



PUTUSAN

Nomor 1219/Pid.B/2022/PN Pbr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Nama : Hengki Arza Alias Jack Bin Alm Zawawi
Tempat lahir : Padang
Umur / tgl. Lahir : 53 tahun / 20 September 1968
Jenis kelamin : Laki-laki
Kebangsaan : Indonesia
Alamat : Jalan Cempaka Gg Surya I No.14 RT 006 RW 001
Kelurahan Sukajadi Kecamatan Sukajadi Kota Pekanbaru Propinsi Riau / Jalan Suka Karya Perumahan Cendana Cluster Blok A no.3 kota Pekanbaru Propinsi Riau
Agama : Islam
Pekerjaan : Wiraswasta.

Terdakwa ditahan dalam Rumah Tahanan Negara Pekanbaru sebagai berikut :

1. Penyidik sejak tanggal 04 Oktober 2022 sampai dengan tanggal 23 Oktober 2022;
2. Penyidik Perpanjangan Oleh Penuntut Umum sejak tanggal 25 Oktober 2022 sampai dengan tanggal 03 Desember 2022;
3. Penuntut Umum sejak tanggal 30 November 2022 sampai dengan tanggal 15 Desember 2022;
4. Hakim Pengadilan Negeri sejak tanggal 16 Desember 2022 sampai dengan tanggal 14 Januari 2023;
5. Perpanjangan penahanan oleh Ketua Pengadilan Negeri, sejak tanggal 15 Januari 2023 sampai dengan tanggal 15 Maret 2023;

Terdakwa dipersidangan didampingi oleh Penasihat Hukum Novia Linda, S.H dan Evan Zikri, S.H semuanya Advokat Law Office Novia Linda & Rekan beralamat Jl. Tengku Zainal Abidin No.55 Pekanbaru berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 24 Desember 2022 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru pada hari Senin tanggal 26 Desember 2022 dibawah register No : 410/SK/Pid/2022/PN Pbr;

Halaman 1 dari 35 Halaman Putusan Nomor 1219/Pid.B/2022/PN Pbr



Kantor Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

an.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca:

- Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 1219/Pid.B/2022/PN Pbr tanggal 16 Desember 2022 tentang penunjukan Majelis Hakim;
- Penetapan Majelis Hakim Nomor Nomor 1219/Pid.B/2022/ PN Pbr tanggal 16 Desember 2022 tentang penetapan hari sidang;
- Berkas perkara dan surat-surat lain yang bersangkutan;

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

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

1. Menyatakan terdakwa **HENGKI ARZA Alias JACK Bin Alm ZAMAWI** terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana "**Penggelapan**" sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 372 KUHP dalam dakwaan alternative kedua Jaksa Penuntut Umum.
2. Menjatuhkan pidana terhadap terdakwa **HENGKI ARZA Alias JACK Bin Alm ZAMAWI** berupa pidana penjara selama **3 (tiga) Tahun** dan dikurangi dengan masa penahanan yang telah dijalani oleh terdakwa dan dengan perintah agar terdakwa tetap ditahan.
3. Menyatakan barang bukti berupa :
Disita Barang Bukti dari Saksi Raianto Pangaribuan berupa
 - a. 1 (satu) lembar fotocopy legalisir kwitansi pembayaran No. 001046 dari Rianto. P kepada Hengki Arza uang sebesar Rp. 180.000.000,- (seratus delapan puluh juta rupiah) untuk pembayaran pembelian 2 unit rumah type 38/108 Blok A No. 17 dan Blok A No. 18 perumahan Nafana D' Club Property.
 - b. 1 (satu) lembar fotocopy legalisir bukti transfer ke rekening BRI an. PT. PRATAMA HUTAMA JAYA dengan nomor rek. 017001003285303 sebesar Rp. 63.000.000,- (enam puluh tiga juta rupiah) dekripsi bayar 2 unit rumah.
 - c. 1 (satu) rangkap fotocopy legalisir WAARMERKING Nomor: 324/W/IV/2020, tanggal 29 April 2020.
 - d. 1 (satu) rangkap fotocopy legalisir WAARMERKING Nomor: 325/W/IV/2020, tanggal 29 April 2020.
 - e. 1 (satu) lembar fotocopy legalisir kwitansi pembayaran yang telah terima dari Rianto. P uang sejumlah Rp. 117.000.000,- (seratus tujuh belas juta

Halaman 2 dari 35 Halaman Putusan Nomor 1219/Pid.B/2022/PN Pbr



Kantor Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

an.mahkamahagung.go.id

rupiah) yang ditandatangani di atas materai oleh SUHENDRA di Pekanbaru tanggal 29 April 2020.

Dikembalikan kepada saksi Rianto Pangaribuan.

Disita Barang Bukti dari Saksi Sariani berupa :

- a. 1 lembar fotocopy legalisir kwitansi pembayaran dari PT. Pratama Utama Jaya D'Club Property tanggal 16 Mei 2020 telah terima dari ISMU VEBRIAN ARIOKA uang sebesar Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) untuk pembayaran pembelian 1 unit Rumah Type 38/108 Blok A No. 17 Perumahan Nafana D'Club Property pelunasan tanggal 18 Mei 2020 yang menyerahkan ISMU VEBRIAN ARIOKA, yang menerima dan ditandatangani oleh HENGKI ARZA (Direktur Utama utama Pratama Jaya).
- b. 1 lembar fotocopy legalisir kwitansi pembayaran dari PT. Pratama Utama Jaya D'Club Property tanggal 18 Mei 2020 telah terima dari ISMU VEBRIAN ARIOKA uang sebesar Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) untuk pembayaran pelunasan pembelian 1 unit Rumah Type 38/108 Blok A No. 17 Perumahan Nafana D'Club Property yang menyerahkan SARIANI, yang menerima dan ditandatangani oleh HENGKI ARZA (Direktur Utama utama Pratama Jaya).
- c. 1(satu) lembar fotocopy legalisir bukti transfer mobile Banking bank Mandiri ke sumatera Andalan Nusa tanggal 04 Mei 2020 dengan jumlah sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dan tanggal 04 Mei 2020 dengan jumlah sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah).
- d. 1 persil fotocopy legalisir Waarmerking Nomor: 338/W/V/2020, tanggal 19 Mei 2020 dari Kantor Notaris Sri Hartika, S.H. yang berkantor di Jl. Mangga No. 94 A Kampung Tengah Kec. Sukajadi Kota Pekanbaru.
- e. 1 lembar fotocopy legalisir berita acara serah terima kunci dari PT. Pratama Utama Jaya dengan Nomor:319/PHJ/BASTK/VIII-2021, tanggal 16 Agustus 2021.
- f. 1 lembar fotocopy legalisir kwitansi pembayaran dari PT. Pratama Utama Jaya D'Club Property tanggal 19 Mei 2020 telah terima dari SYAFRUDDIN PERWIRA uang sebesar Rp. 45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah) untuk pembayaran DP 1 unit Rumah Blok A No. 18, 35 Jt akan dibayar pada tanggal 20 Mei 2020 dan 10 Jt akan dibayar pada tanggal 10 Juni 2020 yang menyerahkan SYAFRUDDIN, yang menerima FREDO UTAMA.
- g. 1 lembar fotocopy legalisir kwitansi pembayaran dari PT. Pratama Utama Jaya D'Club Property tanggal 20 Mei 2020 telah terima dari SYAFRUDDIN PERWIRA uang sebesar Rp. 35.000.000,- (tiga puluh lima

Halaman 3 dari 35 Halaman Putusan Nomor 1219/Pid.B/2022/PN Pbr



Kantor Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

an.mahkamahagung.go.id

juta rupiah) untuk pembayaran pembelian 1 unit Rumah Type 38/108 Blok A No. 18 Perumahan Nafana D'Club Property pelunasan tanggal 6 Juni 2020 yang menyerahkan SYAFRUDDIN, yang menerima dan ditandatangani oleh HENGKI ARZA (Direktur Utama utama Pratama Jaya).

- h. 1 lembar fotocopy legalisir kwitansi pembayaran dari PT. Pratama Utama Jaya D'Club Property tanggal 9 Juni 2020 telah terima dari SYAFRUDDIN PERWIRA uang sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) untuk pembayaran pelunasan pembelian 1 unit Rumah Type 38/108 Blok A No. 18 Perumahan Nafana D'Club Property yang menyerahkan SARIANI, yang menerima dan ditandatangani oleh HENGKI ARZA (Direktur Utama utama Pratama Jaya).
- i. 1 persil fotocopy legalisir Waarmerking Nomor: 340/W/V/2020, tanggal 20 Mei 2020 dari Kantor Notaris Sri Hartika, S.H. yang berkantor di Jl. Mangga No. 94 A Kampung Tengah Kec. Sukajadi Kota Pekanbaru
- j. 1 lembar fotocopy legalisir berita acara serah terima kunci dari PT. Pratama Utama Jaya dengan Nomor:320/PHJ/BASTK/VIII-2021, tanggal 16 Agustus 2021.

Dikembalikan kepada Saksi Sariani.

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

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

1. Menyatakan Terdakwa HENGKI ARZA TIDAK TERBUKTI secara sah melakukan tindak pidana sebagaimana yang diatur dalam pasal 372 KUHP;
2. MEMBEBASIKAN Terdakwa dari dakwaan dan tuntutan pidana yang diajukan oleh Jaksa Penuntut Umum;
3. Menetapkan biaya perkara di tanggung negara;

Setelah mendengar tanggapan Penuntut Umum atas pembelaan Terdakwa yang menyatakan tetap dengan tuntutan pidananya dan Terdakwa tetap dengan pembelaannya;

Menimbang, bahwa terdakwa diajukan kepersidangan dengan surat dakwaan, yang pada pokoknya sebagai berikut :

PERTAMA :

Bahwa ia terdakwa Hengki Arza Alias Jack Bin Alm Zawawi pada hari Rabu tanggal 29 April 2020 atau setidaknya – tidak nya pada suatu waktu dalam

Halaman 4 dari 35 Halaman Putusan Nomor 1219/Pid.B/2022/PN Pbr



Kotori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

an.mahkamahagung.go.id

bulan April 2020 atau setidaknya –tidaknya pada suatu waktu dalam tahun 2020 bertempat di kantor PT Pratama Utama Jaya D'Club Property Jalan Bhakti IV No 12 Kelurahan Tangkerang Barat kecamatan Marpoyan Damai Kota Pekanbaru Propinsi Riau atau setidaknya – tidaknya pada suatu tempat lain yang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Pekanbaru , dengan maksud hendak menguntungkan diri sendiri atau orang lain dengan melawan hak baik dengan memakai nama palsu atau keadaan palsu, baik dengan akal dan tipu muslihat, maupun dengan karangan perkataan-perkataan bohong, membujuk orang supaya memberikan sesuatu barang, membuat utang atau menghapuskan piutang, perbuatan tersebut dilakukan terdakwa Hengki Arza Alias Jack Bin Alm Zawawi dengan cara-cara sebagai berikut :

Berawal saat saksi Rianto Pangaribuan pada awal bulan April 2020 melewati lokasi Perumahan Nafana D'Club Property di Jalan Nafana Labersa Kota Pekanbaru, saksi Rianto Pangaribuan melihat rumah contoh yang terlihat bagus dan dekat dari tempat tinggal saksi Rianto Pangaribuan di jalan Arifin Ahmad . Lalu saksi Rianto Pangaribuan menemui kontraktor pelaksanaanya yaitu saksi Suhendra Alias Indra Bin Alm Saman menanyakan tentang informasi rumah yang sedang dibangun. Kemudian saksi Suhendra Alias Indra Bin Saman mengajak saksi Rianto Pangaribuan menemui terdakwa yang sedang berada di kantor.

Pada saat itu terdakwa selaku developer Perumahan Nafana D'Club Property (Direktur Utama PT Pratama Utama Jaya) menawarkan harga khusus program Great promo dengan harga Rp.90.000.000,- (Sembilan puluh juta rupiah) per unit. Terdakwa juga menjanjikan kepada saksi Rianto Pangaribuan apabila membeli 2 (dua) unit maka rumah 2(dua) unit itu bisa digabungkan menjadi unit yang lebih besar kemudian dibuatkan pagar keliling sebagai bonus karena membeli 2 (dua) unit rumah. Terdakwa mengatakan kepada saksi Rianto Pangaribuan akan menyelesaikan dalam 3 (tiga) bulan dan Sertifikat Hak milik akan selesai dalam jangka waktu minimal 6 (enam) bulan.

