIMASZ EDWIN TOSANSYAH sebesar Rp. 65.000.000,- (enam puluh lima juta rupiah) dan sisanya digunakan untuk kepentingan pribadi terdakwa;
 - Bahwa saksi Dieska pada tanggal 21 September 2015 dengan harga Rp. 1.450.000.000,-(satu milyar empat ratus lima puluh juta rupiah) dengan cara diangsur selama 15 tahun Bahwa benar pembayaran uang muka sebesar Rp.

Halaman 29 dari 52 Putusan Nomor 1193/Pid.B/2018/PN JKT.SEL

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)



650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah) juga diangsur ke rekening an.

Fierga Apriza, rekening an. Dewi Herawati dan rekening saksi Mifta;

- Bahwa booking fee / tanda jadi sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) ditransfer saksi Dieska ke rekening saksi Fierga Apriza lalu untuk cicilan selanjutnya ada yang ditransfer ke rekening saksi Dewi dan saksi Mifta ;

- Bahwa cicilan pembayaran uang muka seharusnya langsung diteruskan ke rekening saksi Dimasz akan tetapi oleh terdakwa dipergunakan untuk keperluan pribadi begitu juga pembayaran ke rekening saksi Dewi oleh saksi Dewi tidak semuanya di setorkan ke rekening saksi Dimasz karena sebagian dipergunakan untuk kepentingan pribadi saksi Dewi dan begitu juga pembayaran ke rekening terdakwa tidak disetorkan semua ke rekening saksi Dimasz melainkan dipinjam oleh saksi Roni dan saksi Dewi dengan cara terdakwa dan saksi Dewi meminta ditransfer uang pembayaran yang ada di rekening terdakwa ke rekening saksi Fierga A untuk keperluan pribadi terdakwa;

- Bahwa saksi Dieska pada tanggal 21 September 2015 dengan harga Rp. 1.450.000.000,-(satu milyar empat ratus lima puluh juta rupiah) dengan cara diangsur selama 15 tahun; Bahwa benar pembayaran uang muka sebesar Rp. 650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah) juga diangsur ke rekening an. Fierga Apriza, rekening an. Dewi Herawati dan rekening terdakwa;

- Bahwa booking fee / tanda jadi sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) ditransfer saksi Dieska ke rekening saksi Fierga Apriza lalu untuk cicilan selanjutnya ada yang ditransfer ke rekening saksi Dewi dan terdakwa ;

- Bahwa menurut keterangan terdakwa pada Oktober 2016 saksi Agustiono tertarik untuk membeli 1 unit rumah di perum Villa Kanaya karena terdakwa mengaku sebagai sales marketing di perum Villa Kanaya lalu saksi Agustiono membayar uang booking fee sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) dengan cara mentransfer ke rekening BCA an. Saksi Fierga Apriza selanjutnya terdakwa datang ke rumah saksi Agustiono untuk menyerahkan kwitansi pembayaran booking fee;

- Bahwa saksi Agustiono melakukan pembayaran secara bertahap melalui rekening milik saksi FIERGAAPRIZA, sebagai berikut:

□ Tanggal 07 Nopember 2016 saksi membayar pembayaran pertama Rp. 144.000 000 (seratus empat puluh empat juta rupiah) melalui tranfer bangking dari Bank BNI a.n rekening SRIWAHYUNI, transfer ke rekening BCA No 421 265 999-5 atas nama FIERGAAPRIZA;

□ Tanggal 30 Nopember 2016 membayar pembayaran tahap kedua Rp 144.000 000 (seratus empat puluh empat juta rupiah) pada, melalui trasfer bangking

Halaman 30 dari 52 Putusan Nomor 1193/Pid.B/2018/PN JKT.SEL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dari Bank permata. a.n rekening SRIWAHYUNI, ke rekening BCA No 421 265 999-5, atas nama FIERGAAPRIZA;

□ Tanggal 27 Desember 2016 saksi membayar ke tiga Rp 144.000 000 (seratus empat puluh empat juta rupiah), melalui transfer banking dari Bank permata. a.n rekening SRI WAHYUNI, ke rekening BCA No 421 265 999-5, atas nama FIERGAAPRIZA;

□ Tanggal 3 Februari 2017 saksi membayar pembayaran ke empat Rp 144.000 000 (seratus empat puluh empat juta rupiah) transfer banking dari Bank BCA a.n rekening SRI WAHYUNI, ke rekening BCA No 421 265 999-5, atas nama FIERGAAPRIZA.

- Bahwa menurut keterangan dari terdakwa pada tanggal 18 Mei 2017 lalu saksi DIMASZ EDWIN TOSANSYAH dan saksi R.M DODY HARIARTO menyampaikan kepada saksi AGUSTIONO bahwa saksi DIMASZ EDWIN TOSANSYAH dan saksi R.M DODY HARIARTO tidak pernah menerima uang tersebut dari terdakwa dan tidak pernah membuat serta menandatangani surat pernyataan yang diserahkan terdakwa dengan tanda tangan atas nama DIMASZ EDWIN TOSANSYAH dan saksi R.M DODY HARIARTO adalah tanda tangan Palsu; Bahwa benar awalnya saksi Fierga tidak tahu jika rekening miiiknya digunakan untuk menampung pembayaran uang muka di perum Villa Kanaya;

- Bahwa diperlihatkan barang bukti dipersingan berupa; 150 lembar print rekening BCA 068879999 an. Dimasz Edwin Tosansyah W; 3 lembar bukti transfer dari Bank BCA 0953173066 an. Ulung Putri AP; 20 lembar bukti transfer Bank Mandiri 1220005597243 an. Dieska Adisty Tanya; 1 lembar copy surat pesanan unit rumah Villa Kanaya; 3 lembar surat pembayaran angsuran, uang muka pembelian tanah dan bangunan Vila Kanaya; 4 lembar copy kwitansi pembayaran uang booking fee dan uang muka; 5 lembar copy bukti transfer; 130 lembar rekening Koran rek BCA 05470465591 an. Mifta Juliani tahun 2015,2016,2017; 102 lembar rekening Koran BCA 08800800588 an. Dewi Herawati tahun 2015,2016,2017; 278 lembar rekening BCA 4212659995 an. Fierga Apriza tahun 2015,2016,2017; 530 lembar rekening BCA 04212756443 an. Roni tahun 2014, 2015, 2016, 2017 yang berhasil disita oleh Penyidik.

Atas keterangan saksi tersebut, terdakwa tidak keberatan.

6. Saksi DEWI HERAWATI, dengan mengucapkan sumpah dengan agama Islam didepan persidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

