



Direktori
Putusan



Mahkamah Agung Republik Indonesia
mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor 1042/Pid.B/2024/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 :

1. Nama lengkap : Hengki Arza Alias Jack Bin Zawawi;
2. Tempat lahir : Padang;
3. Umur/Tanggal lahir : 56 Tahun/20 Maret 1968;
4. Jenis kelamin : Laki-laki;
5. Kebangsaan : Indonesia;
6. Tempat tinggal : Jl. Cempaka Gg. Surya I No. 14 Rt.006 Rw.001 Kel. Sukajadi Kec. Sukajadi Kota Pekanbaru Prov. Riau;
7. Agama : Islam;
8. Pekerjaan : Wiraswasta;

Terdakwa ditahan dalam perkara lain;

Terdakwa dipersidangan tidak didampingi oleh Penasihat Hukum dan menyatakan akan menghadap sendiri dipersidangan perkara ini;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca:

- Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 1042/Pid.B/2024/PN Pbr tanggal 25 September 2024 dan tanggal 15 November 2024 tentang penunjukan Majelis Hakim;
- Penetapan Majelis Hakim Nomor 1042/Pid.B/2024/PN Pbr tanggal 25 September 2024 tentang penetapan hari sidang;
- Berkas perkara dan surat-surat lain yang bersangkutan;

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

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

1. Menyatakan terdakwa **HENGKI ARZA Alias JACK Bin Alm ZAMAWI** terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana **"PENIPUAN"** sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 378 KUHP dalam dakwaan alternative Pertama Jaksa Penuntut Umum.

Halaman 1 dari 26 Putusan Nomor 1042/Pid.B/2024/PN Pbr



2. Menjatuhkan pidana terhadap terdakwa **HENGKI ARZA Alias JACK Bin Alm ZAMAWI** berupa pidana penjara selama **3 (tiga) tahun**
3. Menyatakan barang bukti berupa :
 - 7 (tujuh) Bundel waarmeding
 - 20 (dua puluh) Lembar kwitansi pembayaran
 - 4 (empat) Lembar surat pernyataan pembatalan
 - 2 (dua) Lembar surat pernyataan pengembalian dana

Dikembalikan kepada Saksi M. YUSUF HABIBI
4. Menetapkan agar terdakwa membayar biaya perkara sebesar Rp. 2.000,- (dua ribu rupiah).

Setelah mendengar pembelaan Terdakwa secara lisan yang pada pokoknya mohon keringan hukuman atas diri Terdakwa dengan alasan sebagai berikut : Terdakwa sangatlah menyesal atas segala perbuatannya dan berjanji tidak akan mengulangi perbuatannya;

Setelah mendengar tanggapan Penuntut Umum terhadap pembelaan Terdakwa yang pada pokoknya menerangkan tetap dengan Tuntutan semula;

Setelah mendengar Tanggapan Terdakwa terhadap tanggapan Penuntut Umum yang pada pokoknya menerangkan tetap dengan pembelaan semula;

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

PERTAMA :

Bahwa ia terdakwa Hengki Arza Alias Jack Bin Alm Zawawi pada hari dan waktu yang tidak dapat diingat lagi pada bulan Oktober 2019 s/d bulan November 2021 atau setidaknya – setidaknya pada suatu waktu dalam tahun 2019 s/d tahun 2021 bertempat di kantor PT Pratama Utama Jaya di Jalan Bhakti IV No 12 Kelurahan Tangkerang Barat kecamatan Marpoyan Damai Kota Pekanbaru Propinsi Riau atau setidaknya – setidaknya 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 dengan cara-cara sebagai berikut :



Berawal pada bulan September 2019 saksi M.Yusuf Habibi melihat promo penjualan rumah cluster di Marketplaces facebook dengan type 38 dengan harga Rp 140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah) yang berlokasi di jalan Patin Taman Karya Kab. Kampar, dan sekitar bulan September 2019 saksi M.Yusuf Habibi bersama istri mengecek lokasi perumahan yang ada di Marketplaces facebook dan setelah melihat lokasi lalu saksi M.Yusuf Habibi merasa cocok karena harganya murah, dan sekitar bulan Oktober 2019 saksi M.Yusuf Habibi mendatangi kantor PT. Pratama Utama Jaya yang terletak di jalan Bhakti IV No 12 kota Pekanbaru lalu bertemu dengan terdakwa, dan ketika itu saksi M.Yusuf Habibi bertanya kepada terdakwa bagaimana sistem pembelian rumah tersebut dan apakah bisa pembayaran secara kredit, kemudian dengan meyakinkan saksi M.Yusuf Habibi lalu terdakwa mengatakan kepada saksi M.Yusuf Habibi " **bahwa rumah type 38 tersebut harganya sebesar Rp 140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah) dengan system kredit maksimal 24 (dua puluh empat) bulan dengan angsuran perbulannya sebesar Rp 4.340.000 (empat juta tiga ratus empat puluh ribu rupiah), kemudian untuk meyakinkan saksi M.Yusuf Habibi lagi lalu terdakwa mengatakan bahwa lokasi rumah bebas banjir, tidak ada permasalahan dan pengerjaan rumah akan selesai dalam jangka 2 (dua) tahun,**" dan mendengar perkataan dari terdakwa tersebut lalu saksi M.Yusuf Habibi merasa tertarik dan tergerak untuk membeli 1 (satu) unit rumah yang berlokasi di jalan Patin Taman Karya Kab. Kampar tersebut, lalu terdakwa meminta saksi M.Yusuf Habibi untuk melakukan pembayaran Dp rumah terlebih dahulu sebesar Rp 60.000.000 (enam puluh juta rupiah), dan atas permintaan terdakwa lalu saksi M.Yusuf Habibi saat itu ada membawa uang sebesar Rp 60.000.000 (enam puluh juta rupiah) lalu menyerahkan uang Dp rumah tersebut secara cash kepada terdakwa dengan disaksikan oleh saksi Dewi Safitri selaku karyawan terdakwa yang menjabat sebagai administrasi kantor, sekitar bulan Januari 2020 saksi M.Yusuf Habibi dihubungi oleh marketing terdakwa bernama Refni melalui telpon dengan mengatakan bahwa rumah yang saksi Yusuf Habibi beli tersebut posisinya terletak di Blok F No 21 di Perumahan Patin Cluster, dan setelah saksi Yusuf Habibi mengetahui letak posisi rumah yang dibelinya lalu saksi Yusuf Habibi melakukan pembayaran sebanyak 11 (sebelas) kali dengan rincian sebagai berikut :



Direktori
Putusa



Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
mahkamahagung.go.id

- 1) Angsuran ke- 1 pada tanggal 30 November 2019 dengan bukti kwitansi pembayaran No. 000644 sebesar Rp. 4.340.000,- (empat juta tiga ratus empat puluh ribu rupiah)
- 2) Angsuran ke- 2 dan ke-3 masing-masing sebesar Rp. 4.340.000,- (empat juta tiga ratus empat puluh ribu rupiah) kwitansi hilang.
- 3) Angsuran ke- 4 pada tanggal 04 Maret 2020 dengan bukti kwitansi pembayaran No.000884 sebesar Rp. 4.340.000,- (empat juta tiga ratus empat puluh ribu rupiah)
- 4) Angsuran ke- 5 pada tanggal 08 April 2020 dengan bukti kwitansi pembayaran No. 000900
- 5) Angsuran ke- 6 pada tanggal 19 Juni 2020 dengan bukti kwitansi pembayaran No. 001070 sebesar Rp. 4.340.000,- (empat juta tiga ratus empat puluh ribu rupiah)
- 6) Angsuran ke- 7 pada tanggal 20 Juli 2020 melalui transfer ke rekening terdakwa Bank BRI dengan nomor rekening 017001002100568 sebesar Rp. 4.340.000,- (empat juta tiga ratus empat puluh ribu rupiah)
- 7) Angsuran ke- 8 pada tanggal 18 September 2020 melalui transfer ke rekening terdakwa Bank BRI dengan nomor rekening 017001002100568 sebesar Rp. 4.340.000,- (empat juta tiga ratus empat puluh ribu rupiah)
- 8) Angsuran ke- 9 pada tanggal 09 November 2020 dengan bukti kwitansi pembayaran No. 0011. sebesar Rp. 4.340.000,- (empat juta tiga ratus empat puluh ribu rupiah)
- 9) Angsuran ke- 10 pada tanggal 14 April 2021 dengan bukti kwitansi pembayaran No. 0112 sebesar Rp. 4.340.000,- (empat juta tiga ratus empat puluh ribu rupiah)
- 10) Angsuran ke- 11 pada tanggal 08 November 2021 dengan bukti kwitansi pembayaran No. 0275. sebesar Rp. 4.340.000,- (empat juta tiga ratus empat puluh ribu rupiah)