Mendengar perkataan dan tawaran dari terdakwa membuat saksi Rianto Pangaribuan sangat tertarik dan berniat membeli 2 (dua) unit rumah.Saksi Rianto Pangaribuan meminta lokasi rumah yang paling depan dari jalan masuk akan tetapi mengingat bagian depan telah dimiliki orang ,terdakwa menawarkan rumah bagian barisan kedua dari jalan masuk rumah yaitu Blok A17 dan A18. Kemudian terdakwa meminta saksi Rianto Pangaribuan untuk melakukan pembayaran untuk 2 (unit) rumah type 38/108 Blok A No 17 dan Blok A No.18 Perumahan Nafana D'Club Property sebesar Rp.180.000.000 (seratus delapan

Halaman 5 dari 35 Halaman Putusan Nomor 1219/Pid.B/2022/PN Pbr



Kotori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

an.mahkamahagung.go.id

puluh ribu rupiah) . Pada hari Rabu tanggal 29 April 2020 bertempat di kantor PT Pratama Utama Jaya D'Club Property Jalan Bhakti IV No 12 Kelurahan Tangkerang Barat kecamatan Marpoyan Damai Kota Pekanbaru Propinsi Riau Pembayaran dilakukan oleh saksi Rianto Pangaribuan dengan cara :

1. Saksi Rianto Pangaribuan mentransfer ke rekening PT Pratama Utama Jaya yaitu rekening BRI No.0170-0100-3285-303 sebesar Rp.63.000.000,- (enam puluh tiga juta rupiah).
2. Atas permintaan terdakwa yang menyuruh saksi Rinto Pangaribuan menyerahkan uang sebesar Rp.117.000.000,- (seratus tujuh belas juta rupiah) kepada saksi Suhendra Alias Indra Bin Saman, karena terdakwa mempunyai kewajiban pembayaran tagihan pekerjaan kepada saksi Suhendra alias Indra Bin Saman. Saksi Suhendra Alias Indra Bin Saman menerima uang sebesar Rp.117.000.000,- (seratus tujuh belas juta rupiah) dihadapan terdakwa dan menandatangani kwitansi pembayaran.

Setelah itu terdakwa selaku Direktur Utama PT Pratama Utama Jaya menandatangani kwitansi pembayaran lunas No.001046 sejumlah Rp.180.000.000,- (seratus delapan puluh juta rupiah) untuk pembayaran pembelian 2 (dua) unit rumah type 38/108 Blok A No 17 dan Blok A No.18 Perumahan Nafana D' Club Property. lalu dicap stempel. Selanjutnya saksi Rianto Pangaribuan diajak oleh terdakwa ke Notaris Sri Hartika,SH yang berkantor di Jalan Mangga No 94 A kampong tengah kecamatan Sukajadi Kota Pekanbaru. Di kantor Notaris Sri Hartika,SH terdakwa dan saksi Rianto Pangaribuan menandatangani 2 (dua) buah Surat tanda terima uang masing - masing sebesar Rp.90.000.000,- (Sembilan puluh juta rupiah), Surat pemesanan unut rumah . Kemudian saksi Rianto Pangaribuan menerima 2 (dua) bundel asli berkas dokumen yang sudah di Waarmerking No.324 dan 325 tanggal 29 April 2020.

Pada awal juli 2020 saksi Rianto pangaribuan mengecek ke lokasi perumahan dan melihat ada proses pembangunan rumah . Pertengahan Juli 2020 saksi Rinto Pangaribuan kembali mengecek ke lokasi perumahan tersebut namun saksi Rinto Pangaribuan melihat belum selesai juga pembangunan rumah yang dijanjikan terdakwa selesai selama 3 bulan .Kemudian bulan Agustus 2020 saksi Rinto Pangaribuan datang ke kantor PT Pratama Utama Jaya D' Club Property untuk menjumpai terdakwa menanyakan penyelesaian rumah dan kapan penyerahan kunci rumah namun terdakwa tidak berada di kantor. Pada akhir bulan September 2020 kembali saksi Rinto Pangaribuan mendatangi kantor terdakwa akan tetapi terdakwa juga tidak ada di kantor. Pada

Halaman 6 dari 35 Halaman Putusan Nomor 1219/Pid.B/2022/PN Pbr



Kotori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

an.mahkamahagung.go.id

akhir bulan Oktober 2020 saksi Rinto Pangaribuan datang lagi mencari terdakwa dikantornya namun terdakwa sulit sekali untuk di temui.

Bahwa terdakwa tanpa sepengetahuan dan seizin dari saksi Rinto Pangaribuan telah menjual rumah tersebut kepada saksi Sariyani yaitu :

- a. Rumah Blok A no 17 dijual terdakwa pada tanggal 18 Mei 2020 seharga Rp.120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah).
- b. Rumah Blok A No 18 dijual terdakwa pada tanggal 20 Mei 2020 seharga Rp.90.000.000,- (Sembilan puluh juta rupiah).

Akibat perbuatan terdakwa menyebabkan saksi Rinto pangaribuan mengalami kerugian Rp.180.000.000 (seratus delapan puluh juta rupiah).

Perbuatan terdakwa Hengki Arza Alias Jack Bin Alm Zawawi sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 378 KUHP.

ATAU

KEDUA :

Bahwa ia terdakwa Hengki Arza Alias Jack Bin Alm Zawawi pada hari Rabu tanggal 29 April 2020 atau setidaknya – tidak nya pada suatu waktu dalam bulan April 2020 atau setidaknya –tidaknya pada suatu waktu dalam tahun 2020 bertempat di kantor PT Pratama Utama Jaya D'Club Property Jalan Bhakti IV No 12 Kelurahan Tangkerang Barat kecamatan marpoyan Damai Kota Pekanbaru Propinsi Riau atau setidaknya – tidaknya pada suatu tempat lain yang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Pekanbaru dengan sengaja dan melawan hukum memiliki barang sesuatu yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain, tetapi yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan, perbuatan tersebut dilakukan terdakwa dengan cara-cara sebagai berikut :

Bahwa pada hari Rabu tanggal 29 April 2020 bertempat kantor PT Pratama Utama Jaya D'Club Property Jalan Bhakti IV No 12 Kelurahan Tangkerang Barat kecamatan Marpoyan Damai Kota Pekanbaru Propinsi Riau saksi Rianto Pangaribuan berniat membeli 2 (unit) rumah type 38/108 Blok A No 17 dan Blok A No.18 Perumahan Nafana D'Club Property sebesar Rp.180.000.000 (seratus delapan puluh ribu rupiah) dimana terdakwa selaku developer Perumahan Nafana D'Club Property (Direktur Utama PT Pratama Utama Jaya) menawarkan harga khusus program Great promo dengan harga Rp.90.000.000,- (Sembilan puluh juta rupiah) per unit. Terdakwa juga menjanjikan kepada saksi Rianto Pangaribuan apabila membeli 2 (dua) unit maka rumah 2 (dua) unit itu bisa digabungkan menjadi unit yang lebih besar - kemudian dibuatkan pagar keliling sebagai bonus karena membeli 2 (dua) unit

Halaman 7 dari 35 Halaman Putusan Nomor 1219/Pid.B/2022/PN Pbr

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)



Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

www.mahkamahagung.go.id

rumah. Terdakwa mengatakan kepada saksi Rianto Pangaribuan akan menyelesaikan dalam 3 (tiga) bulan dan Sertifikat Hak milik akan selesai dalam jangka waktu minimal 6 (enam) bulan.

Saksi Rianto Pangaribuan meminta lokasi rumah yang paling depan dari jalan masuk akan tetapi mengingat bagian depan telah dimiliki orang, terdakwa menawarkan rumah bagian barisan kedua dari jalan masuk rumah yaitu Blok A17 dan A18. Kemudian terdakwa meminta saksi Rianto Pangaribuan untuk melakukan pembayaran untuk 2 (unit) rumah type 38/108 Blok A No 17 dan Blok A No.18 Perumahan Nafana D'Club Property sebesar Rp.180.000.000 (seratus delapan puluh ribu rupiah) .

Pembayaran pembelian 2 (dua) unit rumah tersebut dilakukan oleh saksi Rianto Pangaribuan dengan cara :

1. Saksi Rianto Pangaribuan mentransfer ke rekening PT Pratama Utama Jaya yaitu Rekening BRI No.0170-0100-3285-303 sebesar Rp.63.000.000,- (enam puluh tiga juta rupiah).
2. Atas permintaan terdakwa yang menyuruh saksi Rianto Pangaribuan menyerahkan uang sebesar Rp.117.000.000,- (seratus tujuh belas juta rupiah) kepada saksi Suhendra Alias Indra Bin Saman, karena terdakwa mempunyai kewajiban pembayaran tagihan pekerjaan kepada saksi Suhendra alias Indra Bin Saman. Saksi Suhendra Alias Indra Bin Saman menerima uang sebesar Rp.117.000.000,- (seratus tujuh belas juta rupiah) dihadapan terdakwa dan menandatangani kwitansi pembayaran.

Setelah itu terdakwa selaku Direktur Utama PT Pratama Utama Jaya menandatangani kwitansi pembayaran lunas No.001046 sejumlah Rp.180.000.000,- (seratus delapan puluh juta rupiah) untuk pembayaran pembelian 2 (dua) unit rumah type 38/108 Blok A No 17 dan Blok A No.18 Perumahan Nafana D' Club Property. lalu dicap stempel. Selanjutnya saksi Rianto Pangaribuan diajak oleh terdakwa ke Notaris Sri Hartika,SH yang berkantor di Jalan Mangga No 94 A kampong tengah kecamatan Sukajadi Kota Pekanbaru. Di kantor Notaris Sri Hartika,SH terdakwa dan saksi Rianto Pangaribuan menandatangani 2 (dua) buah Surat tanda terima uang masing - masing sebesar Rp.90.000.000,- (Sembilan puluh juta rupiah), Surat pemesanan ungu rumah . Kemudian saksi Rianto Pangaribuan menerima 2 (dua) bundel asli berkas dokumen yang sudah di Waarmerking No.324 dan 325 tanggal 29 April 2020.

Pada awal juli 2020 saksi Rianto pangaribuan mengecek ke lokasi perumahan dan melihat ada proses pembangunan rumah . Pertengahan Juli



Kotori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

an.mahkamahagung.go.id

2020 saksi Rinto Pangaribuan kembali mengecek ke lokasi perumahan tersebut namun saksi Rinto Pangaribuan melihat belum selesai juga pembangunan rumah yang dijanjikan terdakwa selesai selama 3 bulan .Kemudian bulan Agustus 2020 saksi Rinto Pangaribuan datang ke kantor PT Pratama Utama Jaya D' Club Property untuk menjumpai terdakwa menanyakan penyelesaian rumah dan kapan penyerahan kunci rumah namun terdakwa tidak berada di kantor. Pada akhir bulan September 2020 kembali saksi Rinto Pangaribuan mendatangi kantor terdakwa akan tetapi terdakwa juga tidak ada di kantor. Pada akhir bulan Oktober 2020 saksi Rinto Pangaribuan datang lagi mencari terdakwa dikantornya namun terdakwa sulit sekali untuk di temui. Uang yang diserahkan oleh saksi Rinto Pangaribuan kepada terdakwa dipergunakanya untuk Perumahan Nafana.

Bahwa terdakwa tanpa sepengetahuan dan seizin dari saksi Rinto Pangaribuan telah menjual rumah tersebut kepada saksi Sariyani yaitu :

- a. Rumah Blok A no 17 dijual terdakwa pada tanggal 18 Mei 2020 seharga Rp.120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah).
- b. Rumah Blok A No 18 dijual terdakwa pada tanggal 20 Mei 2020 seharga Rp.90.000.000,- (Sembilan puluh juta rupiah).