Halaman 31 dari 52 Putusan Nomor 1193/Pid.B/2018/PN JKT.SEL



- Bahwa saksi kenal dengan terdakwa dikarenakan terdakwa bekerja pada perum Villa Kanaya sebagai sales marketing dan ada hubungan keluarga dengan terdakwa yakni adik kandung saksi;
- Bahwa pada tahun 2015 s/d 2016, bertempat di Vila Kanaya Jl. Persahabatan / Jl. Batu belah, Kel. Cipedak Kec. Jagakarsa Jakarta Selatan, terdakwa telah menggelapkan dan melakukan penipuan uang pembayaran uang muka pembelian unit rumah di Perum Villa Kanaya;
- Bahwa terdakwa merupakan karyawan pada perum Villa Kanaya sebagai administrasi dengan gaji perbulan sebesar Rp. 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) yang bertugas memasarkan dan menjual unit rumah jika berhasil 1 unit rumah makan akan mendapatkan bonus 1,5% dari nilai penjualan 1 unit rumah;
- Bahwa terdakwa telah menggelapkan dan melakukan penipuan uang muka atas pembelian beberapa unit rumah di perum Villa Kanaya yang uang mukanya tersebut semua masuk ke rekening saksi Fierga;
- Bahwa terdakwa telah menjual 1 unit rumah di perum Villa Kanaya kepada saksi Dieska pada tanggal 21 September 2015 dengan harga Rp. 1.450.000.000,- (satu milyar empat ratus lima puluh juta rupiah) dengan cara diangsur selama 15 tahun;
- Bahwa pembayaran uang muka sebesar Rp. 650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah) juga diangsur ke rekening saksi an. Fierga Apriza, rekening an. Dewi Herawati dan rekening saksi Miftah Juliani;
- Bahwa booking fee / tanda jadi sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) ditransfer saksi Dieska ke rekening saksi Fierga Apriza atas sepengetahuan terdakwa lalu untuk cicilan selanjutnya ada yang ditransfer ke rekening saksi Dewi dan saksi Miftah Juliani; Bahwa benar cicilan pembayaran uang muka seharusnya langsung diteruskan ke rekening saksi Dimasz akan tetapi oleh terdakwa dipergunakan untuk keperluan pribadi begitu juga pembayaran ke rekening saksi Dewi oleh saksi Dewi tidak semuanya di setorkan ke rekening saksi Dimasz karena sebagian dipergunakan untuk kepentingan pribadi saksi Dewi dan begitu juga pembayaran ke rekening saksi Fierga tidak disetorkan semua ke rekening saksi Dimasz melainkan dipinjam oleh terdakwa dan saksi Dewi dengan cara terdakwa dan saksi Dewi meminta ditransfer uang pembayaran yang ada di rekening terdakwa ke rekening saksi Dewi untuk keperluan pribadi saksi Dewi;
- Bahwa diperlihatkan barang bukti dipersingan berupa; 150 lembar print rekening BCA 068879999 an. Dimasz Edwin Tosansyah W; 3 lembar bukti



transfer dari Bank BCA 0953173066 an. Ulung Putri AP; 20 lembar bukti transfer Bank Mandiri 1220005597243 an. Dieska Adisty Tanya; 1 lembar copy surat pesanan unit rumah Villa Kanaya; 3 lembar surat pembayaran angsuran, uang muka pembelian tanah dan bangunan Vila Kanaya; 4 lembar copy kwitansi pembayaran uang booking fee dan uang muka; 5 lembar copy bukti transfer; 130 lembar rekening Koran rek BCA 05470465591 an. Mifta Juliani tahun 2015,2016,2017; 102 lembar rekening Koran BCA 08800800588 an. Dewi Herawati tahun 2015,2016,2017; 278 lembar rekening BCA 4212659995 an. Fierga Apriza tahun 2015,2016,2017; 530 lembar rekening BCA 04212756443 an. Roni tahun 2014, 2015, 2016, 2017 yang berhasil disita oleh Penyidik.

Atas keterangan saksi tersebut, terdakwa tidak keberatan.

7. Saksi MIFTA JULIANI, dengan mengucapkan sumpah dengan agama Islam didepan persidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan terdakwa yang bekerja di Villa Kanaya dan ada hubungan keluarga yakni saksi ponakan dari terdakwa i;
- Bahwa pada tahun 2015 s/d 2016, bertempat di Vila Kanaya Jl. Persahabatan / Jl. Batu belah, Kel. Cipedak Kec. Jagakarsa Jakarta Selatan, terdakwa telah menggelapkan dan melakukan penipuan uang pembayaran uang muka pembelian unit rumah di Perum Villa Kanaya;
- Bahwa terdakwa bekerja sebagai sales marketing di perum Villa Kanaya dengan gaji Rp. 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah);
- Bahwa saksi Dieska telah membeli 1 unit rumah di perum Villa Kana di Jl.Batu Belah Kec. Cipedak Kel. Jagakarsam, Jakarta Selatan seharga Rp. 1.450.000.000,- (satu Milyar empat ratus lima puluh juta rupiah) dengan cara pembayaran diangsur setiap bulan selama 15 tahun;
- Bahwa saksi Dieska membeli 1 unit rumah tersebut melalui saksi Dewi Herawati yang merupakan staf pada kantor perum Villa Kanaya;
- Bahwa saksi Dieska telah membayar booking fee sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) kepada terdakwa dengan cara mentrasfer ke rekening BCA milik saksi Fierga; Bahwa benar saksi Dieska telah membayar uang muka seluruhnya sebesar Rp. 650.000.000,-(enam ratus lima puluh juta rupiah) yang diangsur sebanyak 48 kali dengan cara transfer ; Adapun pembayaran uang muka/Dp sebesar Rp. Rp. 650.000.000- (enam ratus limapuluh juta rupiah) dibayarkan saksi DIESKA ADISTY TANYA, melalui transfer ke rekening saksi Mifta bank BCA No Rek, 5470465591 atas nama saksi Mifta Juliani ditransfer mulai:

Halaman 33 dari 52 Putusan Nomor 1193/Pid.B/2018/PN JKT.SEL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Tanggal 21 September 2015, Rp. 10.000 000 (sepuluh juta rupiah);
2. Tanggal 22 September 2015 saksi terima transfer Rp. 10.000 000 (sepuluh juta rupiah);
3. Tanggal 1 Oktober 2015 terima transfer Rp 12.500.000 (dua belas juta lima ratus ribu rupiah);
4. Tanggal 2 Oktober 2015 terima transfer Rp. 10.000 000 (sepuluh juta rupiah);
5. Tanggal 30 Oktober 2015 terima transfer Rp. 15.000 000 (lima belas juta rupiah);
6. Tanggal 2 Nopember 2015 terima transfer Rp 5.000 000 (lima juta rupiah);
7. Tanggal 9 Nopember 2015 terima transfer Rp 10.000 000 (sepuluh juta rupiah);
8. Tanggal 3 Desember 2015, transfer dari saksi DIESKA ADISTY TANYA, dari rekening atas nama TED I SULARTONO, dua kali transfer masing-masing Rp 75.000 000 (tujuh puluh lima juta rupiah);
9. Tanggal 21 Desember 2015 transfer Rp 20.000 000 .- dan Rp 5.000 000 jumlah 25.000 000 (dua puluh lima juta rupiah) ke rekening BCA No Rek. 5470465591;
10. Tanggal 11 Januari 2016 terima transfer Rp 24.000 000 (dua puluh empat juta rupiah);
11. Tanggal 9 Februari 2016 terima transfer Rp 10.000 000 (Sepuluh juta rupiah) dan Rp 5.000 000 (lima juta rupiah) jumlah Rp. 15.000 000 (lima belas juta rupiah);
12. Tanggal 7 Maret 2016 terima transfer tiga kali Rp. 10.000 000 (sepuluh juta rupiah)- Rp 10.000 000 (sepuluh juta rupiah) dan Rp 20.000 000 (dua puluh juta rupiah) .- jumlah Rp 40.000 000 (Empat puluh juta rupiah) ke rekening terdakwa Mifta Juliani BCA No Rek. 5470465591;
13. Tanggal 12 April 2016 terima transfer Rp 5.000 000.(limajuta rupiah);
14. Tanggal 5 September 2016, terima transfer 3 kali Rp 10 000.000 sepuluh juta rupiah) dua kali dan Rp 2.000.000 jumlahnya 22.000 000 (dua puluh dua juta rupiah), ke rekening BCA No Rek. 5470465591, karena kelebihan pembayaran dikembalikan ke rekening saksi DIESKA ADSTY TANYA Rp. 4.000 000 (empat juta rupiah);
15. Tanggal 29 September 2016 terima transfer, 4 kali transfer masing-masing Rp. 10.000 000,- (sepuluh juta rupiah).- Jumlah Rp 40.000 000 (empat puluh juta rupiah), ke rekening BCA No Rek. 5470465591;
16. Tanggal 2 Nopember 2016 terima transfer dua kali transfer Rp 20.000 000

