



**P U T U S A N**

Nomor 247/Pid.B/2023/PN Skt

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

Nama lengkap : MUHAMMAD RIZAD HIMAWAN, S.T. Bin SURYO  
SUBROTO  
Tempat lahir : Surakarta  
Umur/Tanggal lahir : 41/5 November 1981  
Jenis kelamin : Laki-laki  
Kebangsaan : Indonesia  
Tempat tinggal : Griya Adi 2 Blok D12 Panjangrejo, RT001 RW027,  
Kecamatan Mojolaban, Kabupaten Sukoharjo  
Agama : Islam  
Pekerjaan : Karyawan swasta

Terdakwa ditangkap pada tanggal 15 Juni 2023, berdasarkan surat perintah penangkapan Nomor Sp.Kap/86/VI/2023/Reskrim, tanggal 15 Juni 2023;

Terdakwa ditahan dalam tahanan Rutan oleh:

1. Penyidik sejak tanggal 15 Juni 2023 sampai dengan tanggal 4 Juli 2023
2. Penyidik Perpanjangan Oleh Penuntut Umum sejak tanggal 5 Juli 2023 sampai dengan tanggal 13 Agustus 2023
3. Penuntut Umum sejak tanggal 9 Agustus 2023 sampai dengan tanggal 28 Agustus 2023
4. Hakim Pengadilan Negeri sejak tanggal 23 Agustus 2023 sampai dengan tanggal 21 September 2023
5. Hakim Pengadilan Negeri Perpanjangan Oleh Ketua Pengadilan Negeri sejak tanggal 22 September 2023 sampai dengan tanggal 20 November 2023

Terdakwa didampingi oleh Penasehat Hukum yang bernama IMRON SUPOMO, S.H., & BRESTIARA GANINDYA, S.H., Keduanya Advokat yang berkantor di "IMRON SUPOMO,SH. Dan Rekan" yang beralamat di Jalan Turangga No. 27, Perumahan Winong Baru, Ngringo, Jaten, Karanganyar, dengan Surat Kuasa tanggal 25 Agustus 2023 yang telah didaftarkan di

Halaman 1 dari 32 Putusan Nomor 247/Pid.B/2023/PN Skt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surakarta pada tanggal 30 Agustus 2023  
Nomor: 772;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca:

- Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 247/Pid.B/2023/PN Skt tanggal 23 Agustus 2023 tentang penunjukan Majelis Hakim;
- Penetapan Majelis Hakim Nomor 247/Pid.B/2023/PN Skt tanggal 23 Agustus 2023 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 terdakwa MUHAMMAD RIZAD HIMAWAN, S.T. Bin SURYO SUBROTO telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana penipuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 378 KUHP dalam dakwaan Pertama,
2. Menjatuhkan Pidana terhadap terdakwa MUHAMMAD RIZAD HIMAWAN, S.T. Bin SURYO SUBROTO dengan pidana penjara selama 1 (satu) tahun dan 6 (enam) bulan dikurangi selama terdakwa berada dalam masa penahanan sementara dengan perintah terdakwa tetap ditahan,
3. Menetapkan barang bukti berupa:
  - 1 (satu) bendel foto copy SHM 05584 an MUHAMMAD RISKY HERLAMBANG
  - 1 (satu) bendel foto copy SHM 05585 an MUHAMMAD RISKY HERLAMBANG
  - Surat pernyataan dari MUHAMMAD RIZAD HIMAWAN
  - Surat pernyataan dari MUHAMMAD RISKY HERLAMBANG
  - Satu bendel rekening tahapan BCA mulai bulan Oktober 2019 sampai dengan bulan Agustus 2022 an. OKKY RAHARDIAN HUTAMA dengan norek 3920358321.

Dikembalikan kepada saksi OKKY RAHARDIAN HUTAMA,

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

Setelah mendengar pembelaan Penasihat Hukum Terdakwa yang pada pokoknya sebagai berikut:

Halaman 2 dari 32 Putusan Nomor 247/Pid.B/2023/PN Skt



1. Menerima Pledoi Penasehat Hukum Terdakwa seluruhnya;
2. Menyatakan Perbuatan Terdakwa tidak terbukti melakukan perbuatan yang di dakwakan oleh Jaksa Penuntut Umum atau setidaknya tidaknya terdakwa melakukan perbuatan yang didakwakan namun perbuatan tersebut bukan merupakan sebuah tindak pidana;
3. Membebaskan Terdakwa dari dakwaan jaksa penuntut umum (vrijspraak) atau setidaknya tidaknya melepaskan Terdakwa dari segala tuntutan hukum (Onslag van Rechtsvervolging);
4. Memulihkan hak-hak Terdakwa dalam kemampuan, kedudukan, harkat serta martabatnya;
5. Memerintahkan Jaksa Penuntut Umum mengeluarkan terdakwa dari tahanan;
6. Membebaskan Biaya Perkara kepada Negara,
7. Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Aeq aquo et bono)

Setelah mendengar tanggapan Penuntut Umum (Replik) yang disampaikan pada tanggal 11 Oktober 2023 terhadap pembelaan Penasehat Hukum Terdakwa yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Perbuatan yang dilakukan oleh terdakwa telah memenuhi unsur-unsur perbuatan pidana sebagaimana yang telah diuraikan dalam Surat Tuntutan,
2. Jaksa Penuntut Umum tetap pada Tuntutan Pidananya yang telah dibacakan dan disampaikan pada persidangan tanggal 4 Oktober 2023;

Setelah mendengar Tanggapan Terdakwa melalui Penasehat Hukumnya terhadap tanggapan Penuntut Umum, yang pada pokoknya tetap pada nota pembelaannya tersebut;

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

**PERTAMA**

Bahwa Terdakwa MUHAMMAD RIZAD HIMAWAN, S.T. Bin SURYO SUBROTO pada tanggal 2 Nopember 2019 atau setidaknya tidaknya pada waktu-waktu tertentu yang masih termasuk dalam tahun 2019 bertempat di Hotel Sahid yang beralamat di Jl. Gajahmada No. 82 , Kelurahan Ketelan, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta atau setidaknya tidaknya pada suatu tempat yang masih termasuk di dalam Daerah Hukum Pengadilan Negeri Surakarta, dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan

Halaman 3 dari 32 Putusan Nomor 247/Pid.B/2023/PN Skt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum, dengan memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu muslihat, ataupun rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya, atau supaya memberi hutang maupun menghapus piutang, perbuatan tersebut dilakukan Terdakwa dengan cara sebagai berikut:

- Bahwa terdakwa MUHAMMAD RIZAD HIMAWAN, S.T. Bin SURYO SUBROTO pada tanggal 2 Nopember 2019 bertempat di Hotel Sahid yang beralamat di Jl. Gajahmada No. 82, kelurahan Ketelan, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta menawarkan kepada saksi korban (saksi OKKY RAHADIAN HUTAMA) 2 (dua) unit rumah di Perum Zoya Permata Residence, Purbayan, Kecamatan Baki, Kabupaten Sukoharjo dengan harga Rp. 780.000.000,- (tujuh ratus delapan puluh juta rupiah) dengan kesepakatan setelah selesai pembayaran sertifikat rumah akan langsung diserahkan dan langsung balik nama sesuai nama pembeli, terdakwa juga mengatakan Perum Zoya Permata Residence sudah banyak pembeli, sebagian sudah dibangun, pembayaran pembelian dapat disesuaikan dengan uang yang saksi korban punya tiap bulannya,
- Bahwa atas penawaran yang disampaikan oleh terdakwa tersebut saksi OKKY RAHADIAN HUTAMA menjadi tertarik dan bersedia mengambil 2 unit rumah di kapling A7 dan A8 Perum Zoya Permata Residence, Purbayan, Kecamatan Baki, Kabupaten Sukoharjo seharga Rp. 780.000.000,- (tujuh ratus delapan puluh juta rupiah) dengan melakukan pembayaran tanda jadi sebesar Rp. 7.500.000,- (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) melalui transfer, kemudian pada bulan Nopember 2019 sampai dengan bulan April 2022 diangsur dengan nominal yang berbeda-beda,
- Bahwa setelah saksi korban (saksi OKKY RAHADIAN HUTAMA) melunasi pembayaran 2 (dua) unit rumah di Perum Zoya Permata Residence (sebagaimana kwitansi tertanggal 19 Pebruari 2023) ternyata sertifikat rumah nomor SHM 05584 (untuk kapling A7) dan sertifikat SHM Nomor 05585 (untuk kapling A8) yang keduanya atas nama MUHAMMAD RIZKI HERLAMBANG tidak diberikan kepada saksi korban dan tanpa sepengetahuan atau pemberitahuan kepada saksi korban sertifikat perumahan telah menjadi jaminan di PT BPR Lestari Jateng, sehingga sertifikat tidak dapat dibaliknama menjadi atas nama saksi korban.
- Bahwa akibat perbuatan terdakwa tersebut saksi korban mengalami kerugian kurang lebih Rp. 780.000.000,- (tujuh ratus delapan puluh juta

Halaman 4 dari 32 Putusan Nomor 247/Pid.B/2023/PN Skt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rupiah) dan karena merasa dirugikan terdakwa dilaporkan oleh saksi korban kepada pihak berwajib untuk diproses secara hukum.

Perbuatan terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 378 KUHP.