Akibat perbuatan terdakwa menyebabkan saksi Rinto Pangaribuan mengalami kerugian Rp.180.000.000 (seratus delapan puluh juta rupiah).

Perbuatan terdakwa Hengki Arza Alias Jack Bin Alm Zawawi sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 372 KUHP.

Menimbang, bahwa terhadap dakwaan Penuntut Umum, Terdakwa menyatakan telah mengerti dan Penasihat Hukum Terdakwa tidak mengajukan eksepsi;

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

1. Saksi **RIANTO PANGARIBUAN**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
 - Bahwa saksi berada dalam keadaan sehat jasmani dan rohani dan bersedia memberikan keterangan dengan sebenarnya;
 - Bahwa pada bulan April 2020 dan ketika itu saksi melewati lokasi perumahan Nafana D'Club Property di Jl. Nafana Labersa Kota Pekanbaru dan saksi melihat ada orang sedang berkumpul namun saksi tidak kenal dengan mereka lalu saksi berjumpa dengan kontraktor pelaksananya yaitu Sdr. SUHENDRA;

Halaman 9 dari 35 Halaman Putusan Nomor 1219/Pid.B/2022/PN Pbr

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)



Kotori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

an.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi diperkenalkan oleh sdr. SUHENDRA kepada terdakwa HENGKI ARZA dimana lanyanya mengaku kepada saksi sebagai pemilik perumahan lalu saksi ditawarkan oleh terdakwa ditawarkan untuk membeli perumahan miliknya dengan tawaran Great Promo dimana dijanjikan spesifikasi bangunan Pondansi Beton bertulang, Dinding Bata (bata besar press) diplester dan diaci, kusen Meranti (setara), Rangka Baja Ringan Atap Setara genteng metal, plafom gypsum, lantai keramik, jendela kusen meranti, pintu kusen dll;
- Bahwa apabila saksi membeli 2 (dua) unit rumah berdampingan maka dapat dibangun rumah type besar dan akan dibuatkan lengkap dengan pagar keliling dan penimbunan jalan serta akses masuk perumahan setelah dijanjikan hal-hal tersebut;
- Bahwa saksi tertarik lalu beberapa hari kemudian yaitu pada tanggal 29 April 2020 saksi mendatangi kantor PT. Pratama Utama Jaya D'Club Property Jl. Bhakti IV No. 12 Kel. Tangkerang Barat Kec. Marpoyan Damai Kota Pekanbaru Prov. Riau kemudian saksi berjumpa dengan terdakwa diruangannya kemudian saksi diminta untuk melakukan pembayaran rumah sejumlah Rp180.000.000,- (seratus delapan puluh juta rupiah) untuk 2 (dua) unit rumah blok A 17 dan A 18;
- Bahwa saksi melakukan pembayaran dengan cara pembayaran tunai sejumlah Rp117.000.000,- (seratus tujuh belas juta rupiah) yang diserahkan kepada Suhendra selaku kontraktor / pemborong perumahan milik terdakwa dan atas perintah terdakwa dan sisanya saksi transfer ke rekening terdakwa a.n. PT. Pratama Utama Jaya pada rekening Bank BRI dengan nomor rekening 0170-0100-3285-303 sejumlah Rp63.000.000,- (enam puluh tiga juta rupiah);
- Bahwa dibuatkan kwitansi tanda terima pembayaran 2 (dua) unit rumah tersebut sejumlah Rp180.000.000,- (Seratus delapan puluh juta rupiah) yang ditandatangani oleh terdakwa selaku Direktur utama PT. Pratama Utama Jaya dan dicap stempel;
- Bahwa kemudian saksi bersama dengan terdakwa pergi ke kantor Notaris lalu saksi dibuatkan dan diberikan perjanjian di Kantor Notaris Sri Hartika, S.H. yang berkantor di Jl. Mangga No. 94 A Kampung Tengah Kec. Sukajadi Kota Pekanbaru dan kemudian saksi diberikan 2 (dua) berkas dokumen yang sudah di Waarmerking No. 324 dan 325 tanggal 29 April 2020;

Halaman 10 dari 35 Halaman Putusan Nomor 1219/Pid.B/2022/PN Pbr



Kantor Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

an.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi pulang dan menunggu informasi tentang penyelesaian pembangunan rumah tersebut dan penyerahan kunci rumah sesuai dengan waktu yang telah ditentukan yaitu selama 3 (tiga) bulan dan sertifikat hak milik diserahkan setelah 6 (enam) bulan penyerahan kunci;
- Bahwa setelah 3 (tiga) bulan saksi melihat ada pembangunan dan saksi mendatangi kantor PT. Pratama Utama Jaya dengan maksud untuk menjumpai terdakwa dan mempertanyakan kapan akan penyerahan kunci namun setelah beberapa kali saksi datangi terdakwa namun tidak dapat saksi jumpai dan selalu tidak berada dikantor;
- Bahwa kemudian pada bulan Maret 2021 saksi melalui pengacara saksi melayang somasi kepada terdakwa agar menyerahkan 2 (dua) unit rumah tersebut kepada saksi namun somasi saksi tersebut tidak ada dijawab dan dibalas oleh terdakwa dan kemudian pada tanggal 13 November 2021 saksi melakukan pengecekan ke perumahan tersebut dan ternyata sudah ada orang lain yaitu sdr. SARIANI yang mengaku telah membeli rumah blok A 17 dan Blok A 18 a.n. Anaknya yaitu sdr. ISMU dan sdr. SAFRUDDIN setelah mengetahui hal tersebut saksi merasa telah ditipu kemudian membuat laporan ke Polda Riau;
- Bahwa berdasarkan keterangan dari sdr. SARIANI bahwa ianya membeli rumah blok A 17 dan Blok A 18 perumahan Nafana D'Club Property di Jl. Nafana Labersa Kota Pekanbaru dari terdakwa (Ditrekur Utama PT. Pratama Utama Jaya);
- Bahwa sampai saat ini terdakwa belum ada mengembalikan seluruh uang milik saksi sejumlah Rp180.000.000,- (seratus delapan puluh juta rupiah);
- Bahwa benar kwintasi sejumlah Rp180.000.000,- (seratus delapan puluh juta rupiah) yang dibuat ditandatangani oleh terdakwa sebagai bukti pembayaran 2 (dua) unit rumah blok A 17 dan Blok A 18 yang saksi beli;

Terhadap keterangan saksi, Terdakwa memberikan pendapat benar dan Terdakwa membantah uang sebesar Rp117.000.000,- (Seratus tujuh belas juta rupiah) yang diserahkan oleh saksi kepada Suhendra;

2. Saksi **ISRA HAYATI Als IYA Binti ANIS**, dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi berada dalam keadaan sehat jasmani dan rohani dan bersedia memberikan keterangan dengan sebenarnya;
- Bahwa saksi kenal dengan terdakwa HENGKI ARZA dan saksi tidak ada hubungan keluarga namun hubungan saksi hanya pernah membeli rumah

Halaman 11 dari 35 Halaman Putusan Nomor 1219/Pid.B/2022/PN Pbr



Kantor Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

an.mahkamahagung.go.id

dari PT. PRATAMA HUTAMA JAYA yang mana dengan perumahan Green Tsabita di Jalan Uka/Garuda Sakti KM 3 namun rumah yang saksi beli dialihkan oleh terdakwa keperumahan Nafana D' Club Property Jalan Bhakti IV No 12 Kelurahan Tangkerang Barat kecamatan Marpoyan Damai Kota Pekanbaru yang satu komplek dengan konsumen yang bernama RIANTO PANGARIBUAN;

- Bahwa saksi membeli rumah tersebut dengan cara lunas kepada terdakwa namun sertifikat belum ada diserahkan kepada saksi sampai sekarang dan saksi;
- Bahwa selain saksi yang membeli rumah di Nafana D' Club Property Jalan Bhakti IV No 12 Kelurahan Tangkerang Barat kecamatan Marpoyan Damai Kota Pekanbaru ada juga konsumen lain bernama RIANTO PANGARIBUAN yang membeli 2 (dua) unit rumah blok A 17 dan Blok A 18 dengan harga Rp.180.000.000,- (seratus delapan puluh juta rupiah) kepada terdakwa;
- Bahwa saksi mengetahui hal tersebut yaitu pada saat saksi mendatangi rumah yang saksi beli dari terdakwa dan saksi melihat 2 (dua) unit rumah blok A 17 dan Blok A 18 telah ada penghuni lain yang di ketahui bernama Sariani;
- Bahwa saksi mengetahui dari RIANTO PANGARIBUAN bahwa 2 (dua) unit rumah blok A 17 dan Blok A 18 yang telah dibelinya dari terdakwa seharga Rp180.000.000,- (seratus delapan puluh juta rupiah) telah dijual lagi oleh terdakwa kepada konsumen yang bernama Sariani;
- Bahwa uang Rp180.000.000,- (seratus delapan puluh juta rupiah) milik RIANTO PANGARIBUAN terhadap pembelian 2 (dua) unit tersebut tidak ada dikembalikan oleh terdakwa;

Terhadap keterangan saksi, Terdakwa memberikan pendapat benar dan tidak berkeberatan ;

3. Saksi **SUHENDRA AIs INDRA Bin Alm SAMAN**, dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa konsumen yang bernama RIANTO PANGARIBUAN ada membeli rumah dengan terdakwa HENGKI ARZA, sebesar Rp180.000.000,- (seratus delapan puluh juta rupiah) untuk 2 (dua) unit rumah blok A 17 dan A 18 dan melakukan pembayaran dengan cara pembayaran tunai sejumlah Rp117.000.000,- (Seratus tujuh belas juta rupiah) dan melakukan transfer ke rekening a.n. PT. Pratama Utama Jaya pada rekening Bank

Halaman 12 dari 35 Halaman Putusan Nomor 1219/Pid.B/2022/PN Pbr



Kantor Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

an.mahkamahagung.go.id

BRI dengan nomor rekening 0170-0100-3285-303 sejumlah Rp63.000.000,- (enam puluh tiga juta rupiah) kemudian dibuatkan kwitansi tanda terima pembayaran 2 (dua) unit rumah tersebut sejumlah Rp180.000.000,- (seratus delapan puluh juta rupiah);

- Bahwa saksi sebagai pemborong perumahan milik terdakwa tersebut dan uang sejumlah Rp117.000.000,- (seratus tujuh belas juta rupiah) diserahkan secara tunai oleh RIANTO PANGARIBUAN. atas perintah terdakwa karena upah terdakwa selaku pemborong belum dibayar oleh terdakwa sedangkan sisanya sebesar Rp63.000.000,- (enam puluh tiga juta rupiah) dibayar langsung kepada terdakwa secara transfer;
- Bahwa sebab saksi RIANTO PANGARIBUAN tidak bisa menguasai/menempati rumah yang dibeli dari terdakwa perumahan Nafana D'Club Property blok A 17 dan Blok A 18 di Jl. Labersa Kota Pekanbaru karena terdakwa menjual kembali rumah tersebut kepada orang lain yang saksi tidak kenal namanya;
- Bahwa saksi mengetahui berupa 1 (satu) lembar fotocopy kwitansi pembayaran pembelian 2 unit rumah type 38/108 Blok A No. 17 dan Blok A No. 18 perumahan Nafana D'Club Property uang sebesar Rp180.000.000,- (seratus delapan puluh juta rupiah), No. 001046 dari RIANTO. P kepada HENGKI ARZA tanggal 29 April 2020 note cash promo karena bukti yang dimiliki oleh saksi RIANTO PANGARIBUAN telah membeli rumah 2 unit rumah type 38/108 Blok A No. 17 dan Blok A No. 18 perumahan Nafana D'Club Property Jalan Labersa Kota Pekanbaru dari sdr. HENGKI ARZA;
- Bahwa diperlihatkan kepada saksi barang bukti berupa :
 - a. 1 (satu) lembar fotocopy legalisir kwitansi pembayaran, No. 001046 dari RIANTO. P kepada HENGKI ARZA uang sebesar Rp180.000.000,- (seratus delapan puluh juta rupiah) untuk pembayaran pembelian 2 unit rumah type 38/108 Blok A No. 17 dan Blok A No. 18 perumahan Nafana D' Club Property.
 - b. 1 (satu) lembar fotocopy legalisir bukti transfer ke rekening BRI an. PT. PRATAMA HUTAMA JAYA dengan nomor rek. 017001003285303 sebesar Rp. 63.000.000,- (enam puluh tiga juta rupiah) dekripsi bayar 2 unit rumah.
 - c. 1 (satu) rangkap fotocopy legalisir WAARMERKING, Nomor: 324/W/IV/2020, tanggal 29 April 2020.

