



PUTUSAN

NOMOR: 441/Pid. B/2023/PN. Jkt.Sel.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA;

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara pidana tingkat pertama telah menjatuhkan putusan dalam perkara

Terdakwa :

Nama Lengkap : RR AYU ZARA RUWI ADRIANI
Nomor Identitas : 3275026406880010
Tempat Lahir : Jakarta
Umur / Tanggal Lahir : 34 Tahun / 24 Juni 1988
Jenis Kelamin : Perempuan
Kebangsaan : Indonesia
Tempat Tinggal : Jalan Raya Cisompet Kp Nagrak Desa Sukamukti Kec. Cisompet Kab. Garut Jawa Barat
Agama : Islam
Pekerjaan : Wiraswasta
Pendidikan : S1

Terdakwa tidak didampingi Penasihat Hukum;

Terdakwa ditangkap dan selanjutnya ditahan sebagai berikut;

- 1 Penangkapan : Tanggal 28 Mei 2023
- 2 Penyidik : Sejak tanggal 29 Mei 2023 s/d 17 Juni 2023
- 3 Perpanjangan PU : Sejak tanggal 18 Juni 2023 s/d 27 Juli 2023
- 4 Penuntut Umum : Rutan Cipinang sejak tanggal 27 Juli 2023 s/d 15 Agustus 2023;
- 5 Hakim PN : sejak Tanggal 9 Agustus s.d 7 September 2022;
- 6 Perpanjang KPN : sejak 8 September 2023 s/d 06 Nopember 2023;

Pengadilan Negeri tersebut ;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar keterangan para saksi dan Terdakwa dipersidangan;

Setelah memperhatikan barang bukti dipersidangan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Jaksa Penuntut Umum telah membacakan tuntutananya
Register Perkara : PDM- 188/JKTSL /Eoh.2/ 07/2023, tertanggal 26 September
2023 yang pada pokoknya mohon sebagai berikut :

1. Menyatakan terdakwa RR. AYU ZARA RUWI ADRIANI bersalah melakukan tindak pidana “Penggelapan” sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pertama Pasal 372 KUHP
2. Menjatuhkan pidana terhadap terdakwa RR. AYU ZARA RUWI ADRIANI dengan pidana penjara selama 2 (dua) tahun dan 6 (enam) bulan, dikurangi selama Terdakwa berada dalam tahanan sementara dengan perintah Terdakwa tetap ditahan.
3. Menyatakan Babrang bukti berupa :
 1. 1 (satu) Lembar asli receipt rental apartemen Districk 8 @SCBD Tower Infiity Unit 12 (11 September 2022 - 10 Maret 2022) tertanggal 25 juli 2022.
 2. 1 (satu) Lembar asli receipt rental apartemen Districk 8 @SCBD Tower Infiity Unit 12 (10 September 2022 - 10 Maret 2022) tertanggal 01 Agustus 2022.
 3. 1 (satu) Lembar asli tanda terima dari Eight Property No 00863 tertanggal 09 September 2022.
 4. 1 (satu) Lembar asli tanda terima dari Eight Property No 00874 tertanggal 09 September 2022
 5. 1 (satu) Percakapan via Watsapp

Tetap terlampir dalam berkas perkara

4. Menyatakan supaya Terdakwa membayar biaya perkara sebesar Rp. 5.000,- (lima ribu rupiah).

Menimbang, bahwa atas tuntutan Penuntut Umum tersebut, Terdakwa menyatakan bahwa benar telah melakukan perbuatan sebagaimana tuntutan Penuntut Umum serta mengaku bersalah, oleh karena itu mohon putusan seringan-ringannya;

Menimbang, bahwa atas permohonan Terdakwa, Penuntut Umum menyatakan tetap pada tuntutananya, dan selanjutnya Terdakwa menyatakan tetap pada permohonannya semula;

Halaman 2 dari 24 Putusan Perkara Pidana Nomor 441/Pid.B/2023/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

Menimbang, bahwa Terdakwa diajukan ke muka persidangan dan kepadanya Penuntut Umum telah membacakan surat dakwaannya sebagai berikut;

PERTAMA

Bahwa Terdakwa RR AYU ZARA RUWI ADRIANI pada hari Senin tanggal 25 Juli 2022 sekira pukul 14.00 Wib, bertempat di Lobby Apartment District 8 SCBD tower infinity jalan Senopati NO 8B RW 003 Kel Senayan Kec Kebayoran Baru, Jakarta Selatan atau setidaknya pada suatu tempat 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 yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan, perbuatan Terdakwa dilakukan dengan cara sebagai berikut :

- Bahwa berawal dari sekitar bulan Maret 2021 ketika Terdakwa RR AYU dihubungi oleh saksi WIKHA ARDI LESTANTO yang menanyakan perihal sewa Apartment District 8 @SCBD Tower Infinity Unit 12i dan Apartement Residence 8, dikarenakan Terdakwa RR AYU pernah menyebarkan iklan dari PT The Eight Property selaku agen resmi yang mengiklankan / menawarkan kepada agen lainnya perihal unit apartemen yang kosong untuk di sewakan melalui media social salah satunya sewa apartemen di Apartemen District 8 selanjutnya dalam percakapan tersebut Terdakwa RR AYU menyarankan agar saksi WIKHA untuk datang langsung ke tempat dan melihat secara langsung Unit Apartemen yang di inginkan;
- Bahwa kemudian Terdakwa RR AYU dan saksi WIKHA melakukan pertemuan di Apartemen Residence 8 SCBD Jakarta Selatan, dalam pertemuan tersebut Terdakwa memberikan beberapa pilihan Unit kepada Saksi WIKHA ARDI LESTANTO dengan harga masing-masing unit tersebut, sehingga saksi WIKHA ARDI LESTANTO memilih untuk menyewa Apartemen District 8 @SCBD Tower Infinity Unit 12i milik MURDJIAH DINARTO dengan sewa USD 2.400,- setiap bulannya dan dengan peraturan diperpanjang dalam jangka waktu 6 (enam) bulan dengan sewa USD 14.400,-
- Kemudian pada tanggal 11 Maret saksi WIKHA ARDI LESTANTO melakukan pembayaran penyewaan Apartemen District 8 @SCBD Tower Infinity Unit 12i tersebut pada bulan Maret 2021 di Mall FX Sudirman, Jakarta selatan secara pembayaran Tunai sebesar USD 14.400,- (uang sewa 6 bulan) dan USD 4.800 (sebagai deposit sewa selama 1 tahun)

Halaman 3 dari 24 Putusan Perkara Pidana Nomor 441/Pid.B/2023/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

dan uang parkir selama 1 tahun sebesar Rp. 12.000.000,- (dua belas juta rupiah), dan pada bulan Maret 2021 saksi WIKHA ARDI LESTANTO mulai menempati apartemen district 8 @SCBD Tower Infinity Unit 12i tersebut dan Terdakwa memberikan kontrak kepada saksi WIKHA ARDI LESTANTO dengan kontrak pembayaran per 6 bulan mulai maret 2021 sampai bulan maret 2022 dan Terdakwa RR AYU memberikan kuitansi pembayaran;

- Bahwa setelah dilakukan pembayaran oleh saksi WIKHA ARDI LESTANTO, kemudian terdakwa menyerahkan uang tersebut kepada Saksi OKI selaku agen resmi PT The Eight Property dari pihak pemilik Apartemen District 8 @SCBD Tower Infinity Unit 12i tersebut dan terhadap pembayaran tersebut Terdakwa mendapat keuntungan kurang lebih sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah);
- Pada bulan Agustus 2021 Terdakwa kembali menghubungi saksi WIKHA ARDI LESTANTO dalam rangka menanyakan pembayaran perpanjangan sewa apartemen Apartemen District 8 @SCBD Tower Infinity Unit 12i untuk jangka waktu bulan September 2021 sampai maret 2022, kemudian saksi WIKHA melalui sopirnya saksi ISMAIL melakukan pembayaran sewa apartemen sebesar USD 14.400,- sebagai uang sewa selama 6 (enam) bulan dan pembayaran tersebut di terima secara cash/ tunai di Lobby apartemen, selanjutnya pembayaran tersebut diserahkan kepada Saksi OKI selaku agen resmi dari pihak pemilik Apartemen District 8 @SCBD Tower Infinity Unit 12i tersebut dan terhadap pembayaran tersebut Terdakwa mendapat keuntungan kurang lebih sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) dari saksi OKI;
- Bahwa pada bulan Juni 2022 Terdakwa kembali saksi WIKHA untuk pembayaran perpanjangan sewa apartemen tersebut dan meminta saksi WIKHA untuk melakukan perpanjangan kembali selama kurun waktu 6 (enam) bulan.
- Lalu sekira bulan Juli 2022 Terdakwa RR AYU kembali menghubungi saksi WIKHA untuk menanyakan pembayaran perpanjangan sewa untuk September 2021 hingga maret 2023, kemudian pada tanggal 25 Juli 2023 Terdakwa dihubungi oleh saksi WIKHA ARDI LESTANTO untuk menemui saksi ISMAIL yang merupakan sopir dari saksi WIKHA untuk menerima pembayaran yang di sampaikan oleh Terdakwa melalui saksi ISMAIL. Lalu sekira pukul 13.00 Terdakwa datang ke Apartemen District 8 SCBD menunggu saksi ISMAIL datang, selanjutnya sekira pukul 14.00

Halaman 4 dari 24 Putusan Perkara Pidana Nomor 441/Pid.B/2023/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

Wib Terdakwa menemui saksi ISMAIL yang sudah tiba di Lobby Apartemen District 8 @SCBD dan menerima uang sebesar USD 14.400 (uang sewa 6 bulan) secara cash/ tunai.