Sehingga total keseluruhan yang telah dibayarkan oleh saksi Yusuf Habibi kepada terdakwa sebesar Rp 107.740.000 (seratus tujuh juta tujuh ratus empat puluh ribu rupiah)

Pada bulan Januari 2020 saksi Yusuf Habibi mengecek ke lokasi perumahan dan melihat rumah progres tegak batu, dan sekitar bulan November 2021 saksi Yusuf Habibi kembali mengecek ke lokasi



Direktori
Putusa



putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
mahkamahagung.go.id

perumahan tersebut namun belum ada juga perubahan dan masih sama progresnya masih tegak batu, kemudian saksi Yusuf Habibi menemui terdakwa ke kantor PT Pratama Utama Jaya di Jalan Bhakti IV No 12 Kelurahan Tangkerang Barat kecamatan Marpoyan Damai Kota Pekanbaru dan menanyakan kepada terdakwa kenapa rumah tersebut belum juga ada progresnya, lalu terdakwa berdalih bahwa tukang banyak gak masuk, makanya progres pembangunannya terlambat dan akan mencari tukang baru, mendengar alasan terdakwa tersebut lalu saksi Yusuf Habibi tetap menunggu dan setelah lewat jangka 2 (dua) tahun lamanya saksi Yusuf Habibi mendatangi lagi lokasi rumah dan ternyata rumah tersebut belum selesai dan tidak ada progresnya lalu saksi Yusuf Habibi mendatangi kantor PT. Pratama Utama Jaya yang terletak di jalan Bhakti IV No 12 kota Pekanbaru untuk menjumpai terdakwa namun kantornya terdakwa sudah ditutup dan saksi Yusuf Habibi berusaha mencari terdakwa namun tidak diketemukan dan ternyata terdakwa masuk penjara dengan kasus yang sama.

Akibat perbuatan terdakwa tersebut menyebabkan saksi Yusuf Habibi mengalami kerugian sebesar Rp 107.740.000 (seratus tujuh juta tujuh ratus empat puluh ribu rupiah)

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

ATAU

KEDUA :

Bahwa ia terdakwa Hengki Arza Alias Jack Bin Alm Zawawi pada hari dan waktu yang tidak dapat diingat lagi pada bulan Oktober 2019 s/d bulan November 2021 atau setidaknya – tidaknya pada suatu waktu dalam tahun 2019 s/d tahun 2021 bertempat di kantor PT Pratama Utama Jaya di 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 sekitar bulan Oktober 2019 bertempat di kantor PT. Pratama Utama Jaya yang terletak di jalan Bhakti IV No 12 kota Pekanbaru



Direktori
Putusan



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

saksi M.Yusuf Habibi berniat membeli 1 (satu) unit rumah type 38 yang berlokasi di jalan Patin Taman Karya Kab. Kampar yang ada di Marketplaces facebook dengan type 38 dengan harga Rp 140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah), dan terdakwa selaku Devoloper PT. Pratama Utama Jaya menawarkan kepada saksi M.Yusuf Habibi bahwa system kredit maksimal 24 (dua puluh empat) bulan dengan angsuran perbulannya sebesar Rp 4.340.000 (empat juta tiga ratus empat puluh ribu rupiah), dan terdakwa mengatakan bahwa lokasi rumah bebas banjir, tidak ada bermasalah dan pengerjaan rumah akan selesai dalam jangka 2 (dua) tahun, lalu saksi M.Yusuf Habibi bersedia untuk membeli 1 (satu) unit rumah yang berlokasi di jalan Patin Taman Karya Kab. Kampar tersebut, dan terdakwa meminta saksi M.Yusuf Habibi untuk melakukan pembayaran Dp rumah terlebih dahulu sebesar Rp 60.000.000 (enam puluh juta rupiah), lalu saksi M.Yusuf Habibi saat itu ada membawa uang lalu menyerahkan uang Dp rumah tersebut secara cash kepada terdakwa dengan disaksikan oleh saksi Dewi Safitri selaku karyawan terdakwa yang menjabat sebagai administrasi kantor, sekitar bulan Januari 2020 saksi M.Yusuf Habibi dihubungi oleh marketing terdakwa bernama Refni melalui telpon dengan mengatakan bahwa rumah yang saksi Yusuf Habibi beli tersebut posisinya terletak di Blok F No 21 di Perumahan Patin Cluster, dan setelah saksi Yusuf Habibi mengetahui letak posisi rumah yang dibelinya lalu saksi Yusuf Habibi melakukan pembayaran sebanyak 11 (sebelas) kali dengan rincian sebagai berikut :

- 1) Angsuran ke- 1 pada tanggal 30 November 2019 dengan bukti kwitansi pembayaran No. 000644 sebesar Rp. 4.340.000,- (empat juta tiga ratus empat puluh ribu rupiah)
- 2) Angsuran ke- 2 dan ke-3 sebesar Rp. 4.340.000,- (empat juta tiga ratus empat puluh ribu rupiah) kwitansi hilang.
- 3) Angsuran ke- 4 pada tanggal 04 Maret 2020 dengan bukti kwitansi pembayaran No.000884 sebesar Rp. 4.340.000,- (empat juta tiga ratus empat puluh ribu rupiah)
- 4) Angsuran ke- 5 pada tanggal 08 April 2020 dengan bukti kwitansi pembayaran No. 000900
- 5) Angsuran ke- 6 pada tanggal 19 Juni 2020 dengan bukti kwitansi pembayaran No. 001070 sebesar Rp. 4.340.000,- (empat juta tiga ratus empat puluh ribu rupiah)



Direktori
Putusan



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

- 6) Angsuran ke- 7 pada tanggal 20 Juli 2020 melalui transfer ke rekening terdakwa Bank BRI dengan nomor rekening 017001002100568 sebesar Rp. 4.340.000,- (empat juta tiga ratus empat puluh ribu rupiah)
- 7) Angsuran ke- 8 pada tanggal 18 September 2020 melalui transfer ke rekening terdakwa Bank BRI dengan nomor rekening 017001002100568 sebesar Rp. 4.340.000,- (empat juta tiga ratus empat puluh ribu rupiah)
- 8) Angsuran ke- 9 pada tanggal 09 November 2020 dengan bukti kwitansi pembayaran No. 0011. sebesar Rp. 4.340.000,- (empat juta tiga ratus empat puluh ribu rupiah)
- 9) Angsuran ke- 10 pada tanggal 14 April 2021 dengan bukti kwitansi pembayaran No. 0112 sebesar Rp. 4.340.000,- (empat juta tiga ratus empat puluh ribu rupiah)
- 10) Angsuran ke- 11 pada tanggal 08 November 2021 dengan bukti kwitansi pembayaran No. 0275. sebesar Rp. 4.340.000,- (empat juta tiga ratus empat puluh ribu rupiah)

Sehingga total keseluruhan yang telah dibayarkan oleh saksi Yusuf Habibi kepada terdakwa sebesar Rp 107.740.000 (seratus tujuh juta tujuh ratus empat puluh ribu rupiah)