Halaman 13 dari 35 Halaman Putusan Nomor 1219/Pid.B/2022/PN Pbr



Kantor Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

an.mahkamahagung.go.id

d. 1 (satu) rangkap fotocopy legalisir WAARMERKING, Nomor: 325/W/IV/2020, tanggal 29 April 2020.

- Bahwa bukti pembelian 2 unit rumah type 38/108 Blok A No. 17 dan Blok A No. 18 perumahan Nafana D'Club Property Jalan Labersa Kota Pekanbaru dari sdr. HENGKI ARZA;

Terhadap keterangan saksi, Terdakwa memberikan pendapat benar dan Terdakwa membantah uang sebesar Rp117.000.000,- (seratus tujuh belas juta rupiah) diterima oleh Suhendra tanpa pengetahuan saksi;

4. Saksi **SARIANI**, dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi dalam keadaan sehat jasmani dan rohani dan bersedia memberikan keterangan;
- Bahwa saksi ada membeli Rumah di Perumahan Nafana D'Club Property yang terletak di Jalan Nafana-Labersa Kota Pekanbaru pada tanggal 18 Mei 2020 dan 20 Mei 2020 di Kantor PT.Pratama Utama Jaya D'Club Property Jalan Bhakti IV No. 12 Kel Tangkerang Barat Kec. Marpoyan Damai Kota Pekanbaru Prov. Riau;
- Bahwa adapun harga rumah yang saksi beli di Perumahan Nafana D'Club Property yang terletak di Jalan Nafana-Labersa Kota Pekanbaru, yaitu:
 - a. Rumah Blok A No. 17 dengan harga Rp.120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) pada tanggal 18 Mei 2020.
 - b. Rumah Blok A No. 18 dengan harga Rp.90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah) pada tanggal 20 Mei 2020.
- Bahwa adapun bukti saksi telah membeli rumah Blok A 17 dan Blok A 18 di Perumahan Nafana D'Club Property yang terletak di Jalan Nafana-Labersa Kota Pekanbaru dengan terdakwa HENGKI ARZA (Direktur Utama PT. Utama Pratama Jaya), yaitu:
 - a. Rumah Blok A No. 17:
 - a) 1 lembar fotocopy legalisir kwitansi pembayaran dari PT. Pratama Utama Jaya D'Club Property tanggal 16 Mei 2020 telah terima dari ISMU VEBRIAN ARIOKA uang sebesar Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) untuk pembayaran pembelian 1 unit Rumah Type 38/108 Blok A No. 17 Perumahan Nafana D'Club Property pelunasan tanggal 18 Mei 2020 yang menyerahkan ISMU VEBRIAN ARIOKA, yang menerima dan ditandatangani oleh HENGKI ARZA (Direktur Utama utama Pratama Jaya).

Halaman 14 dari 35 Halaman Putusan Nomor 1219/Pid.B/2022/PN Pbr

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)



Kantor Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

an.mahkamahagung.go.id

- b) 1 lembar fotocopy legalisir kwitansi pembayaran dari PT. Pratama Utama Jaya D'Club Property tanggal 18 Mei 2020 telah terima dari ISMU VEBRIAN ARIOKA uang sebesar Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) untuk pembayaran pelunasan pembelian 1 unit Rumah Type 38/108 Blok A No. 17 Perumahan Nafana D'Club Property yang menyerahkan SARIANI, yang menerima dan ditandatangani oleh HENGKI ARZA (Direktur Utama utama Pratama Jaya).
- c) 1 persil fotocopy legalisir Waarmerking Nomor: 338/W/V/2020, tanggal 19 Mei 2020 dari Kantor Notaris Sri Hartika, S.H. yang berkantor di Jl. Mangga No. 94 A Kampung Tengah Kec. Sukajadi Kota Pekanbaru.
- d) 1 lembar fotocopy legalisir berita acara serah terima kunci dari PT. Pratama Utama Jaya dengan Nomor:319/PHJ/BASTK/VIII-2021, tanggal 16 Agustus 2021.
- b. Rumah Blok A No. 18:
- a) lembar fotocopy legalisir kwitansi pembayaran dari PT. Pratama Utama Jaya D'Club Property tanggal 19 Mei 2020 telah terima dari SYAFRUDDIN PERWIRA uang sebesar Rp. 45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah) untuk pembayaran DP 1 unit Rumah Blok A No. 18, 35 Jt akan dibayar pada tanggal 20 Mei 2020 dan 10 Jt akan dibayar pada tanggal 10 Juni 2020 yang menyerahkan SYAFRUDDIN, yang menerima FREDO UTAMA.
- b) 1 lembar fotocopy legalisir kwitansi pembayaran dari PT. Pratama Utama Jaya D'Club Property tanggal 20 Mei 2020 telah terima dari SYAFRUDDIN PERWIRA uang sebesar Rp. 35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah) untuk pembayaran pembelian 1 unit Rumah Type 38/108 Blok A No. 18 Perumahan Nafana D'Club Property pelunasan tanggal 6 Juni 2020 yang menyerahkan SYAFRUDDIN, yang menerima dan ditandatangani oleh HENGKI ARZA (Direktur Utama utama Pratama Jaya).
- c) 1 lembar fotocopy legalisir kwitansi pembayaran dari PT. Pratama Utama Jaya D'Club Property tanggal 9 Juni 2020 telah terima dari SYAFRUDDIN PERWIRA uang sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) untuk pembayaran pelunasan pembelian 1 unit Rumah Type 38/108 Blok A No. 18 Perumahan Nafana D'Club Property yang

Halaman 15 dari 35 Halaman Putusan Nomor 1219/Pid.B/2022/PN Pbr



Kantor Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

an.mahkamahagung.go.id

menyerahkan SARIANI, yang menerima dan ditandatangani oleh HENGKI ARZA (Direktur Utama utama Pratama Jaya).

d) 1 persil fotocopy legalisir Waarmerking Nomor: 340/W/V/2020, tanggal 20 Mei 2020 dari Kantor Notaris Sri Hartika, S.H. yang berkantor di Jl. Mangga No. 94 A Kampung Tengah Kec. Sukajadi Kota Pekanbaru.

e) 1 lembar fotocopy legalisir berita acara serah terima kunci dari PT. Pratama Utama Jaya dengan Nomor:320/PHJ/BASTK/VIII-2021, tanggal 16 Agustus 2021.

- Bahwa cara saksi melakukan pembayaran terhadap rumah tersebut dengan cara transfer ke rekening terdakwa HENGKI ARZA selaku Direktur Pratama Utama Jaya;
- Bahwa yang menguasai Rumah Blok A No. 17 dan Rumah Blok A 18 di Perumahan Nafana D'Club Property yang terletak di Jalan Nafana-Labersa Kota Pekanbaru yang sdri beli dari terdakwa (Direktur Pratama Utama Jaya) yaitu saksi sendiri dan telah saksi rehab/perbaiki (ganti cat, memperbaiki kamar mandi, mesin dan saksi sendiri memasukkan instalasi listrik);
- Bahwa rumah yang terdakwa beli dari terdakwa sampai sekarang belum diserahkan oleh terdakwa sertifikatnya;
- Bahwa ternyata 2 (dua) Rumah Blok A No. 17 dan Rumah Blok A 18 di Perumahan Nafana D'Club Property yang terletak di Jalan Nafana-Labersa Kota Pekanbaru yang saksi beli dari terdakwa ada pemilik lain yang saksi ketahui namanya RIANTO PANGARIBUAN dan saksi pernah didatangi oleh RIANTO PANGARIBUAN dirumah tersebut dan mengatakan bahwa rumah yang saksi tempati dikomplen miliknya yang dibeli dari terdakwa;

Terhadap keterangan saksi, Terdakwa memberikan pendapat benar dan tidak berkeberatan ;

Menimbang, bahwa Penuntut Umum telah menghadirkan Ahli **ERDIANSYAH, S.H., M.H** di bawah sumpah, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa Ahli adalah sebagai ahli pidana yang bekerja sebagai dosen Fakultas Hukum Universitas Riau dan Fakultas Hukum Universitas Lancang Kuning, dan ahli diminta sebagai ahli dalam perkara tindak pidana penipuan atau penggelapan yang minta oleh penyidik Polda Riau;

Halaman 16 dari 35 Halaman Putusan Nomor 1219/Pid.B/2022/PN Pbr



Kotori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

an.mahkamahagung.go.id

- Bahwa perbuatan melawan hukum tindak pidana penipuan dan penggelapan adalah Suatu peristiwa Jual Beli termasuk dalam tindak pidana penipuan atau penggelapan sesuai rumusan Pasal 378 KUHP dan atau Pasal 372 KUHP apabila dalam peristiwa Jual Beli tersebut ada unsur kesengajaan dari si Pelaku dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum, dengan memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu muslihat, ataupun rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya, atau supaya memberi hutang maupun menghapuskan piutang. Lalu kemudian peristiwa Jual Beli termasuk dalam tindak pidana penggelapan apabila niat dari yang melakukan adalah untuk memiliki barang yang berada dalam penguasaannya yang sebagian atau sepenuhnya adalah milik orang lain. Dalam penggelapan, pelaku tindak pidana sebenarnya sudah menguasai barang yang terhadapnya ingin dilakukan penggelapan. Meskipun demikian, penguasaan atas barang tersebut harus dilakukan tanpa adanya unsur melawan hukum;
- Bahwa tanda atau unsur pidana penipuan dan atau penggelapan yang terjadi pada suatu kesepakatan apabila ada memakai nama palsu, martabat palsu, tipu muslihat, rangkaian kebohongan dalam kesepakatan tersebut;
- Bahwa selanjutnya jika dalam kesepakatan dalam jual beli tersebut ada unsur kesengajaan yang dilakukan oleh pelaku dengan memakai nama palsu, martabat palsu, tipu muslihat, rangkaian kebohongan dalam kesepakatan tersebut dan menjadi penggelapan tidak adanya etikat baik dari si Pelaku untuk mengembalikan uang yang telah yang bayar dalam kesepakatan jual beli tersebut;
- Bahwa jika ada ada orang menawarkan 2 (dua) unit rumah kepada konsumen dengan sistem great promo dengan harga 2 (dua) unit Rp 180.000.000,- (seratus delapan puluh juta rupiah) dengan persyaratan pembayaran kontan / lunas, dimana pada saat pelunasan pembelian rumah berjanji akan membangun unit rumah tersebut dan akan menyelesaikan unit rumah 100% dalam jangka waktu 3 bulan dan penyerahan kunci dan sertifikat rumah setelah 6 bulan rumah tersebut di tempati oleh konsumen, dan setelah 6 bulan sejak di lakukan pembayaran oleh konsumen kemudian pelapor melakukan pengecekan lokasi unit rumah yang dibangun oleh terlapor tersebut dan didapati 2(dua) unit rumah tersebut benar sudah dibangun namun belum selesai 100% dan unit rumah tersebut telah di tempati oleh pihak lain dan setelah di pertanyakan oleh pelapor kepada penghuni rumah tersebut bahwa rumah tersebut telah di beli dari terlapor seharga Rp

Halaman 17 dari 35 Halaman Putusan Nomor 1219/Pid.B/2022/PN Pbr



Kotori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

an.mahkamahagung.go.id

240.000.000,- (dua ratus empat puluh juta rupiah), setelah mendapatkan penjelasan tersebut pelapor menemui terlapor untuk meminta penjelasan tersebut dan terlapor telah mengakui telah menjual rumah tersebut kepada pihak lain dan terlapor tidak bersedia untuk mengembalikan uang milik pelapor sampai dengan saat ini;