- Namun setelah uang sewa berada dalam kekuasaan Terdakwa RR AYU terhadap uang tersebut Ternyata terdakwa tidak menyetorkannya kepada saksi OKI selaku agen resmi dari PT The Eight Property, melainkan Terdakwa gunakan untuk membayar hutang, pengembalian deposit klien dan keperluan pribadi. Karena seharusnya uang tersebut Terdakwa serahkan pada bulan September kepada saksi OKI akan tetapi pada bulan Agustus 2022 Terdakwa justru memakai uang tersebut demi kepentingan pribadi yakni terdakwa pergunakan untuk kepentingan pribadi terdakwa untuk membayar hutang.

Akibat perbuatan Terdakwa RR AYU ZARA RUWI ADRIANI sehingga saksi WIKHA ARDI LESTANTO mengalami kerugian kurang lebih sekira USD 14.400 (empat belas ribu empat ratus dolar).

Perbuatan Terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 372 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana.

A T A U

KEDUA :

Bahwa Terdakwa RR AYU ZARA RUWI ADRIANI pada hari Senin tanggal 25 Juli 2022 sekira pukul 14.00 Wib, bertempat di Lobby Apartment District 8 SCBD tower infinity jalan Senopati NO 8B RW 003 Kel Senayan Kec Kebayoran Baru, Jakarta Selatan atau setidaknya pada suatu tempat 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 menyerahkan barang sesuatu, membuat utang atau menghapuskan piutang, perbuatan Terdakwa dilakukan dengan cara sebagai berikut :

- Bahwa berawal dari sekitar bulan Maret 2021 ketika Terdakwa RR AYU dihubungi oleh saksi WIKHA ARDI LESTANTO yang menanyakan perihal sewa Apartment District 8 @SCBD Tower Infinity Unit 12i dan Apartement Residence 8, dikarenakan Terdakwa RR AYU pernah menyebarkan iklan dari PT The Eight Property selaku agen resmi yang mengiklankan / menawarkan kepada agen lainnya perihal unit apartemen yang kosong untuk di sewakan melalui media social salah satunya sewa apartemen di

Halaman 5 dari 24 Putusan Perkara Pidana Nomor 441/Pid.B/2023/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

Apartemen District 8 selanjutnya dalam percakapan tersebut Terdakwa RR AYU menyarankan agar saksi WIKHA untuk datang langsung ke tempat dan melihat secara langsung Unit Apartemen yang di inginkan;

- Bahwa kemudian Terdakwa RR AYU dan saksi WIKHA melakukan pertemuan di Apartemen Residence 8 SCBD Jakarta Selatan, dalam pertemuan tersebut Terdakwa memberikan beberapa pilihan Unit kepada Saksi WIKHA ARDI LESTANTO dengan harga masing-masing unit tersebut, sehingga saksi WIKHA ARDI LESTANTO memilih untuk menyewa Apartemen District 8 @SCBD Tower Infinity Unit 12i milik MURDJIAH DINARTO dengan sewa USD 2.400,- setiap bulannya dan dengan peraturan diperpanjang dalam jangka waktu 6 (enam) bulan dengan sewa USD 14.400,-
- Kemudian pada tanggal 11 Maret saksi WIKHA ARDI LESTANTO melakukan pembayaran penyewaan Apartemen District 8 @SCBD Tower Infinity Unit 12i tersebut pada bulan Maret 2021 di Mall FX Sudirman, Jakarta selatan secara pembayaran Tunai sebesar USD 14.400,- (uang sewa 6 bulan) dan USD 4.800 (sebagai deposit sewa selama 1 tahun) dan uang parkir selama 1 tahun sebesar Rp. 12.000.000,- (dua belas juta rupiah), dan pada bulan Maret 2021 saksi WIKHA ARDI LESTANTO mulai menempati apartemen district 8 @SCBD Tower Infinity Unit 12i tersebut dan Terdakwa memberikan kontrak kepada saksi WIKHA ARDI LESTANTO dengan kontrak pembayaran per 6 bulan mulai maret 2021 sampai bulan maret 2022 dan Terdakwa RR AYU memberikan kuitansi pembayaran;
- Bahwa setelah dilakukan pembayaran oleh saksi WIKHA ARDI LESTANTO, kemudian terdakwa menyerahkan uang tersebut kepada Saksi OKI selaku agen resmi PT The Eight Property dari pihak pemilik Apartemen District 8 @SCBD Tower Infinity Unit 12i tersebut dan terhadap pembayaran tersebut Terdakwa mendapat keuntungan kurang lebih sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah);
- Pada bulan Agustus 2021 Terdakwa kembali menghubungi saksi WIKHA ARDI LESTANTO dalam rangka menanyakan pembayaran perpanjangan sewa apartemen Apartemen District 8 @SCBD Tower Infinity Unit 12i untuk jangka waktu bulan September 2021 sampai maret 2022, kemudian saksi WIKHA melalui sopirnya saksi ISMAIL melakukan pembayaran sewa apartemen sebesar USD 14.400,- sebagai uang sewa selama 6 (enam) bulan dan pembayaran tersebut di terima secara

Halaman 6 dari 24 Putusan Perkara Pidana Nomor 441/Pid.B/2023/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

cash/ tunai di Lobby apartemen, selanjutnya pembayaran tersebut diserahkan kepada Saksi OKI selaku agen resmi dari pihak pemilik Apartemen District 8 @SCBD Tower Infinity Unit 12i tersebut dan terhadap pembayaran tersebut Terdakwa mendapat keuntungan kurang lebih sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) dari saksi OKI;

- Bahwa pada bulan Juni 2022 Terdakwa kembali saksi WIKHA untuk pembayaran perpanjangan sewa apartemen tersebut dan meminta saksi WIKHA untuk melakukan perpanjangan kembali selama kurun waktu 6 (enam) bulan;
- Lalu sekira bulan Juli 2022 Terdakwa RR AYU kembali menghubungi saksi WIKHA untuk menanyakan pembayaran perpanjangan sewa untuk September 2021 hingga maret 2023, kemudian pada tanggal 25 Juli 2023 Terdakwa dihubungi oleh saksi WIKHA ARDI LESTANTO untuk menemui saksi ISMAIL yang merupakan sopir dari saksi WIKHA untuk menerima pembayaran yang di sampaikan oleh Terdakwa melalui saksi ISMAIL. Lalu sekira pukul 13.00 Terdakwa datang ke Apartemen District 8 SCBD menunggu saksi ISMAIL datang, selanjutnya sekira pukul 14.00 Wib Terdakwa menemui saksi ISMAIL yang sudah tiba di Lobby Apartemen District 8 @SCBD dan menerima uang sebesar USD 14.400 (uang sewa 6 bulan) secara cash/ tunai.
- Namun setelah uang sewa berada dalam kekuasaan Terdakwa RR AYU terhadap uang tersebut Ternyata terdakwa tidak menyetorkannya kepada saksi OKI selaku agen resmi dari PT The Eight Property, melainkan Terdakwa gunakan untuk membayar hutang, pengembalian deposit klient dan keperluan pribadi. Karena seharusnya uang tersebut Terdakwa serahkan pada bulan September kepada saksi OKI akan tetapi pada bulan Agustus 2022 Terdakwa justru memakai uang tersebut demi kepentingan pribadi yakni terdakwa pergunakan untuk kepentingan pribadi terdakwa untuk membayar hutang;
- Bahwa terdakwa telah mengelabui saksi korban WIKHA ARDI LESTANTO dengan mengatakan bahwa uang yang di tagihkan oleh Terdakwa adalah untuk memperpanjang sewa, namun bukannya dibayarkan kepada PT The Eight Property selaku agen resmi melalui saksi OKI melainkan di pakai oleh Terdakwa untuk kepentingan pribadi Terdakwa RR AYU. Sehingga saksi korban WIKHA kembali dihubungi oleh pemilik unit apartemen dan mengatakan bahwa uang perpanjangan sewa sebesar USD 14.800 belum diterima dari Terdakwa RR AYU.

