



**PUTUSAN**  
**Nomor 726/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 Bin ZAWAWI**;
2. Tempat lahir : Padang;
3. Umur/tanggal lahir : 55 tahun/20 September 1968;
4. Jenis kelamin : Laki-laki;
5. Kebangsaan : Indonesia;
6. Tempat tinggal : Jalan Cempaka Gg.Surya I No.14 RT.06/01, Kelurahan Sukajadi, Kecamatan Sukajadi, Kota Pekanbaru;
7. Agama : Islam;
8. Pekerjaan : Wiraswasta;

Terdakwa ditahan dalam perkara lain;

Terdakwa didampingi oleh Penasihat Hukum Novia Linda, S.H Advokat Law Office Novia Linda & Rekan beralamat Jalan Tengku Zainal Abidin No. 55 Pekanbaru tanggal 30 Juli 2024 berdasarkan surat kuasa khusus yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru pada hari Rabu tanggal 31 Juli 2024 dibawah register No. 295/SK/Pid/2024/PN Pbr;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca:

- Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 726/Pid.B/2024/PN Pbr tanggal 16 Juli 2024 tentang penunjukan Majelis Hakim;
- Penetapan Majelis Hakim Nomor 726/Pid.B/2024/PN Pbr tanggal 16 Juli 2024 tentang penetapan hari sidang;
- Berkas perkara dan surat-surat lain yang bersangkutan;

Setelah mendengar keterangan Saksi-saksi, dan 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 Bin ZAWAWI**, bersalah melakukan tindak pidana **PENIPUAN** sebagaimana telah diatur dan diancam Pidana dalam Pasal 378 KUHP pada Dakwaan KESATU;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id



2. Menjatuhkan pidana terhadap terdakwa **HENGKI ARZA Bin ZAWAWI** dengan pidana penjara selama 3 (Tiga) tahun penjara dengan perintah terdakwa tetap ditahan;
3. Menetapkan barang bukti berupa :
  1. 1 (satu) lembar legalisir Spesifikasi Bangunan Rumah Type 38 Patin Cluster D'Club Property yang ditandatangani (JERI ANDRE PINEM);
  2. 1 (satu) lembar legalisir Tanda Terima, tanggal 13 April 2020 Pihak Pertama Sdr. HENGKI ARZA pihak kedua (JERI ANDRE PINEM);
  3. 1 (satu) lembar legalisir Surat Pemesanan Unit Rumah, tanggal 13 April 2020 Pihak Pertama Sdr. HENGKI ARZA pihak kedua (JERI ANDRE PINEM) yang dibuat oleh Notaris SRI HARTIKA, S.H;
  4. 1 (satu) lembar legalisir Lampiran keterangan pembayaran, tanggal 13 April 2020 terhadap pembelian 1 (satu) Unit rumah PerumahanAndalas D'Club Property Blok D No. 5 Type 38/108 Simpang Proyek, Kota Pekanbaru yang dianggap lunas oleh pihak pertama Sdr. HENGKI ARZA dan Pihak kedua (JERI ANDRE PINEM);
  5. 1 (satu) lembar legalisir WAARMERKING Nomor:497/W/III/2021, tanggal 4 Maret 2021;
  6. 1 (satu) lembar legalisir Lampiran keterangan pembayaran, tanggal 4 Maret 2021 terhadap pembelian 1 (satu) Unit rumah Type 38/108 Blok K No. 1 Perumahan Patin Cluster Jalan Patin Taman Karya Kampar yang dianggap lunas oleh pihak pertama Sdr. HENGKI ARZA dan Pihak kedua (JERI ANDRE PINEM);
  7. 1 (satu) lembar legalisir Spesifikasi Bangunan Rumah Type 38 Patin Cluster D;Club Property yang ditandatangani (JERI ANDRE PINEM);
  8. 1 (satu) Rangkap legalisir Tanda Terima, tanggal 4 Maret 2021 antara Pihak Pertama Sdr. HENGKI ARZA pihak kedua (JERI ANDRE PINEM);
  9. 1 (satu) Rangkap legalisir Surat Pemesanan Rumah, tanggal 4 Maret antara Pihak Pertama Sdr. HENGKI ARZA pihak kedua (JERI ANDRE PINEM).
- 20.1 (satu) lembar Kwitansi Pembayaran PT. Pratama Utama Jaya D'Club Property Jl. Bakti IV No. 12 Kel. Tangkerang Barat Kec. Marpoyan Damai Kota Pekanbaru No. Telp. 0812-6186-6616, No. 0530, tanggal 22 Desember 2020 telah diterima dari DASRIL Uang Sebesar Rp. 134.000.000,- (seratus tiga puluh empat juta rupiah) untuk pembayaran pembelian 1 (satu) Unit rumah type 38/117 Blok D No. 13 Perumahan