- Bahwa jika suatu Jual Beli yang diawali dengan kesepakatan dan salah satu pihak tidak dapat memenuhi kesepakatan tersebut dan terlapor telah mengakui telah menjual rumah tersebut kepada pihak lain dan terlapor tidak bersedia untuk mengembalikan uang milik konsumen sampai dengan saat ini dapat dikatakan melanggar tindak pidana penipuan apabila dari awal sudah ada perbuatan jahat (*actus reus*) dan niat jahat (*mens rea*) dari Pelaku dan ada unsur kesengajaan ada diri terlapor untuk melakukan penipuan, dengan kata-kata bohongnya itu, menyebabkan orang lain menyerahkan suatu benda kepadanya. Tanpa adanya kebohongan tersebut, belum tentu orang yang bersangkutan akan menyerahkan benda itu secara sukarela;
- Bahwa selanjutnya bahwa jual beli pada awalnya masuk dalam ruang lingkup perdata, tetapi bisa menjadi perkara pidana jika tidak adanya itikad tidak baik dari penjual untuk mengembalikan uang pembelian tersebut;
- Bahwa berdasarkan kronologis diatas bahwa Perbuatan tersebut telah memenuhi unsur sebagaimana diatur dalam Pasal 378 KUHPidana, *Pertama* sifat dari penipuan sebagai delik curang ditentukan oleh cara-cara dengan mana pelaku menggerakkan hati orang lain untuk menyerahkan barang. *Kedua* menggerakkan orang lain adalah tindak-tindakan, baik berupa perbuatan-perbuatan maupun perkataan-perkataan yang bersifat menipu sehingga orang yang dibujuk menyerahkan suatu barang;
- Bahwa fase untuk dapat membuktikan perbuatan terlapor memenuhi unsur pasal 378 K.U.H.Pidana adalah sebagai berikut : Unsur dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain dengan melawan hukum Unsur memakai nama palsu atau keadaan palsu, dengan akal dan tipu muslihat, maupun karangan perkataan-perkataan bohong” merupakan cara-cara (upaya) yang digunakan TERLAPOR (developer) yang sifatnya alternatif sehingga sudah cukup salah satu cara (upaya) saja yang terbukti;

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

- Bahwa terdakwa menerangkan berada dalam keadaan sehat jasmani dan rohani dan bersedia memberikan keterangan dengan sebenarnya;

Halaman 18 dari 35 Halaman Putusan Nomor 1219/Pid.B/2022/PN Pbr



Kotori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

an.mahkamahagung.go.id

- Bahwa terdakwa kenal dengan Rianto Pangaribuan yang merupakan konsumen yang telah membeli 2 (dua) unit Perumahan Nafana D'Club Property di Jalan Nafana Labersa Blok A 17 dan Blok A 18 Jalan Labersa Kota Pekanbaru;
- Bahwa awalnya sdr SUHENDRA yang merupakan pemborong dari perumahan terdakwa menyampaikan kepada bahwa ada konsumen yang bernama RIANTO PANGARIBUAN mau membeli rumah dan terdakwa menyampaikan kepada Saksi RIANTO PANGARIBUAN dan Saksi SUHENDRA silahkan datang ke kantor saya Jl Bakti IV Kec Marpoyan Damai;
- Bahwa beberapa hari kemudian Saksi RIANTO PANGARIBUAN dan Saksi SUHENDRA datang ke kantor terdakwa dan kemudian terjadi kesepakatan harga Rp 180.000.000,- (seratus delapan puluh juta) untuk 2 (dua) unit rumah dengan rincian berikut Rp 63.000.000,- (enam puluh tiga juta rupiah) di transfer ke Rek Bank BRI dengan nomor Rek 0170-0100-3285-303 atas nama PT PRATAMA HUTAMA JAYA yang mana terdakwa selaku Direktur PT tersebut dan sisanya Rp 117.000.000,- (serratus tujuh belas juta rupiah) diserahkan kepada saksi SUHENDRA selaku pemborong perumahan terdakwa;
- Bahwa setelah Saksi RIANTO PANGARIBUAN membayar uang sebesar Rp 180.000.000,- (seratus delapan puluh juta rupiah) dengan dibuat kwintansi dari PT PRATAMA HUTAMA JAYA yang terdakwa tanda tangani, setelah uang di serahkan oleh Saksi RIANTO PANGARIBUAN kepada terdakwa yang mana rumah Blok A 17 dan Blok A18 telah terdakwa jual lagi kepada Sdri SARIANI sebesar Rp 240.000.000,- (dua ratus empat puluh juta) tanpa sepengetahuan dari Saksi RIANTO PANGARIBUAN dan lebih mahal dari yang dibeli oleh RIANTO PANGARIBUAN;
- Bahwa terdakwa menjual lagi 2 (dua) unit rumah Blok A 17 dan Blok A18 lagi kepada Sariani dengan alasan terdakwa uang yang terdakwa terima Cuma Rp Rp 63.000.000,- (enam puluh tiga juta rupiah) sementara harga rumah disepakati dengan harga Rp 180.000.000,- (seratus delapan puluh juta);
- Bahwa saksi RIANTO PANGARIBUAN membeli 2 (dua) unit rumah tersebut pada Blok A 17 dan Blok A 18 dengan membayar sebesar Rp 180.000.000,- (seratus delapan puluh juta rupiah) di buktikan dengan kwitansi dari PT PRATAMA HUTAMA JAYA dan terdakwa tidak ada menyarankan kepada Saksi RIANTO PANGARIBUAN untuk pembelian rumah di bawah tangan tetapi resmi di hadapan Notaris SRI HATIKA, S.H di buktikan dengan

Halaman 19 dari 35 Halaman Putusan Nomor 1219/Pid.B/2022/PN Pbr



Kantor Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

www.mahkamahagung.go.id

WAARMERKING (proses pendaftaran/ register dokumen bawah tangan di buku khusus yang dibuat oleh Notaris yang mana dokumen tersebut sudah dibuat dan ditandatangani oleh para pihak sebelumnya);

- Bahwa terhadap lahan perumahan Nafana yang berlokasi di Jl Nafana Labersa Pekanbaru yang terdakwa bangun untuk rumah milik Saksi RIANTO PANGARIBUAN belum bersetipikat atas nama PT PRATAMA HUTAMA JAYA dan masih atas nama AFDANIL ABAS namun sampai saat ini dalam pengurusan;
- Bahwa terdakwa sampai sekarang belum ada mengembalikan uang pembelian rumah tersebut kepada RIANTO PANGARIBUAN dengan alasan terdakwa susah menghubunginya;
- Bahwa kwintasi sebesar Rp 180.000.000,- (seratus delapan puluh juta rupiah) bukti pembayaran untuk 2 (dua) unit rumah tersebut pada Blok A 17 dan Blok A 18 yang terdakwa tanda tangani;

Menimbang, bahwa Penasihat Hukum Terdakwa telah menghadirkan Saksi Ade Charge **DWI SAFITRI** di bawah sumpah, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal dengan terdakwa yang merupakan Direktur Utama PT. PRATAMA HUTAMA JAYA Perumahan Nafana D'Club Property yang terletak di Jalan Nafana-Labersa Kota Pekanbaru dan saksi bekerja sebagai staf di perumahan milik terdakwa tersebut;
- Bahwa ada konsumen yang bernama RIANTO PANGARIBUAN membeli rumah di Perumahan Nafana D'Club Property yang terletak di Jalan Nafana-Labersa Kota Pekanbaru sebanyak 2 unit dengan type 38/108 Blok A No. 17 dan Blok A No. 18 dengan harga Great Promo sebesar Rp 90.000.000,- (Sembilan puluh juta rupiah) per unit dengan total uang Rp 180.000.000,- (seratus delapan puluh juta rupiah) untuk 2 (dua) unit;
- Bahwa perumahan tersebut belum dibangun rumah dan masih tanah kosong dan setelah di bayar oleh konsumen baru dibangun oleh terdakwa selaku developer Perumahan Nafana D'Club Property;
- Bahwa konsumen yang bernama RIANTO PANGARIBUAN telah membayar lunas 2 unit rumah tersebut dengan type 38/108 Blok A No. 17 dan Blok A No. 18 dengan cara di transfer rekening terdakwa sebesar Rp 63.000.000,- (enam puluh tiga juta rupiah) di transfer ke Rek Bank BRI atas nama PT PRATAMA HUTAMA JAYA yang mana terdakwa Direktur PT tersebut dan sisanya Rp 117.000.000,- (seratus tujuh belas juta rupiah) diserahkan

Halaman 20 dari 35 Halaman Putusan Nomor 1219/Pid.B/2022/PN Pbr

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)



Kantor Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

an.mahkamahagung.go.id

kepada Sdr SUHENDRA selaku kontraktor/pemborong perumahan tersebut atas perintah terdakwa;

- Bahwa 2 unit rumah tersebut dengan type 38/108 Blok A No. 17 dan Blok A No. 18 yang telah di jual kepada RIANTO PANGARIBUAN dijual lagi kepada konsumen yang lain bernama sariani dengan harga lebih mahal dari konsumen RIANTO PANGARIBUAN;
- Bahwa uang pembelian 22 unit rumah tersebut dengan type 38/108 Blok A No. 17 dan Blok A yang telah dibeli oleh konsumen RIANTO PANGARIBUAN uangnya belum dikembalikan;

Menimbang, bahwa Penuntut Umum mengajukan barang bukti sebagai berikut:

Disita Barang Bukti dari Saksi Raianto Pangaribuan berupa

- a. 1 (satu) lembar fotocopy legalisir kwitansi pembayaran No. 001046 dari Rianto. P kepada Hengki Arza uang sebesar Rp. 180.000.000,- (seratus delapan puluh juta rupiah) untuk pembayaran pembelian 2 unit rumah type 38/108 Blok A No. 17 dan Blok A No. 18 perumahan Nafana D' Club Property.
- b. 1 (satu) lembar fotocopy legalisir bukti transfer ke rekening BRI an. PT. PRATAMA HUTAMA JAYA dengan nomor rek. 017001003285303 sebesar Rp. 63.000.000,- (enam puluh tiga juta rupiah) dekripsi bayar 2 unit rumah.
- c. 1 (satu) rangkap fotocopy legalisir WAARMERKING Nomor: 324/W/IV/2020, tanggal 29 April 2020.
- d. 1 (satu) rangkap fotocopy legalisir WAARMERKING Nomor: 325/W/IV/2020, tanggal 29 April 2020.
- e. 1 (satu) lembar fotocopy legalisir kwitansi pembayaran yang telah terima dari RIANTO. P uang sejumlah Rp. 117.000.000,- (seratus tujuh belas juta rupiah) yang ditandatangani di atas materai oleh SUHENDRA di Pekanbaru tanggal 29 April 2020.

Disita Barang Bukti dari Saksi Sariani berupa :

- a. 1 lembar fotocopy legalisir kwitansi pembayaran dari PT. Pratama Utama Jaya D'Club Property tanggal 16 Mei 2020 telah terima dari ISMU VEBRIAN ARIOKA uang sebesar Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) untuk pembayaran pembelian 1 unit Rumah Type 38/108 Blok A No. 17 Perumahan Nafana D'Club Property pelunasan tanggal 18 Mei 2020 yang menyerahkan ISMU VEBRIAN ARIOKA, yang menerima dan ditandatangani oleh HENGKI ARZA (Direktur Utama utama Pratama Jaya).