Halaman 7 dari 24 Putusan Perkara Pidana Nomor 441/Pid.B/2023/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

- Karena saksi harus perpanjang masa tinggal 6 bulan selanjutnya (September 2022 s.d. Maret 2023), sehingga saksi harus kembali membayar uang perpanjangan sewa sebesar USD 14.400 kepada pemilik jika saksi tidak membayar maka saksi tidak boleh tinggal di unit apartemen tersebut.

Akibat perbuatan Terdakwa RR AYU ZARA RUWI ADRIANI sehingga saksi WIKHA ARDI LESTANTO mengalami kerugian kurang lebih sekira USD 14.400 (empat belas ribu empat ratus dolar).

Perbuatan Terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 378 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana.

Menimbang, bahwa dipersidangan telah diengar keterangan para saksi di bawah sumpah sebagai berikut;

1. OKI FITRIYANI,

- Bahwa saksi bekerja di PT. Strategic sejak tahun 2018, jabatan saksi sebagai admin dan saksi bertanggung jawab kepada atasan saksi bernama Sdr. KHOLIM, dengan tugas saksi sehari-hari adalah mendata unit yang mau di sewa.
- Bahwa sepengetahuan saksi sdri AGIYA NARISWARI KIRONO WARDHANI dan Pak WIKHA menyewa apartemen di District 8 Unit I – 12i dari sewa pertama di tanggal 11 Maret 2022 sampai dengan 10 September 2022 dengan harga sewa USD 14.400 (empat belas ribu empat ratus dolar) jika di rupiahkan sekitar Rp. 216.000.000 (dua ratus enam belas juta rupiah) dan perpanjangan sewa pada tanggal 10 September 2022 sampai dengan 9 Maret 2023 dengan harga sewa yang sama yaitu harga sewa USD 14.400,- (Empat Belas Ribu Empat Ratus Dollar) jika di rupiahkan sekitar Rp. 216.000.000,- (Dua Ratus Enam Belas Juta Rupiah).
- Bahwa sdri. AGIYA NARISWARI KIRONO WARDHANI dan Pak WIKHA membayar sewa Apartemen District 8 Unit I – 12i sebanyak 2 kali pembayaran yaitu sebagai berikut :
 1. Pada tanggal 10 Maret 2022 sebesar USD 14.400 atau jika di rupiahkan sekitar Rp. 216.000.000 (Dua Ratus Enam Belas Juta Rupiah);
 2. Pada tanggal 05 September 2022 sebesar USD 14.400 atau jika di rupiahkan sekitar Rp. 216.000.000 (Dua Ratus Enam Belas Juta Rupiah).
- Bahwa belakanagan saksi mendapatkan informasi jika Apartemen District 8 Unit I – 12i tersebut akan disewakan dari sdr. HERMAWATI als PUTRI agen dari PT. The Eight Property, setelah itu saksi bersama-sama dengan

Halaman 8 dari 24 Putusan Perkara Pidana Nomor 441/Pid.B/2023/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

Terdakwa RR. AYU ZARA RUWI ANDRIANI als AYU mencari penyewa atau tenan, namun saat itu Terdakwa RR. AYU ZARA RUWI ANDRIANI als AYU berhasil mendapatkan penyewa atau tenan yaitu sdri. AGIYA NARISWARI KIRONO WARDHANI dan Pak WIKA,;

- Bahwa setelah semua pengurusan administrasi selesai selanjutnya saksi melakukan serah terima kunci Apartemen District 8 Unit I – 12i dengan Terdakwa RR. AYU ZARA RUWI ANDRIANI als AYU karena saat itu Terdakwa RR. AYU ZARA RUWI ANDRIANI als AYU beralasan bahwa sdri. AGIYA NARISWARI KIRONO WARDHANI dan Pak WIKA, sedang berada di luar.
- Bahwa saksi dan Terdakwa RR. AYU ZARA RUWI ANDRIANI als AYU, tidak bekerja ditempat yang sama sebagai agen property, karena Terdakwa RR. AYU ZARA RUWI ANDRIANI als AYU merupakan agen property freelance sehingga tidak memiliki kantor agen property.
- Bahwa mekanisme penyewaan Apartemen yang saksi ketahui adalah sebagai berikut:
 1. Pertama Agen menginfokan/menawarkan kepada Agen lainnya bahwa ada unit Apartemen yang kosong atau Agen mengiklankan Apartemen melalui media;
 2. Kedua calon penyewa / tenan mengecek Apartemen yang akan di sewa;
 3. Ketiga, Jika calon penyewa / tenan cocok dengan unit tersebut maka penyewa / tenan akan dibuatkan perjanjian sewa menyewa apartemen dengan pemilik apartemen, untuk di tanda tangani oleh pemilik dan penyewa;
 4. Keempat setelah semua dokumen ditanda tangani oleh para pihak, selanjutnya penyewa membayar uang sewa kepada agen sesuai dengan kesepakatan para pihak;
 5. Kelima agen menyerahkan uang sewa kepada pemilik apartemen;
 6. Keenam agen melakukan serah terima unit Apartemen dengan penyewa / tenan;
 7. Ketujuh pemilik apartemen memberikan komisi agen sebesar 5 % dari harga sewa.
- Bahwa pemilik apartemen yang di sewa oleh Sdr. AGIA adalah Sdr MURDJIAH DINARTO yang beralamat di Jl. Bukit Hijau VII/22, RT 009, RW 013, Kel. Pondok Pinang, Kec. Kebayoran Lama, Jakarta Selatan.

Halaman 9 dari 24 Putusan Perkara Pidana Nomor 441/Pid.B/2023/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 surat perjanjian sewa menyewa antara sdri. AGIYA NARISWARI KIRONO WARDHANI dengan sdr MURDJIAH DINARTO adalah sebagai berikut :
- 1. LEASE AGREEMENT PERJANJIAN SEWA-MENYEWA District 8, Tower Infinity 12 Unit 1 tanggal 04 maret 2022;
- 2. ADENDUM No.1 ON LEASE AGREEMENT (ADDENDUM No.1 Atas PERJANJIAN SEWA MENYEWA) tanggal 01 Agustus 2022.
- Bahwa sepengetahuan saksi akhirnya , sdri. AGIYA NARISWARI KIRONO WARDHANI dan Pak WIKA sudah membayar Apartemen District 8 Unit I – 12i kepada Terdakwa RR. AYU ZARA RUWI ANDRIANI als AYU untuk pembayaran yang ke 2,
- Bahwa adanya pembayaran tersebut saksi ketahui saat sdri. AGIYA NARISWARI KIRONO WARDHANI dan Pak WIKA melakukan pembayaran yang kedua kepada PT. The Eight Property melalui saksi dan VENY pada tanggal 10 September 2022 di Loby Tower Infinity Jakarta Selatan. Terhadap keterangan saksi dibenarkan seluruhnya oleh Terdakwa.
- 2. VENY SOESANTO ;
- Bahwa saksi bekerja di PT. The Eight Property yang bergerak dalam bidang, Jual beli, sewa Property;
- Bahwa tugas dan tanggung jawab saksi adalah sebagai admin PT. The Eight Property dalam menjalankan pekerjaan saksi bertanggung jawab kepada sdr. DENNIS SADANI selaku Direktur.
- Bahwa saksi mengenal sdri. AGIYA NARISWARI KIRONO WARDHANI dan Pak WIKA pada saat saksi menerima pembayaran uang sewa Apartemen District 8 Unit I – 12i pada tanggal 10 September 2022 di Loby Tower Infinity Jakarta Selatan.
- Bahwa sdr. AGIYA NARISWARI KIRONO WARDHANI dan Pak WIKA, menyewa Apartemen District 8 Unit I – 12i sejak 11 Maret 2022 melalui PT. The Eight Property di Apartemen District 8 Jakarta Selatan.
- Bahwa harga sewa dari Apartemen District 8 Unit I – 12i setiap 6 bulan adalah USD 14.400 atau jika di rupiahkan sekitar Rp. 216.000.000 (Dua Ratus Enam Belas Juta Rupiah).
- Bahwa pembayaran District 8 Unit I – 12i sebanyak 2 kali pembayaran yaitu sebagai berikut :
- 1. Pada tanggal 10 Maret 2022 sebesar USD 14.400 atau jika di rupiahkan sekitar Rp. 216.000.000 (Dua Ratus Enam Belas Juta Rupiah);

Halaman 10 dari 24 Putusan Perkara Pidana Nomor 441/Pid.B/2023/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

2. Pada tanggal 05 September 2022 sebesar USD 14.400 atau jika di rupiahkan sekitar Rp. 216.000.000 (Dua Ratus Enam Belas Juta Rupiah).