Halaman 34 dari 52 Putusan Nomor 1193/Pid.B/2018/PN JKT.SEL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(dua puluh juta rupiah) dan Rp 5.000 000 (lima juta rupiah) jumlah Rp 25.000 000 (dua puluh lima juta rupiah) ke rekening terdakwa Mifta Juliani BCA No Rek. 5470465591;

17. Tanggal 3 Januari 2017 terima transfer Rp 14.000 000,- (empat belas juta rupiah) ke rekening terdakwa Mifta Juliani BCA No Rek. 5470465591;

18. Tanggal 26 Januari 2017 terima transfer empat kali tranfer masing-masing Rp 10.000 000 (sepuluh juta rupiah), jumlah Rp 40.000 000 (empat puluh juta rupiah) ke rekening terdakwa Mifta Juliani BCA No Rek. 5470465591;

19. Tanggal 7 Februari 2017 terima transfer empat kali transfer masing-masing Rp. 10.000 000,- (sepuluh juta rtupiah) jumlah Rp 40.000.000 (empat puluh juta rupiah) ke rekening terdakwa Mifta Juliani BCA No Rek. 5470465591;

20. Tanggal 6 Maret 2017 terima transfer Rp. 10.000 000 (sepuluh juta rupiah), ke rekening BCA No Rek. 5470465591.

□ Bahwa saksi Dieska telah menempati rumah di Villa Kanaya;

□ Bahwa uang yang dalam penguasaan saksi Mifta seharusnya disetorkan ke rekening saksi Dimasz akan tetapi oleh saksi Mifta hanya di setor kan sebagian dikarenakan terdakwa dan saksi Dewi meminjam uang dengan cara minta ditransfer ke rekening terdakwa Fierga A dan saksi Dewi H untuk keperluan pribadi;

□ Bahwa saksi Mifta mentransferkan uang pembayaran kepada terdakwa dan saksi Dewi tanpa sepengetahuan saksi Dimasz;

□ Bahwa alasan saksi Mifta menuruti permintaan saksi Roni dan saksi Dewi karena merasa takut sebagai ponakan jika tidak menuruti permintaan saksi Roni dan saksi Dewi;

□ Bahwa diperlihatkan barang bukti dipersingan berupa; 150 lembar print rekening BCA 068879999 an. Dimasz Edwin Tosansyah W; 3 lembar bukti transfer dari Bank BCA 0953173066 an. Ulung Putri AP; 20 lembar bukti transfer Bank Mandiri 1220005597243 an. Dieska Adisty Tanya; 1 lembar copy surat pesanan unit rumah Villa Kanaya; 3 lembar surat pembayaran angsuran, uang muka pembelian tanah dan bangunan Vila Kanaya; 4 lembar copy kwitansi pembayaran uang booking fee dan uang muka; 5 lembar copy bukti transfer; 130 lembar rekening Koran rek BCA 05470465591 an. Mifta Juliani tahun 2015,2016,2017; 102 lembar rekening Koran BCA 08800800588 an. Dewi Herawati tahun 2015,2016,2017; 278 lembar rekening BCA 4212659995 an. Fierga Apriza tahun 2015,2016,2017; 530 lembar rekening BCA 04212756443 an. Roni tahun 2014, 2015, 2016, 2017 yang berhasil disita oleh Penyidik.

□ Bahwa terdakwa tidak menikmati hasil kejahatan tersebut. Atas keterangan

Halaman 35 dari 52 Putusan Nomor 1193/Pid.B/2018/PN JKT.SEL

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)



saksi tersebut, terdakwa tidak keberatan.

Keterangan terdakwa RONI Bin H. DUDUNG didepan persidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa terdakwa dalam keadaan sehat jasmani dan rohani;
- Bahwa terdakwa mengerti isi surat dakwaan dari jaksa penuntut umum;
- Bahwa pada tahun 2015 s/d 2016, bertempat di Vila Kanaya Jl. Persahabatan / Jl. Batu belah, Kel. Cipedak Kec. Jagakarsa Jakarta Selatan, terdakwa telah menggelapkan dan melakukan penipuan uang pembayaran uang muka pembelian unit rumah di Perum Villa Kanaya;
- Bahwa terdakwa merupakan karyawan di Villa Kanaya sebagai sales marketing yang bertugas memasarkan dan menjual rumah di perum Villa Kanaya jika terdakwa berhasil menjual 1 unit rumah Villa Kanaya maka akan mendapatkan bonus sebesar 1,5% dari nilai penjualan;
- Bahwa terdakwa merupakan suami dari saksi Fierga;
- Bahwa saksi Fierga telah membantu menggelapkan dan membantu penipuan uang muka atas pembelian beberapa unit rumah di perum Villa Kanaya;
- Bahwa terdakwa telah menjual 1 unit rumah di perum Villa Kanaya kepada saksi Iwan Sumarwan sekitar bulan September 2014 dengan harga Rp. 1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah);
- Bahwa saksi IWAN SUMARWAN melakukan pembayaran Booking Fee tersebut sebesar Rp. 5.000.000 (Lima juta rupiah) dengan cara ditransfer ke rekening rekening Bank BCA No 4212659995 milik saksi FIERGAAPRIZA atas petunjuk saksi Roni;
- Bahwa uang muka pembelian rumah di Jl.Batu Belah Kelurahan Cipedak Kecamatan Jagakarsa Jakarta Selatan sebesar Rp. 351.000 000 (tiga ratus lima puluh satu juta rupiah) tersebut saksi IWAN SUMARWAN bayarkan sebanyak 13 (tiga belas) kali angsuran, dengan cara di transfer dari rekening BCA atas nama HEGI RAHMADANI No Rek 02301530619 ke rekening Bank BCA No 4212659995 atas nama saksi FIERGAAPRIZA sebagaimana perintah terdakwa, yaitu:
 - DP 1 tanggal 23 Nopember 2014, Rp. 30.000 000 (Tiga puluh juta rupiah) transfer;
 - DP 2 tanggal 17 Desember 2014 Rp. 20.000 000 (Dua puluh juta rupiah), stor tunai dari Bank Mandiri;