Halaman 21 dari 35 Halaman Putusan Nomor 1219/Pid.B/2022/PN Pbr



Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

an.mahkamahagung.go.id

- b. 1 lembar fotocopy legalisir kwitansi pembayaran dari PT. Pratama Utama Jaya D'Club Property tanggal 18 Mei 2020 telah terima dari ISMU VEBRIAN ARIOKA uang sebesar Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) untuk pembayaran pelunasan pembelian 1 unit Rumah Type 38/108 Blok A No. 17 Perumahan Nafana D'Club Property yang menyerahkan SARIANI, yang menerima dan ditandatangani oleh HENGKI ARZA (Direktur Utama utama Pratama Jaya).
- c. 1(satu) lembar fotocopy legalisir bukti transfer mobile Banking bank Mandiri ke sumatera Andalan Nusa tanggal 04 Mei 2020 dengan jumlah sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dan tanggal 04 Mei 2020 dengan jumlah sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah).
- d. 1 persil fotocopy legalisir Waarmerking Nomor: 338/W/V/2020, tanggal 19 Mei 2020 dari Kantor Notaris Sri Hartika, S.H. yang berkantor di Jl. Mangga No. 94 A Kampung Tengah Kec. Sukajadi Kota Pekanbaru.
- e. 1 lembar fotocopy legalisir berita acara serah terima kunci dari PT. Pratama Utama Jaya dengan Nomor:319/PHJ/BASTK/VIII-2021, tanggal 16 Agustus 2021.
- f. 1 lembar fotocopy legalisir kwitansi pembayaran dari PT. Pratama Utama Jaya D'Club Property tanggal 19 Mei 2020 telah terima dari SYAFRUDDIN PERWIRA uang sebesar Rp. 45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah) untuk pembayaran DP 1 unit Rumah Blok A No. 18, 35 Jt akan dibayar pada tanggal 20 Mei 2020 dan 10 Jt akan dibayar pada tanggal 10 Juni 2020 yang menyerahkan SYAFRUDDIN, yang menerima FREDO UTAMA.
- g. 1 lembar fotocopy legalisir kwitansi pembayaran dari PT. Pratama Utama Jaya D'Club Property tanggal 20 Mei 2020 telah terima dari SYAFRUDDIN PERWIRA uang sebesar Rp. 35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah) untuk pembayaran pembelian 1 unit Rumah Type 38/108 Blok A No. 18 Perumahan Nafana D'Club Property pelunasan tanggal 6 Juni 2020 yang menyerahkan SYAFRUDDIN, yang menerima dan ditandatangani oleh HENGKI ARZA (Direktur Utama utama Pratama Jaya).
- h. 1 lembar fotocopy legalisir kwitansi pembayaran dari PT. Pratama Utama Jaya D'Club Property tanggal 9 Juni 2020 telah terima dari SYAFRUDDIN PERWIRA uang sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) untuk pembayaran pelunasan pembelian 1 unit Rumah Type 38/108 Blok A No. 18 Perumahan Nafana D'Club Property yang menyerahkan SARIANI, yang menerima dan ditandatangani oleh HENGKI ARZA (Direktur Utama utama Pratama Jaya).

Halaman 22 dari 35 Halaman Putusan Nomor 1219/Pid.B/2022/PN Pbr



Kotori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

an.mahkamahagung.go.id

- i. 1 persil fotocopy legalisir Waarmerking Nomor: 340/W/V/2020, tanggal 20 Mei 2020 dari Kantor Notaris Sri Hartika, S.H. yang berkantor di Jl. Mangga No. 94 A Kampung Tengah Kec. Sukajadi Kota Pekanbaru
- j. 1 lembar fotocopy legalisir berita acara serah terima kunci dari PT. Pratama Utama Jaya dengan Nomor:320/PHJ/BASTK/VIII-2021, tanggal 16 Agustus 2021.

Menimbang, bahwa keseluruhan barang bukti tersebut telah disita secara sah menurut hukum.

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

- Bahwa benar pada hari Rabu tanggal 29 April 2020 bertempat kantor PT Pratama Utama Jaya D'Club Property Jalan Bhakti IV No 12 Kelurahan Tangkerang Barat kecamatan Marpoyan Damai Kota Pekanbaru Propinsi Riau saksi Rianto Pangaribuan berniat membeli 2 (unit) rumah type 38/108 Blok A No 17 dan Blok A No.18 Perumahan Nafana D'Club Property sebesar Rp.180.000.000 (seratus delapan puluh ribu rupiah) dimana terdakwa selaku developer Perumahan Nafana D'Club Property (Direktur Utama PT Pratama Utama Jaya) menawarkan harga khusus program Great promo dengan harga Rp.90.000.000,- (Sembilan puluh juta rupiah) per unit. Terdakwa juga menjanjikan kepada saksi Rianto Pangaribuan apabila membeli 2 (dua) unit maka rumah 2 (dua) unit itu bisa digabungkan menjadi unit yang lebih besar - kemudian dibuatkan pagar keliling sebagai bonus karena membeli 2 (dua) unit rumah. Terdakwa mengatakan kepada saksi Rianto Pangaribuan akan menyelesaikan dalam 3 (tiga) bulan dan Sertifikat Hak milik akan selesai dalam jangka waktu minimal 6 (enam) bulan;
- Bahwa benar saksi Rianto Pangaribuan meminta lokasi rumah yang paling depan dari jalan masuk akan tetapi mengingat bagian depan telah dimiliki orang, terdakwa menawarkan rumah bagian barisan kedua dari jalan masuk rumah yaitu Blok A17 dan A18. Kemudian terdakwa meminta saksi Rianto Pangaribuan untuk melakukan pembayaran untuk 2 (unit) rumah type 38/108 Blok A No 17 dan Blok A No.18 Perumahan Nafana D'Club Property sebesar Rp.180.000.000 (seratus delapan puluh ribu rupiah);
- Bahwa benar pembayaran pembelian 2 (dua) unit rumah tersebut dilakukan oleh saksi Rianto Pangaribuan dengan cara :
 1. Saksi Rianto Pangaribuan mentransfer ke rekening PT Pratama Utama Jaya yaitu Rekening BRI No.0170-0100-3285-303 sebesar Rp.63.000.000,- (enam puluh tiga juta rupiah);

Halaman 23 dari 35 Halaman Putusan Nomor 1219/Pid.B/2022/PN Pbr



Kotori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

an.mahkamahagung.go.id

2. Atas permintaan terdakwa yang menyuruh saksi Rinto Pangaribuan menyerahkan uang sebesar Rp.117.000.000,- (seratus tujuh belas juta rupiah) kepada saksi Suhendra Alias Indra Bin Saman, karena terdakwa mempunyai kewajiban pembayaran tagihan pekerjaan kepada saksi Suhendra alias Indra Bin Saman. Saksi Suhendra Alias Indra Bin Saman menerima uang sebesar Rp.117.000.000,- (seratus tujuh belas juta rupiah) dihadapan terdakwa dan menandatangani kwitansi pembayaran;
- Bahwa benar setelah itu terdakwa selaku Direktur Utama PT Pratama Hutama Jaya menandatangani kwitansi pembayaran lunas No.001046 sejumlah Rp.180.000.000,- (seratus delapan puluh juta rupiah) untuk pembayaran pembelian 2 (dua) unit rumah type 38/108 Blok A No 17 dan Blok A No.18 Perumahan Nafana D' Club Property. lalu dicap stempel. Selanjutnya saksi Rianto Pangaribuan diajak oleh terdakwa ke Notaris Sri Hartika,SH yang berkantor di Jalan Mangga No 94 A kampung tengah kecamatan Sukajadi Kota Pekanbaru. Di kantor Notaris Sri Hartika,SH terdakwa dan saksi Rianto Pangaribuan menandatangani 2 (dua) buah Surat tanda terima uang masing - masing sebesar Rp.90.000.000,- (Sembilan puluh juta rupiah), Surat pemesanan unut rumah . Kemudian saksi Rianto Pangaribuan menerima 2 (dua) bundel asli berkas dokumen yang sudah di Waarmerking No.324 dan 325 tanggal 29 April 2020;
- Bahwa benar pada awal juli 2020 saksi Rianto pangaribuan mengecek ke lokasi perumahan dan melihat ada proses pembangunan rumah . Pertengahan Juli 2020 saksi Rinto Pangaribuan kembali mengecek ke lokasi perumahan tersebut namun saksi Rinto Pangaribuan melihat belum selesai juga pembangunan rumah yang dijanjikan terdakwa selesai selama 3 bulan .Kemudian bulan Agustus 2020 saksi Rinto Pangaribuan datang ke kantor PT Pratama Hutama Jaya D' Club Property untuk menjumpai terdakwa menanyakan penyelesaian rumah dan kapan penyerahan kunci rumah namun terdakwa tidak berada di kantor. Pada akhir bulan September 2020 kembali saksi Rinto Pangaribuan mendatangi kantor terdakwa akan tetapi terdakwa juga tidak ada di kantor. Pada akhir bulan Oktober 2020 saksi Rinto Pangaribuan datang lagi mencari terdakwa dikantornya namun terdakwa sulit sekali untuk di temui. Uang yang diserahkan oleh saksi Rinto Pangaribuan kepada terdakwa dipergunakanya untuk Perumahan Nafana;
- Bahwa benar terdakwa tanpa sepengetahuan dan seizin dari saksi Rinto Pangaribuan telah menjual rumah tersebut kepada saksi Sariyani yaitu :

Halaman 24 dari 35 Halaman Putusan Nomor 1219/Pid.B/2022/PN Pbr



Kotori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

an.mahkamahagung.go.id

- a. Rumah Blok A no 17 dijual terdakwa pada tanggal 18 Mei 2020 seharga Rp.120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah);
 - b. Rumah Blok A No 18 dijual terdakwa pada tanggal 20 Mei 2020 seharga Rp.90.000.000,- (Sembilan puluh juta rupiah);
- Bahwa benar akibat perbuatan terdakwa menyebabkan saksi Rinto Pangaribuan mengalami kerugian Rp.180.000.000 (seratus delapan puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut diatas, Terdakwa dapat dinyatakan telah melakukan tindak pidana yang didakwakan kepadanya;

Menimbang, bahwa oleh karena Terdakwa didakwa oleh Penuntut Umum dengan dakwaan berbentuk Alternatif, sehingga Majelis Hakim dengan memperhatikan fakta-fakta hukum tersebut diatas memilih langsung dakwaan alternatif Kedua sebagaimana diatur dalam Pasal 372 KUHP, yang unsur-unsurnya adalah sebagai berikut :

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

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

1. Unsur Barang siapa;

Menimbang, bahwa unsur “Barang siapa” mengacu kepada terdakwa sebagai subjek hukum pendukung hak dan kewajiban serta berhubungan erat dengan pertanggung jawaban terdakwa dan sebagai sarana pencegah error in persona ;

Menimbang, bahwa orang sebagai Subyek Hukum yang telah diajukan kedepan persidangan sebagai Terdakwa dalam perkara ini oleh Jaksa/Penuntut Umum adalah bernama Hengki Arza Als Jack Nim Alm Zamawi, dan ternyata Terdakwa telah mengakui dan membenarkan serta tidak merasa berkeberatan bahwa identitas Terdakwa sebagaimana dalam surat dakwaan Jaksa/Penuntut Umum adalah benar identitas dirinya, dan juga berdasarkan fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan, ternyata benar bahwa Terdakwa adalah merupakan subyek hukum yang sehat jasmani dan rohani, sehingga dapat dipertanggung jawabkan menurut hukum atas perbuatan yang telah

Halaman 25 dari 35 Halaman Putusan Nomor 1219/Pid.B/2022/PN Pbr



Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

www.mahkamahagung.go.id

dilakukannya tersebut, namun demikian tergantung dari unsur-unsur yang lainnya, oleh karena itu unsur ke-satu yakni: “Barang siapa”, telah dapat terpenuhi ;

2. Unsur Dengan sengaja dan melawan hukum memiliki barang sesuatu yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain, tetapi yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan;

Menimbang, bahwa yang dimaksud “ dengan sengaja dan melawan hukum “ialah yang berhubungan erat dengan kesengajaan, adapun pengertian dengan sengaja, adalah kehendak yang diarahkan pada terwujudnya perbuatan yang memang dimaksudkan atau dikehendaki oleh terdakwa, dan untuk membuktikan dengan sengaja, terlebih dahulu kami kemukakan pengertian Kesengajaan terlebih dahulu, yaitu bahwa di dalam KUHP tidak memberi pengertian mengenai “**Kesengajaan**”, tetapi di dalam teori dikenal tiga corak Kesengajaan, yaitu (**Prof. Moeljatno, SH, Asas-Asas Hukum Pidana**):

- **Kesengajaan sebagai maksud**, yaitu adalah kehendak yang diarahkan pada terwujudnya perbuatan seperti dirumuskan dalam wet. Bahwa perbuatan terdakwa tersebut memang dimaksudkan atau dikehendaki oleh terdakwa.
- **Kesengajaan sebagai Kepastian, Keharusan**, yaitu bahwa terdakwa mengetahui, menginsafi atau mengerti perbuatannya maupun akibat dan keadaan - keadaan yang menyertainya.
- **Kesengajaan sebagai Kemungkinan (dolus eventualis), dengan dua syaratnya**, yaitu terdakwa mengetahui kemungkinan adanya akibat/ keadaan yang merupakan delik dan sikapnya terhadap kemungkinan itu andaikata sungguh timbul ialah apa boleh buat, dapat disetujui dan berani pikul risikonya. Untuk syarat pertama dapat dibuktikan dari kecerdasan pikirannya dapat disimpulkan antara lain dari pengalaman, pendidikannya atau lapisan masyarakat mana terdakwa hidup, sedangkan syarat kedua dapat dibuktikan dari ucapan-ucapan terdakwa disekitar perbuatan, tidak mengadakan usaha untuk mencegah akibat yang tidak diinginkan dan sebagainya.