- Bahwa Terdakwa RR. AYU ZARA RUWI ANDRIANI als AYU yang bukan merupakan karyawan di PT. The Eight Property, dapat menyewakan Apartemen District 8 Unit I – 12i kepada sdr. AGIYA NARISWARI KIRONO WARDHANI dan Pak WIKA karena dalam memasarkan / menyewakan property biasanya agen dari PT. The Eight Property melakukan kerja sama dengan agen lain yang sudah kenal untuk membantu mencari penyewa atau tenan agar cepat mendapatkan penyewa / tenan saat itu saksi memberikan unit apartemen tersebut kepada sdr. OKI FITRIYANI.

- Bahwa mekanisme penyewaan Apartemen yang saksi ketahui adalah sebagai berikut:

1. Pertama Agen menginfokan/menawarkan kepada Agen lainnya bahwa ada unit Apartemen yang kosong atau Agen mengiklankan Apartemen melalui media;
2. Kedua calon penyewa / tenan mengecek Apartemen yang akan di sewa;
3. Ketiga, Jika calon penyewa / tenan cocok dengan unit tersebut maka penyewa / tenan akan dibuatkan perjanjian sewa menyewa apartemen dengan pemilik apartemen, untuk di tanda tangani oleh pemilik dan penyewa;
4. Keempat setelah semua dokumen ditanda tangani oleh para pihak, selanjutnya penyewa membayar uang sewa kepada agen sesuai dengan kesepakatan para pihak;
5. Kelima agen menyerahkan uang sewa kepada pemilik apartemen;
6. Keenam agen melakukan serah terima unit Apartemen dengan penyewa / tenan;
7. Ketujuh pemilik apartemen memberikan komisi agen sebesar 5 % dari harga sewa.

- Bahwa pemilik apartemen yang di sewa oleh Sdr. AGIA adalah Sdr. MURDJIAH DINARTO yang beralamat di Jl. Bukit Hijau VII/22, RT 009, RW 013, Kel. Pondok Pinang, Kec. Kebayoran Lama, Jakarta Selatan.

- Bahwa surat perjanjian sewa menyewa antara sdr. AGIYA NARISWARI KIRONO WARDHANI dengan sdr. MURDJIAH DINARTO adalah sebagai berikut :

1. LEASE AGREEMENT PERJANJIAN SEWA-MENYEWAN District 8, Tower Infinity 12 Unit 1 tanggal 04 maret 2022;

Halaman 11 dari 24 Putusan Perkara Pidana Nomor 441/Pid.B/2023/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

2. ADENDUM No.1 ON LEASE AGREEMENT (ADDENDUM No.1 Atas PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA) tanggal 01 Agustus 2022.

- Bahwa sepengetahuan saksi sdri. AGIYA NARISWARI KIRONO WARDHANI dan Pak WIKA sudah membayar kembali Apartemen District 8 Unit I – 12i kepada Terdakwa RR. AYU ZARA RUWI ANDRIANI als AYU untuk pembayaran yang ke 2,
- Bahwa saksi mengetahui pembayaran tersebut ketika sdri. AGIYA NARISWARI KIRONO WARDHANI dan Pak WIKA pada saat melakukan pembayaran yang kedua kepada PT. The Eight Property melalui saksi pada tanggal 10 September 2022 di Lobby Tower Infinity Jakarta Selatan.
- Bahwa PT. The Eight Property tidak ada menerima uang pembayaran ke 2 atas penyewaan Apartemen District 8 Unit I – 12i yang disewa sdri. AGIYA NARISWARI KIRONO WARDHANI dan Pak WIKA dari Terdakwa RR. AYU ZARA RUWI ANDRIANI als AYU.
- Bahwa Terdakwa RR. AYU ZARA RUWI ANDRIANI als AYU bukan merupakan agen di PT. The Eight Property dan tidak pernah bekerja di PT. The Eight Property.

Terhadap keterangan saksi dibenarkan seluruhnya oleh Terdakwa.

3. Ismail Apriyanto;

- Bahwa saksi atas perintah saksi Wikha Ardi Lestanto yang menyerahkan pembayaran uang sewa kepada Terdakwa;
- Bahwa Apartemen District 8 @SCBD Tower Infinity Unit 12 i adalah apartemen yang disewa dan diserahkan dengan uang tunai sebesar USD 14.400, (Empat Belas Ribu Empat Ratus Dolar Amerika Serikat) yang merupakan uang sewa Apartemen, kemudian sebesar USD 2.400 (Dua Ribu Empat Ratus Dolar Amerika Serikat) yang merupakan uang deposit sewa Apartemen, dan uang sebesar Rp.6.000.000 (Enam Juta Rupiah) yang merupakan uang parkir di Apartemen District 8 @SCBD Tower Infinity.
- Bahwa uang sewa perpanjangan yang saksi serahkan kepada Terdakwa untuk perpanjangan unit apartemen sebesar USD 14.400 masa sewa bulan september 2022 s.d. Maret 2023 pada tanggal 25 Juli 2022 ,yang seharusnya diserahkan kepada pemilik apartemen;
- Bahwa akibat dari tidak diserahkannya uang sewa perpanjangan apartemen kepada pemiliknya oleh Terdakwa, mengakibatkan saksi Wikha Ardi Lestanto membayar kembali uang sewa tersebut;
- Bahwa atas keterangan saksi Terdakwa membenarkannya;

Halaman 12 dari 24 Putusan Perkara Pidana Nomor 441/Pid.B/2023/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

Menimbang, bahwa atas persetujuan Terdakwa, Penuntut Umum dipersidangan telah membacakan keterangan saksi WIKHA ARDI LESTANTO sebagaimana Berita Acara Kepolisian sebagai berikut;

- Bahwa saksi kenal dengan Terdakwa RR. AYU ZARA RUWI ANDRIANI dalam rangka saksi menyewa Apartement District 8 @SCBD Tower Infinity Unit 12 i , bahwa saksi tidak ada hubungan keluarga dengan yang bersangkutan.
- Bahwa rincian besarnya uang sewa adalah sebesar USD 14.400, (Empat Belas Ribu Empat Ratus Dolar Amerika Serikat) yang merupakan uang sewa Apartement, kemudian sebesar USD 2.400 (Dua Ribu Empat Ratus Dolar Amerika Serikat) yang merupakan uang deposit sewa Apartement, dan uang sebesar Rp.6.000.000 (Enam Juta Rupiah) yang merupakan uang parkir di Apartement District 8 @SCBD Tower Infinity.
- Bahwa ternyata Terdakwa RR. AYU ZARA RUWI ANDRIANI uang pembayaran untuk perpanjangan unit apartemen sebesar USD 14.400 masa sewa bulan september 2022 s.d. Maret 2023 yang seharusnya diserahkan kepada pemilik apartemen, namun tidak diserahkan oleh pelaku, sehingga pada saat masa sewa apartemen habis, saksi tetap ditagih oleh pemilik dan saksi harus membayar kembali uang sewa yang tidak dibayarkan oleh pelaku.
- Bahwa saksi tidak mengetahui siapa pemilik Apartement District 8 @SCBD Tower Infinity Unit 12 I tersebut, saksi menyewa apartemen tersebut melalui Terdakwa RR. AYU ZARA RUWI ANDRIANI melalui perantara pemilik Sdri. OKI FITRIYANI dan Saksi menyewa Apartement tersebut sejak bulan Maret 2022 dengan masa sewa selama 6 bulan yang masa habisnya sewa pada bulan September 2022.
- Bahwa sejak bulan Maret 2022 untuk masa sewa selama 6 bulan, saksi membayar sebesar USD 14.400, kemudian uang deposit sewa USD 4.800 dan uang sewa parkir sebesar Rp. 12.000.000,- (dua belas juta rupiah) yang saksi bayarkan secara tunai dalam bentuk pecahan uang asing sejumlah USD 14.400,- USD 4.800 dan Rp. 12.000.000,-
- Bahwa penyerahan uang saksi lakukan sebanyak 2 (Dua) kali pembayaran kepada Sdri. RR. AYU ZARA RUWI ADRIANI dengan rincian sebagai berikut :
 1. Pembayaran pertama diserahkan oleh saksi sendiri pada tanggal 5 Maret 2022 di Commod Grounds Cafe Mall FX Sudirman, Jakarta Pusat dan yang mengetahui hanya kami berdua.

Halaman 13 dari 24 Putusan Perkara Pidana Nomor 441/Pid.B/2023/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

2. Pembayaran kedua diserahkan oleh Sdr. ISMAIL pada tanggal 25 Juli 2022 di Lobby Apartement District 8 Tower Infinity yang beralamat di Jln. Senopati No. 8B, RW 003, Kel. Senayan, Kec. Kebayoran Baru, Jakarta Selatan dan yang mengetahui hanya Sdr. ISMAIL dan Sdri. RR. AYU ZARA RUWI ADRIANI.