Atau

KEDUA

Bahwa Terdakwa MUHAMMAD RIZAD HIMAWAN, S.T. Bin SURYO SUBROTO pada kurun waktu antara tanggal 2 Nopember 20019 sampai dengan tanggal 19 Pebruari 2023 atau setidaknya pada waktu-waktu tertentu yang masih termasuk dalam tahun 2019 sampai dengan tahun 2023, bertempat di Hotel Sahid yang beralamat di Jl. Gajahmada No. 82 , Kelurahan Ketelan, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta atau setidaknya pada suatu tempat yang masih termasuk di dalam Daerah Hukum Pengadilan Negeri Surakarta, dengan sengaja dan melawan hukum memiliki barang sesuatu yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain tetapi yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan, perbuatanmana dilakukan terdakwa dengan cara sebagai berikut :

- Bahwa pada awalnya terdakwa MUHAMMAD RIZAD HIMAWAN, S.T. Bin SURYO SUBROTO pada tanggal 2 Nopember 2019 bertempat di Hotel Sahid yang beralamat di Jl. Gajahmada No. 82, kelurahan Ketelan, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta menawarkan kepada saksi korban (saksi OKKY RAHADIAN HUTAMA) 2 (dua) unit rumah di Perum Zoya Permata Residence, Purbayan, Kecamatan Baki, Kabupaten Sukoharjo dengan harga Rp. 780.000.000,- (tujuh ratus delapan puluh juta rupiah) dengan kesepakatan setelah selesai pembayaran sertifikat rumah akan langsung diserahkan dan langsung balik nama sesuai nama pembeli, terdakwa juga mengatakan Perum Zoya Permata Residence sudah banyak pembeli, sebagian sudah dibangun, pembayaran pembelian dapat disesuaikan dengan uang yang saksi korban punya tiap bulannya,
- Bahwa atas penawaran yang disampaikan oleh terdakwa tersebut saksi OKKY RAHADIAN HUTAMA menjadi tertarik dan bersedia mengambil 2 unit rumah di kapling A7 dan A8 Perum Zoya Permata Residence, Purbayan, Kecamatan Baki, Kabupaten Sukoharjo seharga Rp. 780.000.000,- (tujuh ratus delapan puluh juta rupiah) dengan melakukan pembayaran tanda jadi sebesar Rp. 7.500.000,- (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) melalui transfer , kemudian pada bulan Nopember 2019 sampai dengan bulan April 2022 diangsur dengan nominal yang berbeda-beda,

Halaman 5 dari 32 Putusan Nomor 247/Pid.B/2023/PN Skt





- Bahwa selanjutnya setelah saksi korban (saksi OKKY RAHADIAN HUTAMA) melunasi pembayaran 2 (dua) unit rumah di Perum Zoya Permata Residence sebagaimana kwitansi tertanggal 19 Pebruari 2023 uang yang diserahkan kepada terdakwa tidak digunakan untuk mengurus baliknama sertifikat 2 unit rumah yaitu sertifikat rumah nomor SHM 05584 (untuk kapling A7) dan sertifikat SHM Nomor 05585 (untuk kapling A8) yang keduanya atas nama MUHAMMAD RIZKI HERLAMBANG menjadi atas nama saksi korban, hal tersebut tidak dapat dilakukan terdakwa karena ternyata sertifikat perumahan telah menjadi agunan di BPR Lestari Jateng dan oleh terdakwa uang yang telah diterima dari saksi korban juga tidak dikembalikan terdakwa kepada saksi korban,
- Bahwa akibat perbuatan terdakwa tersebut saksi korban mengalami kerugian kurang lebih Rp. 780.000.000,- (tujuh ratus delapan puluh juta rupiah) dan karena merasa dirugikan terdakwa dilaporkan oleh saksi korban kepada pihak berwajib untuk diproses secara hukum.

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

Menimbang, bahwa terhadap pembacaan surat dakwaan tersebut, Terdakwa melalui Penasehat Hukumnya menyatakan telah mengerti dan menyatakan tidak mengajukan keberatan atau eksepsi;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan kebenaran dakwaan tersebut, Penuntut Umum telah mengajukan beberapa orang saksi dalam persidangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi Cancellita Anindyaputri, yang dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
  - Bahwa saksi pernah diperiksa oleh penyidik Polisi lalu keterangan saksi dituangkan didalam BAP dan hasilnya setelah saksi selesai membaca tanda setuju saksi membubuhkan tanda tangan didalam BAP tersebut;
  - Bahwa saksi kenal dengan terdakwa karena istri terdakwa yang bernama saudari Berty Widyatna adalah teman dari saksi Okky Rahardian Utama dan saksi juga mengenal istri terdakwa tersebut;
  - Bahwa pada saat saksi diperiksa di persidangan dalam keadaan sehat jasmani dan rohani serta bersedia memberikan keterangan yang sebenarnya;
  - Bahwa istri terdakwa yaitu saudari Berty Widyatna adalah teman kerja dari saksi Okky Rahadian Utama;
  - Bahwa saksi bekerja sebagai design interior;

Halaman 6 dari 32 Putusan Nomor 247/Pid.B/2023/PN Skt



- Bahwa saksi mengetahui saksi Okky Rahadian Utama telah membeli rumah dari terdakwa yaitu rumah di Perumahan Zoya Permata Residence Purbayan, Baki, Sukoharjo sebanyak 2 (dua) unit dengan nomor A7 dan A8;
- Bahwa dari penuturan saksi Okky Rahadian Utama kepada saksi, harga 2 (dua) unit rumah yang dibeli dari terdakwa tersebut seharga Rp780.000.000 (tujuh ratus delapan puluh juta rupiah);
- Bahwa untuk rumah yang dibeli saksi Okky Rahadian Utama tersebut dengan system pesan bangun dan saat bangunan sudah dimulai dibangun, saksi Okky Rahadian Utama meminta bantuan saksi untuk mendesain rumahnya;
- Bahwa awalnya saksi Okky Rahadian Utama pada waktu itu membeli 1 (satu) unit baru kemudian tambah 1 (satu) unit lagi;
- Bahwa saksi pernah diajak saksi Okky Rahadian Utama ke lokasi Perumahan Zoya Permata Residence tersebut dimana setahu saksi waktu datang ke lokasi sudah ada 4 (empat) unit yang terbangun;
- Bahwa rumah yang dibeli saksi Okky Rahadian Utama, saksi melihat rumah sudah mulai terbangun namun belum finishing;
- Bahwa saksi tidak mengetahui secara detail terkait transaksi pembayaran rumah yang dibeli saksi Okky Rahadian Utama dari terdakwa tetapi dari penuturan saksi Okky Rahadian Utama kepada saksi, rumah tersebut sudah dibayar lunas;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa kali cicilan rumah tersebut;
- Bahwa pada saat melihat ke lokasi, menurut saksi progress pembangunan rumah saksi Okky Rahadian Utama sudah mencapai 60-70%;
- Bahwa setahu saksi untuk rumah yang dipesan bangun tersebut ada kolam renang;
- Bahwa saksi mendengar dari saksi Okky Rahadian Utama terkait rumah yang dibeli tersebut ada permasalahan yaitu rumah sudah dibayar lunas tetapi sertifikat tidak bisa diserahkan kepada saksi Okky Rahadian Utama dan ketika diminta mundur-mundur terus karena ternyata sertifikat telah dijaminkan di BPR;
- Bahwa saksi menerangkan setahu saksi tidak ada perjanjian terkait jual beli rumah yang ada hanya lisan antara saksi Okky Rahadian Utama dengan terdakwa karena sesama teman;

Halaman 7 dari 32 Putusan Nomor 247/Pid.B/2023/PN Skt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi dari penuturan saksi Okky Rahadian Utama, hanya ada kesepakatan lisan untuk membayar DP dan sisanya diangsur tetapi secara detail seperti apa saksi tidak tahu;
- Bahwa saksi pernah menyaksikan adanya pertemuan antara terdakwa dengan saksi Okky Rahadian Utama di Hotel Sahid tetapi apa yang dibicarakan saksi tidak tahu pasti karena saksi tidak ikut menimbrung hanya melihat saja karena kebetulan saksi juga sedang berada di Hotel Sahid;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, Terdakwa menyatakan keberatan dan ada beberapa yang tidak benar;

**2. Saksi Okky Rahadian Utama, yang dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:**

- Bahwa saksi pernah diperiksa oleh penyidik Polisi lalu keterangan saksi dituangkan didalam BAP dan hasilnya setelah saksi selesai membaca tanda setuju saksi membubuhkan tanda tangan didalam BAP tersebut;
- Bahwa saksi kenal dengan terdakwa karena istri terdakwa yang bernama saudari Berty Widyatna adalah teman kerja saksi;
- Bahwa saksi menerangkan telah membeli rumah dari terdakwa yaitu rumah yang berada di Perumahan Zoya Permata Residence Purbayan, Baki, Sukoharjo sebanyak 2 (dua) unit dengan nomor A7 dan A8 seharga Rp780.000.000 (tujuh ratus delapan puluh juta rupiah);
- Bahwa awalnya saksi ingin memiliki rumah lalu oleh saudari Berty Widyatna (istri terdakwa), saksi dikenalkan dengan suaminya (terdakwa) yang kebetulan sebagai developer, selanjutnya setelah bertemu dengan terdakwa, saksi ditawarkan untuk mengambil perumahan di Zoya Permata dimana saat itu terdakwa mengatakan untuk pembayarannya bisa dilakukan secara bertahap selama 16 (enam belas) bulan dan setelah selesai pembayaran sertifikat akan diberikan;
- Bahwa kesepakatan tersebut terjadi pada hari Sabtu tanggal 2 Nopember 2019 bertempat di Hotel Sahid yang beralamat di Jalan Gajah Mada Nomor 82, Kelurahan Ketelan, Kecamatan Banjarsari, Surakarta;
- Bahwa kesepakatan tersebut hanya lisan tanpa ada perjanjian secara tertulis;
- Bahwa setelah sepakat, saksi memberikan tanda jadi kepada terdakwa sebesar Rp. 7.500.000,- (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) dengan transfer, selanjutnya saksi membayar secara bertahap dari bulan Nopember 2019 sampai dengan April 2022 dengan jumlah nominal yang berbeda-beda;