Bahwa unsur **dengan sengaja** terdapat dalam satu wujud yaitu sebagai tujuan untuk mengadakan akibat itu atau sebagai keinsyafan kemungkinan akan datangnya akibat itu. Pengertian “**dengan sengaja**” menurut Hukum Pidana terdapat dua teori, yaitu :

- **Teori Kehendak (Wills Theorie),**
- **Teori Pengetahuan (Voorstellings Theories).**

Halaman 26 dari 35 Halaman Putusan Nomor 1219/Pid.B/2022/PN Pbr

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)



Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

www.mahkamahagung.go.id

Dalam praktek peradilan diantara kedua teori tersebut ternyata **Teori Pengetahuan (Voorstellings Theories)** dipandang lebih memuaskan, demikian menurut Prof. Moeljatno, SH. Pemikiran ini berdasarkan pertimbangan, apa yang dikehendaki tentu diketahui dan tidak sebaliknya apa yang diketahui belum tentu dikehendaki.

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta yang terungkap dipersidangan dari keterangan saksi-saksi serta keterangan terdakwa dihubungkan dengan barang bukti terungkap fakta bahwa pada hari Rabu tanggal 29 April 2020 bertempat kantor PT Pratama Utama Jaya D'Club Property Jalan Bhakti IV No 12 Kelurahan Tangkerang Barat kecamatan Marpoyan Damai Kota Pekanbaru Propinsi Riau saksi Rianto Pangaribuan berniat membeli 2 (unit) rumah type 38/108 Blok A No 17 dan Blok A No.18 Perumahan Nafana D'Club Property sebesar Rp.180.000.000 (seratus delapan puluh ribu rupiah) dimana terdakwa selaku developer Perumahan Nafana D'Club Property (Direktur Utama PT Pratama Utama Jaya) menawarkan harga khusus program Great promo dengan harga Rp.90.000.000,- (Sembilan puluh juta rupiah) per unit. Terdakwa juga menjanjikan kepada saksi Rianto Pangaribuan apabila membeli 2 (dua) unit maka rumah 2 (dua) unit itu bisa digabungkan menjadi unit yang lebih besar - kemudian dibuatkan pagar keliling sebagai bonus karena membeli 2 (dua) unit rumah. Terdakwa mengatakan kepada saksi Rianto Pangaribuan akan menyelesaikan dalam 3 (tiga) bulan dan Sertifikat Hak milik akan selesai dalam jangka waktu minimal 6 (enam) bulan;

Menimbang, bahwa saksi Rianto Pangaribuan meminta lokasi rumah yang paling depan dari jalan masuk akan tetapi mengingat bagian depan telah dimiliki orang, terdakwa menawarkan rumah bagian barisan kedua dari jalan masuk rumah yaitu Blok A17 dan A18. Kemudian terdakwa meminta saksi Rianto Pangaribuan untuk melakukan pembayaran untuk 2 (unit) rumah type 38/108 Blok A No 17 dan Blok A No.18 Perumahan Nafana D'Club Property sebesar Rp.180.000.000 (seratus delapan puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa pembayaran pembelian 2 (dua) unit rumah tersebut dilakukan oleh saksi Rianto Pangaribuan dengan cara :

1. Saksi Rianto Pangaribuan mentransfer ke rekening PT Pratama Utama Jaya yaitu Rekening BRI No.0170-0100-3285-303 sebesar Rp.63.000.000,- (enam puluh tiga juta rupiah);

Halaman 27 dari 35 Halaman Putusan Nomor 1219/Pid.B/2022/PN Pbr

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)



Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

www.mahkamahagung.go.id

2. Atas permintaan terdakwa yang menyuruh saksi Rinto Pangaribuan menyerahkan uang sebesar Rp.117.000.000,- (seratus tujuh belas juta rupiah) kepada saksi Suhendra Alias Indra Bin Saman, karena terdakwa mempunyai kewajiban pembayaran tagihan pekerjaan kepada saksi Suhendra alias Indra Bin Saman. Saksi Suhendra Alias Indra Bin Saman menerima uang sebesar Rp.117.000.000,- (seratus tujuh belas juta rupiah) dihadapan terdakwa dan menandatangani kwitansi pembayaran;

Menimbang, bahwa setelah itu terdakwa selaku Direktur Utama PT Pratama Utama Jaya menandatangani kwitansi pembayaran lunas No.001046 sejumlah Rp.180.000.000,- (seratus delapan puluh juta rupiah) untuk pembayaran pembelian 2 (dua) unit rumah type 38/108 Blok A No 17 dan Blok A No.18 Perumahan Nafana D' Club Property. lalu dicap stempel. Selanjutnya saksi Rianto Pangaribuan diajak oleh terdakwa ke Notaris Sri Hartika,SH yang berkantor di Jalan Mangga No 94 A kampong tengah kecamatan Sukajadi Kota Pekanbaru. Di kantor Notaris Sri Hartika,SH terdakwa dan saksi Rianto Pangaribuan menandatangani 2 (dua) buah Surat tanda terima uang masing - masing sebesar Rp.90.000.000,- (Sembilan puluh juta rupiah), Surat pemesanan unut rumah . Kemudian saksi Rianto Pangaribuan menerima 2 (dua) bundel asli berkas dokumen yang sudah di Waarmerking No.324 dan 325 tanggal 29 April 2020;

Menimbang, bahwa pada awal juli 2020 saksi Rianto pangaribuan mengecek ke lokasi perumahan dan melihat ada proses pembangunan rumah . Pertengahan Juli 2020 saksi Rinto Pangaribuan kembali mengecek ke lokasi perumahan tersebut namun saksi Rinto Pangaribuan melihat belum selesai juga pembangunan rumah yang dijanjikan terdakwa selesai selama 3 bulan .Kemudian bulan Agustus 2020 saksi Rinto Pangaribuan datang ke kantor PT Pratama Utama Jaya D' Club Property untuk menjumpai terdakwa menanyakan penyelesaian rumah dan kapan penyerahan kunci rumah namun terdakwa tidak berada di kantor. Pada akhir bulan September 2020 kembali saksi Rinto Pangaribuan mendatangi kantor terdakwa akan tetapi terdakwa juga tidak ada di kantor. Pada akhir bulan Oktober 2020 saksi Rinto Pangaribuan datang lagi mencari terdakwa dikantornya namun terdakwa sulit sekali untuk di temui. Uang yang diserahkan oleh saksi Rinto Pangaribuan kepada terdakwa dipergunakanya untuk Perumahan Nafana;

Halaman 28 dari 35 Halaman Putusan Nomor 1219/Pid.B/2022/PN Pbr



Kotori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

an.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terdakwa tanpa sepengetahuan dan seizin dari saksi Rinto Pangaribuan telah menjual rumah tersebut kepada saksi Sariani yaitu :

- a. Rumah Blok A no 17 dijual terdakwa pada tanggal 18 Mei 2020 seharga Rp.120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah);
- b. Rumah Blok A No 18 dijual terdakwa pada tanggal 20 Mei 2020 seharga Rp.90.000.000,- (Sembilan puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa akibat perbuatan terdakwa menyebabkan saksi Rinto Pangaribuan mengalami kerugian Rp.180.000.000 (seratus delapan puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan diatas maka unsur ad.2 inipun telah terpenuhi oleh perbuatan terdakwa;

Menimbang, bahwa oleh karena semua unsur dari Pasal 372 KUHP telah terpenuhi oleh perbuatan terdakwa, maka Terdakwa haruslah dinyatakan terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana sebagaimana dakwaan Alternatif Kedua;

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan sebagaimana tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat substansi Pembelaan Terdakwa dan atau dari Penasehat Hukum Terdakwa tidak beralasan menurut hukum, maka sepatutnya dikesampingkan namun demikian Majelis Hakim tetap mempertimbangkan nota pembelaan tersebut sepanjang hal-hal yang menguntungkan bagi Terdakwa;

Menimbang, bahwa dalam persidangan, Majelis Hakim tidak menemukan hal-hal yang dapat menghapuskan pertanggungjawaban pidana, baik sebagai alasan pembenar dan atau alasan pemaaf, maka Terdakwa harus mempertanggungjawabkan perbuatannya, dan Terdakwa harus dinyatakan bersalah dan dijatuhi pidana;

Menimbang, bahwa oleh karena Terdakwa dinyatakan bersalah dan dijatuhi pidana maka permohonan Terdakwa yang memohon keringanan hukuman dengan alasan bahwa Terdakwa merasa bersalah dan menyesal serta berjanji tidak mengulangi melakukan tindak pidana adalah relevan untuk dipertimbangkan, sehingga pidana yang akan dijatuhkan kepada Terdakwa telah adil sebagaimana dalam amar putusan;

Halaman 29 dari 35 Halaman Putusan Nomor 1219/Pid.B/2022/PN Pbr



Kotori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

an.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam perkara ini terhadap Terdakwa telah dikenakan penangkapan dan penahanan yang sah, maka masa penangkapan dan penahanan tersebut harus dikurangkan seluruhnya dari pidana yang dijatuhkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Terdakwa ditahan dan penahanan terhadap Terdakwa dilandasi alasan yang cukup, maka perlu ditetapkan agar Terdakwa tetap berada dalam tahanan;

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

- a. (satu) lembar fotocopy legalisir kwitansi pembayaran No. 001046 dari Rianto. P kepada Hengki Arza uang sebesar Rp. 180.000.000,- (seratus delapan puluh juta rupiah) untuk pembayaran pembelian 2 unit rumah type 38/108 Blok A No. 17 dan Blok A No. 18 perumahan Nafana D' Club Property.
- b. 1 (satu) lembar fotocopy legalisir bukti transfer ke rekening BRI an. PT. PRATAMA HUTAMA JAYA dengan nomor rek. 017001003285303 sebesar Rp. 63.000.000,- (enam puluh tiga juta rupiah) dekripsi bayar 2 unit rumah.
- c. 1 (satu) rangkap fotocopy legalisir WAARMERKING Nomor: 324/W/IV/2020, tanggal 29 April 2020.
- d. 1 (satu) rangkap fotocopy legalisir WAARMERKING Nomor: 325/W/IV/2020, tanggal 29 April 2020.
- e. (satu) lembar fotocopy legalisir kwitansi pembayaran yang telah terima dari RIANTO. P uang sejumlah Rp. 117.000.000,- (seratus tujuh belas juta rupiah) yang ditandatangani di atas materai oleh SUHENDRA di Pekanbaru tanggal 29 April 2020.

oleh karena barang bukti tersebut telah selesai dipergunakan sebagai barang bukti dalam persidangan ini, maka perlu ditetapkan agar barang bukti tersebut Dikembalikan kepada saksi Rianto Pangaribuan;