Pada bulan Januari 2020 saksi Yusuf Habibi mengecek ke lokasi perumahan dan melihat rumah progres tegak batu, dan sekitar bulan November 2021 saksi Yusuf Habibi kembali mengecek ke lokasi perumahan tersebut namun belum ada juga perubahan dan masih sama progresnya masih tegak batu, kemudian saksi Yusuf Habibi menemui terdakwa ke kantor PT Pratama Utama Jaya di Jalan Bhakti IV No 12 Kelurahan Tangkerang Barat kecamatan Marpoyan Damai Kota Pekanbaru dan menanyakan kepada terdakwa kenapa rumah tersebut belum juga ada progresnya, lalu terdakwa berdalih bahwa tukang banyak gak masuk, makanya progres pembangunannya terlambat dan akan mencari tukang baru, mendengar alasan terdakwa tersebut lalu saksi Yusuf Habibi tetap menunggu dan setelah lewat jangka 2 (dua) tahun lamanya lalu saksi Yusuf Habibi mendatangi lagi lokasi rumah dan ternyata rumah tersebut belum selesai dan tidak ada progresnya lalu saksi Yusuf Habibi mendatangi kantor PT. Pratama Utama Jaya yang terletak di jalan Bhakti IV No 12 kota Pekanbaru untuk menjumpai terdakwa namun kantornya terdakwa sudah ditutup dan saksi Yusuf Habibi berusaha mencari terdakwa terdakwa namun



tidak diketemukan dan ternyata terdakwa masuk penjara dengan kasus yang sama.

Akibat perbuatan terdakwa tersebut menyebabkan saksi Yusuf Habibi mengalami kerugian sebesar Rp 107.740.000 (seratus tujuh juta tujuh ratus empat puluh ribu rupiah).

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

Menimbang, bahwa terhadap dakwaan Penuntut Umum, Terdakwa tidak mengajukan keberatan;

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

1. **Saksi M. Yusuf Habibi**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal dengan terdakwa dan kenal sewaktu pembelian rumah miliknya.
- Bahwa berawal pada bulan September 2019 saksi melihat promo penjualan rumah claster di Marketplaces facebook dengan type 38 dengan harga Rp 140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah) yang berlokasi di jalan Patin Taman Karya Kab. Kampar.
- Bahwa kemudian sekitar bulan September 2019 saksi bersama istri mengecek lokasi perumahan yang ada di Marketplaces facebook dan setelah melihat lokasi lalu saksi merasa cocok karena harganya murah.
- Bahwa sekitar bulan Oktober 2019 saksi mendatangi kantor PT. Pratama Utama Jaya yang terletak di jalan Bhakti IV No 12 kota Pekanbaru lalu bertemu dengan terdakwa selaku Developper perumahan tersebut, dan ketika itu saksi bertanya kepada terdakwa bagaimana sistim pembelian rumah tersebut dan apakah bisa pembayaran secara kredit, kemudian dengan meyakinkan saksi lalu terdakwa mengatakan kepada saksi " bahwa rumah type 38 tersebut harganya sebesar Rp 140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah) dengan system kredit maksimal 24 (dua puluh empat) bulan dengan angsuran perbulannya sebesar Rp 4.340.000 (empat juta tiga ratus empat puluh ribu rupiah).
- Bahwa kemudian untuk meyakinkan saksi lagi lalu terdakwa mengatakan bahwa lokasi rumah bebas banjir, tidak ada bermasalah dan pengerjaan rumah akan selesai dalam jangka 2 (dua) tahun," dan mendengar perkataan dari terdakwa tersebut lalu saksi merasa



tertarik dan tergerak untuk membeli 1 (satu) unit rumah yang berlokasi di jalan Patin Taman Karya Kab. Kampar tersebut.

- Bahwa kemudian terdakwa meminta saksi untuk melakukan pembayaran Dp rumah terlebih dahulu sebesar Rp 60.000.000 (enam puluh juta rupiah), dan atas permintaan terdakwa lalu saksi saat itu ada membawa uang sebesar Rp 60.000.000 (enam puluh juta rupiah) lalu menyerahkan uang Dp rumah tersebut secara cash kepada terdakwa dengan disaksikan oleh Dewi Safitri selaku karyawan terdakwa yang menjabat sebagai administrasi kantor.
- Bahwa sekitar bulan Januari 2020 saksi dihubungi oleh marketing terdakwa bernama Refni melalui telpon dengan mengatakan bahwa rumah yang saksi beli tersebut posisinya terletak di Blok F No 21 di Perumahan Patin Cluster, dan setelah saksi mengetahui letak posisi rumah yang dibelinya lalu saksi Yusuf Habibi melakukan pembayaran sebanyak 11 (sebelas) kali dengan rincian sebagai berikut :
 - 1) Angsuran ke- 1 pada tanggal 30 November 2019 dengan bukti kwitansi pembayaran No. 000644 sebesar Rp. 4.340.000,- (empat juta tiga ratus empat puluh ribu rupiah)
 - 2) Angsuran ke- 2 dan ke-3 masing-masing sebesar Rp. 4.340.000,- (empat juta tiga ratus empat puluh ribu rupiah) kwitansi hilang.
 - 3) Angsuran ke- 4 pada tanggal 04 Maret 2020 dengan bukti kwitansi pembayaran No.000884 sebesar Rp. 4.340.000,- (empat juta tiga ratus empat puluh ribu rupiah)
 - 4) Angsuran ke- 5 pada tanggal 08 April 2020 dengan bukti kwitansi pembayaran No. 000900
 - 5) Angsuran ke- 6 pada tanggal 19 Juni 2020 dengan bukti kwitansi pembayaran No. 001070 sebesar Rp. 4.340.000,- (empat juta tiga ratus empat puluh ribu rupiah)
 - 6) Angsuran ke- 7 pada tanggal 20 Juli 2020 melalui transfer ke rekening terdakwa Bank BRI dengan nomor rekening 017001002100568 sebesar Rp. 4.340.000,- (empat juta tiga ratus empat puluh ribu rupiah)
 - 7) Angsuran ke- 8 pada tanggal 18 September 2020 melalui transfer ke rekening terdakwa Bank BRI dengan nomor rekening 017001002100568 sebesar Rp. 4.340.000,- (empat juta tiga ratus empat puluh ribu rupiah)



- 8) Angsuran ke- 9 pada tanggal 09 November 2020 dengan bukti kwitansi pembayaran No. 0011. sebesar Rp. 4.340.000,- (empat juta tiga ratus empat puluh ribu rupiah)
- 9) Angsuran ke- 10 pada tanggal 14 April 2021 dengan bukti kwitansi pembayaran No. 0112 sebesar Rp. 4.340.000,- (empat juta tiga ratus empat puluh ribu rupiah)
- 10) Angsuran ke- 11 pada tanggal 08 November 2021 dengan bukti kwitansi pembayaran No. 0275. sebesar Rp. 4.340.000,- (empat juta tiga ratus empat puluh ribu rupiah)

- Bahwa total keseluruhan yang telah dibayarkan oleh saksi kepada terdakwa sebesar Rp 107.740.000 (seratus tujuh juta tujuh ratus empat puluh ribu rupiah).
- Bahwa Pada bulan Januari 2020 saksi mengecek ke lokasi perumahan dan melihat rumah progres tegak batu, dan sekitar bulan November 2021 saksi kembali mengecek ke lokasi perumahan tersebut namun belum ada juga perubahan dan masih sama progresnya masih tegak batu, kemudian saksi menemui terdakwa ke kantor PT Pratama Utama Jaya di Jalan Bhakti IV No 12 Kelurahan Tangkerang Barat kecamatan Marpoyan Damai Kota Pekanbaru dan menanyakan kepada terdakwa kenapa rumah tersebut belum juga ada progresnya.
- Bahwa terdakwa berdalih bahwa tukang banyak gak masuk, makanya progres pembangunannya terlambat dan akan mencari tukang baru, mendengar alasan terdakwa tersebut lalu saksi tetap menunggu dan setelah lewat jangka 2 (dua) tahun lamanya saksi mendatangi lagi lokasi rumah dan ternyata rumah tersebut belum selesai dan tidak ada progresnya lalu saksi mendatangi kantor PT. Pratama Utama Jaya yang terletak di jalan Bhakti IV No 12 kota Pekanbaru untuk menjumpai terdakwa namun kantornya terdakwa sudah ditutup dan saksi berusaha mencari terdakwa namun tidak diketemukan dan ternyata terdakwa masuk penjara dengan kasus dengan korban yang lain.