- DP 3 tanggal 3 dan tanggal 4 Maret 2015, Rp 45.000 .000 (empat puluh lima juta rupiah), transfer ke rekening BCA No 4212659995 atas nama saksi FIERGAAPRIZA;
- DP 4&5 tanggal 19 Juli 2015 Rp. 40.000 000 (Empat puluh juta rupiah), transfer ke BCA ke rek BCA No 4212659995 atas nama saksi FIERGAAPRIZA,
- DP 6 tanggal 30 Oktober 2015 (Dp6) Rp. 10.000 000 (sepuluh juta rupiah), transfer, ke Rek BCA No 4212659995 atas nama saksi FIERGA APRIZA;
- DP 7 tanggal 3 Desember 2017 (Dp7) Rp. 10.000 000 (Sepuluh juta rupiah), transfer ke rek BCA No 4212659995 atas nama saksi FIERGA APRIZA;
- DP 8 tanggal 03 Februari 2016. DP 8. Rp. 10.000 000 (sepuluh juta rupiah), dari ATM BCA ke Rek BCA No 4212659995 atas nama saksi FIERGAAPRIZA;
- DP 9 tanggal 23 Maret 2016. (DP9) Rp. 70.000 000 (Tujuh puluh juta rupiah).transfer ke rek. No 4212659995 atas nama saksi FIERGA APRIZA;
- DP 10 tanggal 20 April 2016 (Dp 10) Rp. 30.000 000 (tiga puluh juta rupiah), tmsfer ke rek No 4212659995 atas nama saksi FIERGA APRIZA;
- DP 11 tanggal 6 Sept 2016 (DP 11) Rp. 50 000 000 (lima puluh juta rupiah), stor tunai dari Rek Bank Mandiri ke Rek BCA No 4212659995, atas nama saksi FIERGAAPRIZA;
- DP 12 tanggal 14 Sept 2016 (Dp 12) Rp. 20.000 000 (dua puluh juta rupiah), ke rek BCA No 4212659995 atas nama saksi FIERGAAPRIZA;
- DP 13 tanggal 25 Oktober 2016 (DP 13) Rp. 11.000 000 (Sebelas juta rupiah), dari internet banking BCA. ke rekening rek BCA No 4212659995 atas nama saksi FIERGAAPRIZA;
- Bahwa jumlah uang muka (DP) yang sudah di stor ke rekening Bank BCA No 4212659995 atas nama saksi FIERGA APRIZA Rp. 351.000 000 (tiga ratus lima puluh satu juta rupiah);
- Bahwa penyerahan uang muka sebanyak 13 tahap tersebut, sebagian transfer dari ATM bank BCA No rekening istri saksi Iwan 230-153 0619, dan dari rekening BCA atas nama saksi No 016.1322 686, dan ada yang setor dari internet banking dari commonwealth bank, No Rek 105 977 7641, dan ada yang setor tunai dari Bank mandiri No rek 126 000 5949366, seluruhnya di tujukan ke



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rekening BCA No 4212659995 atas nama saksi FIERGA APRIZA, selanjutnya uang pembayaran tersebut oleh saksi FIERGA APRIZA diserahkan kepada terdakwa sedangkan yang diserahkan /ditransfer ke rekening Bank BCA nomor 6688799999 milik saksi DIMASZ EDWIN TOSANSYAH sebesar Rp. 65.000.000,- (enam puluh lima juta rupiah) dan sisanya digunakan untuk kepentingan pribadi terdakwa;

- Bahwa saksi Dieska pada tanggal 21 September 2015 dengan harga Rp. 1.450.000.000,-(satu milyar empat ratus lima puluh juta rupiah) dengan cara diangsur selama 15 tahun Bahwa benar pembayaran uang muka sebesar Rp. 650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah) juga diangsur ke rekening an. Fierga Apriza, rekening an. Dewi Herawati dan rekening saksi Mifta;
- Bahwa booking fee / tanda jadi sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) ditransfer saksi Dieska ke rekening saksi Fierga Apriza lalu untuk cicilan selanjutnya ada yang ditransfer ke rekening saksi Dewi dan saksi Mifta ;
- Bahwa cicilan pembayaran uang muka seharusnya langsung diteruskan ke rekening saksi Dimasz akan tetapi oleh terdakwa dipergunakan untuk keperluan pribadi begitu juga pembayaran ke rekening saksi Dewi oleh saksi Dewi tidak semuanya di setorkan ke rekening saksi Dimasz karena sebagian dipergunakan untuk kepentingan pribadi saksi Dewi dan begitu juga pembayaran ke rekening saksi Fierga tidak disetorkan semua ke rekening saksi Dimasz melainkan dipinjam oleh terdakwa dan saksi Dewi dengan cara terdakwa dan saksi Dewi meminta ditransfer uang pembayaran yang ada di rekening saksi Fierga ke rekening saksi Fierga A untuk keperluan pribadi terdakwa;
- Bahwa harga 1 unit rumah sebenarnya Rp. 1.400.000.000,- (satu milyar empat ratus juta rupiah);
- Bahwa pada oktober 2016 saksi Agustiono percaya dan tertarik untuk membeli 1 unit rumah di perum Villa Kanaya karena terdakwa mengaku sebagai sales marketing di perum Villa Kanaya dan pertemuan antara saksi Agustiono dan terdakwa di kantor pemasaran perum Villa Kanaya pada saat itu ada terdakwa dan saksi Dewi mengajukan brosur dan memperlihatkan lokasi tanah yang akan dibangun dengan harga Rp. 2.700.000.000,- (dua milyar tujuh ratus juta rupiah) selain itu yang membuat saksi Agustiono mempercayai saksi Roni karena Website menggunakan nama terdakwa atas dasar tersebut saksi Agustiono tertarik untuk membeli 1 unit rumah di perum Villa Kanaya tersebut dan membayar uang fee dan uang muka ke rekening an. Fierga Apriza yang diberikan oleh terdakwa;

Halaman 38 dari 52 Putusan Nomor 1193/Pid.B/2018/PN JKT.SEL

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 setelah sepakat dengan harga penjualan 1 unit rumah di Villa Kanaya tersebut, saksi Agustiono membayar uang booking fee sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) dengan cara mentransfer ke rekening BCA an. saksi Fierga Apriza selanjutnya terdakwa datang ke rumah saksi Agustiono untuk menyerahkan kwitansi pembayaran booking fee; Bahwa benar selanjutnya atas perintah terdakwa, saksi Agustiono beberapa kali melakukan pembayaran uang muka pembelian Vila Kanaya Terrace di Jl. Pete Srengseng Sawah Jagakarsa Jakarta Selatan secara bertahap melalui rekening milik saksi FIERGAAPRIZA, sebagai berikut:

□ Tanggal 07 Nopember 2016 saksi membayar pembayaran pertama Rp. 144.000 000 (seratus empat puluh empat juta rupiah) melalui tranfer banking dari Bank BNI a.n rekening SRIWAHYUNI, transfer ke rekening BCA No 421 265 999-5 atas nama FIERGAAPRIZA;

□ Tanggal 30 Nopember 2016 membayar pembayaran tahap kedua Rp 144.000 000 (seratus empat puluh empat juta rupiah) pada, melalui trasfer banking dari Bank permata. a.n rekening SRIWAHYUNI, ke rekening BCA No 421 265 999-5, atas nama FIERGAAPRIZA;

□ Tanggal 27 Desember 2016 saksi membayar ke tiga Rp 144.000 000 (seratus empat puluh empat juta rupiah), melalui trasfer banking dari Bank permata. a.n rekening SRI WAHYUNI, ke rekening BCA No 421 265 999-5, atas nama FIERGAAPRIZA;

□ Tanggal 3 Februari 2017 saksi membayar pembayaran ke empat Rp 144.000 000 (seratus empat puluh empat juta rupiah) trasfer banking dari Bank BCA a.n rekening SRI WAHYUNI, ke rekening BCA No 421 265 999-5, atas nama FIERGAAPRIZA.