Halaman 2 dari 52 Halaman Putusan Nomor 726/Pid.B/2024/PN Pbr



Patin Cluster pelunasan senilai Rp. 5.000.000,- pada saat sebelum serah terima kunci;

11.1 (satu) lembar Surat dengan Kop PT. Pratama Utama Jaya D'Club Property Jl. Bakti IV No. 12 Kel. Tangkerang Barat Kec. Marpoyan Damai Kota Pekanbaru, tanggal 03 Juli 2021 perihal surat pernyataan pembatalan pembelian 1 (satu) Unit rumah type 38/117 Blok D No. 13 Perumahan Patin Cluster yang ditandatangani oleh Pihak Pertama Sdr. HENGKI ARZA dan Pihak Kedua (DASRIL);

12.1 (satu) lembar Surat dengan Kop PT. Pratama Utama Jaya D'Club Property Jl. Bakti IV No. 12 Kel. Tangkerang Barat Kec. Marpoyan Damai Kota Pekanbaru, tanggal 06 Oktober 2021 perihal Surat Pernyataan Pengembalian Dana pembatalan pembelian 1 (satu) Unit rumah type 38/117 Blok D No. 13 Perumahan Patin Cluster yang ditandatangani oleh Sdr. HENGKI ARZA;

13.1 (satu) lembar Surat dengan Kop PT. Pratama Utama Jaya D'Club Property Jl. Bakti IV No. 12 Kel. Tangkerang Barat Kec. Marpoyan Damai Kota Pekanbaru, tanggal 14 Desember 2021 perihal Surat Pernyataan Pengembalian Dana pembatalan pembelian 1 (satu) Unit rumah type 38/117 Blok D No. 13 Perumahan Patin Cluster yang ditandatangani oleh Sdr. HENGKI ARZA.

14.1 (satu) lembar Kwitansi Pembayaran PT. Pratama Utama Jaya D'Club Property Jl. Bakti IV No. 12 Kel. Tangkerang Barat Kec. Marpoyan Damai Kota Pekanbaru No. Telp. 0812-6186-6616, No. 0095, tanggal 16 November 2020 telah diterima dari ERNAWATI Uang Sebesar Rp. 140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah) untuk pembayaran pembelian 1 (satu) Unit rumah type 38/108 Blok D No. 17 Perumahan Patin Cluster;

15.1 (satu) lembar WAARMERKING Nomor:449/W/XII/2020, tanggal 22 Desember 2020 yang ditandatangani Notaris Pekanbaru SRI HARTIKA;

16.1 (satu) lembar Spesifikasi Bangunan Rumah Type 38 Patin Cluster D;Club Property yang ditandatangani (ERNAWATI);

17.1 (satu) Rangkap Tanda Terima, tanggal 11 November 2020 Pihak Pertama Sdr. HENGKI ARZA pihak kedua Sdri. ERNAWATI;

18.1 (satu) Rangkap Surat Pemesanan Unit Rumah, tanggal 11 November 2020 Pihak Pertama Sdr. HENGKI ARZA pihak kedua Sdri. ERNAWATI yang dibuat oleh Notaris SRI HARTIKA, S.H;



- 19.1 (satu) lembar Lampiran keterangan pembayaran 1 (satu) Unit rumah type 38/108 Blok D No. 17 Perumahan Patin Cluster yang dianggap lunas oleh pihak pertama Sdr. HENGKI ARZA dan Pihak kedua (ERNAWATI);
- 20.1 (satu) lembar Surat dengan Kop PT. Pratama Utama Jaya D'Club Property Jl. Bakti IV No. 12 Kel. Tangkerang Barat Kec. Marpoyan Damai Kota Pekanbaru, tanggal 05 Januari 2021 perihal surat pernyataan pembatalan pembelian 1 (satu) Unit rumah type 38/108 Blok D No. 17 Perumahan Patin Cluster yang ditandatangani oleh Pihak Pertama Sdr. HENGKI ARZA dan Pihak Kedua (ERNAWATI);
- 21.1 (satu) lembar Surat dengan Kop PT. Pratama Utama Jaya D'Club Property Jl. Bakti IV No. 12 Kel. Tangkerang Barat Kec. Marpoyan Damai Kota Pekanbaru, tanggal 02 Maret 2021 perihal Surat Pernyataan Pengembalian Dana pembatalan pembelian 1 (satu) Unit rumah type 38/108 Blok D No. 17 Perumahan Patin Cluster yang ditandatangani oleh Sdr. HENGKI ARZA;
- 22.1 (satu) lembar Surat dengan Kop PT. Pratama Utama Jaya D'Club Property Jl. Bakti IV No. 12 Kel. Tangkerang Barat Kec. Marpoyan Damai Kota Pekanbaru, tanggal 01 Juni 2021 perihal Surat Pernyataan Pengembalian Dana pembatalan pembelian 1 (satu) Unit rumah type 38/108 Blok D No. 17 Perumahan Patin Cluster yang ditandatangani oleh Sdr. HENGKI ARZA.
- 23.1 (satu) lembar Kwitansi dengan logo D'Club Property Jl. Bakti IV No. 12 Kel. Tangkerang Barat Kec. Marpoyan Damai, Kota Pekanbaru Telp;081261866616 OR No. 17/C1/19 tanggal 17 juni 2019 diterima dari DEWI SUSANTI terbilang seratus Sembilan belas juta dua ratus ribu rupiah tujuan Pelunasan Blok C No. 1 Perum Madani D'CLUB PROPERTY ditandatangani yang menerima tersangka HENGKY ARZA yang menyerahkan Sdri. DEWI SUSANTI;
- 24.1 (satu) lembar WAARMERKING tanggal 18 Juni 2019 Nomor: 102/W/VII/2019;
- 25.1 (satu) Rangkap Tanda Terima, tanggal 17 juni 2019 Pihak Pertama Sdr. HENGKI ARZA pihak kedua Sdri. DEWI SUSANTI;
- 26.1 (satu) Rangkap Surat Pemesanan Unit Rumah, tanggal 17 juni 2019 Pihak Pertama Sdr. HENGKI ARZA pihak kedua Sdri. DEWI SUSANTI yang dibuat oleh Notaris SRI HARTIKA, S.H;