Terhadap keterangan saksi tersebut Terdakwa tidak keberatan dan membenarkannya;

2. **Saksi Riza Pradesno Tusandrio**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal dengan terdakwa sehubungan dengan pembelian perumahan dan saksi salah seorang korban dari terdakwa.



- Bahwa awalnya pada tanggal 6 Agustus 2020 Saksi mencari perumahan di website yang Saksi lupa namanya dan keluar promo Perumahan Patin Cluster beralamat di Jl. Patin Kel/Desa Tarai Bangun Kec. Tambang Kab. Kampar Prov. Riau lalu Saksi menghubungi marketing dari Perumahan Patin Cluster yang bernama Sdr. FERDI (No. Hp. 081292102507) dan langsung bertemu di kantor PT. PRATAMA HUTAMA JAYA Jl Bakti 4 Nomor 12 Tangkerang Barat Kec. Marpoyan Damai Kota Pekanbaru Prov. Riau.
- Bahwa Sdr. FERDI mengatakan rumah tersebut tinggal 1 (satu) unit Blok G No 7, kalau tidak diambil cepat akan diambil orang, siapa cepat dia dapat dan meminta Saksi untuk membayar Dp sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) lalu Saksi mengatakan "Saksi pasti kok mengambilnya, besok Saksi langsung bayar cash" lalu Sdr. FERDI menjawab "oke usahakan besok pagi ya".
- Bahwa kemudian pada tanggal 7 Agustus 2020 sekira jam 09.00 WIB Saksi langsung ke alamat Perumahan Patin Cluster beralamat di Jl. Patin Kel/Desa Tarai Bangun Kec. Tambang Kab. Kampar Prov. Riau Blok G No 7 dan melihat langsung rumah tersebut sedang dibangun, setelah itu Saksi langsung ke kantor PT. PRATAMA HUTAMA JAYA Jl Bakti 4 Nomor 12 Tangkerang Barat Kec. Marpoyan Damai Kota Pekanbaru Prov. Riau bertemu Sdr. FERDI, Sdr. HENGKI ARZA selaku Developer dan Sdri. DWI SYAFITRI selaku sekretaris PT. PRATAMA HUTAMA JAYA.
- Bahwa kemudian Sdr. HENGKI ARZA menyampaikan agar Saksi langsung membayar sekarang juga, jika tidak harganya nambah sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah). Lalu pada saat itu Saksi langsung membayar secara cash dengan Dp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dengan nomor kwitansi 000382 tanggal 07 Agustus 2020.
- Bahwa pada tanggal 8 Agustus 2020 Saksi bersama orang tua kembali bertemu dengan Sdr. HENGKI ARZA dan Sdri. DWI SYAFITRI di cafe Dr. Coffe Jl. Arifin Ahmad untuk menyerahkan sisa kekurangan uang pembayaran rumah secara sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) dengan nomor kwitansi 000385 tanggal 08 Agustus 2020 setelah pelunasan, Saksi dijanjikan oleh Sdr. HENGKI ARZA akan serah terima kunci pada bulan November 2020 namun hingga saat ini rumah tersebut belum selesai dibangun dan belum ada serah terima kunci.



- Bahwa pada tanggal 06 Januari 2021 Saksi kembali ke kantor PT. PRATAMA HUTAMA JAYA Jl Bakti 4 Nomor 12 Tangkerang Barat Kec. Marpoyan Damai Kota Pekanbaru Prov. Riau. Untuk menanyakan progres rumah karna dalam perjanjian awal serah terima kunci pada bulan Novemer 2020 tetapi belum diberikan surat pemesanan unit rumah tersebut dan baru diberikan pada tanggal 06 Januari 2021 yang dalam Surat Pemesanan Unit Rumah tersebut dalam pasal 4 rumah Blok G No 7 Perumahan Patin Cluster akan diserahkan pada bulan Maret 2021 dan penyerahan legalitasnya pada bulan Maret 2022 namun jika ada keterlambatan diberikan kesempatan kepada pihak pertama/ PT. PRATAMA HUTAMA JAYA selambat lambatnya 3 bulan. Jika setelah 3 bulan unit belum diserahkan/ belum siap serah terima maka Saksi berhak membatalkan perjanjian jual beli ini. Dan menerima pengembalian uang yang diserahkan penuh tanpa ada potongan.
- Bahwa perjanjian semula tidak ditepati oleh terdakwa maka saksi telah melakukan pembatalan pembelian rumah Blok G No. 7 pada tanggal 18 Agustus 2021 namun hingga saat ini Sdr. HENGKI ARZA belum melaksanakan kewajibannya untuk mengembalikan uang Saksi sebesar Rp. 130.000.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah).
- Bahwa saksi mendapat iformasi bahwa Rumah Blok G No 7 yang saksi beli tersebut telah dijual kembali oleh Sdr. HENGKI ARZA sekira bulan Agustus 2021 dengan harga yang lebih mahal dari pada harga yang pada Saksi beli namun Saksi tidak tau berapa pasti nominalnya,yang membeli rumah tersebut Sdr. ERIKA AYU (No. Hp. 085263095850).
- Bahwa selain saksi korbannya dimana korban lainnya adalah sdr M. YUSUF HABIBI.

Terhadap keterangan saksi tersebut Terdakwa tidak keberatan dan membenarkannya;

3. **Saksi Oleh Atris**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal dengan terdakwa sehubungan dengan pembelian perumahan yang Developernya terdakwa dan saksi adalah seorang korban dari terdakwa.
- Bahwa sekira bulan Juli 2020 Saksi mencari perumahan di marketplace facebook dan keluar promo Perumahan Patin Cluster beralamat di Jl. Patin Kel/Desa Tarai Bangun Kec. Tambang Kab.



Kampar Prov. Riau lalu Saksi menghubungi marketing dari Perumahan Patin Cluster yang bernama Sdr. Chandra.

- Bahwa setelah beberapa hari setelah itu Saksi pergi kantor PT. PRATAMA HUTAMA JAYA Jl Bakti 4 Nomor 12 Tangkerang Barat Kec. Marpoyan Damai Kota Pekanbaru Prov. Riau bertemu Sdr. FERDI yang pada saat itu mengaku sebagai CS (customer service) pada kantor PT. PRATAMA HUTAMA JAYA dan langsung mengarahkan Saksi untuk menghubungi Sdr. CHANDRA.
- Bahwa setelah melakukan komunikasi Saksi dan Sdr. Chandra membuat janji untuk bertemu di Perumahan Patin Cluster beralamat di Jl. Patin Kel/Desa Tarai Bangun Kec. Tambang Kab. Kampar Prov untuk melihat langsung rumah yang ada disana. Sdr. CHANDRA menjelaskan bahwa rumah tersebut bagus, merupakan cluster dengan tipe 38/108 M², dekat sama fasilitas umum dan kelebihan tanah seluas 9 M² hingga harganya yang murah hanya sebesar Rp. 140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah).
- Bahwa pada tanggal 23 Agustus 2020 Saksi kembali melihat Perumahan Patin Cluster bersama Sdr. FERDI dan mengatakan rumah yang kosong hanya tinggal di blok H No. 1 sampai Blok H No. 10 lalu Saksi memilih Blok H9 kemudian Saksi menanyakan apakah bisa di DP dahulu sebelum di lunasi, Lalu sdr. FERDI mengatakan bisa sebagai tanda jadi terlebih dahulu.
- Bahwa pada tanggal 29 Agustus 2020 Saksi mengirimkan uang DP sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) melalui via transfer bank BRI dengan No Rek. 017001003285303 dengan kwitansi pembayaran No. 001124 tanggal 29 Agustus 2020. Dan Sekira tanggal 05 September 2020 Saksi kembali mendatangi kantor PT. PRATAMA HUTAMA JAYA dan bertemu Sdr. CHANDRA untuk melakukan pembayaran kedua. Namun Sdr. HENGKI ARZA tidak berada di kantor lalu Sdr. CHANDRA menghubungi Sdr. HENGKI ARZA dan mengatakan sedang makan siang di café D'Star Jl. Arifin Ahmad. Lalu Saksi dan Sdr. CHANDRA menyusul Sdr. HENGKI ARZA ke café D'Star Jl. Arifin Ahmad.
- Bahwa setelah bertemu lalu Sdr. HENGKI ARZA menjelaskan bahwa rumah tersebut bagus, merupakan cluster dengan tipe 38/108 M², dekat sama fasilitas umum dan kelebihan tanah seluas 9 M² hingga harganya yang murah hanya sebesar Rp. 140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah) sehingga saksi merasa yakin dan