- Bahwa setelah uang masuk sebesar Rp 586.000 000 (lima ratus delapan puluh enam juta rupiah) saksi melakukan konfirmasi dan rumah yang dipesan saksi Agustiono tidak kunjung dibangun, saksi Agustiono menyampaikan kepada terdakwa bahwa angsuran di Stop dulu, kemudian saksi Agustiono memberikan waktu 1 (satu) bulan, setelah 1 (satu) bulan tidak juga dibangun, selanjutnya saksi Agustiono menyatakan membatalkan transaksi pembelian rumah di Villa Kanaya tersebut dan minta uang yang telah saksi Agustiono tarnsfer agar dikembalikan kepada saksi Agustiono;

- Bahwa pada tanggal 18 Mei 2017 lalu saksi DIMASZ EDWIN TOSANSYAH dan saksi R.M DODY HARIARTO menyampaikan kepada saksi AGUSTIONO bahwa saksi DIMASZ EDWIN TOSANSYAH dan saksi R.M DODY HARIARTO tidak pernah menerima uang tersebut dari terdakwa dan tidak pernah membuat



serta menandatangani surat pernyataan yang diserahkan terdakwa dengan tanda tangan atas nama DIMASZ EDWIN TOSANSYAH dan saksi R.M DODY HARIARTO adalah tanda tangan Palsu;

- Bahwa terdakwa telah membuat surat pernyataan pemngembalian uang muka di perum Villa Kanya palsu dan juga memalsukan tanda tangan saksi Dimasz;
- Bahwa atas perbuatan terdakwa diatas saksi Agustiono mengalami kerugian sekitar ± Rp. 586.000.000,- (lima ratus delapan puluh enam juta rupiah);
- Bahwa terdakwa sebelumnya tidak ijin terlebih dahulu kepada terdakwa dalam menggunakan rekening saksi Fierga untuk menampung pembayaran uang muka pembelian rumah di perum Villa Kanaya;
- Bahwa terdakwa tidak ijin dengan saksi Fierga dalam menggunakan rekening milik saksi Fierga untuk menampung pembayaran uang muka pembelian unit rumah di perum Villa Kanaya;
- Bahwa diperlihatkan barang bukti dipersingan berupa; 150 lembar print rekening BCA 068879999 an. Dimasz Edwin Tosansyah W; 3 lembar bukti transfer dari Bank BCA 0953173066 an. Ulung Putri AP; 20 lembar bukti transfer Bank Mandiri 1220005597243 an. Dieska Adisty Tanya; 1 lembar copy surat pesanan unit rumah Villa Kanaya; 3 lembar surat pembayaran angsuran, uang muka pembelian tanah dan bangunan Vila Kanaya; 4 lembar copy kwitansi pembayaran uang booking fee dan uang muka; 5 lembar copy bukti transfer; 130 lembar rekening Koran rek BCA 05470465591 an. Mifta Juliani tahun 2015,2016,2017; 102 lembar rekening Koran BCA 08800800588 an. Dewi Herawati tahun 2015,2016,2017; 278 lembar rekening BCA 4212659995 an. Fierga Apriza tahun 2015,2016,2017, 530 lembar rekening BCA 04212756443 an. Roni tahun 2014, 2015, 2016, 2017 yang berhasil disita oleh Penyidik.

Menimbang, bahwa Penuntut Umum mengajukan barang bukti sebagai berikut:

- 150 lembar print rekening BCA 068879999 an. Dimasz Edwin Tosansyah W;
- 3 lembar bukti transfer dari Bank BCA 0953173066 an. Ulung Putri AP;
- 20 lembar bukti transfer Bank Mandiri 1220005597243 an. Dieska Adisty Tanya;
- 1 lembar copy surat pesanan unit rumah Villa Kanaya;
- 3 lembar surat pembayaran angsuran, uang muka pembelian tanah dan bangunan Vila Kanaya;
- 4 lembar copy kwitansi pembayaran uang booking fee dan uang muka;

Halaman 40 dari 52 Putusan Nomor 1193/Pid.B/2018/PN JKT.SEL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 5 lembar copy bukti transfer;
- 130 lembar rekening Koran rek BCA 05470465591 an. Mifta Juliani tahun 2015,2016,2017;
- 102 lembar rekening Koran BCA 08800800588 an. Dewi Herawati tahun 2015,2016,2017;
- 278 lembar rekening BCA 4212659995 an. Fierga Apriza tahun 2015,2016,2017;
- 530 lembar rekening BCA 04212756443 an. Roni tahun 2014, 2015, 2016, 2017.

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

- Bahwa terdakwa dalam keadaan sehat jasmani dan rohani;
- Bahwa terdakwa mengerti isi surat dakwaan dari jaksa penuntut umum;
- Bahwa pada tahun 2015 s/d 2016, bertempat di Vila Kanaya Jl. Persahabatan / Jl. Batu belah, Kel. Cipedak Kec. Jagakarsa Jakarta Selatan, terdakwa telah menggelapkan dan melakukan penipuan uang pembayaran uang muka pembelian unit rumah di Perum Villa Kanaya;
- Bahwa terdakwa merupakan karyawan di Villa Kanaya sebagai salse marketing yang bertugas memasarkan dan menjual rumah di perum Villa Kanaya jika terdakwa berhasil menjual 1 unit rumah Villa Kanaya maka akan mendapatkan bonus sebesar 1,5% dari nilai penjualan;
- Bahwa terdakwa merupakan suami dari saksi Fierga;
- Bahwa saksi Fierga telah membantu menggelapkan dan membantu penipuan uang muka atas pembelian beberapa unit rumah di perum Villa Kanaya;
- Bahwa terdakwa telah menjual 1 unit rumah di perum Villa Kanaya kepada saksi Iwan Sumarwan sekitar bulan September 2014 dengan harga Rp. 1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah);
- Bahwa saksi IWAN SUMARWAN melakukan pembayaran Boking Fee tersebut sebesar Rp. 5.000.000 (Lima juta rupiah) dengan cara ditransfer ke rekening rekening Bank BCA No 4212659995 milik saksi FIERGAAPRIZA atas petunjuk saksi Roni;
- Bahwa uang muka pembelian rumah di Jl.Batu Belah Kelurahan Cipedak Kecamatan Jagakarsa Jakarta Selatan sebesar Rp. 351.000 000 (tiga ratus lima puluh satu juta rupiah) tersebut saksi IWAN SUMARWAN bayarkan sebanyak 13 (tiga belas) kali angsuran, dengan cara di transfer dari rekening BCA atas nama HEGI RAHMADANI No Rek 02301530619 ke rekening Bank

Halaman 41 dari 52 Putusan Nomor 1193/Pid.B/2018/PN JKT.SEL

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

BCA No 4212659995 atas nama saksi FIERGA APRIZA sebagaimana perintah terdakwa, yaitu:

- DP 1 tanggal 23 Nopember 2014, Rp. 30.000 000 (Tiga puluh juta rupiah) transfer;
- DP 2 tanggal 17 Desember 2014 Rp. 20.000 000 (Dua puluh juta rupiah), stor tunai dari Bank Mandiri;
- DP 3 tanggal 3 dan tanggal 4 Maret 2015, Rp 45.000 .000 (empat puluh lima juta rupiah), transfer ke rekening BCA No 4212659995 atas nama saksi FIERGA APRIZA;
- DP 4&5 tanggal 19 Juli 2015 Rp. 40.000 000 (Empat puluh juta rupiah), transfer ke BCA ke rek BCA No 4212659995 atas nama saksi FIERGA APRIZA,
- DP 6 tanggal 30 Oktober 2015 (Dp6) Rp. 10.000 000 (sepuluh juta rupiah), transfer, ke Rek BCA No 4212659995 atas nama saksi FIERGA APRIZA;
- DP 7 tanggal 3 Desember 2017 (Dp7) Rp. 10.000 000 (Sepuluh juta rupiah), transfer ke rek BCA No 4212659995 atas nama saksi FIERGA APRIZA;
- DP 8 tanggal 03 Februari 2016. DP 8. Rp. 10.000 000 (sepuluh juta rupiah), dari ATM BCA ke Rek BCA No 4212659995 atas nama saksi FIERGA APRIZA;
- DP 9 tanggal 23 Maret 2016. (DP9) Rp. 70.000 000 (Tujuh puluh juta rupiah).transfer ke rek. No 4212659995 atas nama saksi FIERGA APRIZA;
- DP 10 tanggal 20 April 2016 (Dp 10) Rp. 30.000 000 (tiga puluh juta rupiah), tmnsfer ke rek No 4212659995 atas nama saksi FIERGA APRIZA;
- DP 11 tanggal 6 Sept 2016 (DP 11) Rp. 50 000 000 (lima puluh juta rupiah), stor tunai dari Rek Bank Mandiri ke Rek BCA No 4212659995, atas nama saksi FIERGA APRIZA;
- DP 12 tanggal 14 Sept 2016 (Dp 12) Rp. 20.000 000 (dua puluh juta rupiah), ke rek BCA No 4212659995 atas nama saksi FIERGA APRIZA;
- DP 13 tanggal 25 Oktober 2016 (DP 13) Rp. 11.000 000 (Sebelas juta rupiah), dari internet banking BCA. ke rekening rek BCA No 4212659995 atas nama saksi FIERGA APRIZA;