Halaman 8 dari 32 Putusan Nomor 247/Pid.B/2023/PN Skt

**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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa uang pembayaran ditransfer ke rekening terdakwa;
- Bahwa saksi tertarik mengambil rumah di Perumahan Zoya Permata Residence tersebut karena oleh terdakwa, saksi diberikan kelonggaran untuk pembayarannya dan setelah selesai (lunas) sertifikat dijanjikan oleh terdakwa akan diberikan kepada saksi;
- Bahwa saksi sudah beberapa kali melihat lokasi Perumahan Zoya Permata Residence dan saksi melihat di lokasi tersebut ada beberapa unit rumah termasuk rumah yang dibeli oleh saksi;
- Bahwa untuk pembayaran rumah tersebut sudah lunas, tetapi sertifikat sampai sekarang tidak diberikan kepada saksi sehingga saksi merasa dirugikan;
- Bahwa saksi pernah meminta sertifikat tersebut tetapi dijanjikan mundur-mundur terus;
- Bahwa saksi mengetahui ternyata sertifikat untuk rumah yang dibeli saksi sudah dijaminan di BPR Lestari;
- Bahwa awalnya saksi tidak mengetahui sertifikat untuk rumah yang dibeli saksi sudah dijaminan di BPR Lestari lalu ketika saksi datang ke lokasi ternyata di depan Perumahan Zoya Permata Residence sudah dipasang spanduk yang isinya tulisan kalau rumah dan/atau tanah tersebut menjadi jaminan di PT. BPR Lestari;
- Bahwa kemudian saksi mencari tahu di BPR Lestari dan memang benar tanah dan rumah tersebut telah dijaminan;
- Bahwa saksi akhirnya mengetahui sertifikat tanah ternyata atas nama MUHAMMAD RIZKY HERLAMBAH yang merupakan kakak kandung dari terdakwa;
- Bahwa pada waktu saksi hendak membeli rumah tersebut, saksi tidak diperlihatkan sertifikat rumah tersebut;
- Bahwa kata-kata yang disampaikan terdakwa saat menawarkan rumah kepada saksi adalah rumah di Perumahan Zoya Permata Residence sudah banyak pembeli, dimana sebagian sudah ada yang dibangun, dan pembayaran dapat disesuaikan dengan uang yang saksi punya dan setelah lunas akan langsung balik nama;
- Bahwa awalnya saksi membeli satu unit rumah dulu selanjutnya tambah lagi satu unit sehingga ada 2 (dua) unit yang saksi beli;
- Bahwa pembangunan rumah dengan system pesan bangun;
- Bahwa untuk rumah yang 1 (satu) unit saksi memang meminta dibuatkan adanya kolam renang;

Halaman 9 dari 32 Putusan Nomor 247/Pid.B/2023/PN Skt

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengakui sebelum menyerahkan DP sebesar Rp7.500.000 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) di bulan Nopember 2019, saksi pernah mentrasfer uang kepada terdakwa sebesar Rp3.000.000,- (tiga juta rupiah) dimana uang tersebut ditransfer melalui M banking ke rekening BCA no.3920283992 atas nama MUHAMMAD RIZAD HIMAWAN S;
- Bahwa saksi membenarkan adanya kwitansi bukti pelunasan pembelian 2 unit rumah seharga Rp780.000.000 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) tertanggal 19 Pebruari 2023;
- Bahwa pembayaran rumah yang saksi transfer sesuai bukti rekening koran adalah dari Bulan Oktober 2019 sampai dengan bulan April 2022;
- Bahwa selain itu ada pembayaran di bulan Nopember 2022 dengan alasan untuk membayar angsuran di BPR Lestari;
- Bahwa untuk progress Pembangunan rumah belum 100% terbangun;
- Bahwa saksi mengetahui tanah sudah dikavling-kavling setahu saksi ada sekitar 14 (empat belas) kavling termasuk 2 (dua) kavling yang dibeli oleh saksi;
- Bahwa karena merasa dirugikan akhirnya saksi melaporkan terdakwa ke Polisi;
- Bahwa saksi menginginkan uangnya dikembalikan;
- Bahwa benar saksi sudah pernah menerima pengembalian uang dari terdakwa kurang lebih Rp150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa terhadap barang bukti yang diperlihatkan di persidangan saksi telah membenarkan;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, Terdakwa menyatakan keberatan dan ada beberapa yang tidak benar;

**3. Saksi Apriliyan Catur Endrik Yanto, yang dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:**

- Bahwa saksi pernah diperiksa oleh penyidik Polisi lalu keterangan saksi dituangkan didalam BAP dan hasilnya setelah saksi selesai membaca tanda setuju saksi membubuhkan tanda tangan didalam BAP tersebut;
- Bahwa saksi mengenal dengan saksi Okky Rahadian Utama sebagai teman;
- Bahwa saksi mengetahui saksi Okky Rahadian Utama membeli rumah di Perumahan Zoya Permata Residence dari terdakwa;
- Bahwa saksi pernah diajak cek lokasi ke Perumahan Zoya Permata Residence kurang lebih 2 (dua) kali ke lokasi;

Halaman 10 dari 32 Putusan Nomor 247/Pid.B/2023/PN Skt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi sudah melihat bangunan rumah yang dibeli oleh saksi Okky Rahadian Utama dari terdakwa tersebut;
  - Bahwa menurut saksi progress Pembangunan rumah tersebut sekitar 50%;
  - Bahwa saksi Okky Rahadian Utama membeli rumah di perum tersebut sebanyak 2 (dua) kavling;
  - Bahwa menurut penuturan dari saksi Okky Rahadian Utama kepada saksi, saksi Okky Rahadian Utama membeli 2 (dua) unit rumah di Perumahan Zoya Permata Residence, Purbayan, Baki Sukoharjo seharga Rp780.000.000,- (tujuh ratus delapan puluh juta rupiah) untuk 2 (dua) unit yaitu di A7 dan A8;
  - Bahwa untuk kesepakatan pembayaran rumah tersebut, menurut Perumahan Zoya Permata Residence adalah selama 16 (enam belas) bulan dan setelah lunasnya pembayaran ternyata sertifikat tidak diberikan kepada saksi Okky Rahadian Utama karena sertifikat diagunkan di BPR Lestari;
  - Bahwa dari penuturan saksi Okky Rahadian Utama kepada saksi, untuk pembayaran uang muka adalah Rp7.500.000 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) melalui transfer selanjutnya pembayaran dilakukan bulan Nopember 2019 sampai dengan April 2022 dengan nominal yang berbeda-beda;
  - Bahwa saksi melihat ke lokasi untuk unit rumah yang dibangun atas permintaan saksi Okky Rahadian Utama ada kolam renang dan sudah ada desain kolam renangnya;
  - Bahwa saksi mengetahui pekerjaan terdakwa adalah developer;
- Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, Terdakwa menyatakan tidak keberatan dan membenarkannya;
- 4. Saksi Muhammad Rizky Herlambang, yang dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:**
- Bahwa saksi pernah diperiksa oleh penyidik Polisi lalu keterangan saksi dituangkan didalam BAP dan hasilnya setelah saksi selesai membaca tanda setuju saksi membubuhkan tanda tangan didalam BAP tersebut;
  - Bahwa saksi adalah kakak kandung dari terdakwa;
  - Bahwa pekerjaan saksi adalah developer;
  - Bahwa saksi mengetahui permasalahan terdakwa yaitu masalah jual beli rumah di Perumahan Zoya Permata Residence;

Halaman 11 dari 32 Putusan Nomor 247/Pid.B/2023/PN Skt

#### 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 Perumahan Zoya Permata Residence tersebut adalah milik saksi.
- Bahwa Perumahan Zoya Permata Residence tersebut milik perseorangan bukan milik PT maupun CV;
- Bahwa dalam Perumahan Zoya Permata Residence ada 14 (empat belas) kavling;
- Bahwa saksi pernah meminta terdakwa untuk menjualkan rumah di Perumahan Zoya Permata Residence tersebut;
- Bahwa saksi menerangkan terdakwa sempat memberitahu kalau rumah pada Perumahan Zoya Permata Residence sudah 2 (dua) unit yang terjual;
- Bahwa terdakwa memberitahukan pada saksi, yang membeli 2 (dua) unit tersebut adalah saksi Okky Rahadian Utama;
- Bahwa untuk sertifikat rumah pada Perumahan Zoya Permata Residence seluruhnya termasuk 2 (dua) unit yang dibeli saksi Okky Rahadian Utama masih atas nama saksi;
- Bahwa dari 14 kavling sudah ada 3 (tiga) yang terjual dengan rincian 2 (dua) unit yang menjual adalah terdakwa dan dibeli saksi Okky Rahadian Utama sedangkan yang 1 (satu) unit saksi sendiri yang menjualnya;
- Bahwa untuk pembelian rumah pada Perumahan Zoya Permata Residence dengan sistem pesan bangun;
- Bahwa awalnya saksi tidak tahu untuk unit yang dijual terdakwa kepada saksi Okky Rahadian Utama laku berapa, dan setelah pertengahan baru mengetahui 2 (dua) unit tersebut oleh terdakwa dijual kurang lebih Rp800.000.000 (delapan ratus juta rupiah) sedangkan seharusnya 1 (satu) unitnya seharusnya seharga Rp570.000.000,- (lima ratus juta rupiah);
- Bahwa luas 1 (satu) kavling kurang lebih 81 m<sup>2</sup>;
- Bahwa saksi mengetahui ada 2 (dua) unit yang dijual oleh terdakwa sekitar tahun 2021;
- Bahwa saksi pernah menerima uang setoran penjualan rumah dari terdakwa sekitar Rp200.000.000 (dua ratus juta rupiah) yang diberikan secara bertahap;
- Bahwa saksi memberikan keleluasaan kepada terdakwa untuk menawarkan rumah di Perumahan Zoya Permata Residence tersebut;
- Bahwa pada Perumahan Zoya Permata Residence sudah ada 5 (lima) kavling yang dibangun;