selanjutnya Saksi melakukan pembayaran Perumahan Patin Cluster Blok H No 9 yang kedua setelah DP sebesar Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) melalui via transfer bank BRI dengan No Rek. 017001003285303 dengan kwitansi pembayaran No. 001141 tanggal 05 September 2020.

- Bahwa pada tanggal 03 Oktober Saksi kembali mendatangi kantor PT. PRATAMA HUTAMA JAYA bertemu Sdr. HENGKI ARZA dan Sdri. DWI SYAFITRI untuk melakukan pelunasan Perumahan Patin Cluster Blok H9 sebesar Rp. 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) melalui via transfer bank BRI dengan No Rek. 017001003285303 dengan kwitansi pembayaran No. 0064 tanggal 03 Oktober 2020. Setelah itu Saksi diberikan Surat Tanda Terima dan Surat Pemesanan Unit Rumah.
- Bahwa saksi dijanjikan oleh Sdr. HENGKI ARZA akan serah terima kunci pada bulan Maret 2021 lalu Sdr. HENGKI ARZA meminta tambahan waktu 3 bulan lagi namun rumah tersebut belum juga selesai hingga saat ini rumah tersebut belum selesai dibangun dan belum ada serah terima kunci. Pada tanggal 12 Januari 2021 Saksi kembali ke kantor PT. PRATAMA HUTAMA JAYA untuk menanyakan progres rumah namun karena tidak ada kejelasan Saksi langsung melakukan pembatalan pembelian 1 (satu) unit rumah type 38/ 108 blok H No 9 sesuai dalam Surat Pemesanan Unit Rumah tersebut dalam pasal 4 rumah Blok H No 9 rumah tersebut akan diserahkan pada bulan Februari 2021 dan penyerahan legalitasnya pada bulan Februari 2022 namun jika ada keterlambatan diberikan kesempatan kepada pihak pertama/ PT. PRATAMA HUTAMA JAYA selambat lambatnya 3 bulan. Jika setelah 3 bulan unit belum diserahkan/ belum siap serah terima maka Saksi berhak membatalkan perjanjian jual beli ini. Dan menerima pengembalian uang yang diserahkan penuh tanpa ada potongan. Namun hingga saat ini rumah tersebut belum selesai dibangun dan setelah dilakukan pembatalan Saksi belum mendapatkan pengembalian uang sama sekali dari Sdr. HENGKI ARZA sebesar Rp. 140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah).
- Bahwa selain saksi yang menjadi korban dari terdakwa ada juga korbanya adalah M. YUSUF HABIBI.

Terhadap keterangan saksi tersebut Terdakwa tidak keberatan dan membenarkannya;



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

- Bahwa terdakwa bekerja di PT. PRATAMA HUTAMA JAYA sebagai Direktur Utama berdasarkan Akta Pendirian dan Akta Perubahan yang dibuat di Kantor Notaris SRI HATIKA, S.H., M.Kn.
- Bahwa terdakwa kenal dengan Sdr. M. YUSUF HABIBI, Sdri. ELIANA ELITA, Sdri. ENDANG HERAWATI, Sdri. MARTHINA AUGUSTINE, Sdri. NURMALINA, Sdr. OLEH ARTIS, Sdr. RIZA PRADESNO TUSANDORO dan Sdr. SYAHRUDIN, yang mana 8 (delapan) orang tersebut merupakan konsumen PT. PRATAMA HUTAMA JAYA yang membeli rumah di Perumahan Patin Cluster.
- Bahwa Sekira bulan Oktober 2019, Sdr. M. YUSUF HABIBI mendatangi kantor PT. PRATAMA HUTAMA JAYA dan bertemu dengan terdakwa di Kantor PT. PRATAMA HUTAMA JAYA yang beralamat di Jl. Bhakti IV No. 12 Kota Pekanbaru Prov. Riau untuk membahas pembelian perumahan Patin Cluster.
- Bahwa terdakwa selaku Developer PT. Pratama Utama Jaya menawarkan kepada saksi M.Yusuf Habibi bahwa system kredit maksimal 24 (dua puluh empat) bulan dengan angsuran perbulannya sebesar Rp 4.340.000 (empat juta tiga ratus empat puluh ribu rupiah), dan terdakwa mengatakan bahwa lokasi rumah bebas banjir, tidak ada bermasalah dan pengerjaan rumah akan selesai dalam jangka 2 (dua) tahun,
- Kemudian saksi M.Yusuf Habibi bersedia untuk membeli 1 (satu) unit rumah yang berlokasi di jalan Patin Taman Karya Kab. Kampar tersebut, dan terdakwa meminta saksi M.Yusuf Habibi untuk melakukan pembayaran Dp rumah terlebih dahulu sebesar Rp 60.000.000 (enam puluh juta rupiah), lalu saksi M.Yusuf Habibi menyerahkan uang Dp rumah tersebut secara cash kepada terdakwa dengan disaksikan oleh saksi Dewi Safitri selaku karyawan terdakwa yang menjabat sebagai administrasi kantor.
- Bahwa sekitar bulan Januari 2020 saksi M.Yusuf Habibi dihubungi oleh marketing terdakwa bernama Refni melalui telpon dengan mengatakan bahwa rumah yang saksi Yusuf Habibi beli tersebut posisinya terletak di Blok F No 21 di Perumahan Patin Cluster, dan setelah saksi Yusuf Habibi mengetahui letak posisi rumah yang dibelinya lalu saksi Yusuf Habibi melakukan pembayaran sebanyak 11 (sebelas) dengan cara di transfer kerekening terdakwa dengan total



pembayaran sebesar Rp. 107.740.000,- (seratus tujuh juta tujuh ratus empat puluh ribu rupiah) dan pada bulan November 2021, Sdr. M. YUSUF HABIBI tidak lagi melanjutkan pembayaran kredit rumah tersebut.