- Bahwa sekira bulan Juli 2022, pelaku mengingatkan saksi untuk perpanjangan sewa 6 bulan selanjutnya yaitu bulan September 2022 s.d. Maret 2023. Kemudian saksi menyerahkan uang perpanjangan sewa sebesar USD 14.400 secara tunai pada tanggal 25 juli 2022. Namun pada bulan September 2022 pada saat masa sewa 6 bulan pertama habis, saksi kembali dihubungi oleh pemilik unit apartemen dan mengatakan bahwa uang perpanjangan sewa sebesar USD 14.800 belum diterima dari pelaku, selain itu uang deposit sewa 6 bulan pertama yang saksi serahkan sebesar USD 4.800 kepada pelaku hanya diserahkan USD 2.400 kepada pemilik, selain itu uang sewa parkir saat 6 bulan pertama sebesar Rp. 12.000.000 hanya diserahkan Rp.6.000.000 kepada pengelola apartement.
- Bahwa Karena saksi harus perpanjang masa tinggal 6 bulan selanjutnya (September 2022 s.d. Maret 2023), sehingga saksi harus kembali membayar uang perpanjangan sewa sebesar USD 14.400 kepada pemilik, jika saksi tidak membayar maka saksi tidak diperbolehkan untuk tinggal di unit apartement tersebut.
- Bahwa kerugian yang saksi alami sebesar USD 16.800 atau setara dengan kurang lebih sebesar Rp.252.000.000,-(Dua Ratus Lima Puluh Dua Juta Rupiah) dan Rp. 6.000.000,-. Saksi juga sudah pernah meminta untuuk dikembalikan uang yang telah saksi serahkan kepada Terdakwa RR. AYU ZARA RUWI ANDRIANI melalui pesan singkat Whatsapp atau melalui surat somasi dari kamtor pengacara BARITO & REKAN dengan nomor 01/BRT/2022 tanggal 09 Desember 2022.
- Bahwa pada saat saksi mendapat kabar dari pemilik apartemen bahwa uang perpanjangan sewa tidak diterima oleh pemilik apartement, saksi langsung menghubungi Terdakwa RR. AYU ZARA RUWI ANDRIANI dan Terdakwa RR. AYU ZARA RUWI ANDRIANI mengatakan bahwa benar uang tersebut tidak diberikan seluruhnya kepada pemilik apartemen melainkan digunakan untuk kepentingan pribadi Terdakwa RR. AYU ZARA RUWI ANDRIANI.

Terhadap keterangan saksi dibenarkan seluruhnya oleh Terdakwa.

Menimbang, bahwa dipersidangan telah didengar keterangan Terdakwa RR. AYU ZARA RUWI ADRIANI pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

Halaman 14 dari 24 Putusan Perkara Pidana Nomor 441/Pid.B/2023/PN.Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Terdakwa merupakan agen properti freelancer yang di Apartement distrik 8 Tower Infinity, Jakarta Selatan sejak tahun 2021 sampai dengan tahun 2022.
- Bahwa benar Terdakwa telah meminta uang sewa apartemen kepada Sdr. WIKHA ARDI LESTANTO untuk pembayaran sewa apartemen 6 bulan kedepan dengan jumlah USD 14.400,- atau sekitar Rp.215.469.360,- nilai kurs pada hari pemeriksaan.
- Bahwa awalnya sekitar bulan Maret 2021 Terdakwa dihubungi oleh seseorang laki-laki yang mengaku bernama Sdr. WIKHA ARDI LESTANTO, dalam komunikasi tersebut Sdr. WIKHA ARDI LESTANTO menanyakan sewa Apartement District 8 @SCBD Tower Infinity Unit 12i dan Apartemen Residence 8 selanjutnya Terdakwa menyarankan untuk langsung datang ke tempat dan melihat secara langsung unit Apartemen.
- Bahwa selanjutnya Terdakwa bertemu di Apartemen Residence 8 SCBD, Jakarta Selatan, dalam pertemuan tersebut Terdakwa memberikan pilihan beberapa Unit kepada Sdr. WIKHA ARDI LESTANTO dan harga masing-masing unit tersebut .
- Bahwa kemudian Terdakwa menghubungi Sdr. WIKHA ARDI LESTANTO untuk memastikan penyewaan Apartement yang sudah Terdakwa tawarkan tersebut dan Sdr. WIKHA ARDI LESTANTO milih untuk menyewa Apartement District 8 @SCBD Tower Infinity Unit 12i dengan sewa USD 2.400,- setiap bulannya dan bisa diperpanjang dalam jangka waktu 6 bulan dengan sewa USD 14.400.
- Bahwa Sdr. WIKHA ARDI LESTANTO melakukan pembayaran penyewaan Apartement District 8 @SCBD Tower Infinity Unit 12i tersebut pada bulan Maret 2021 di Mall FX Sudirman, Jakarta Selatan secara Cash/tunai sebesar USD 14.400,- (uang sewa 6 bulan) dan USD 2.400,- (deposit sewa) dan pada bulan maret 2021 Sdr. WIKHA ARDI LESTANTO mulai menempati Apartement District 8 @SCBD Tower Infinity Unit 12i tersebut dan Terdakwa memberikan kontrak kepada Sdr. WIKHA ARDI LESTANTO dengan kontrak 1 (satu) tahun pembayaran per 6 (enam) bulan , mulai bulan Maret 2021 sampai bulan Maret 2022 dan Terdakwa memberikan kuitansi pembayaran/ receipt rental payment.
- Bahwa pembayaran tersebut Terdakwa serahkan kepada Sdri. OKI selaku agen dari pihak pemilik Apartement District 8 @SCBD Tower Infinity Unit 12i tersebut dan Terdakwa mendapatkan keuntungan kurang lebih sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) dari Sdri.

Halaman 15 dari 24 Putusan Perkara Pidana Nomor 441/Pid.B/2023/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 pada bulan Agustus 2021 Terdakwa menghubungi kembali Sdr. WIKHA ARDI LESTANTO dalam rangka menanyakan pembayaran perpanjangan sewa Apartement District 8 @SCBD Tower Infinity Unit 12i tersebut untuk jangka waktu bulan September 2021 sampai Maret 2022 dan Sdr. WIKHA ARDI LESTANTO melalui sopirnya Sdr. ISMAIL melakukan pembayaran sewa apartemen sebesar USD 14.400,- (uang sewa 6 bulan) dan pembayaran tersebut Terdakwa terima secara cash/tunai di Lobby Apartemen selanjutnya Terdakwa memberikan kuitansi pembayaran/ receipt rental payment.
- Bahwa pembayaran tersebut kemudian Terdakwa serahkan kepada Sdri. OKI selaku agen dari pihak pemilik Apartement District 8 @SCBD Tower Infinity Unit 12i tersebut dan Terdakwa mendapatkan keuntungan kurang lebih sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) dari Sdri. OKI
- Bahwa pada bulan Juni 2022 Terdakwa kembali menghubungi Sdr. WIKHA ARDI LESTANTO untuk pembayaran perpanjangan sewa apartemen tersebut dan Sdr. WIKHA ARDI LESTANTO akan melakukan perpanjangan kembali selama 6 (enam) bulan.
- Bahwa kemudian pada tanggal 25 Juli 2022 Terdakwa dihubungi oleh Sdr. WIKHAARDI LESTANTO untuk datang ke Lobby untuk menemui Sdr. ISMAIL (sopir Sdr. WIKHA ARDI LESTANTO) dan Terdakwa menerima uang pembayaran sewa Apartemen tersebut sebesar USD 14.400,- (uang sewa 6 bulan) secara cash/tunai.
- Bahwa kemudian Terdakwa mempunyai fikiran untuk memakai uang tersebut demi kepentingan pribadi dikarenakan Terdakwa mempunyai prediksi untuk bisa mengganti uang tersebut dari hasil penjualan rumah yang berada di Pondok Indah senilai Rp. 17.000.000.000,- (tujuh belas milyar rupiah) yang mana Terdakwa akan mendapatkan keuntungan kurang lebih sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah), dan keuntungan tersebut rencananya akan Terdakwa terima pada akhir bulan Agustus 2022.
- Bahwa untuk itu selanjutnya uang tersebut tidak Terdakwa berikan kepada pemilik apartemen namun Terdakwa gunakan untuk kepentingan pribadi antara lain:
 1. membayar hutang sekitar Rp. 165.000.000,-(Seratus Enam Puluh Lima Juta Rupiah);
 2. pengembalian deposit penyewa atas nama Mrs. Lie yang uangnya Terdakwa gunakan sekitar Rp. 32.000.000,- (Tiga Puluh Dua Juta Rupiah) ;
 3. Selebihnya untuk keperluan pribadi.