Halaman 12 dari 32 Putusan Nomor 247/Pid.B/2023/PN Skt

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sertifikat tanah di Perumahan Zoya Permata Residence telah saksi agunkan di BPR Lestari pada sekitar tahun 2021;
- Bahwa saksi pernah bertemu dengan P saksi Okky Rahadian Utama yang intinya saksi Okky Rahadian Utama meminta uangnya dikembalikan;
- Bahwa sudah ada pengembalian kepada saksi Okky Rahadian Utama kurang lebih Rp150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa saksi pernah membuat surat pernyataan untuk ikut berusaha menyelesaikan permasalahan ini, namun karena masih kesulitan pendanaan jadi belum bisa memenuhi semuanya;
- Bahwa tanah di Perumahan Zoya Permata Residence milik saksi tersebut adalah tanah yang saksi beli di tahun 2019;
- Bahwa saksi sudah memulai usaha property dari tahun 2018;
- Bahwa sudah 5 (lima) tahun saksi berkecimpung di dunia property namun baru 3 (tiga) tahun baru di bidang perumahan;
- Bahwa luas tanah keseluruhan di dari tahun 2018 adalah sekitar 2300 m2;
- Bahwa untuk 1 (satu) unit rumah harga Rp570.000.000,- (lima ratus tujuh puluh juta rupiah) dengan rincian Rp280.000.000,- (dua ratus delapan puluh juta rupiah) untuk tanah sedangkan Rp290.000.000 (dua ratus sembilan puluh juta rupiah) untuk bangunan;
- Bahwa dari penuturan terdakwa kepada saksi, awalnya saksi Okky Rahadian Utama membeli 1 (satu) unit lalu nambah lagi 1 (satu) unit lagi;
- Bahwa progress bangunan rumah sudah 80%;
- Bahwa untuk RAB tidak ada;
- Bahwa sertifikat diagunkan senilai Rp2.100.000.000 (dua milyar seratus juta rupiah) dimana dari uang tersebut ada yang digunakan untuk membangun rumah pada Perumahan Zoya Permata Residence;
- Bahwa jika ada DP maka hanya dibuatkan kwitansi selanjutnya kalau sudah proses baik melalui cash atau KPR dibuatkan perjanjian jual beli di depan notaris;
- Bahwa saksi tidak mengetahui kwitansi pembayaran untuk pembelian 2 (dua) unit rumah yang dibeli saksi Okky Rahadian Utama, yang saksi ketahui hanya kwitansi pembayaran lunas setelah masalah ini muncul;
- Bahwa terhadap barang bukti yang diperlihatkan di persidangan berupa foto copy sertifikat dan surat pernyataan tanggal 3 Januari 2023 telah dibenarkan oleh saksi;

Halaman 13 dari 32 Putusan Nomor 247/Pid.B/2023/PN Skt

#### 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

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, Terdakwa menyatakan tidak keberatan namun ada yang salah;

5. saksi Nafisah Irawati, yang dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi pernah diperiksa oleh penyidik Polisi lalu keterangan saksi dituangkan didalam BAP dan hasilnya setelah saksi selesai membaca tanda setuju saksi membubuhkan tanda tangan didalam BAP tersebut;
- Bahwa saksi adalah ibu kandung dari terdakwa;
- Bahwa permasalahan yang menimpa terdakwa adalah mengenai pembelian rumah di Perumahan Zoya Permata Residence yang dibeli oleh saksi Okky Rahadian Utama;
- Bahwa permasalahan ini muncul karena sertifikat belum diserahkan kepada saksi Okky Rahadian Utama;
- Bahwa rumah yang dibeli saksi Okky Rahadian Utama ada 2 (dua) unit;
- Bahwa saksi Okky Rahadian Utama meminta uangnya dikembalikan oleh terdakwa;
- Bahwa telah ada pengembalian dari terdakwa kepada saksi Okky Rahadian Utama namun baru dicicil kurang lebih Rp150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa awalnya saksi Okky Rahadian Utama bersedia untuk menyelesaikan permasalahan ini secara kekeluargaan namun akhirnya tidak bersedia;
- Bahwa rumah yang dijual tersebut adalah milik saksi Muhammad Rizky Herlambang yang merupakan kakak terdakwa;
- Bahwa saksi mengetahui sertifikat dijaminkan di BPR Lestari;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, Terdakwa menyatakan tidak keberatan dan membenarkannya;

6. saksi Yohana Stela Dewi, yang dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi pernah diperiksa oleh penyidik Polisi lalu keterangan saksi dituangkan didalam BAP dan hasilnya setelah saksi selesai membaca tanda setuju saksi membubuhkan tanda tangan didalam BAP tersebut;
- Bahwa saksi bekerja sebagai legal di BPR Lestari;
- Bahwa tugas dan tanggung jawab saksi adalah melakukan penyiapan dokumen kredit, memberikan surat peringatan angsuran kepada debitur, melaksanakan eksekusi lelang, meminta permohonan

Halaman 14 dari 32 Putusan Nomor 247/Pid.B/2023/PN Skt

#### 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

eksekusi ke pengadilan dan mengurus perijinan terkait dengan BPR Lestari Jateng;

- Bahwa ada agunan sertifikat atas nama saksi Muhammad Rizky Herlambang di BPR Lestasi dan berdasarkan perjanjian kredit terjadi pada hari Senin tanggal 28 Juni 2021 dengan nominal Rp2.100.000.000 (dua milyar seratus juta rupiah);
- Bahwa sertifikat yang diagunakan di BPR Lestari tersebut ada 13 (tiga belas) sertifikat termasuk SHM 05584 dan SHM 05585 atas nama saksi Muhammad Riskiy Herlambang;
- Bahwa saksi menerangkan persyaratan yang diajukan saat itu adalah Copy SHM, buku nikah, identitas diri, KTP, KK, NPWP, pajak PBB terakhir dan mutasi rekening sedangkan untuk developer menunjukan site plan IMB, dan untuk PT menunjukan akta pendirian, serta apabila take over diperlukan surat keterangan lunas dari bank sebelumnya dan harus diroya lebih dahulu;
- Bahwa pengajuan pinjaman atas nama saksi Muhammad Risky Herlambang secara pribadi adalah dengan cara take over dari BPR Sabar Artha Prima dengan mengagunakan SHM sebanyak 13 (tiga belas) termasuk SHM 05585 dan 05584;
- Bahwa 13 (tiga belas) yang dijaminan tersebut berada di Perumahan Zoya Permata Residence Alamat Baki Sukoharjo dan semua dilakukan HT kecuali SHM 05585 dan SHM 05586 di HT yang mana menjadi satu dengan HT nomor 03798/2021 tanggal 14 Juli 2021 dengan nilai tanggungan Rp525.000.000 (lima ratus dua puluh lima ribu rupiah);
- Bahwa saksi Muhammad Risky Herlambang mengagunakan 2 (dua) SHM tersebut tidak memberitahukan apakah SHM sudah terjual atau belum karena intinya SHM diagunakan ke pihak BPR Lestari sehingga dari pihak BPR Lestari bersedia melakukan perjanjian kredit dan apabila pihak BPR mengetahui sudah dijual pasti tidak akan memberikan kredit;
- Bahwa saksi Muhammad Risky Herlambang melakukan perjanjian peminjaman Rp2.100.000.000 (dua milyar seratus juta rupiah) dengan 2 (dua) fasilitas kredit yaitu pinjaman tetap sebesar Rp1.800.000.000 (satu milyar delapan ratus juta rupiah) dengan jangka waktu 12 (dua belas) bulan dan pinjaman instalmen senilai Rp300.000.000 (tiga ratus juta rupiah) jangka waktu 60 (enam puluh) bulan;
- Bahwa untuk pinjaman dengan nilai Rp1.800.000.000 (satu milyar delapan ratus juta rupiah) jatuh tempo tanggal 28 Juli 2024, sedangkan

Halaman 15 dari 32 Putusan Nomor 247/Pid.B/2023/PN Skt

## 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

pinjaman senilai Rp300.000.000 (tiga ratus juta rupiah) jatuh tempo tanggal 28 Juli 2026;

- Bahwa untuk pinjaman dengan agunan 13 (tiga belas) sertifikat tersebut belum lunas;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, Terdakwa menyatakan tidak keberatan dan membenarkannya;