- 27.1 (satu) lembar Spesifikasi Bangunan Madani D'Club Property Type 38 yang diketahui dan disetujui oleh Sdri. DEWI SUSANTI.
- 28.1 (satu) lembar Kwitansi Pembayaran PT. Pratama Utama Jaya D'Club Property Jl. Bakti IV No. 12 Kel. Tangkerang Barat Kec. Marpoyan Damai Kota Pekanbaru No. Telp. 0812-6186-6616, No. 0164, tanggal 6 Februari 2021 telah diterima dari ROSNIATI Uang Sebesar Rp. 5.000.000,- (Lima juta rupiah) untuk pembayaran pembelian 1 (satu) Unit rumah type 38/108 Blok J No. 16 Perumahan Patin Cluster;
- 29.1 (satu) lembar Kwitansi Pembayaran PT. Pratama Utama Jaya D'Club Property Jl. Bakti IV No. 12 Kel. Tangkerang Barat Kec. Marpoyan Damai Kota Pekanbaru No. Telp. 0812-6186-6616, No. 0167, tanggal 9 Februari 2021 telah diterima dari ROSNIATI Uang Sebesar Rp. 180.000.000,- (Seratus delapan puluh juta rupiah) untuk pembayaran pembelian 1 (satu) Unit rumah type 38/108 Blok J No. 16 Perumahan Patin Cluster;
- 30.1 (satu) lembar Spesifikasi Bangunan Rumah Type 38 Patin Cluster D'Club Property yang ditandatangani ROSNIATI;
- 31.1 (satu) Rangkap Tanda Terima, tanggal 09 Februari 2021 Pihak Pertama Tersangka HENGKY ARZA pihak kedua Sdri. ROSNIATI;
- 32.1 (satu) Rangkap Surat Pemesanan Unit Rumah, tanggal 09 Februari 2021 Pihak Pertama Tersangka HENGKY ARZA pihak kedua Sdri. ROSNIATI yang dibuat oleh Notaris SRI HARTIKA, S.H;
- 33.1 (satu) lembar Lampiran keterangan pembayaran 1 (satu) Unit rumah type 38/108 Blok J No. 16 Perumahan Patin Cluster yang dianggap lunas oleh pihak pertama Tersangka HENGKY ARZA dan Pihak kedua Sdri. ROSNIATI;
- 34.1 (satu) lembar Surat dengan Kop PT. Pratama Utama Jaya D'Club Property Jl. Bakti IV No. 12 Kel. Tangkerang Barat Kec. Marpoyan Damai Kota Pekanbaru, tanggal 28 Agustus 2021 perihal surat pernyataan pembatalan pembelian 1 (satu) Unit rumah type 38/108 Blok J No. 16 Perumahan Patin Cluster yang ditandatangani oleh Pihak Pertama Tersangka HENGKY ARZA dan Pihak Kedua Sdri. ROSNIATI;
- 35.1 (satu) lembar Surat dengan Kop PT. Pratama Utama Jaya D'Club Property Jl. Bakti IV No. 12 Kel. Tangkerang Barat Kec. Marpoyan Damai Kota Pekanbaru, tanggal 15 November 2021 perihal surat pernyataan Pengembalian dana pembelian 1 (satu) Unit rumah type 38/108 Blok J No.