Halaman 42 dari 52 Putusan Nomor 1193/Pid.B/2018/PN JKT.SEL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa jumlah uang muka (DP) yang sudah di stor ke rekening Bank BCA No 421.2659995 atas nama saksi FIERGA APRIZA Rp. 351.000 000 (tiga ratus lima puluh satu juta rupiah);
- Bahwa penyerahan uang muka sebanyak 13 tahap tersebut, sebagian transfer dari ATM bank BCA No rekening istri saksi Iwan 230-153 0619, dan dari rekening BCA atas nama saksi No 016.1322 686, dan ada yang setor dari internet banking dari commonwealth bank, No Rek 105 977 7641, dan ada yang setor tunai dari Bank mandiri No rek 126 000 5949366, seluruhnya di tujukan ke rekening BCA No 4212659995 atas nama saksi FIERGA APRIZA, selanjutnya uang pembayaran tersebut oleh saksi FIERGA APRIZA diserahkan kepada terdakwa sedangkan yang diserahkan /ditransfer ke rekening Bank BCA nomor 6688799999 milik saksi DIMASZ EDWIN TOSANSYAH sebesar Rp. 65.000.000,- (enam puluh lima juta rupiah) dan sisanya digunakan untuk kepentingan pribadi terdakwa;
- Bahwa saksi Dieska pada tanggal 21 September 2015 dengan harga Rp. 1.450.000.000,-(satu milyar empat ratus lima puluh juta rupiah) dengan cara diangsur selama 15 tahun Bahwa benar pembayaran uang muka sebesar Rp. 650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah) juga diangsur ke rekening an. Fierga Apriza, rekening an. Dewi Herawati dan rekening saksi Mifta;
- Bahwa booking fee / tanda jadi sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) ditransfer saksi Dieska ke rekening saksi Fierga Apriza lalu untuk cicilan selanjutnya ada yang ditransfer ke rekening saksi Dewi dan saksi Mifta ;
- Bahwa cicilan pembayaran uang muka seharusnya langsung diteruskan ke rekening saksi Dimasz akan tetapi oleh terdakwa dipergunakan untuk keperluan pribadi begitu juga pembayaran ke rekening saksi Dewi oleh saksi Dewi tidak semuanya di setorkan ke rekening saksi Dimasz karena sebagian dipergunakan untuk kepentingan pribadi saksi Dewi dan begitu juga pembayaran ke rekening saksi Fierga tidak disetorkan semua ke rekening saksi Dimasz melainkan dipinjam oleh terdakwa dan saksi Dewi dengan cara terdakwa dan saksi Dewi meminta ditransfer uang pembayaran yang ada di rekening saksi Fierga ke rekening saksi Fierga A untuk keperluan pribadi terdakwa;
- Bahwa harga 1 unit rumah sebenarnya Rp. 1.400.000.000,- (satu milyar empat ratus juta rupiah);
- Bahwa pada oktober 2016 saksi Agustiono percaya dan tertarik untuk membeli 1 unit rumah di perum Villa Kanaya karena terdakwa mengaku sebagai sales marketing di perum Villa Kanaya dan pertemuan antara saksi Agustiono dan terdakwa di kantor pemasaran perum Villa Kanaya pada saat itu

Halaman 43 dari 52 Putusan Nomor 1193/Pid.B/2018/PN JKT.SEL

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

ada terdakwa dan saksi Dewi mengajukan brosur dan memperlihatkan lokasi tanah yang akan dibangun dengan harga Rp. 2.700.000.000,- (dua milyar tujuh ratus juta rupiah) selain itu yang membuat saksi Agustiono mempercayai saksi Roni karena Website menggunakan nama terdakwa atas dasar tersebut saksi Agustiono tertarik untuk membeli 1 unit rumah di perum Villa Kanaya tersebut dan membayar uang fee dan uang muka ke rekening an. Fierga Apriza yang diberikan oleh terdakwa;

- Bahwa setelah sepakat dengan harga penjualan 1 unit rumah di Villa Kanaya tersebut, saksi Agustiono membayar uang booking fee sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) dengan cara mentransfer ke rekening BCA an. saksi Fierga Apriza selanjutnya terdakwa datang ke rumah saksi Agustiono untuk menyerahkan kwitansi pembayaran booking fee; Bahwa benar selanjutnya atas perintah terdakwa, saksi Agustiono beberapa kali melakukan pembayaran uang muka pembelian Vila Kanaya Terrace di Jl. Pete Srengseng Sawah Jagakarsa Jakarta Selatan secara bertahap melalui rekening milik saksi FIERGAAPRIZA, sebagai berikut:

□ Tanggal 07 Nopember 2016 saksi membayar pembayaran pertama Rp. 144.000 000 (seratus empat puluh empat juta rupiah) melalui tranfer bangking dari Bank BNI a.n rekening SRIWAHYUNI, transfer ke rekening BCA No 421 265 999-5 atas nama FIERGAAPRIZA;

□ Tanggal 30 Nopember 2016 membayar pembayaran tahap kedua Rp 144.000 000 (seratus empat puluh empat juta rupiah) pada, melalui trasfer bangking dari Bank permata. a.n rekening SRIWAHYUNI, ke rekening BCA No 421 265 999-5, atas nama FIERGAAPRIZA;

□ Tanggal 27 Desember 2016 saksi membayar ke tiga Rp 144.000 000 (seratus empat puluh empat juta rupiah), melalui trasfer bangking dari Bank permata. a.n rekening SRI WAHYUNI, ke rekening BCA No 421 265 999-5, atas nama FIERGAAPRIZA;

□ Tanggal 3 Februari 2017 saksi membayar pembayaran ke empat Rp 144.000 000 (seratus empat puluh empat juta rupiah) trasfer bangking dari Bank BCA a.n rekening SRI WAHYUNI, ke rekening BCA No 421 265 999-5, atas nama FIERGAAPRIZA.