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

- Bahwa terdakwa mengerti dilaporkan ke polisi sehubungan dengan perkara pembelian rumah di Perumahan Zoya Permata Residence oleh saksi Okky Rahadian Utama;
- Bahwa terdakwa sudah mengenal saksi saksi Okky Rahadian Utama kurang lebih 5 (lima) tahun;
- Bahwa saksi Okky Rahadian Utama telah membeli rumah pada Perumahan Zoya Permata Residence Baki Sukoharjo yang mana perumahan tersebut adalah milik saksi Muhammad Risky Herlambang yang merupakan kakak terdakwa;
- Bahwa terdakwa membenarkan keterangan terdakwa pada BAP yang pada intinya saksi Okky Rahadian Utama membeli perumahan tersebut pada hari Sabtu tanggal 2 Nopember 2019 bertempat di Hotel Sahid Raya Solo Jalan Gajah Mada Nomor 82, Kelurahan Ketelan, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta;
- Bahwa terdakwa diminta untuk membantu saksi Muhammad Risky Herlambang menjualkan rumah pada Perumahan Zoya Permata Residence yang mana nantinya kalau berhasil terjual maka keuntungannya akan bagi hasil dengan saksi Muhammad Risky Herlambang;
- Bahwa untuk rumah di Perumahan Zoya Permata Residence tersebut harganya beda-beda antara Rp400.000.000 (empat ratus juta rupiah) sampai Rp700.000.000 (tujuh ratus ribu rupiah) tergantung tipenya;
- Bahwa tipe paling kecil adalah tipe 48;
- Bahwa yang ditawarkan kepada saksi Okky Rahadian Utama adalah tipe yang paling kecil;
- Bahwa pembayaran untuk rumah di Perumahan Zoya Permata Residence bisa dilakukan secara cash maupun kredit;

Halaman 16 dari 32 Putusan Nomor 247/Pid.B/2023/PN Skt

#### 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 pembayaran dengan kredit dengan jangka waktu 2 (dua) tahun seharga kurang lebih Rp560.000.000 (lima ratus enam puluh juta rupiah) sampai dengan Rp600.000.000 (enam ratus juta rupiah);
- Bahwa untuk kredit pembayaran selama 16 (enam belas) bulan atau secara umum 1 ½ tahun 4 (empat) kali;
- Bahwa untuk rumah yang dibeli saksi Okky Rahardian Utama untuk unit pertama dengan seharga Rp380.000.000 (tiga ratus delapan puluh juta rupiah) dan untuk unit kedua seharga Rp400.000.000 (empat ratus juta rupiah) dengan total untuk 2 (dua) unit rumah sebesar Rp780.000.000 (tujuh ratus delapan puluh juta rupiah);
- Bahwa kesepakatan dengan saksi Okky Rahardian Utama harga pembelian rumah dua kapling adalah sistem pesan bangun sebesar Rp780.000.000 (tujuh ratus delapan puluh juta rupiah) dan pembayarannya adalah pemberian DP sementara sisanya diangsur dengan besar yang disepakati namun tidak ditentukan;
- Bahwa ada kesepakatan jika saksi Okky Rahardian Utama melunasinya maka sertifikat akan diberikan;
- Bahwa tidak ada perjanjian secara tertulis untuk pembelian 2 (dua) unit rumah oleh saksi Okky Rahardian Utama karena didasarkan atas rasa saling percaya sebagai teman;
- Bahwa sertifikat rumah yang dibeli oleh saksi Okky Rahardian Utama dijamin di BPR Lestari;
- Bahwa sertifikat rumah yang dibeli oleh saksi Okky Rahardian Utama tersebut masih atas nama kakak terdakwa;
- Bahwa saksi Okky Rahardian Utama awalnya meminta sertifikat tersebut namun kemudian meminta uang dikembalikan oleh terdakwa sedangkan yang meminta adalah Penasehat Hukum dari saksi Okky Rahardian Utama;
- Bahwa untuk pembayaran yang dilakukan saksi Okky Rahardian Utama adalah secara bertahap namun untuk nilainya tidak tentu;
- Bahwa terdakwa tidak pernah mencatat bukti-bukti pembayaran yang dilakukan oleh saksi Okky Rahardian Utama;
- Bahwa saksi Okky Rahardian Utama melakukan pembayaran dengan cara transfer ke rekening terdakwa yaitu rekening BCA;
- Bahwa benar ada bukti kwitansi pelunasan tertanggal 19 Pebruari 2023 senilai Rp780.000.000 (tujuh ratus delapan puluh juta rupiah);

Halaman 17 dari 32 Putusan Nomor 247/Pid.B/2023/PN Skt

#### 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 dari uang pembayaran ada yang diberikan kepada saksi Muhammad Risky Herlambang sejumlah Rp200.000.000 (dua ratus juta rupiah) sedangkan sisanya untuk membangun rumah tersebut;
- Bahwa kavling yang dibeli saksi Okky Rahardian Utama adalah kavling A7 dengan nomor SHM 05584 dan kavling A8 dengan SHM 05585;
- Bahwa sesuai kesepakatan setelah menerima pembayaran perumahan tersebut secara lunas maka SHM akan diberikan kepada saksi Okky Rahardian Utama akan tetapi saat pembayaran lunas SHM belum bisa diberikan kepada saksi Okky Rahardian Utama karena masih dijaminan di BPR Lestari;
- Bahwa Perumahan Zoya Permata Residence adalah milik kakak terdakwa dan terdakwa yang berperan membangunnya;
- Bahwa Perumahan Zoya Permata Residence dibangun pribadi (perorangan) bukan atas nama PT atau CV;
- Bahwa dari uang yang dibayarkan oleh saksi Okky Rahardian Utama ada yang digunakan oleh terdakwa;
- Bahwa pembayaran yang dilakukan oleh saksi Okky Rahardian Utama melebihi jangka waktu yang seharusnya sesuai aturan adalah 1 ½ tahun yaitu dari sekitar bulan Nopember 2019 sampai akhir 2022;
- Bahwa untuk bukti pelunasan sudah tertulis dan terdakwa diminta untuk menandatangani;
- Bahwa Terdakwa tidak punya catatan pembayaran yang dilakukan saksi Okky Rahardian Utama;
- Bahwa kwitansi pelunasan tersebut dibuat sebelum terdakwa dilaporkan ke Polisi;
- Bahwa sudah ada pengembalian kerugian kepada saksi Okky Rahardian Utama kurang lebih Rp150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa terhadap barang bukti yang diperlihatkan di persidangan, terdakwa telah membenarkan;

Menimbang, bahwa Terdakwa melalui Penasehat Hukumnya dimuka persidangan tidak mengajukan saksi namun telah mengajukan barang bukti sebagai berikut:

1. Gugatan Perkara Perdata yang telah diregister di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sukoharjo di bawah Nomor 106/Pdt.G/2023/PN Skh pada tanggal 26 September 2023, selanjutnya diberi tanda T-1,
2. Foto Bangunan Rumah, selanjutnya diberi tanda T-2, dan

Halaman 18 dari 32 Putusan Nomor 247/Pid.B/2023/PN Skt





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Kwitansi-kwitansi masing-masing atas nama Muhammad Rizad Himawan dan Suryo Subroto, selanjutnya diberi tanda T-3;

Menimbang, bahwa Penuntut Umum mengajukan barang bukti sebagai berikut:

1. 1 (satu) bendel foto copy SHM 05584 an Muhammad Risky Herlambang;
2. 1 (satu) bendel foto copy SHM 05585 an Muhammad Risky Herlambang;
3. Surat pernyataan dari Muhammad Rizad Himawan;
4. Surat pernyataan dari Muhammad Risky Herlambang;
5. Satu bendel rekening tahapan BCA mulai bulan Oktober 2019 sampai dengan bulan Agustus 2022 an. Okky Rahardian Utama dengan norek 3920358321;
6. 1 lembar kwitansi pembayaran 2 unit rumah senilai Rp. 780.000.000,- tanggal 19 Februari 2023;

Menimbang, barang bukti yang diajukan dalam persidangan telah disita secara sah menurut hukum karena itu dapat digunakan untuk memperkuat pembuktian dan Majelis Hakim telah memperlihatkan barang bukti tersebut kepada terdakwa dan atau saksi oleh yang bersangkutan membenarkan;

Menimbang, bahwa pada dasarnya tidak seorangpun dapat dijatuhi pidana kecuali apabila pengadilan karena alat pembuktian yang sah menurut undang-undang, mendapat keyakinan bahwa seseorang yang dianggap dapat bertanggung jawab, telah bersalah atas perbuatan yang didakwakan atas dirinya (Pasal 6 ayat (2) Undang-undang No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman);

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan para saksi dan adanya barang bukti serta keterangan Terdakwa yang satu sama lain saling bersesuaian maka diperoleh adanya fakta-fakta hukum sebagai berikut:

- Bahwa terdakwa sebelumnya sudah kurang lebih 5 (lima) tahun mengenal saksi Okky Rahardian Utama;
- Bahwa terdakwa diminta untuk membantu saksi Muhammad Rizky Herlambang selaku kakak terdakwa untuk menjualkan rumah di Perumahan Zoya Permata Residence Purbayan, Kecamatan Baki, Kabupaten Sukoharjo;