- a. lembar fotocopy legalisir kwitansi pembayaran dari PT. Pratama Utama Jaya D'Club Property tanggal 16 Mei 2020 telah terima dari ISMU VEBRIAN ARIOKA uang sebesar Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) untuk pembayaran pembelian 1 unit Rumah Type 38/108 Blok A No. 17 Perumahan Nafana D'Club Property pelunasan tanggal 18 Mei 2020 yang menyerahkan ISMU VEBRIAN ARIOKA, yang menerima dan ditandatangani oleh HENGKI ARZA (Direktur Utama utama Pratama Jaya).
- b. 1 lembar fotocopy legalisir kwitansi pembayaran dari PT. Pratama Utama Jaya D'Club Property tanggal 18 Mei 2020 telah terima dari ISMU VEBRIAN

Halaman 30 dari 35 Halaman Putusan Nomor 1219/Pid.B/2022/PN Pbr

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)



Kotori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

an.mahkamahagung.go.id

- ARIOKA uang sebesar Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) untuk pembayaran pelunasan pembelian 1 unit Rumah Type 38/108 Blok A No. 17 Perumahan Nafana D'Club Property yang menyerahkan SARIANI, yang menerima dan ditandatangani oleh HENGKI ARZA (Direktur Utama utama Pratama Jaya).
- c. 1 (satu) lembar fotocopy legalisir bukti transfer mobile Banking bank Mandiri ke sumatera Andalan Nusa tanggal 04 Mei 2020 dengan jumlah sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dan tanggal 04 Mei 2020 dengan jumlah sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah).
- d. 1 persil fotocopy legalisir Waarmerking Nomor: 338/W/V/2020, tanggal 19 Mei 2020 dari Kantor Notaris Sri Hartika, S.H. yang berkantor di Jl. Mangga No. 94 A Kampung Tengah Kec. Sukajadi Kota Pekanbaru.
- e. 1 lembar fotocopy legalisir berita acara serah terima kunci dari PT. Pratama Utama Jaya dengan Nomor:319/PHJ/BASTK/VIII-2021, tanggal 16 Agustus 2021.
- f. 1 lembar fotocopy legalisir kwitansi pembayaran dari PT. Pratama Utama Jaya D'Club Property tanggal 19 Mei 2020 telah terima dari SYAFRUDDIN PERWIRA uang sebesar Rp. 45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah) untuk pembayaran DP 1 unit Rumah Blok A No. 18, 35 Jt akan dibayar pada tanggal 20 Mei 2020 dan 10 Jt akan dibayar pada tanggal 10 Juni 2020 yang menyerahkan SYAFRUDDIN, yang menerima FREDO UTAMA.
- g. 1 lembar fotocopy legalisir kwitansi pembayaran dari PT. Pratama Utama Jaya D'Club Property tanggal 20 Mei 2020 telah terima dari SYAFRUDDIN PERWIRA uang sebesar Rp. 35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah) untuk pembayaran pembelian 1 unit Rumah Type 38/108 Blok A No. 18 Perumahan Nafana D'Club Property pelunasan tanggal 6 Juni 2020 yang menyerahkan SYAFRUDDIN, yang menerima dan ditandatangani oleh HENGKI ARZA (Direktur Utama utama Pratama Jaya).
- h. 1 lembar fotocopy legalisir kwitansi pembayaran dari PT. Pratama Utama Jaya D'Club Property tanggal 9 Juni 2020 telah terima dari SYAFRUDDIN PERWIRA uang sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) untuk pembayaran pelunasan pembelian 1 unit Rumah Type 38/108 Blok A No. 18 Perumahan Nafana D'Club Property yang menyerahkan SARIANI, yang menerima dan ditandatangani oleh HENGKI ARZA (Direktur Utama utama Pratama Jaya).

Halaman 31 dari 35 Halaman Putusan Nomor 1219/Pid.B/2022/PN Pbr



Kotori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

an.mahkamahagung.go.id

- i. 1 persil fotocopy legalisir Waarmerking Nomor: 340/W/V/2020, tanggal 20 Mei 2020 dari Kantor Notaris Sri Hartika, S.H. yang berkantor di Jl. Mangga No. 94 A Kampung Tengah Kec. Sukajadi Kota Pekanbaru.
- j. lembar fotocopy legalisir berita acara serah terima kunci dari PT. Pratama Utama Jaya dengan Nomor:320/PHJ/BASTK/VIII-2021, tanggal 16 Agustus 2021.

oleh karena barang bukti tersebut telah selesai dipergunakan sebagai barang bukti dalam persidangan ini, maka perlu ditetapkan agar barang bukti tersebut Dikembalikan kepada saksi Sariani;

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

Keadaan yang memberatkan:

- Perbuatan terdakwa merugikan korban;
- Terdakwa berbelit-belit memberikan keterangan;

Keadaan yang meringankan :

- Terdakwa belum pernah dihukum;
- Terdakwa mempunyai tanggungan keluarga istri dan anak;

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

Memperhatikan, Pasal 372 KUHP dan 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 **Hengki Arza Als Jack Bin Alm Zamawi** tersebut dinyatakan telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana "*Penggelapan*" sebagaimana dakwaan Alternatif Kedua;
2. Menjatuhkan pidana kepada Terdakwa oleh karena itu dengan pidana penjara selama 2 (dua) tahun dan 6 (enam) bulan;
3. Menetapkan masa penangkapan dan penahanan yang telah dijalankan oleh Terdakwa dikurangkan seluruhnya dari pidana yang dijatuhkan;
4. Menetapkan Terdakwa tetap ditahan;
5. Menetapkan barang bukti berupa :
Disita Barang Bukti dari Saksi Raianto Pangaribuan berupa

Halaman 32 dari 35 Halaman Putusan Nomor 1219/Pid.B/2022/PN Pbr

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)



Kantor Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

an.mahkamahagung.go.id

- a. 1 (satu) lembar fotocopy legalisir kwitansi pembayaran No. 001046 dari Rianto. P kepada Hengki Arza uang sebesar Rp. 180.000.000,- (seratus delapan puluh juta rupiah) untuk pembayaran pembelian 2 unit rumah type 38/108 Blok A No. 17 dan Blok A No. 18 perumahan Nafana D' Club Property.
- b. 1 (satu) lembar fotocopy legalisir bukti transfer ke rekening BRI an. PT. PRATAMA HUTAMA JAYA dengan nomor rek. 017001003285303 sebesar Rp. 63.000.000,- (enam puluh tiga juta rupiah) dekripsi bayar 2 unit rumah.
 1. (satu) rangkap fotocopy legalisir WAARMERKING Nomor: 324/W/IV/2020, tanggal 29 April 2020.
- c. 1 (satu) rangkap fotocopy legalisir WAARMERKING Nomor: 325/W/IV/2020, tanggal 29 April 2020.
- d. 1 (satu) lembar fotocopy legalisir kwitansi pembayaran yang telah terima dari Rianto. P uang sejumlah Rp. 117.000.000,- (seratus tujuh belas juta rupiah) yang ditandatangani di atas materai oleh SUHENDRA di Pekanbaru tanggal 29 April 2020.

Dikembalikan kepada saksi Rianto Pangaribuan.

Disita Barang Bukti dari Saksi Sariani berupa :

- a. lembar fotocopy legalisir kwitansi pembayaran dari PT. Pratama Hutama Jaya D'Club Property tanggal 16 Mei 2020 telah terima dari ISMU VEBRIAN ARIOKA uang sebesar Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) untuk pembayaran pembelian 1 unit Rumah Type 38/108 Blok A No. 17 Perumahan Nafana D'Club Property pelunasan tanggal 18 Mei 2020 yang menyerahkan ISMU VEBRIAN ARIOKA, yang menerima dan ditandatangani oleh HENGKI ARZA (Direktur Utama utama Pratama Jaya).
- b. 1 lembar fotocopy legalisir kwitansi pembayaran dari PT. Pratama Hutama Jaya D'Club Property tanggal 18 Mei 2020 telah terima dari ISMU VEBRIAN ARIOKA uang sebesar Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) untuk pembayaran pelunasan pembelian 1 unit Rumah Type 38/108 Blok A No. 17 Perumahan Nafana D'Club Property yang menyerahkan SARIANI, yang menerima dan ditandatangani oleh HENGKI ARZA (Direktur Utama utama Pratama Jaya).
- c. 1(satu) lembar fotocopy legalisir bukti transfer mobile Banking bank Mandiri ke sumatera Andalan Nusa tanggal 04 Mei 2020 dengan jumlah sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dan tanggal 04 Mei 2020 dengan jumlah sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah).

Halaman 33 dari 35 Halaman Putusan Nomor 1219/Pid.B/2022/PN Pbr



Kotori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

an.mahkamahagung.go.id

- d. 1 persil fotocopy legalisir Waarmerking Nomor: 338/W/V/2020, tanggal 19 Mei 2020 dari Kantor Notaris Sri Hartika, S.H. yang berkantor di Jl. Mangga No. 94 A Kampung Tengah Kec. Sukajadi Kota Pekanbaru.
- e. 1 lembar fotocopy legalisir berita acara serah terima kunci dari PT. Pratama Utama Jaya dengan Nomor:319/PHJ/BASTK/VIII-2021, tanggal 16 Agustus 2021.
- f. 1 lembar fotocopy legalisir kwitansi pembayaran dari PT. Pratama Utama Jaya D'Club Property tanggal 19 Mei 2020 telah terima dari SYAFRUDDIN PERWIRA uang sebesar Rp. 45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah) untuk pembayaran DP 1 unit Rumah Blok A No. 18, 35 Jt akan dibayar pada tanggal 20 Mei 2020 dan 10 Jt akan dibayar pada tanggal 10 Juni 2020 yang menyerahkan SYAFRUDDIN, yang menerima FREDO UTAMA.
- g. 1 lembar fotocopy legalisir kwitansi pembayaran dari PT. Pratama Utama Jaya D'Club Property tanggal 20 Mei 2020 telah terima dari SYAFRUDDIN PERWIRA uang sebesar Rp. 35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah) untuk pembayaran pembelian 1 unit Rumah Type 38/108 Blok A No. 18 Perumahan Nafana D'Club Property pelunasan tanggal 6 Juni 2020 yang menyerahkan SYAFRUDDIN, yang menerima dan ditandatangani oleh HENGKI ARZA (Direktur Utama utama Pratama Jaya).
- h. 1 lembar fotocopy legalisir kwitansi pembayaran dari PT. Pratama Utama Jaya D'Club Property tanggal 9 Juni 2020 telah terima dari SYAFRUDDIN PERWIRA uang sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) untuk pembayaran pelunasan pembelian 1 unit Rumah Type 38/108 Blok A No. 18 Perumahan Nafana D'Club Property yang menyerahkan SARIANI, yang menerima dan ditandatangani oleh HENGKI ARZA (Direktur Utama utama Pratama Jaya).
- i. 1 persil fotocopy legalisir Waarmerking Nomor: 340/W/V/2020, tanggal 20 Mei 2020 dari Kantor Notaris Sri Hartika, S.H. yang berkantor di Jl. Mangga No. 94 A Kampung Tengah Kec. Sukajadi Kota Pekanbaru
- j. 1 lembar fotocopy legalisir berita acara serah terima kunci dari PT. Pratama Utama Jaya dengan Nomor:320/PHJ/BASTK/VIII-2021, tanggal 16 Agustus 2021.

Dikembalikan kepada Saksi Sariani.

6. Membebaskan Terdakwa membayar biaya perkara sejumlah Rp. 3.000,- (tiga ribu rupiah);

Halaman 34 dari 35 Halaman Putusan Nomor 1219/Pid.B/2022/PN Pbr

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)



Kotori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

an.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pekanbaru pada hari Kamis tanggal 02 Maret 2023, oleh kami Andi Hendrawan, S.H., M.H, sebagai Hakim Ketua, Daniel Ronald, S.H., M.Hum dan Dr. Salomo Ginting, S.H., M.H masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari dan tanggal itu juga oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu M. Yunus, S.H, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Pekanbaru, dengan dihadiri oleh Gusnefi, S.H Penuntut Umum pada Kejaksaan Tinggi Riau dan Terdakwa didampingi Penasihat Hukum secara teleconference.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Daniel Ronald, S.H., M.Hum

Andi Hendrawan, S.H., M.H

Dr. Salomo Ginting, S.H., M.H

Panitera Pengganti,

M. Yunus, S.H