Halaman 16 dari 24 Putusan Perkara Pidana Nomor 441/Pid.B/2023/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 yang menyerahkan uang tersebut yaitu Sdr. MAIL (supir Sdr. WIKHA ARDI LESTANTO) pada tanggal 25 Juli 2022 di Lobby Apartement distrik 8 Tower Infinity, Jakarta Selatan.
- Bahwa Terdakwa tidak mengetahui siapa pemilik dari apartemen Apartement District 8 @SCBD Tower Infinity Unit 12i.
- Bahwa ada agen selain Terdakwa pada saat Sdr. WIKHA ARDI LESTANTO menyewa Apartement District 8 @SCBD Tower Infinity Unit 12i yaitu Sdri. OKI.
- Bahwa Sdri. OKI menerima keuntungan atau komisi dari penyewaan Apartement District 8 @SCBD Tower Infinity Unit 12i sebesar 5% dari pemilik apartement pada tahun pertama namun pada saat tahun kedua Sdri. OKI tidak menerima pembayaran dari Terdakwa dikarenakan uang tersebut Terdakwa gunakan uang untuk kepentingan pribadi Terdakwa .
- Bahwa Sdr. WIKHA ARDI LESTANTO melakukan penyewaan Apartement District 8 @SCBD Tower Infinity Unit 12i ke pada Terdakwa pada tanggal 11 Maret 2021 sampai september 2022.
- Bahwa saat melakukan pembayaran penyewaan Apartement District 8 @SCBD Tower Infinity Unit 12i dokumen yang Terdakwa berikan kepada Sdr. WIKHA ARDI LESTANTO yaitu 1 (lembar) Receipt Rental Payment APARTEMENT DISTRICT 8 @SCBD TOWER INFINITY UNIT 12I (11 September 2022-10 Maret 2023) dengan yang betanda tangan atas RR.AYU ZARA RUWI ADRIANI bertanggal 25 Juli 2022.
- Bahwa Terdakwa tidak ada yang menunjuk, akan tetapi Sdr. WIKHA ARDI LESTANTO meminta Terdakwa untuk mencari penyewaan apartemen dan Terdakwa pun mencari apatermen tersebut.
- Bahwa mekanisme penyewaan Apartement District 8 @SCBD Tower Infinity Unit 12i yang disewa oleh Sdr. WIKHA ARDI LESTANTO sebagai berikut:
 1. Penyewa melihat unit tersebut;
 2. Kemudian nego harga;
 3. Membuat kontrak;-
 4. Melakukan pembayaran;
- Bahwa yang membuat kontrak penyewaan Apartement District 8 @SCBD Tower Infinity Unit 12i yang disewa oleh Sdr. WIKHA ARDI LESTANTO yaitu Sdri. OKI.
- Bahwa korban pernah meminta uangnya kepada Terdakwa terkait penyewaan Apartement District 8 @SCBD Tower Infinity Unit 12i pada bulan september 2022 akan tetapi Terdakwa belum ada uang untuk mengantinya.

Halaman 17 dari 24 Putusan Perkara Pidana Nomor 441/Pid.B/2023/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 selain korban, Terdakwa pernah melakukan hal yang sama antara lain sebagai berikut:
 1. Apartement kemang Village unit Ritz 1206 dengan penyewa Sdri. NOVY Sebesar Rp. 120.000.000,- (Seratus Dua Puluh Juta Rupiah);
 2. Apartement kemang Village unit Cosmo 1702 dengan penyewa Sdri. MINON Sebesar Rp. 78.000.000,- (Tujuh Puluh Delapan Juta Rupiah);
 3. Apartement kemang Village unit Ritz 2205 dengan penyewa Sdr. JAMAL Sebesar Rp. 108.000.000,- (Seratus Delapan Juta Rupiah);
 4. Apartement kemang Village unit Infinity 09N3 dengan penyewa Sdri. YUYUN Sebesar Rp. 33.000.000,- (Tiga Puluh Tiga Juta Rupiah);
 5. Apartement kemang Village unit Empire 1003 dengan penyewa Sdr. AMIN Sebesar Rp. 180.000.000,- (Seratus Delapan Puluh Juta Rupiah);
 6. Apartement kemang Village unit Ritz G106 dengan penyewa Sdri. SAFIUN Sebesar Rp. 80.000.000,- (Delapan Puluh Juta Rupiah);
 7. Apartement kemang Village unit Infinity 21S2 dengan penyewa Sdri. VIVIYANTI Sebesar Rp. 180.000.000,- (Seratus Delapan Puluh Juta Rupiah);
 8. Apartement kemang Village unit Interlon 07C3 dengan penyewa Sdri. TJUNGLINA Sebesar Rp. 36.000.000,- (Tiga Puluh Enam Juta Rupiah);
 9. Apartement kemang Village unit Empire 1003 dengan penyewa Sdr. BAMBANG Sebesar Rp. 40.000.000,- (Empat Puluh Juta Rupiah);
 10. Apartement pondok indah dengan penyewa Sdri. KARTIKA Sebesar Rp. 26.000.000,- (Dua Puluh Enam Juta Rupiah).
- Bahwa penyerahan uang dilakukan oleh Sdr. WIKHA sebanyak 2 (Dua) kali pembayaran dengan rincian sebagai berikut :
 1. Pembayaran pertama diserahkan oleh Sdr. WIKHA pada bulan Maret 2022 di FX Sudirman, Jakarta Selatan dan yang mengetahui hanya kami berdua.
 2. Pembayaran kedua diserahkan oleh Sdr. ISMAIL pada 25 Juli 2022 di Lobby Apartement distrik 8 tower infinity beralamat Jln. Senopati No. 8B, RW 003, Kel. Senayan, Kec. Kebayoran Baru, Jakarta Selatan dan yang mengetahui hanya kami berdua.
- Bahwa setelah Terdakwa menerima uang pembayaran dari Sdr. ISMAIL (sopir korban) kemudian Terdakwa menghubungi Sdr. WIKHA melalui pesan singkat Whatshapp dan menerangkan bahwa Terdakwa sudah menerima uang pembayaran sewa tersebut lalu Terdakwa memfoto uang berikut dengan tanda terima pembayaran sewa.

Halaman 18 dari 24 Putusan Perkara Pidana Nomor 441/Pid.B/2023/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 Terdakwa tidak pernah dihubungi oleh Sdri. AGIA, sekitar bulan september 2022 Terdakwa yang menghubungi Sdri. AGIA melalui pesan singkat Whatsapp untuk meminta bertemu di Lobby Apartement District 8 @SCBD Tower Infinity yang beralamat di Jln. Senopati No. 8B, RW 003, Kel. Senayan, Kec. Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, setelah ketemu Terdakwa menjelaskan bahwa uang tersebut tidak di setorkan kepada pemilik unit apartemen akan tetapi uang tersebut Terdakwa gunakan untuk keperluan pribadi dan Terdakwa menyerahkan KTP asli Terdakwa kepada Sdr. AGIA dengan tujuan sebagai jaminan Terdakwa bahwa Terdakwa akan bertanggungjawab. Terdakwa tidak pernah dihubungi oleh Sdr. WIKHA, sekitar bulan September 2022 Terdakwa yang menghubungi Sdr. WIKHA melalui pesan singkat Whatsapp dan menerangkan sehubungan dengan permohonan maaf dikarenakan Terdakwa tidak melakukan pembayaran uang sewa kepada pemilik apartemen.

Menimbang, bahwa dipersidangan telah diperlihatkan barang bukti baik kepada para Saksi maupun Terdakwa berupa;

- 1) 1 (satu) Lembar asli receipt rental apartemen Districk 8 @SCBD Tower Infiity Unit 12 (11 September 2022 - 10 Maret 2022) tertanggal 25 juli 2022.
- 2) 1 (satu) Lembar asli receipt rental apartemen Districk 8 @SCBD Tower Infiity Unit 12 (10 September 2022 - 10 Maret 2022) tertanggal 01 Agustus 2022.
- 3) 1 (satu) Lembar asli tanda terima dari Eight Property No 00863 tertanggal 09 September 2022.
- 4) 1 (satu) Lembar asli tanda terima dari Eight Property No 00874 tertanggal 09 September 2022 .
- 5) 1 (satu) Percakapan via Watsapp

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi dan Terdakwa dihubungkan dengan barang bukti, maka fakta persidangan sebagai berikut;

- Bahwa Terdakwa bekerja sebagai Agen Freelance Property dari Apartement District 8 @SCBD Tower Infinity Unit 121.
- Bahwa sekira bulan Maret 2022 Terdakwa dihubungi saksi Wikha Ardi Lestanto yang menanyakan perihal sewa Apartement District 8 @SCBD Tower Infinity Unit 121 dan Apartemen Residence 8, sebagaimana yang Terdakwa telah tawarkan melalui iklan PT. The Eight Property drlsku Agen



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

resmi, selanjutnya dalam percakapan tersebut kemudian saksi datang langsung dan menemui Terdakwa di Residence 8 @SCBD Jakarta Selatan dan dalam pertemuan tersebut Terdakwa memberikan pilihan unit berikut harganya kepada saksi Wikha Ardi Lestanto, kemudian disepakati saksi menyewa Apartement District 8 @SCBD Tower Infinity Unit 12i milik Sdr. Murdijah Dinarto dengan harga USD 2.400, setiap bulannya dengan peraturan diperpanjang dalam jangka waktu 6 (enam) bulan dengan sewa USD 14.400.