Halaman 19 dari 32 Putusan Nomor 247/Pid.B/2023/PN Skt



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada tanggal 2 Nopember 2019 bertempat di Hotel Sahid yang beralamat di Jalan Gajahmada No. 82, Kelurahan Ketelan, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta, terdakwa menawarkan kepada saksi Okky Rahardian Utama dengan kesepakatan setelah selesai pembayaran maka sertifikat rumah akan langsung diserahkan dan langsung balik nama sesuai nama pembeli, terdakwa juga mengatakan Perumahan Zoya Permata Residence sudah banyak pembeli, sebagian sudah dibangun, pembayaran pembelian dapat disesuaikan dengan uang yang saksi Okky Rahardian Utama punya tiap bulannya;
- Bahwa atas penawaran yang disampaikan oleh terdakwa tersebut saksi Okky Rahardian Utama menjadi tertarik dan bersedia mengambil unit rumah di Perumahan Zoya Permata Residence yang awalnya 1 (satu) unit lalu tambah lagi 1 (satu) unit sehingga ada 2 (dua) unit yang diambil atau dibeli yaitu unit di kapling A7 dan A8 Perumahan Zoya Permata Residence, Purbayan, Kecamatan Baki, Kabupaten Sukoharjo dengan harga untuk 2 (dua) unit rumah yaitu Rp780.000.000 (tujuh ratus delapan puluh juta rupiah);
- Bahwa sebagai tanda jadi, saksi Okky Rahadian Utama melakukan pembayaran sebesar Rp7.500.000,- (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) melalui transfer, kemudian pada bulan Nopember 2019 sampai dengan bulan April 2022 diangsur dengan nominal yang berbeda-beda;
- Bahwa perumahan di Perumahan Zoya Permata Residence, Baki Sukoharjo tersebut adalah milik saksi Muhammad Rizky Herlambang selaku kakak terdakwa;
- Bahwa rumah yang dibeli saksi Okky Rahadian Utama untuk unit pertama seharga Rp380.000.000 (tiga ratus delapan puluh juta rupiah) dan untuk unit kedua seharga Rp400.000.000 (empat ratus juta rupiah) dengan total 2 (dua) unit rumah seharga Rp780.000.000 (tujuh ratus delapan puluh juta rupiah);
- Bahwa ada kesepakatan dengan saksi Okky Rahadian Utama harga perumahan 2 (dua) kavling dengan sistem pesan bangun adalah Rp780.000.000 (tujuh ratus delapan puluh juta rupiah) dan pembayarannya adalah pemberian DP dan sisanya diangsur dengan besar yang disepakati namun tidak ditentukan;
- Bahwa ada kesepakatan apabila saksi Okky Rahadian Utama sudah melunasi maka sertifikat akan diberikan;

Halaman 20 dari 32 Putusan Nomor 247/Pid.B/2023/PN Skt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dari uang pembayaran ada yang diberikan kepada kakak terdakwa sejumlah Rp200.000.000 (dua ratus juta rupiah) sedangkan sisanya untuk membangun rumah tersebut;
- Bahwa dari uang yang dibayarkan oleh saksi Okky Rahadian Utama ada yang digunakan terdakwa;
- Bahwa setelah saksi Okky Rahadian Utama melunasi pembayaran 2 (dua) unit rumah di Perumahan Zoya Permata Residence (sebagaimana bukti kwitansi pelunasan tertanggal 19 Pebruari 2023) ternyata sertifikat rumah nomor SHM 05584 (untuk kapling A7) dan sertifikat SHM Nomor 05585 (untuk kapling A8) yang keduanya atas nama saksi Muhammad Rizky Herlambang tidak diberikan kepada setelah saksi Okky Rahadian Utama dan tanpa sepengetahuan atau pemberitahuan kepada setelah saksi Okky Rahadian Utama, sertifikat perumahan telah menjadi jaminan di PT. BPR Lestari Jateng, sehingga sertifikat tidak dapat dibaliknama menjadi atas nama setelah saksi Okky Rahadian Utama;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta yang terungkap dipersidangan tersebut, apakah Terdakwa telah terbukti melakukan perbuatan sebagaimana yang didakwakan oleh Penuntut Umum tersebut diatas, maka Majelis Hakim akan membuktikan Surat Dakwaan yang diajukan oleh Penuntut Umum tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena Terdakwa diajukan ke persidangan dengan dakwaan Alternatif yaitu Pertama Pasal 378 KUHP **atau** Kedua Pasal 372 KUHP, oleh karena dakwaan berbentuk *Alternatif*, maka Majelis Hakim akan langsung memilih dan mempertimbangkan salah satu dakwaan tersebut yang sesuai dengan perbuatan Terdakwa;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim lebih memilih terhadap dakwaa Pertama untuk dipertimbangkan yakni sebagaimana diatur dalam Pasal 378 KUHP yang unsur-unsurnya adalah sebagai berikut :

1. Barang siapa;
2. Dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum;
3. Dengan memakai nama palsu atau keadaan palsu, dengan tipu muslihat atau rangkaian kebohongan;
4. Menggerakkan orang lain untuk menyerahkan sesuatu barang, membuat utang maupun menghapuskan piutang;

## 1. **Unsur barang siapa**

Halaman 21 dari 32 Putusan Nomor 247/Pid.B/2023/PN Skt



Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan barang siapa dalam Hukum Pidana adalah subjek atau manusia (*Natuurlijke Person*) yang mewujudkan terjadinya suatu tindak pidana sebagaimana yang didakwakan, dalam hal ini adalah terdakwa Muhammad Rizad Himawan, St Bin Suryo Subroto, yang setelah diperiksa dan diteliti identitasnya oleh Majelis Hakim ternyata sama dengan identitas terdakwa yang termuat dalam surat dakwaan Penuntut Umum. Disamping itu dalam persidangan terdakwa mampu menjawab seluruh pertanyaan Majelis Hakim, Penuntut Umum dan Penasehat Hukum, dengan baik dan lancar, kemudian dapat mengenali dan mengingat serta membenarkan barang bukti yang diajukan Penuntut Umum dan Penasehat Hukum dalam persidangan, maka hal tersebut menunjukkan terdakwa saat melakukan perbuatan maupun saat memberikan keterangan di muka persidangan berada dalam kondisi sehat jasmani dan rohani sehingga terdakwa dipandang mampu bertanggungjawab atas perbuatan yang telah dilakukannya;

Menimbang, bahwa dengan demikian unsur ini menurut hukum telah terpenuhi;

**2. *Unsur dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum***

Menimbang, bahwa menurut S.R. Sianturi, S.H., (*Tindak Pidana di KUHP Berikut Uraian*nya, Alumni AHM-PTM, Jakarta, 1983, hlm. 632) penggunaan istilah "Dengan Maksud" yang ditempatkan di awal perumusan, berfungsi rangkap yaitu baik sebagai pengganti dari kesengajaan maupun sebagai pernyataan tujuan. Sebagai unsur sengaja, maka si pelaku menyadari/menghendaki suatu keuntungan untuk diri sendiri atau orang lain. Bahkan dia juga menyadari ketidakberhakkannya atas suatu keuntungan tersebut. Menyadari pula bahwa sarana yang digunakan adalah suatu kebohongan atau merupakan alat untuk memperdayakan, demikian juga ia harus menyadari tentang tindakannya yang berupa menggerakkan tersebut. Dalam fungsinya sebagai tujuan berarti tidak harus selalu menjadi kenyataan keuntungan yang diharapkan itu. Yang penting ialah, adakah ia pada waktu itu mengharap suatu keuntungan? Bahwa mungkin yang sebaliknya yang terjadi, misalnya sesuatu barang yang diberikan itu kemudian mengakibatkan bencana bagi si pelaku atau orang lain, tidak dipersoalkan;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan "Melawan Hukum (*Onrechtmatige Daad*)" adalah perbuatan yang bertentangan dengan hak subyektif seseorang (*het subjectief recht*) atau bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku (*in strijd is met des daders rechts-plicht*) atau

Halaman 22 dari 32 Putusan Nomor 247/Pid.B/2023/PN Skt



bertentangan dengan kesusilaan (*tegen de goede zeden*) atau bertentangan dengan tujuan moral dan lalu lintas pergaulan masyarakat (*wat indruisch tegen de eischen van de moraal of het maatschappelijk verkeer*);

Menimbang, bahwa dengan perkataan lain perbuatan melawan hukum meliputi melawan hukum formal (bertentangan dengan peraturan perundang-undangan) dan melawan hukum materil (bertentangan dengan kesusilaan, tujuan moral dan lalu lintas pergaulan masyarakat) in casu pengertian melawan hukum ini berlaku pada pengertian melawan hukum dalam arti luas (*onrechtmatigheid*), sedangkan sifat melawan hukumnya adalah bertentangan dengan hak subyektif seseorang (*het subjectief recht*);

Menimbang, bahwa menurut hukum, seseorang memiliki hak untuk tidak dirugikan kepentingannya oleh orang lain, dan orang tersebut berhak dilindungi hak-haknya secara hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi, barang bukti dan keterangan terdakwa, diperoleh fakta sebagai berikut:

- Bahwa terdakwa diminta untuk membantu saksi Muhammad Rizky Herlambang selaku kakak terdakwa untuk menjualkan rumah di Perumahan Zoya Permata Residence Purbayan, Kecamatan Baki, Kabupaten Sukoharjo;
- Bahwa pada tanggal 2 Nopember 2019 bertempat di Hotel Sahid yang beralamat di Jalan Gajahmada No. 82, Kelurahan Ketelan, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta, terdakwa menawarkan kepada saksi Okky Rahardian Utama dengan kesepakatan setelah selesai pembayaran maka sertifikat rumah akan langsung diserahkan dan langsung balik nama sesuai nama pembeli, terdakwa juga mengatakan Perumahan Zoya Permata Residence sudah banyak pembeli, sebagian sudah dibangun, pembayaran pembelian dapat disesuaikan dengan uang yang saksi Okky Rahardian Utama punya tiap bulannya;
- Bahwa atas penawaran yang disampaikan oleh terdakwa tersebut saksi Okky Rahardian Utama menjadi tertarik dan bersedia mengambil unit rumah di Perumahan Zoya Permata Residence yang awalnya 1 (satu) unit lalu tambah lagi 1 (satu) unit sehingga ada 2 (dua) unit yang diambil atau dibeli yaitu unit di kavling A7 dan A8 Perumahan Zoya Permata Residence, Purbayan, Kecamatan Baki, Kabupaten Sukoharjo dengan harga untuk 2 (dua) unit rumah yaitu Rp780.000.000 (tujuh ratus delapan puluh juta rupiah);