- Bahwa adapun rincian angsuran yang telah dibayarkan oleh M. YUSUF HABIBI sebagai berikut:

- a. Pada bulan Oktober 2019, Sdr. M. YUSUF HABIBI memberikan DP sebesar Rp. 60.000.000 dan Tersangka tidak tahu apakah dengan cara tunai atau transfer serta Tersangka tidak tahu siapa yang menerima uang tersebut.
- b. Pada tanggal 30 November 2019, Sdr. M. YUSUF HABIBI membayarkan uang **angsuran ke 1** sebesar Rp. 4.340.000,- (empat juta tiga ratus empat puluh ribu rupiah) secara tunai dan dibuatkan Kwitansi pembayaran serta diterima oleh Sdr. EDO.
- c. Pada tanggal 4 Maret 2020, Sdr. M. YUSUF HABIBI membayarkan uang **angsuran ke 4** sebesar Rp. 4.340.000,- (empat juta tiga ratus empat puluh ribu rupiah) secara tunai dan dibuatkan Kwitansi pembayaran nomor: 000884 serta diterima oleh Sdr. EDO.
- d. Pada tanggal 8 April 2020, Sdr. M. YUSUF HABIBI membayarkan uang **angsuran ke 5** sebesar Rp. 4.340.000,- (empat juta tiga ratus empat puluh ribu rupiah) secara tunai dan dibuatkan Kwitansi pembayaran serta diterima oleh Sdr. EDO.
- e. Pada tanggal 19 Juni 2020, Sdr. M. YUSUF HABIBI membayarkan uang **angsuran ke 6** sebesar Rp. 4.340.000,- (empat juta tiga ratus empat puluh ribu rupiah) secara tunai dan dibuatkan Kwitansi pembayaran nomor: 001070 serta diterima oleh Sdr. EDO.
- f. Pada tanggal 20 Juli 2020, Sdr. M. YUSUF HABIBI membayarkan uang **angsuran ke 7** sebesar Rp. 4.340.000,- (empat juta tiga ratus empat puluh ribu rupiah) secara transfer ke Rekening Bank BRI Nomor 0170 01 002100 56 8 an. HENGKI ARZA.
- g. Pada tanggal 18 September 2020, Sdr. M. YUSUF HABIBI membayarkan uang **angsuran ke 8** sebesar Rp. 4.340.000,- (empat juta tiga ratus empat puluh ribu rupiah) secara transfer ke Rekening Bank BRI Nomor 0170 01 002100 56 8 an. HENGKI ARZA.



h. Pada tanggal 9 November 2020, Sdr. M. YUSUF HABIBI membayarkan uang **angsuran ke 9** sebesar Rp. 4.340.000,- (empat juta tiga ratus empat puluh ribu rupiah) secara tunai dan dibuatkan Kwitansi pembayaran nomor: 0011 serta diterima oleh Sdr. EDO.

i. Pada tanggal 14 April 2021, Sdr. M. YUSUF HABIBI membayarkan uang **angsuran ke 10** sebesar Rp. 4.340.000,- (empat juta tiga ratus empat puluh ribu rupiah) secara tunai dan dibuatkan Kwitansi pembayaran nomor: 00112 serta diterima oleh Sdr. EDO.

j. Pada tanggal 08 November 2021, Sdr. M. YUSUF HABIBI membayarkan uang **angsuran ke 11** sebesar Rp. 4.340.000,- (empat juta tiga ratus empat puluh ribu rupiah) secara transfer ke Rekening Bank BRI Nomor 0170 01 002100 56 8 an. HENGKI ARZA dan dibuatkan Kwitansi pembayaran nomor: 0275 serta diterima oleh Sdr. EDO.

- Bahwa terdakwa tidak menyelesaikan rumah sesuai kesepakatan selama 2 (dua) tahun selesai dengan M. YUSUF HABIBI sehubungan dengan tukang terdakwa banyak gak masuk, maka progres pembangunannya terlambat dan tidak selesai.

Menimbang, bahwa Terdakwa tidak mengajukan Saksi yang menguntungkan (*a de charge*) di persidangan;

Menimbang, bahwa Penuntut Umum mengajukan barang bukti sebagai berikut:

- 7 (tujuh) Bundel waarmeding;
- 20 (dua puluh) Lembar kwitansi pembayaran;
- 4 (empat) Lembar surat pernyataan pembatalan;
- 2 (dua) Lembar surat pernyataan pengembalian dana;

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

1. Bahwa berawal pada bulan September 2019 saksi M.Yusuf Habibi melihat promo penjualan rumah claster di Marketplaces facebook dengan type 38 dengan harga Rp 140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah) yang berlokasi di jalan Patin Taman Karya Kab. Kampar, dan sekitar bulan September 2019 saksi M.Yusuf Habibi bersama istri mengecek lokasi perumahan yang ada di Marketplaces facebook dan setelah melihat lokasi lalu saksi M.Yusuf Habibi merasa cocok karena harganya murah, dan sekitar bulan Oktober 2019 saksi M.Yusuf



Habibi mendatangi kantor PT. Pratama Utama Jaya yang terletak di jalan Bhakti IV No 12 kota Pekanbaru lalu bertemu dengan terdakwa, dan ketika itu saksi M.Yusuf Habibi bertanya kepada terdakwa bagaimana sistem pembelian rumah tersebut dan apakah bisa pembayaran secara kredit, kemudian dengan meyakinkan saksi M.Yusuf Habibi lalu terdakwa mengatakan kepada saksi M.Yusuf Habibi “ ***bahwa rumah type 38 tersebut harganya sebesar Rp 140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah) dengan system kredit maksimal 24 (dua puluh empat) bulan dengan angsuran perbulannya sebesar Rp 4.340.000 (empat juta tiga ratus empat puluh ribu rupiah), kemudian untuk meyakinkan saksi M.Yusuf Habibi lagi lalu terdakwa mengatakan bahwa lokasi rumah bebas banjir, tidak ada bermasalah dan pengerjaan rumah akan selesai dalam jangka 2 (dua) tahun,***” dan mendengar perkataan dari terdakwa tersebut lalu saksi M.Yusuf Habibi merasa tertarik dan tergerak untuk membeli 1 (satu) unit rumah yang berlokasi di jalan Patin Taman Karya Kab. Kampar tersebut;

2. Bahwa lalu terdakwa meminta saksi M.Yusuf Habibi untuk melakukan pembayaran Dp rumah terlebih dahulu sebesar Rp 60.000.000 (enam puluh juta rupiah), dan atas permintaan terdakwa lalu saksi M.Yusuf Habibi saat itu ada membawa uang sebesar Rp 60.000.000 (enam puluh juta rupiah) lalu menyerahkan uang Dp rumah tersebut secara cash kepada terdakwa dengan disaksikan oleh saksi Dewi Safitri selaku karyawan terdakwa yang menjabat sebagai administrasi kantor, sekitar bulan Januari 2020 saksi M.Yusuf Habibi dihubungi oleh marketing terdakwa bernama Refni melalui telpon dengan mengatakan bahwa rumah yang saksi Yusuf Habibi beli tersebut posisinya terletak di Blok F No 21 di Perumahan Patin Cluster, dan setelah saksi Yusuf Habibi mengetahui letak posisi rumah yang dibelinya lalu saksi Yusuf Habibi melakukan pembayaran sebanyak 11 (sebelas) kali dengan rincian sebagai berikut :

- Angsuran ke- 1 pada tanggal 30 November 2019 dengan bukti kwitansi pembayaran No. 000644 sebesar Rp. 4.340.000,- (empat juta tiga ratus empat puluh ribu rupiah);
- Angsuran ke- 2 dan ke-3 masing-masing sebesar Rp. 4.340.000,- (empat juta tiga ratus empat puluh ribu rupiah) kwitansi hilang;