- Bahwa pada tanggal 05 Maret 2022 saksi Wihka Ardi Lestanto telah melakukan pembayaran sewa apartement tersebut di Commod Grounds Cafe Mall FX Sudirman Jakarta Pusat secara tunai sebesar USD 14.400 dengan sewa selama 6 (enam) bulan dan USD 4.800 sebagai deposit sewa selama satu tahun dan uang parkir selama satu tahun sebesar Rp. 12.000.000,- selanjutnya saksi mulai menempati unit apartemen tersebut setelah itu Terdakwa memberikan kontrak sewa kepada saksi dengan kotrak sewa per- 6 bulan mulai bulan Maret 2022 sampai dengan bulan September 2022 lalu Terdakwa memberikan kwitansi bukti pembayarannya, sedangkan keuntungan jasa sewa Apartement tersebut Terdakwa peroleh sebesar Rp. 5.000.000,-.
- Bahwa pada bulan Juli 2022 Terdakwa kembali menghubungi saksi Wikha Ardi Lestanto untuk menanyakan pembayaran perpanjang sewa Apartement yang ditempati saksi untuk bulan September 2022 hingga Maret 2023, kemudian pada tanggal 25 Juli 2023 Terdakwa diminta untuk menemui saksi Ismail yang merupakan sopir saksi Wikha Ardi Lestanto, lalu sekira pukul 13.00 WIB Terdakwa datang ke Apartement District 8 @ SCBD Tower Infinit 12i untuk menemui saksi Ismail di Lobby Apartement, setelah bertemu kemudian sekira pukul 14.40 WIB saksi Ismail langsung menyerahkan uang pembayaran perpanjang sewa Apartement District 8 @ SCBD Tower Infinit 12i sebesar USD 14.400 selanjutnya diterima dan dibuatkan tanda terimanya oleh Terdakwa,
- Bahwa Terdakwa mengetahui bahwa uang tersebut milik saksi Wikha Ardhi Lestanto oleh karena Terdakwa sedang membutuhkan uang untuk digunakan membayar hutang, pengembalian deposit klient dan keperluan pribadi, kemudian timbul niat Terdakwa untuk menguasainya yang sebenarnya uang tersbut diperuntukkan untuk membayar perpanjang sewa Unit Apartement District 8 @SCBD Tower Infinty 12i

Halaman 20 dari 24 Putusan Perkara Pidana Nomor 441/Pid.B/2023/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 Terdakwa menguasai uang sewa tersebut oleh karena kehendak untuk memilikinya secara melawan hukum atau kuasanya, maka dengan sengaja Terdakwa tidak segera disetorkan ke pemilik Apartement atau ke Agen Resmi PT The Eight Property, namun oleh Terdakwa penggunaan tidak sesuai peruntukannya dan tanpa seijin serta sepengetahuan pemiliknya Terdakwa penggunaan untuk kepentingan Terdakwa sendiri dan Terdakwa juga tidak dapat mempertanggungjawabkan penggunaan uang tersebut.
- Bahwa akibat perbuatan Tersebut saksi Wikha Ardi Lestanto mengalami kerugian lebih kurangnya sekira 258.000.000,- (dua ratus lima puluh delapan juta rupiah);
- Bahwa selain itu Terdakwa telah pula melakukan hal yang sama sebagai berikut;
 - Apartement kemang Village unit Ritz 1206 dengan penyewa Sdri. NOVY Sebesar Rp. 120.000.000,- (Seratus Dua Puluh Juta Rupiah);
 - Apartement kemang Village unit Cosmo 1702 dengan penyewa Sdri. MINON Sebesar Rp. 78.000.000,- (Tujuh Puluh Delapan Juta Rupiah);
 - Apartement kemang Village unit Ritz 2205 dengan penyewa Sdr. JAMAL Sebesar Rp. 108.000.000,- (Seratus Delapan Juta Rupiah);
 - Apartement kemang Village unit Infinity 09N3 dengan penyewa Sdri. YUYUN Sebesar Rp. 33.000.000,- (Tiga Puluh Tiga Juta Rupiah);
 - Apartement kemang Village unit Empire 1003 dengan penyewa Sdr. AMIN Sebesar Rp. 180.000.000,- (Seratus Delapan Puluh Juta Rupiah);
 - Apartement kemang Village unit Ritz G106 dengan penyewa Sdri. SAFIUN Sebesar Rp. 80.000.000,- (Delapan Puluh Juta Rupiah);
 - Apartement kemang Village unit Infinity 21S2 dengan penyewa Sdri. VIVIYANTI Sebesar Rp. 180.000.000,- (Seratus Delapan Puluh Juta Rupiah);
 - Apartement kemang Village unit Interlon 07C3 dengan penyewa Sdri. TJUNGLINA Sebesar Rp. 36.000.000,- (Tiga Puluh Enam Juta Rupiah);
 - Apartement kemang Village unit Empire 1003 dengan penyewa Sdr. BAMBANG Sebesar Rp. 40.000.000,- (Empat Puluh Juta Rupiah);
 - Apartement pondok indah dengan penyewa Sdri. KARTIKA Sebesar Rp. 26.000.000,- (Dua Puluh Enam Juta Rupiah).

Halaman 21 dari 24 Putusan Perkara Pidana Nomor 441/Pid.B/2023/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

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta persidangan di atas, maka akan dipertimbangkan apakah perbuatan Terdakwa memenuhi seluruh unsur tindak pidana yang didakwakan kepadanya;

Menimbang, bahwa Terdakwa diajukan ke muka persidangan dan kepadanya telah didakwa ;

Pertama 372 KUHP

Atau

Kedua Pasal 378 KUHP

Menimbang, bahwa sesuai dengan alternatif bentuk surat dakwaan, Majelis akan mempertimbangkan unsur-unsur tindak pidana yang dianggap selaras dengan fakta persidangan dalam hal ini unsur-unsur dakwaan pertama melanggar Pasal 372 KUHP yaitu;

1. Barang siapa.
2. Dengan sengaja dan melawan hukum memiliki sesuatu barang yang seluruhnya atau sebagian kepunyaan orang lain.
3. Yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan.

Ad.1. Unsur Barang Siapa.

Menimbang, bahwa Terdakwa RR. AYU ZARA RUWI ADRIANI dengan segala identitasnya sebagaimana terbukti dipersidangan adalah orang selaku subyek hukum, dimana ia Terdakwa telah terbukti mampu mempertanggungjawabkan setiap perbuatan yang dilakukan oleh karenanya unsur di sini telah terbukti;

Ad.2. Unsur Dengan sengaja dan melawan hukum Memiliki sesuatu barang yang seluruhnya atau sebagian kepunyaan orang lain.

Menimbang, bahwa sebagaimana fakta persidangan pada sekira bulan Juli 2022 pada saat Terdakwa kembali menghubungi saksi Wikha Ardi Lestanto untuk menanyakan pembayaran perpanjang sewa Apartement yang ditempati saksi untuk bulan September 2022 hingga Maret 2023 , selanjutnya n pada tanggal 25 Juli 2023 saksi Wikha Ardhi Lestanto meminta Terdakwa untuk menemui saksi Ismail yang merupakan sopir saksi Wikha Ardi Lestanto, lalu sekira pukul 13.00 WIB Terdakwa datang ke Apartement District 8 @SCBD Tower Infinity 12i untuk menemui saksi Ismail di Lobby Apartement, setelah bertemu kemudian sekira pukul 14.40 Wib Saksi Ismail langsung menyerahkan

Halaman 22 dari 24 Putusan Perkara Pidana Nomor 441/Pid.B/2023/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

uang pembayaran perpanjang sewa Apartement yang ditempati saksi Wikha Ardhi Lestanto sebesar USD 14.400 kepada Terdakwa, sepenerimanya uang sewa tersebut kemudian oleh Terdakwa buat tanda terima.