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sebagai tanda jadi, saksi Okky Rahadian Utama melakukan pembayaran sebesar Rp7.500.000,- (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) melalui transfer, kemudian pada bulan Nopember 2019 sampai dengan bulan April 2022 diangsur dengan nominal yang berbeda-beda;
- Bahwa perumahan di Perumahan Zoya Permata Residence, Baki Sukoharjo tersebut adalah milik saksi Muhammad Rizky Herlambang selaku kakak terdakwa;
- Bahwa rumah yang dibeli saksi Okky Rahadian Utama untuk unit pertama seharga Rp380.000.000 (tiga ratus delapan puluh juta rupiah) dan untuk unit kedua seharga Rp400.000.000 (empat ratus juta rupiah) dengan total 2 (dua) unit rumah seharga Rp780.000.000 (tujuh ratus delapan puluh juta rupiah);
- Bahwa ada kesepakatan dengan saksi Okky Rahadian Utama harga perumahan 2 (dua) kavling dengan sistem pesan bangun adalah Rp780.000.000 (tujuh ratus delapan puluh juta rupiah) dan pembayarannya adalah pemberian DP dan sisanya diangsur dengan besar yang disepakati namun tidak ditentukan;
- Bahwa ada kesepakatan apabila saksi Okky Rahadian Utama sudah melunasi maka sertifikat akan diberikan;
- Bahwa dari uang pembayaran ada yang diberikan kepada kakak terdakwa sejumlah Rp200.000.000 (dua ratus juta rupiah) sedangkan sisanya untuk membangun rumah tersebut;
- Bahwa dari uang yang dibayarkan oleh saksi Okky Rahadian Utama ada yang digunakan terdakwa;
- Bahwa setelah saksi Okky Rahadian Utama melunasi pembayaran 2 (dua) unit rumah di Perumahan Zoya Permata Residence (sebagaimana bukti kwitansi pelunasan tertanggal 19 Pebruari 2023) ternyata sertifikat rumah nomor SHM 05584 (untuk kapling A7) dan sertifikat SHM Nomor 05585 (untuk kapling A8) yang keduanya atas nama saksi Muhammad Rizky Herlambang tidak diberikan kepada setelah saksi Okky Rahadian Utama dan tanpa sepengetahuan atau pemberitahuan kepada setelah saksi Okky Rahadian Utama, sertifikat perumahan telah menjadi jaminan di PT. BPR Lestari Jateng, sehingga sertifikat tidak dapat dibaliknama menjadi atas nama setelah saksi Okky Rahadian Utama;
- Bahwa pada bulan Nopember 2022, saksi Okky Rahadian Utama juga pernah melakukan pembayaran guna membayar angsuran di PT. BPR Lestari Jateng;

Halaman 24 dari 32 Putusan Nomor 247/Pid.B/2023/PN Skt



Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut, dapat disimpulkan bahwa terdakwa MUHAMMAD RIZAD HIMAWAN, S.T. Bin SURYO SUBROTO sebagai orang yang menghendaki dan mengetahui, yaitu uang pembayaran atas 2 (dua) unit rumah pada Perumahan Zoya Permata Residence yang diserahkan oleh saksi Okky Rahadian Utama kepada terdakwa ada yang diberikan kepada kakak terdakwa yaitu saksi Muhammad Rizky Herlambang sejumlah Rp200.000.000 (dua ratus juta rupiah), ada yang digunakan untuk membangun rumah tersebut, dan adapula yang digunakan terdakwa sendiri, sedangkan terdakwa mengetahui bahwa saksi korban yaitu saksi Okky Rahadian Utama menyerahkan uang tersebut untuk pembelian 2 (dua) unit rumah yang dibelinya dari terdakwa dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa dalam hal ini adalah Terdakwa menghendaki suatu benda berupa uang dari saksi korban secara melawan hukum yaitu memanfaatkan kepercayaan saksi korban kepada Terdakwa, sedangkan uang yang diperoleh tersebut meskipun tidak dengan kejahatan tetapi untuk kepentingan diri sendiri;

Menimbang, bahwa dengan demikian berdasarkan pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat unsur ke-2 yaitu “dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum” telah terpenuhi;

**3. Unsur dengan memakai nama palsu atau keadaan palsu, dengan tipu muslihat, atau rangkaian kebohongan**

Menimbang, bahwa yang dikehendaki unsur ini adalah adanya perbuatan seseorang yang dengan memakai nama palsu atau keadaan palsu, dengan tipu muslihat, atau rangkaian kebohongan;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan Nama palsu adalah penggunaan nama yang bukan nama sendiri tetapi nama orang lain, bahkan penggunaan nama yang tidak dimiliki oleh siapapun juga, kemudian yang dimaksud dengan keadaan palsu yaitu pernyataan dari seseorang bahwa ia ada dalam suatu keadaan tertentu, keadaan mana memberikan hak-hak kepada orang yang ada dalam keadaan tersebut. Selanjutnya yang dimaksud dengan tipu muslihat adalah perbuatan-perbuatan yang dilakukan sedemikian rupa, hingga perbuatan tersebut menimbulkan kepercayaan atau keyakinan atas kebenaran dari sesuatu kepada orang lain. Jadi tidak terdiri dari ucapan tetapi atas perbuatan atau tindakan. Dan yang dimaksud dengan rangkaian kebohongan adalah beberapa kata bohong yang diucapkan secara tersusun, hingga merupakan suatu cerita yang dapat diterima sebagai sesuatu yang logis dan benar;

Halaman 25 dari 32 Putusan Nomor 247/Pid.B/2023/PN Skt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa unsur ini bersifat alternatif, maka apabila salah satu atau lebih sub unsur terbukti maka dianggap sudah memenuhi unsur ketiga tersebut secara keseluruhan;

Menimbang dari fakta-fakta hukum diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Terdakwa telah ternyata memakai rangkaian kebohongan yaitu dimana terdakwa menawarkan kepada saksi Okky Rahadian Utama rumah di Perumahan Zoya Permata Residence, Purbayan, Kecamatan Baki, Kabupaten Sukoharjo dengan mengatakan Perumahan Zoya Permata Residence sudah banyak pembeli, dimana sebagian sudah ada yang dibangun, dan pembayaran dapat disesuaikan dengan uang yang saksi punya dan setelah lunas akan langsung balik nama sesuai nama pembeli dan ternyata setelah saksi Okky Rahadian Utama melunasi pembayaran 2 (dua) unit rumah di Perumahan Zoya Permata Residence (vide keterangan saksi Okky Rahadian Utama dan bukti surat kwitansi tertanggal 19 Pebruari 2023), sertifikat rumah nomor SHM 05584 (untuk kapling A7) dan sertifikat SHM Nomor 05585 (untuk kapling A8) yang keduanya atas nama saksi Muhammad Rizki Herlambang tidak diberikan kepada saksi Okky Rahadian Utama dan tanpa sepengetahuan atau pemberitahuan kepada saksi Okky Rahadian Utama sertifikat perumahan telah menjadi jaminan di PT BPR Lestari Jateng, sehingga sertifikat tidak dapat dibaliknama menjadi atas nama saksi Okky Rahadian Utama;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut, dapat disimpulkan bahwa Terdakwa dengan jelas telah bermaksud “dengan tipu muslihat, atau rangkaian kebohongan”;

Menimbang bahwa dengan demikian unsur ke-3 “dengan tipu muslihat, atau rangkaian kebohongan” telah terpenuhi;

#### **4. Unsur menggerakkan orang lain untuk menyerahkan sesuatu barang, membuat hutang atau menghapuskan piutang**

Menimbang, bahwa unsur ini bersifat alternatif, maka apabila salah satu atau lebih sub unsur terbukti maka dianggap sudah memenuhi unsur keempat tersebut secara keseluruhan;

Menimbang, Majelis Hakim memilih untuk mempertimbangkan elemen menggerakkan orang lain untuk menyerahkan sesuatu barang karena menurut Majelis Hakim lebih cocok dan sesuai untuk diterapkan pada fakta-fakta yang terjadi di persidangan;

Menimbang, bahwa menurut S.R. Sianturi, S.H., (ibid, hlm. 633) yang dimaksud dengan:

Halaman 26 dari 32 Putusan Nomor 247/Pid.B/2023/PN Skt



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menggerakkan (bewegen) adalah tergeraknya hati si korban dan mau melakukan suatu perbuatan. Di sini tiada “permintaan dengan tekanan” kendati menghadapi suatu sikap ragu-ragu atau penolakan dari si korban;
- Melakukan suatu perbuatan tersebut haruslah diartikan secara luas bukan hanya tindakan aktif semata melainkan juga sikap pasif korban untuk membiarkan Terdakwa untuk berbuat sesuatu hal;
- Melakukan suatu perbuatan tersebut haruslah diartikan secara luas bukan hanya tindakan aktif semata melainkan juga sikap pasif korban untuk membiarkan Terdakwa untuk berbuat sesuatu hal;
- Orang lain adalah orang selain si petindak;
- Barang adalah segala sesuatu yang memiliki nilai ekonomis, atau estetika, atau historis dan lain sebagainya;

Menimbang, bahwa menurut Yurisprudensi untuk adanya “Penyerahan” adalah perlu benda tersebut terlepas dari kekuasaan seseorang, akan tetapi bersamaan dengan itu tidaklah perlu jatuh di dalam kekuasaan orang yang lain (*H.R. 23 Maret 1931, N.J. 1932, 1547, W. 12309*) dan harus ada hubungan sebab akibat antara upaya penipuan yang telah dipergunakan dengan penyerahan benda yang diinginkan (*H.R. 25 Agustus. 1923, N.J. 1923, 1287, W. 11108; 18 Mei 1937, 1937, No. 1037*);

Menimbang, bahwa sebagaimana telah diuraikan dalam pembuktian unsur delik sebelumnya maka telah ditemukan fakta saksi Korban saksi Okky Rahadian Utama telah menyerahkan sejumlah uang untuk pembelian 2 (dua) unit rumah di Perumahan Zoya Permata Residence seharga Rp780.000.000 (tujuh ratus delapan puluh juta rupiah) dan pembayarannya adalah pemberian DP dan sisanya diangsur dengan besar yang disepakati namun tidak ditentukan, kepada terdakwa;