Direktori
Putusan



Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
mahkamahagung.go.id

- Angsuran ke- 4 pada tanggal 04 Maret 2020 dengan bukti kwitansi pembayaran No.000884 sebesar Rp. 4.340.000,- (empat juta tiga ratus empat puluh ribu rupiah);
 - Angsuran ke- 5 pada tanggal 08 April 2020 dengan bukti kwitansi pembayaran No. 000900;
 - Angsuran ke- 6 pada tanggal 19 Juni 2020 dengan bukti kwitansi pembayaran No. 001070 sebesar Rp. 4.340.000,- (empat juta tiga ratus empat puluh ribu rupiah);
 - Angsuran ke- 7 pada tanggal 20 Juli 2020 melalui transfer ke rekening terdakwa Bank BRI dengan nomor rekening 017001002100568 sebesar Rp. 4.340.000,- (empat juta tiga ratus empat puluh ribu rupiah);
 - Angsuran ke- 8 pada tanggal 18 September 2020 melalui transfer ke rekening terdakwa Bank BRI dengan nomor rekening 017001002100568 sebesar Rp. 4.340.000,- (empat juta tiga ratus empat puluh ribu rupiah);
 - Angsuran ke- 9 pada tanggal 09 November 2020 dengan bukti kwitansi pembayaran No. 0011. sebesar Rp. 4.340.000,- (empat juta tiga ratus empat puluh ribu rupiah);
 - Angsuran ke- 10 pada tanggal 14 April 2021 dengan bukti kwitansi pembayaran No. 0112 sebesar Rp. 4.340.000,- (empat juta tiga ratus empat puluh ribu rupiah);
 - Angsuran ke- 11 pada tanggal 08 November 2021 dengan bukti kwitansi pembayaran No. 0275. sebesar Rp. 4.340.000,- (empat juta tiga ratus empat puluh ribu rupiah);
- Sehingga total keseluruhan yang telah dibayarkan oleh saksi Yusuf Habibi kepada terdakwa sebesar Rp 107.740.000 (seratus tujuh juta tujuh ratus empat puluh ribu rupiah);
3. Bahwa pada bulan Januari 2020 saksi Yusuf Habibi mengecek ke lokasi perumahan dan melihat rumah progres tegak batu, dan sekitar bulan November 2021 saksi Yusuf Habibi kembali mengecek ke lokasi perumahan tersebut namun belum ada juga perubahan dan masih sama progresnya masih tegak batu, kemudian saksi Yusuf Habibi menemui terdakwa ke kantor PT Pratama Utama Jaya di Jalan Bhakti IV No 12 Kelurahan Tangkerang Barat kecamatan Marpoayan Damai Kota Pekanbaru dan menanyakan kepada terdakwa kenapa rumah tersebut belum juga ada progresnya, lalu terdakwa beralih bahwa tukang banyak gak masuk, makanya progres



pembangunannya terlambat dan akan mencari tukang baru, mendengar alasan terdakwa tersebut lalu saksi Yusuf Habibi tetap menunggu dan setelah lewat jangka 2 (dua) tahun lamanya saksi Yusuf Habibi mendatangi lagi lokasi rumah dan ternyata rumah tersebut belum selesai dan tidak ada progresnya lalu saksi Yusuf Habibi mendatangi kantor PT. Pratama Utama Jaya yang terletak di jalan Bhakti IV No 12 kota Pekanbaru untuk menjumpai terdakwa namun kantornya terdakwa sudah ditutup dan saksi Yusuf Habibi berusaha mencari terdakwa namun tidak diketemukan dan ternyata terdakwa masuk penjara dengan kasus yang sama;

4. Bahwa akibat perbuatan terdakwa tersebut menyebabkan saksi Yusuf Habibi mengalami kerugian sebesar Rp 107.740.000 (seratus tujuh juta tujuh ratus empat puluh ribu 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 Terdakwa telah didakwa oleh Penuntut Umum dengan dakwaan alternatif yaitu Pertama diatur dalam Pasal 378 KUHP atau Kedua diatur dalam Pasal 372 KUHP dan selanjutnya Majelis Hakim akan memilih dakwaan yang paling tepat dikenakan kepada perbuatan terdakwa;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat bahwa dakwaan yang paling tepat dikenakan kepada perbuatan terdakwa adalah dakwaan alternatif Pertama sebagaimana diatur dalam Pasal 378 KUHP dengan unsur-unsur sebagai berikut;

1. Barang siapa;
2. 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;

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

Ad. 1. Barang Siapa

Menimbang, bahwa yang dimaksud barang siapa adalah setiap orang yang padanya dapat dipertanggungjawabkan perbuatannya secara hukum,



serta padanya tidak ada alasan pemaaf dan pembenar yang dapat menghapuskan tindak pidana yang dilakukannya;

Menimbang, bahwa yang dimaksud “barang siapa” yaitu subyek hukum berupa orang laki-laki atau perempuan yang mampu mempertanggung jawabkan atas perbuatannya yang telah melakukan atau didakwa melakukan suatu perbuatan yang dilarang oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam perkara ini telah diajukan sebagai Terdakwa yang hadir dalam keadaan sehat jasmani dan rohani mengaku bernama Terdakwa **Hengki Arza Alias Jack Bin Zawawi** yang telah membenarkan identitas pelengkapannya sebagaimana surat dakwaan Penuntut Umum. Berdasarkan keterangannya serta keterangan saksi-saksi dialah pelaku tindak pidana dalam perkara ini;

Dengan demikian unsur “*barang siapa*” telah terpenuhi;

Ad. 2. 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

Menimbang, bahwa pengertian dengan maksud dapat juga diartikan dengan sengaja, dan yang dimaksud dengan sengaja adalah perbuatan tersebut benar-benar dikehendaki oleh si pelaku dan pelaku mengetahui akan akibatnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan dari keterangan saksi-saksi, keterangan terdakwa dan barang bukti maka diperoleh fakta-fakta hukum sebagai berikut bahwa berawal pada bulan September 2019 saksi M.Yusuf Habibi melihat promo penjualan rumah cluster di Marketplaces facebook dengan type 38 dengan harga Rp 140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah) yang berlokasi di jalan Patin Taman Karya Kab. Kampar, dan sekitar bulan September 2019 saksi M.Yusuf Habibi bersama istri mengecek lokasi perumahan yang ada di Marketplaces facebook dan setelah melihat lokasi lalu saksi M.Yusuf Habibi merasa cocok karena harganya murah, dan sekitar bulan Oktober 2019 saksi M.Yusuf Habibi mendatangi kantor PT. Pratama Utama Jaya yang terletak di jalan Bhakti IV No 12 kota Pekanbaru lalu bertemu dengan terdakwa, dan ketika itu saksi M.Yusuf Habibi bertanya kepada terdakwa bagaimana sistim pembelian rumah tersebut dan apakah bisa pembayaran secara kredit, kemudian dengan meyakinkan saksi M.Yusuf



Habibi lalu terdakwa mengatakan kepada saksi M.Yusuf Habibi “ ***bahwa rumah type 38 tersebut harganya sebesar Rp 140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah) dengan system kredit maksimal 24 (dua puluh empat) bulan dengan angsuran perbulannya sebesar Rp 4.340.000 (empat juta tiga ratus empat puluh ribu rupiah), kemudian untuk meyakinkan saksi M.Yusuf Habibi lagi lalu terdakwa mengatakan bahwa lokasi rumah bebas banjir, tidak ada bermasalah dan pengerjaan rumah akan selesai dalam jangka 2 (dua) tahun,***” dan mendengar perkataan dari terdakwa tersebut lalu saksi M.Yusuf Habibi merasa tertarik dan tergerak untuk membeli 1 (satu) unit rumah yang berlokasi di jalan Patin Taman Karya Kab. Kampar tersebut;

Menimbang, bahwa lalu terdakwa meminta saksi M.Yusuf Habibi untuk melakukan pembayaran Dp rumah terlebih dahulu sebesar Rp 60.000.000 (enam puluh juta rupiah), dan atas permintaan terdakwa lalu saksi M.Yusuf Habibi saat itu ada membawa uang sebesar Rp 60.000.000 (enam puluh juta rupiah) lalu menyerahkan uang Dp rumah tersebut secara cash kepada terdakwa dengan disaksikan oleh saksi Dewi Safitri selaku karyawan terdakwa yang menjabat sebagai administrasi kantor, sekitar bulan Januari 2020 saksi M.Yusuf Habibi dihubungi oleh marketing terdakwa bernama Refni melalui telpon dengan mengatakan bahwa rumah yang saksi Yusuf Habibi beli tersebut posisinya terletak di Blok F No 21 di Perumahan Patin Cluster, dan setelah saksi Yusuf Habibi mengetahui letak posisi rumah yang dibelinya lalu saksi Yusuf Habibi melakukan pembayaran sebanyak 11 (sebelas) kali dengan rincian sebagai berikut :