- Bahwa setelah uang masuk sebesar Rp 586.000 000 (lima ratus delapan puluh enam juta rupiah) saksi melakukan konfirmasi dan rumah yang dipesan saksi Agustiono tidak kunjung dibangun, saksi Agustiono menyampaikan kepada terdakwa bahwa angsuran di Stop dulu, kemudian saksi Agustiono memberikan waktu 1 (satu) bulan, setelah 1 (satu) bulan tidak juga dibangun, selanjutnya

Halaman 44 dari 52 Putusan Nomor 1193/Pid.B/2018/PN JKT.SEL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

saksi Agustiono menyatakan membatalkan transaksi pembelian rumah di Villa Kanaya tersebut dan minta uang yang telah saksi Agustiono transfer agar dikembalikan kepada saksi Agustiono;

- Bahwa pada tanggal 18 Mei 2017 lalu saksi DIMASZ EDWIN TOSANSYAH dan saksi R.M DODY HARIARTO menyampaikan kepada saksi AGUSTIONO bahwa saksi DIMASZ EDWIN TOSANSYAH dan saksi R.M DODY HARIARTO tidak pernah menerima uang tersebut dari terdakwa dan tidak pernah membuat serta menandatangani surat pernyataan yang diserahkan terdakwa dengan tanda tangan atas nama DIMASZ EDWIN TOSANSYAH dan saksi R.M DODY HARIARTO adalah tanda tangan Palsu;
- Bahwa terdakwa telah membuat surat pernyataan pengembalian uang muka di perum Villa Kanya palsu dan juga memalsukan tanda tangan saksi Dimasz;
- Bahwa atas perbuatan terdakwa diatas saksi Agustiono mengalami kerugian sekitar ± Rp. 586.000.000,- (lima ratus delapan puluh enam juta rupiah);
- Bahwa terdakwa sebelumnya tidak ijin terlebih dahulu kepada terdakwa dalam menggunakan rekening saksi Fierga untuk menampung pembayaran uang muka pembelian rumah di perum Villa Kanaya;
- Bahwa terdakwa tidak ijin dengan saksi Fierga dalam menggunakan rekening milik saksi Fierga untuk menampung pembayaran uang muka pembelian unit rumah di perum Villa Kanaya;
- Bahwa diperlihatkan barang bukti dipersingan berupa; 150 lembar print rekening BCA 068879999 an. Dimasz Edwin Tosansyah W; 3 lembar bukti transfer dari Bank BCA 0953173066 an. Ulung Putri AP; 20 lembar bukti transfer Bank Mandiri 1220005597243 an. Dieska Adisty Tanya; 1 lembar copy surat pesanan unit rumah Villa Kanaya; 3 lembar surat pembayaran angsuran, uang muka pembelian tanah dan bangunan Vila Kanaya; 4 lembar copy kwitansi pembayaran uang booking fee dan uang muka; 5 lembar copy bukti transfer; 130 lembar rekening Koran rek BCA 05470465591 an. Mifta Juliani tahun 2015,2016,2017; 102 lembar rekening Koran BCA 08800800588 an. Dewi Herawati tahun 2015,2016,2017; 278 lembar rekening BCA 4212659995 an. Fierga Apriza tahun 2015,2016,2017, 530 lembar rekening BCA 04212756443 an. Roni tahun 2014, 2015, 2016, 2017 yang berhasil disita oleh Penyidik.

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut diatas,

Halaman 45 dari 52 Putusan Nomor 1193/Pid.B/2018/PN JKT.SEL



Terdakwa dapat dinyatakan telah melakukan tindak pidana yang didakwakan kepadanya;

Menimbang, bahwa Terdakwa telah didakwa oleh Penuntut Umum dengan dakwaan kombinasi, maka Majelis Hakim terlebih dahulu mempertimbangkan dalam dakwaan Subsidiair dalam primer pasal 372 KUHP DAN Kedua Pasal 378 KUHP yang unsur-unsurnya adalah sebagai berikut:

1. Barang siapa.
2. Penggelapan yang dilakukan oleh orang yang penguasaannya terhadap barang disebabkan karena hubungan kerja atau karena pencaharian atau karena mendapat upah untuk itu;
3. Untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum dengan memakai nama palsu atau mertabat 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. Barang siapa.

Bahwa yang dimaksud dengan unsur "barangsiapa" setiap orang adalah orang atau manusia yang merupakan subjek hukum baik laki-laki atau perempuan yang sehat jasmani dan rohani yang melakukan perbuatan pidana, orang tersebut mampu bertanggungjawab secara pidana atas perbuatannya dan pada diri terdakwa tidak terdapat alasan pemaaf ataupun alasan penghapus pidana yang dapat membebaskan dirinya dari pertanggungjawaban pidana.

Menimbang bahwa, dihubungkan dengan perkara ini bahwa yang dimaksud dengan "barangsiapa" adalah terdakwa yang telah dihadapkan ke depan persidangan, kemudian identitas lengkap terdakwa RONI Bin H. DUDUNG sudah ditanyakan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan kepada lengkap terdakwa RONI Bin H. DUDUNG dan terdakwa telah membenarkan identitasnya tersebut yang juga sesuai dengan identitas yang diuraikan dalam surat dakwaan dan didepan persidangan terdakwa mengaku dalam keadaan sehat jasmani dan rohani serta telah dewasa dan mampu bertanggungjawab atas semua perbuatannya dan juga tidak ditemukan alasan sama sekali menunjukkan terjadinya "error in

Halaman 46 dari 52 Putusan Nomor 1193/Pid.B/2018/PN JKT.SEL



persona" dengan demikian sudah cukup menyatakan unsur barang siapa telah terbukti, mengenai apakah terdakwa terbukti melakukan tindak pidana adalah tergantung dari unsur-unsur pembuktian tindak Pidana lainnya.

Menimbang bahwa, dengan demikian unsur " barang siapa " terbukti secara sah dan meyakinkan menurut hukum .

Ad.2. Penggelapan yang dilakukan oleh orang yang penguasaannya terhadap barang disebabkan karena hubungan kerja atau karena pencaharian atau karena mendapat upah untuk itu;

Bahwa pada September 2014 saksi Iwan membeli 1 unit rumah di perum Villa Kanaya lalu saksi Iwan penyerahan uang muka sebanyak 13 tahap tersebut, sebagian transfer dari ATM bank BCA No rekening istri saksi Iwan 230- 153 0619, dan dari rekening BCA atas nama saksi No 016.1322 686, dan ada yang setor dari internet banking dari commonwealth bank, No Rek 105 977 7641, dan ada yang setor tunai dari Bank mandiri No rek 126 000 5949366, seluruhnya di tujuan ke rekening BCA No 4212659995 atas nama saksi FIERGA APRIZA, selanjutnya uang pembayaran tersebut oleh terdakwa hanya diserahkan sebagian kepada saksi Dimasz sedangkan yang diserahkan /ditransfer ke rekening Bank BCA nomor 6688799999 milik saksi DIMASZ EDWIN TOSANSYAH sebesar Rp. 65.000.000,- (enam puluh lima juta rupiah) dan sisanya digunakan untuk kepentingan pribadi terdakwa;

Menimbang bahwa sekitar tahun 2015 saksi Dieska telah membeli 1 unit rumah di perum Villa Kana di Jl.Batu Belah Kec. Cipedak Kel. Jagakarsam, Jakarta Selatan seharga Rp. 1.450.000.000,- (satu Milyar empat ratus lima puluh juta rupiah) dengan cara pembayaran diangsur setiap bulan selama 15 tahun,saksi Dieska membeli 1 unit rumah tersebut melalui terdakwa yang merupakan sales marketing pada kantor perum Villa Kanaya; saksi Dieska melakukan pembayaran booking fee sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) yang dbayarkan saksi Dieska dengan cara mentransfer ke rekening saksi Fierga A atas petunjuk dari terdakwa selanjutnya untuk pembayaran cicilan dilakukan sampai tahun 2016 ke rekening saksi Dewi dan saksi Mifta lalu uang pembayaran yang dikuasai saksi Mifta dipinjam oleh terdakwa untuk kepentingan pribadi padahal terdakwa mengetahui bahwa uang tersebut seharusnya di setorkan ke saksi Dimasz.