Menimbang, berdasarkan fakta tersebut di atas maka Majelis Hakim berpendapat akibat rangkaian kebohongan yang dilakukan oleh Terdakwa yang mengatakan Perumahan Zoya Permata Residence sudah banyak pembeli, dimana sebagian sudah ada yang dibangun, dan pembayaran dapat disesuaikan dengan uang yang saksi punya dan setelah lunas akan langsung balik nama sehingga saksi Okky Rahadian Utama telah menyerahkan sejumlah uang untuk pembelian 2 (dua) unit rumah di Perumahan Zoya Permata Residence seharga Rp780.000.000 (tujuh ratus delapan puluh juta rupiah);

Halaman 27 dari 32 Putusan Nomor 247/Pid.B/2023/PN Skt

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut, dapat disimpulkan bahwa Terdakwa dengan jelas telah bermaksud “menggerakkan orang lain untuk menyerahkan sesuatu barang”;

Menimbang bahwa dengan demikian unsur ke-4 “menggerakkan orang lain untuk menyerahkan sesuatu barang, membuat hutang atau menghapuskan piutang” telah terpenuhi;

Menimbang, bahwa dipersidangan Terdakwa telah mengajukan alat bukti berupa 3 (tiga) alat bukti surat, dan setelah Majelis Hakim pelajari dan cermati, alat-alat bukti tersebut ternyata justru mendukung dari alat bukti yang diajukan oleh Jaksa Penuntut Umum, maka Majelis Hakim menilai alat bukti tersebut telah turut serta dipertimbangkan dalam mempertimbangkan putusan ini, oleh karenanya Majelis Hakim tidak mempertimbangkan lagi alat-alat bukti yang diajukan oleh terdakwa;

Menimbang, bahwa dengan seluruh unsur yang terkandung didalam Pasal 378 KUHP telah terpenuhi, maka berdasarkan alat bukti yang sah Majelis Hakim telah memperoleh keyakinan bahwa Terdakwa telah terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan tindak pidana penipuan sebagaimana dalam dakwaan Alternatif Pertama;

Menimbang, bahwa Terdakwa melalui Penasehat Hukumnya dalam nota pembelaannya yang disampaikan secara tertulis mengenai:

1. Perbuatan Terdakwa bukan merupakan perbuatan pidana melainkan sengketa keperdataan,
2. Terdakwa sudah melakukan upaya kekeluargaan kepada korban,
3. Perbuatan Terdakwa yang tidak memenuhi kontra prestasi sepenuhnya kepada korban disebabkan kondisi Force Majeure akibat Pandemi Virus Corona;

Menimbang, dikarenakan Majelis Hakim sependapat dengan Tuntutan Penuntut Umum, maka sepatutnya Pledoi Terdakwa melalui Penasehat Hukumnya dikesampingkan/ditolak;

Menimbang, bahwa dipersidangan pada diri terdakwa tidak ditemukan baik alasan pemaaf maupun pembenar yaitu suatu keadaan yang dapat menghapus kesalahan terdakwa maupun yang dapat menghilangkan sifat melawan hukumnya perbuatan terdakwa, maka terdakwa harus mempertanggungjawabkan perbuatannya, dan karenanya harus pula dinyatakan terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah telah melakukan tindak pidana penipuan sebagaimana diatur dan diancam dalam dakwaan

Halaman 28 dari 32 Putusan Nomor 247/Pid.B/2023/PN Skt





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Alterantif Pertama tersebut, oleh karena itu terdakwa harus dijatuhi pidana sesuai dengan kesalahannya;

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 sah dan tidak ada alasan yang cukup untuk mengeluarkan terdakwa dari tahanan, maka perlu ditetapkan agar Terdakwa tetap berada dalam tahanan;

Menimbang, bahwa terhadap barang bukti yang diajukan di persidangan untuk selanjutnya dipertimbangkan sebagai berikut:

- 1 (satu ) bendel foto copy SHM 05584 an MUHAMMAD RISKY HERLAMBAANG
- 1 (satu ) bendel foto copy SHM 05585 an MUHAMMAD RISKY HERLAMBAANG
- Surat pernyataan dari MUHAMMAD RIZAD HIMAWAN
- Surat pernyataan dari MUHAMMAD RISKY HERLAMBAANG
- Satu bendel rekening tahapan BCA mulai bulan Oktober 2019 sampai dengan bulan Agustus 2022 an. OKKY RAHARDIAN HUTAMA dengan norek 3920358321.

Barang bukti tersebut oleh karena milik saksi OKKY RAHARDIAN HUTAMA maka dikembalikan kepada saksi OKKY RAHARDIAN HUTAMA;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat yang diajukan oleh Terdakwa melalui Penasehat Hukumnya berupa foto kopi:

- Gugatan Perkara Perdata yang telah diregister di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sukoharjo di bawah Nomor 106/Pdt.G/2023/PN Skh pada tanggal 26 September 2023,
- Foto Bangunan Rumah,
- Kwitansi-kwitansi masing-masing atas nama Muhammad Rizad Himawan dan Suryo Subroto,

karena bentuknya foto copy/foto agar tetap terlampir dalam berkas perkara;

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

Keadaan yang memberatkan:

- Terdakwa telah menikmati hasilnya;

Halaman 29 dari 32 Putusan Nomor 247/Pid.B/2023/PN Skt

#### 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

Keadaan yang meringankan;

- Terdakwa belum pernah dihukum;
- Terdakwa mengaku terus terang dan menyesali perbuatannya;
- Terdakwa adalah tulang punggung keluarga;
- Telah ada itikad baik dari terdakwa yaitu cicilan pengembalian sejumlah uang yaitu kurang lebih Rp150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) sebagai tanda adanya itikad baik dari pihak terdakwa untuk mengembalikan kerugian;

Menimbang, bahwa tujuan pemidanaan bukan lagi semata-mata dimaksudkan untuk menyengsarakan pelaku tindak pidana, ataupun sebagai suatu upaya balas dendam, akan tetapi pemidanaan dimaksudkan juga untuk menyadarkan dan mendidik supaya para pelaku tindak pidana dapat insaf, menyadari kekeliruannya serta menjadi cermin untuk memperbaiki tingkah lakunya dikemudian hari, disamping itu pemidanaan juga dimaksudkan guna memberi pelajaran kepada masyarakat untuk tidak melakukan sesuatu tindak pidana dan menghargai norma-norma kehidupan bermasyarakat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana terurai diatas, maka menurut Majelis Hakim putusan ini dianggap telah pantas dan adil;

Menimbang, bahwa oleh karena Terdakwa dinyatakan bersalah dan dijatuhi pidana, berdasarkan ketentuan pasal 222 KUHP, maka terdakwa haruslah dibebani pula untuk membayar biaya perkara;

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

## M E N G A D I L I :

1. Menyatakan terdakwa MUHAMMAD RIZAD HIMAWAN, S.T. Bin SURYO SUBROTO, telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana "penipuan" sebagaimana dalam dakwaan Alternatif Pertama;
2. Menjatuhkan pidana kepada Terdakwa oleh karena itu dengan pidana penjara selama 10 (sepuluh) bulan;
3. Menetapkan masa penangkapan serta penahanan yang telah dijalani Terdakwa dikurangkan seluruhnya dari pidana yang dijatuhkan;
4. Memerintahkan Terdakwa tetap berada dalam tahanan;
5. Menetapkan barang bukti berupa:

Halaman 30 dari 32 Putusan Nomor 247/Pid.B/2023/PN Skt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 (satu) bendel foto copy SHM 05584 an MUHAMMAD RISKY HERLAMBAWANG
- 1 (satu) bendel foto copy SHM 05585 an MUHAMMAD RISKY HERLAMBAWANG
- Surat pernyataan dari MUHAMMAD RIZAD HIMAWAN
- Surat pernyataan dari MUHAMMAD RISKY HERLAMBAWANG
- Satu bendel rekening tahapan BCA mulai bulan Oktober 2019 sampai dengan bulan Agustus 2022 an. OKKY RAHARDIAN HUTAMA dengan norek 3920358321.

Dikembalikan kepada Saksi OKKY RAHARDIAN HUTAMA;

- Gugatan Perkara Perdata yang telah diregister di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sukoharjo di bawah Nomor 106/Pdt.G/2023/PN Skh pada tanggal 26 September 2023,
- Foto Bangunan Rumah,
- Kwitansi-kwitansi masing-masing atas nama Muhammad Rizad Himawan dan Suryo Subroto,

tetap terlampir dalam berkas perkara;

**6. Membebaskan kepada Terdakwa untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 2.000,00 (dua ribu rupiah);**

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surakarta, pada hari Senin tanggal 16 Oktoteber 2023, oleh kami Sarwono, S.H., M.Hum., sebagai Hakim Ketua, Hadi Sunoto, S.H., M.H., dan Bambang Ariyanto, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum, pada hari Rabu, tanggal 18 Oktober 2023, oleh Hakim Ketua dengan didampingi para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Yustisia Aditya Adha, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Surakarta, serta dihadiri oleh, Endang Sapto Pawuri, S.H., Penuntut Umum dan Terdakwa serta Penasihat Hukum Terdakwa;

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Bambang Ariyanto, S.H., M.H.

Sarwono, S.H., M.Hum.

Hadi Sunoto, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Halaman 31 dari 32 Putusan Nomor 247/Pid.B/2023/PN Skt



Yustisia Aditya Adha, S.H.