- Angsuran ke- 1 pada tanggal 30 November 2019 dengan bukti kwitansi pembayaran No. 000644 sebesar Rp. 4.340.000,- (empat juta tiga ratus empat puluh ribu rupiah);
- Angsuran ke- 2 dan ke-3 masing-masing sebesar Rp. 4.340.000,- (empat juta tiga ratus empat puluh ribu rupiah) kwitansi hilang;
- Angsuran ke- 4 pada tanggal 04 Maret 2020 dengan bukti kwitansi pembayaran No.000884 sebesar Rp. 4.340.000,- (empat juta tiga ratus empat puluh ribu rupiah);
- Angsuran ke- 5 pada tanggal 08 April 2020 dengan bukti kwitansi pembayaran No. 000900;
- Angsuran ke- 6 pada tanggal 19 Juni 2020 dengan bukti kwitansi pembayaran No. 001070 sebesar Rp. 4.340.000,- (empat juta tiga ratus empat puluh ribu rupiah);



Direktori
Putusa



Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
mahkamahagung.go.id

- Angsuran ke- 7 pada tanggal 20 Juli 2020 melalui transfer ke rekening terdakwa Bank BRI dengan nomor rekening 017001002100568 sebesar Rp. 4.340.000,- (empat juta tiga ratus empat puluh ribu rupiah);
 - Angsuran ke- 8 pada tanggal 18 September 2020 melalui transfer ke rekening terdakwa Bank BRI dengan nomor rekening 017001002100568 sebesar Rp. 4.340.000,- (empat juta tiga ratus empat puluh ribu rupiah);
 - Angsuran ke- 9 pada tanggal 09 November 2020 dengan bukti kwitansi pembayaran No. 0011. sebesar Rp. 4.340.000,- (empat juta tiga ratus empat puluh ribu rupiah);
 - Angsuran ke- 10 pada tanggal 14 April 2021 dengan bukti kwitansi pembayaran No. 0112 sebesar Rp. 4.340.000,- (empat juta tiga ratus empat puluh ribu rupiah);
 - Angsuran ke- 11 pada tanggal 08 November 2021 dengan bukti kwitansi pembayaran No. 0275. sebesar Rp. 4.340.000,- (empat juta tiga ratus empat puluh ribu rupiah);
- Sehingga total keseluruhan yang telah dibayarkan oleh saksi Yusuf Habibi kepada terdakwa sebesar Rp 107.740.000 (seratus tujuh juta tujuh ratus empat puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa pada bulan Januari 2020 saksi Yusuf Habibi mengecek ke lokasi perumahan dan melihat rumah progres tegak batu, dan sekitar bulan November 2021 saksi Yusuf Habibi kembali mengecek ke lokasi perumahan tersebut namun belum ada juga perubahan dan masih sama progresnya masih tegak batu, kemudian saksi Yusuf Habibi menemui terdakwa ke kantor PT Pratama Utama Jaya di Jalan Bhakti IV No 12 Kelurahan Tangkerang Barat kecamatan Marpoyan Damai Kota Pekanbaru dan menanyakan kepada terdakwa kenapa rumah tersebut belum juga ada progresnya, lalu terdakwa berdalih bahwa tukang banyak gak masuk, makanya progres pembangunannya terlambat dan akan mencari tukang baru, mendengar alasan terdakwa tersebut lalu saksi Yusuf Habibi tetap menunggu dan setelah lewat jangka 2 (dua) tahun lamanya saksi Yusuf Habibi mendatangi lagi lokasi rumah dan ternyata rumah tersebut belum selesai dan tidak ada progresnya lalu saksi Yusuf Habibi mendatangi kantor PT. Pratama Utama Jaya yang terletak di jalan Bhakti IV No 12 kota Pekanbaru untuk menjumpai terdakwa namun kantornya terdakwa sudah ditutup dan saksi Yusuf Habibi berusaha mencari terdakwa namun tidak



diketemukan dan ternyata terdakwa masuk penjara dengan kasus yang sama;

Menimbang, bahwa akibat perbuatan terdakwa tersebut menyebabkan saksi Yusuf Habibi mengalami kerugian sebesar Rp 107.740.000 (seratus tujuh juta tujuh ratus empat puluh ribu rupiah);

Dengan demikian unsur "*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*" telah terpenuhi;

Menimbang, bahwa oleh karena semua unsur Pasal 378 KUHP telah terpenuhi, maka Terdakwa haruslah dinyatakan telah terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan tindak pidana sebagaimana didakwakan dalam dakwaan Alternatif Pertama Penuntut Umum;

Menimbang, bahwa dipersidangan Terdakwa telah mengajukan pledoi secara lisan yang pada pokoknya mohon keringan hukuman atas diri Terdakwa dengan alasan sebagai berikut : Terdakwa sangatlah menyesal atas segala perbuatannya dan berjanji tidak akan mengulangi perbuatannya;

Menimbang, bahwa dari hal-hal yang disampaikan Terdakwa dalam Pembelaannya, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena seluruh unsur dari Pasal 378 KUHP telah terbukti dari uraian perbuatan Terdakwa maka Pembelaan Terdakwa tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan oleh karena itu haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa dengan dikesampingkannya muatan pembelaan Terdakwa, maka Majelis Hakim sependapat dengan Penuntut Umum yang mana seluruh unsur dari dakwaan pertama telah terpenuhi, oleh karenanya Majelis Hakim berkeyakinan Terdakwa telah terbukti secara sah bersalah melakukan tindak pidana sebagaimana dalam dakwaan pertama Penuntut Umum;

Menimbang, bahwa oleh karena Terdakwa telah dinyatakan bersalah, maka sebagai bentuk pertanggungjawaban pidana, maka Terdakwa harus dihukum sesuai dengan kesalahannya;

Menimbang, bahwa terhadap barang bukti berupa:

- 7 (tujuh) Bundel waarmeding;
- 20 (dua puluh) Lembar kwitansi pembayaran;
- 4 (empat) Lembar surat pernyataan pembatalan;
- 2 (dua) Lembar surat pernyataan pengembalian dana;



Oleh karena barang bukti tersebut telah selesai diperiksa dan dipergunakan sebagai barang bukti dalam perkara ini maka terhadap seluruh barang bukti tersebut dikembalikan kepada saksi M. Yusuf Habibi;

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

Keadaan yang memberatkan:

- Perbuatan terdakwa merugikan korban;
- Terdakwa sudah pernah dihukum sebanyak 6 kali dengan modus yang sama;

Keadaan yang meringankan:

- Terdakwa mempunyai tanggungan keluarga istri dan anak;

Menimbang, bahwa oleh karena Terdakwa dinyatakan bersalah dan dijatuhi pidana, maka sebagaimana dalam ketentuan pasal 222 KUHP kepada Terdakwa harus pula dibebani untuk membayar biaya perkara yang besarnya sebagaimana dalam amar putusan;

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

MENGADILI

1. Menyatakan Terdakwa **Hengki Arza Alias Jack Bin Zawawi** terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana "**penipuan**" sebagaimana dalam dakwaan alternatif pertama;
2. Menjatuhkan pidana kepada Terdakwa oleh karena itu dengan pidana penjara selama **2 (dua) Tahun dan 6 (enam) Bulan**;
3. Menetapkan barang bukti berupa:
 - 7 (tujuh) Bundel waarmeding;
 - 20 (dua puluh) Lembar kwitansi pembayaran;
 - 4 (empat) Lembar surat pernyataan pembatalan;
 - 2 (dua) Lembar surat pernyataan pengembalian dana;

Dikembalikan kepada saksi M. Yusuf Habibi

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

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pekanbaru, pada hari **Rabu**, tanggal **04 Desember 2024**, oleh **Jonson Parancis, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua, **Dedy, S.H., M.H.**, dan **Dharma Setiawan, S.H., Cn.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh



Direktori
Putusan



Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
mahkamahagung.go.id

Hakim Ketua dengan didampingi para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh
Sapta Putra Sembiring, S.H., M.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan
Negeri Pekanbaru, serta dihadiri oleh **Gusnefi, S.H.**, Penuntut Umum dan
Terdakwa;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Dedy, S.H., M.H.

Jonson Parancis, S.H., M.H.

Dharma Setiawan, S.H., Cn.

Panitera Pengganti,

Sapta Putra Sembiring, S.H., M.H.