Menimbang bahwa, dengan demikian unsur ini telah bukti secara sah menurut hukum;

Ad.3. Untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum dengan memakai nama palsu atau mertabat palsu dengan tipu muslihat, ataupun rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya atau supaya memberi hutang maupun menghapuskan piutang;

Menimbang bahwa, pada Oktober 2016 saksi Agustiono tertarik untuk membeli 1 unit rumah di perum Villa Kanaya karena terdakwa mengaku sebagai sales marketing di perum Villa Kanaya lalu saksi Agustiono membayar uang booking fee sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) dengan cara mentransfer ke rekening BCA an. saksi Fierga Apriza selanjutnya terdakwa datang ke rumah saksi Agustiono untuk menyerahkan kwitansi pembayaran booking fee.

Menimbang bahwa saksi Agustiono melakukan pembayaran secara bertahap melalui rekening milik saksi FIERGA APRIZA, sebagai berikut :

- Tanggal 07 Nopember 2016 saksi membayar pembayaran pertama Rp. 144.000 000 (seratus empat puluh empat juta rupiah) melalui tranfer banking dari Bank BNI a.n rekening SRIWAHYUNI, transfer ke rekening BCA No 421 265 999-5 atas nama FIERGA APRIZA;
- Tanggal 30 Nopember 2016 membayar pembayaran tahap kedua Rp 144.000 000 (seratus empat puluh empat juta rupiah) pada, melalui trasfer banking dari Bank permata. a.n rekening SRIWAHYUNI, ke rekening BCA No 421 265 999-5, atas nama FIERGA APRIZA;
- Tanggal 27 Desember 2016 saksi membayar ke tiga Rp 144.000 000 (seratus empat puluh empat juta rupiah), melalui trasfer banking dari Bank permata. a.n rekening SRI WAHYUNI, ke rekening BCA No 421 265 999-5, atas nama FIERGA APRIZA;
- Tanggal 3 Februari 2017 saksi membayar pembayaran ke empat Rp 144.000 000 (seratus empat puluh empat juta rupiah) trasfer banking dari Bank BCA a.n rekening SRI WAHYUNI, ke rekening BCA No 421 265 999-5, atas nama FIERGA APRIZA.

Menimbang bahwa tanggal 18 Mei 2017 saksi DIMASZ EDWIN TOSANSYAH dan saksi R.M DODY HARIARTO menyampaikan kepada saksi AGUSTIONO bahwa saksi DIMASZ EDWIN TOSANSYAH dan

Halaman 48 dari 52 Putusan Nomor 1193/Pid.B/2018/PN JKT.SEL



saksi R.M DODY HARIARTO tidak pernah menerima uang tersebut dari terdakwa dan tidak pernah membuat serta menandatangani surat pernyataan yang diserahkan saksi Roni dengan tanda tangan atas nama DIMASZ EDWIN TOSANSYAH dan saksi R.M DODY HARIARTO adalah tanda tangan Palsu;

Menimbang bahwa, semua transfer pembayaran uang muka ditransfer ke rekening BCA milik saksi Fierga;

Menimbang bahwa, dengan demikian unsur ini juga telah terbukti secara sah menurut hukum ;

Menimbang, bahwa oleh karena semua unsur dari Pasal pasal 372 KUHP DAN Kedua Pasal 378 KUHP telah terpenuhi, maka Terdakwa haruslah dinyatakan telah terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan tindak pidana sebagaimana didakwakan dalam dakwaan primer;

Menimbang, bahwa oleh karena dakwaan primer telah terbukti maka dakwaan subsider dan seterusnya tidak perlu dipertimbangkan lagi;

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 barang bukti berupa :

- 150 lembar print rekening BCA 068879999 an. Dimasz Edwin Tosansyah W;
- 3 lembar bukti transfer dari Bank BCA 0953173066 an. Ulung Putri AP;
- 20 lembar bukti transfer Bank Mandiri 1220005597243 an. Dieska Adisty Tanya;
- 1 lembar copy surat pesanan unit rumah Villa Kanaya;
- 3 lembar surat pembayaran angsuran, uang muka pembelian tanah dan bangunan Vila Kanaya;
- 4 lembar copy kwitansi pembayaran uang booking fee dan uang muka;

Halaman 49 dari 52 Putusan Nomor 1193/Pid.B/2018/PN JKT.SEL



- 5 lembar copy bukti transfer;
- 130 lembar rekening Koran rek BCA 05470465591 an. Mifta Juliani tahun 2015,2016,2017;
- 102 lembar rekening Koran BCA 08800800588 an. Dewi Herawati tahun 2015,2016,2017;
- 278 lembar rekening BCA 4212659995 an. Fierga Apriza tahun 2015,2016,2017;
- 530 lembar rekening BCA 04212756443 an. Roni tahun 2014, 2015, 2016, 2017.

Tetap terlampir dalam perkara an. RONI Bin H. DUDUNG;

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 saksi Dimasz Edwin TW;

- Terdakwa tidak melakukan perdamaian dengan saksi Dimasz Edwin TW;
- Terdakwa telah menikmati hasil kejahatan.

Keadaan yang meringankan:

- Terdakwa belum pernah dihukum;

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

Memperhatikan, Pasal pasal 374 KUHP dan Pasal 378 KUHP dan Undang-undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menyatakan Terdakwa Roni Bin H. Dudung terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana "Penggelapan dalam jabatan dan Penipuan;
2. Menjatuhkan pidana kepada Terdakwa oleh karena itu dengan pidana penjara selama 2(dua) tahun dan 6 (enam) bulan;
3. Menetapkan masa penangkapan dan penahanan yang telah dijalani oleh Terdakwa dikurangkan seluruhnya dari pidana yang dijatuhkan tersebut;
4. Menetapkan supaya terdakwa tetap berada dalam tahanan;
5. Menetapkan barang bukti berupa :
 - 150 lembar print rekening BCA 068879999 an. Dimasz Edwin

Halaman 50 dari 52 Putusan Nomor 1193/Pid.B/2018/PN JKT.SEL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tosansyah W;

- 3 lembar bukti transfer dari Bank BCA 0953173066 an. Ulung Putri AP;
 - 20 lembar bukti transfer Bank Mandiri 1220005597243 an. Dieska Adisty Tanya;
 - 1 lembar copy surat pesanan unit rumah Villa Kanaya;
 - 3 lembar surat pembayaran angsuran, uang muka pembelian tanah dan bangunan Vila Kanaya;
 - 4 lembar copy kwitansi pembayaran uang booking fee dan uang muka;
 - 5 lembar copy bukti transfer;
 - 130 lembar rekening Koran rek BCA 05470465591 an. Mifta Juliani tahun 2015,2016,2017;
 - 102 lembar rekening Koran BCA 08800800588 an. Dewi Herawati tahun 2015,2016,2017;
 - 278 lembar rekening BCA 4212659995 an. Fierga Apriza tahun 2015, 2016,2017;
 -
 - 530 lembar rekening BCA 04212756443 an. Roni tahun 2014, 2015, 2016, 2017,
- Tetap terlampir dalam berkas perkara;
- 6. Membebaskan supaya terdakwa membayar biaya perkara sebesar Rp. 2.000,- (dua ribu rupiah) ;**

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, pada hari Kamis , tanggal 3 Januari 2019, oleh kami, sebagai Hakim Ketua, Achmad Guntur, S.H. , Dedy Hermawan, S.H., M.H., Indirawati, S.H..MH masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Senin tanggal 7 Januari 2019 oleh Hakim Ketua dengan didampingi para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Matius B. Situru, SH, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, serta dihadiri oleh Dinar Tirtawati, S.H., Penuntut Umum dan Terdakwa.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Halaman 51 dari 52 Putusan Nomor 1193/Pid.B/2018/PN JKT.SEL



Dedy Hermawan, S.H., M.H.

Achmad Guntur, S.H.

Indirawati, S.H.MH

Panitera Pengganti,

Matus B. Situru, SH