Menimbang, bahwa telah ternyata ketika Terdakwa membutuhkan uang untuk digunakan membayar hutang, pengembalian deposit klient dan keperluan pribadinya, kemudian timbul niat Terdakwa dan menghendaki untuk menguasai uang ayang ada kekuasaannya tersebut, padahal Terdakwa mengetahui bahwa uang dalam kekuasaannya tersebut adalah milik orang lain yaitu saksi Wikha Ardhi Lestanto yang diperuntukkan untuk membayar perpanjang sewa Apartement District 8 @SCBD Tower Infinity 12i yang dihuninya, namun karena terdorong keinginan untuk memiliki dan menghendakinya maka uang tersebut segera disetorkan ke pemilik Apartement yaitu Sdr. milik Murdjijah Dinarto atau PT The Eight Property selaku Agen Resmi Apartemant tersebut, akan tetapi digunakan untuk keperluan Terdakwa sendiri sehingga mengakibatkan saksi Wikha Ardi Lestanto mengalami kerugian lebih kurangnya sekira 258.000.000,- (dua ratus lima puluh delapan juta rupiah).

Menimbang, pula bahwa Terdakwa juga telah melakukan tindakan yang sama dengan menggunakan uang keseluruhan dengan jumlah Rp. 855.000.000,- (delapan ratus lima puluh lima juta rupiah) dari para penyewa serta tidak menyerahkan kepada pemiliknya untuk unit sebagai berikut;

- Apartement kemang Village unit Ritz 1206 dengan penyewa Sdri. NOVY Sebesar Rp. 120.000.000,- (Seratus Dua Puluh Juta Rupiah);
- Apartement kemang Village unit Cosmo 1702 dengan penyewa Sdri. MINON Sebesar Rp. 78.000.000,- (Tujuh Puluh Delapan Juta Rupiah);
- Apartement kemang Village unit Ritz 2205 dengan penyewa Sdr. JAMAL Sebesar Rp. 108.000.000,- (Seratus Delapan Juta Rupiah);
- Apartement kemang Village unit Infinity 09N3 dengan penyewa Sdri. YUYUN Sebesar Rp. 33.000.000,- (Tiga Puluh Tiga Juta Rupiah);
- Apartement kemang Village unit Empire 1003 dengan penyewa Sdr. AMIN Sebesar Rp. 180.000.000,- (Seratus Delapan Puluh Juta Rupiah);

Halaman 23 dari 24 Putusan Perkara Pidana Nomor 441/Pid.B/2023/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

- Apartement kemang Village unit Ritz G106 dengan penyewa Sdri. SAFIUN Sebesar Rp. 80.000.000,- (Delapan Puluh Juta Rupiah);
- Apartement kemang Village unit Infinity 21S2 dengan penyewa Sdri. VIVIYANTI Sebesar Rp. 180.000.000,- (Seratus Delapan Puluh Juta Rupiah);
- Apartement kemang Village unit Interlon 07C3 dengan penyewa Sdri. TJUNGLINA Sebesar Rp. 36.000.000,- (Tiga Puluh Enam Juta Rupiah);
- Apartement kemang Village unit Empire 1003 dengan penyewa Sdr. BAMBANG Sebesar Rp. 40.000.000,- (Empat Puluh Juta Rupiah);
- Apartement pondok indah dengan penyewa Sdri. KARTIKA Sebesar Rp. 26.000.000,- (Dua Puluh Enam Juta Rupiah).

Menimbang, bahwa dengan demikian unsur ke dua di sini telah pula terbukti;

Ad.3. Unsur Yang ada dalam kekuasaanya bukan karena kejahatan.

Menimbang, bahwa sebagaimana fakta persidangan uang sebesar 258.000.000,- (dua ratus lima puluh delapan juta rupiah). ada di tangan Terdakwa dari saksi Wikha Ardi merupakan uang untuk pembayaran perpanjangan sewa Apartement District 8 @SCBD Tower Infinity Unit 121 dan Apartemen Residence 8, dimana ternyata Terdakwa tidak segera disetorkan ke atau Agen Resmi The Eight Property atau pemilik digunakan untuk kepentingan dirinya sendiri, demikian juga Terdakwa lakukan terhadap uang sewa unit-unit dari Apartement Kemang Village maupun Apartement Pondok Indah yang disewakan dan uangnya sampai keseluruhan berjumlah Rp. 855.000.000,- (delapan ratus lima puluh lima juta rupiah) diterima Terdakwa karena memang Terdakwa merupakan agen freeland dari Apartemen tersebut yang seharusnya kemudian Terdakwa kepada pemiliknya;

Menimbang, bahwa dengan demikian unsur di sinipun telah terbukti;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan diatas, maka seluruh unsur dalam Pasal 372 KUHP telah terpenuhi oleh karenanya Terdakwa RR. AYU ZARA RUWI ADRIANI telah secara sah dan meyakinkan terbukti bersalah melakukan tindak pidana “ Penggelapan “;

Halaman 24 dari 24 Putusan Perkara Pidana Nomor 441/Pid.B/2023/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

Menimbang, bahwa dipersidangan tidak ditemukan adanya alasan pembeda maupun alasan pemaaf oleh karenanya Terdakwa harus bertanggungjawab serta dipidana setimpal dengan perbuatannya;

Menimbang, bahwa terhadap penangkapan dan masa penahanan yang telah dijalani Terdakwa haruslah dikurangkan dari pidana yang dijatuhkan, dan selanjutnya memerintahkan Terdakwa tetap berada dalam tahanan ;

Menimbang, bahwa terhadap barang bukti sebagaimana daftar barang bukti akan ditentukan sebagaimana dalam amar putusan ;

Menimbang, bahwa karena telah terbukti bersalah, oleh karenanya Terdakwa dihukum pula membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa sebelum menjatuhkan pidana perlu dipertimbangkan hal-hal yang memberatkan dan hal-hal yang meringankan;

Hal – hal yang memberatkan :

- Terdakwa telah menikmati hasil kejahatannya;
- Perbuatan Terdakwa mengakibatkan kerugian kepada banyak orang terutama bagi penyewa;

Hal- hal yang meringankan :

- Terdakwa mengakui terus terang perbuatannya;
- Terdakwa menyesali perbuatannya.
- Terdakwa belum pernah di hukum;

Mengingat Pasal 372 KUHP , KUHPA serta ketentuan lain dari perUndang-Undangan yang bersangkutan;

M E N G A D I L I ;

1. Menyatakan terdakwa RR. AYU ZARA RUWI ADRIANI secara sah dan meyakinkan terbukti bersalah melakukan tindak pidana “Penggelapan”;
2. Menjatuhkan pidana terhadap terdakwa RR. AYU ZARA RUWI ADRIANI dengan pidana penjara selama 2 (dua) tahun 3 (tiga) bulan;
3. Menetapkan lamanya penangkapan dan masa penahanan yang dijalani Terdakwa dikurangkan seluruhnya dari pidana yang dijatuhkan;
4. Menetapkan Terdakwa tetap berada dalam tahanan;
5. Menetapkan Barang bukti berupa
 1. 1 (satu) Lembar asli receipt rental apartemen Districk 8 @SCBD Tower Infinty Unit 12 (11 September 2022 - 10 Maret 2022) tertanggal 25 juli 2022.

Halaman 25 dari 24 Putusan Perkara Pidana Nomor 441/Pid.B/2023/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

2. 1 (satu) Lembar asli receipt rental apartemen Districk 8 @SCBD Tower Infiiy Unit 12 (10 September 2022 - 10 Maret 2022) tertanggal 01 Agustus 2022.
3. 1 (satu) Lembar asli tanda terima dari Eight Property No 00863 tertanggal 09 September 2022.
4. 1 (satu) Lembar asli tanda terima dari Eight Property No 00874 tertanggal 09 September 2022
5. 1 (satu) Percakapan via Watsapp
Tetap terlampir dalam berkas perkara

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

Demikian diputus dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada hari Selasa 10 Oktober 2023, oleh ALIMIN R SUJONO, SH.,MH. Selaku Ketua Majelis Hakim, didampingi, . SITI HAMIDAH SH.,MH. dan H A R I Y A D I. SH.MH , Para Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari dan tanggal itu juga, oleh Ketua Majelis Hakim dan didampingi para Hakim Anggota yang sama dengan dibantu IIS ROHMAYATI SH. MH Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Selatan,

dan dihadiri , FITA FITRALLAH SH., Jaksa Penuntut Umum, serta terdakwa ;
Hakim Anggota, Hakim Ketua

1. SITI HAMIDAH SH.,MH.
SUJONO,SH.MH.

ALIMIN R

2. H A R I Y A D I. SH.MH

Panitera Pengganti

Halaman 26 dari 24 Putusan Perkara Pidana Nomor 441/Pid.B/2023/PN.Jkt.Sel



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

IIS ROHMAYATI , SH.MH.

Halaman 27 dari 24 Putusan Perkara Pidana Nomor 441/Pid.B/2023/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)

Halaman 27