16 Perumahan Patin Cluster yang ditandatangani oleh Tersangka HENGKY ARZA selaku Direktur Utama PT. Pratama Utama Jaya;

36.1 (satu) lembar Surat dengan Kop PT. Pratama Utama Jaya D'Club Property Jl. Bakti IV No. 12 Kel. Tangkerang Barat Kec. Marpoan Damai Kota Pekanbaru, tanggal 14 Desember 2021 perihal surat pernyataan Pengembalian dana pembelian 1 (satu) Unit rumah type 38/108 Blok J No.

16 Perumahan Patin Cluster yang ditandatangani oleh Tersangka HENGKY ARZA selaku Direktur Utama PT. Pratama Utama Jaya;

37.1 (satu) lembar Surat dengan Kop PT. Pratama Utama Jaya D'Club Property Jl. Bakti IV No. 12 Kel. Tangkerang Barat Kec. Marpoan Damai Kota Pekanbaru, tanggal 19 Januari 2022 perihal Surat Pernyataan Pengembalian Dana pembatalan pembelian 1 (satu) Unit rumah type 38/108 Blok D No. 17 Perumahan Patin Cluster yang ditandatangani oleh Tersangka HENGKY ARZA selaku Direktur Utama PT. Pratama Utama Jaya.

Terlampir Dalam Berkas Perkara.

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

Setelah mendengar pembelaan Terdakwa secara tertulis tanggal 10 September 2024 yang pada pokoknya mohon dijatuhi hukuman yang ringan-ringannya karena Terdakwa merasa bersalah dan menyesal serta berjanji tidak mengulangi melakukan tindak pidana;

Setelah mendengar tanggapan Penuntut Umum terhadap pembelaan Terdakwa yang pada pokoknya tetap dengan tuntutan pidananya

Setelah mendengar Tanggapan Terdakwa terhadap tanggapan Penuntut Umum yang pada pokoknya tetap dengan pembelaannya;

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

KESATU :

Bahwa ia terdakwa **HENGKI ARZA Bin ZAWAWI**, pada hari dan waktu terdakwa sudah ingat lagi akan tetapi pada sekitar bulan Juni tahun 2019, bulan April 2020, bulan November tahun 2020 dan bulan Desember tahun 2020 serta bulan Februari tahun 2021 atau setidaknya-tidaknya pada suatu waktu dalam bulan Juni tahun 2019 sampai dengan bulan Februari tahun 2021 atau masih dalam tahun 2019 sampai dengan tahun 2021, bertempat di Kantor terdakwa di Jalan Bakti IV No.12, Kelurahan Tangkerang Barat, Kecamatan Marpoan Damai,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id



Kota Pekanbaru, atau setidaknya-tidaknya disuatu tempat lain dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Pekanbaru, 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, jika antara beberapa perbuatan, meskipun masing-masing merupakan kejahatan atau pelanggaran, ada hubungannya sedemikian rupa sehingga harus dipandang sebagai satu perbuatan berlanjut, yang dilakukan dengan cara :

Bahwa berawal dari terdakwa memiliki lahan di wilayah Jalan Patin Desa Tarai Bangun, Kecamatan Tambang, Kabupaten Kampar, kemudian terdakwa membuka lahan tersebut dengan membangun perumahan PATIN CLUSTER PROPERTY dan terdakwa sebagai Direktornya PT Pratama Utama Jaya dan berdiri sejak tanggal 04 Juli 2018, selanjutnya terdakwa menawarkan perumahan tersebut melalui marketingnya dan juga promosi dilakukan terdakwa juga dimana terdakwa menawarkan harga yang lebih murah dari perumahan lain dan harga rumah Type 38/108 M2 dengan harga Rp.140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah) per unitnya, selanjutnya pembangunan rumah per unitnya dapat selesai selama 3 (tiga) bulan ditambah 3 (tiga) bulan lagi masa tenggang barulah dilakukan serah terima kunci kepada konsumen yang membeli rumah PATIN CLUSTER PROPERTY milik terdakwa tersebut, kemudian promosi yang ditawarkan terdakwa adalah bahwa setiap pembelian rumah PATIN CLUSTER PROPERTY tidak dikenakan biaya Notaris, PJB,AJB dan biaya Balik Nama, PBB,IMB dan biaya BPHTB, rumah dan tanah yang dibeli konsumen merupakan Sertifikat Hak Milik (SHM) dan perolehan Sertifikat Hak Milik (SHM) akan diserahkan kepada konsumen setelah proses Balik nama selesai dan dalam jangka waktu minimal 1 (satu) tahun terhitung sejak terima kunci, dan masih banyak promo lainnya, selanjutnya saudara DEWI SUSANTI (alm) bersama dengan suaminya saksi INDRA SYAHRIL, kemudian saksi ROSNIATI, saksi ERNAWATI dan saksi DASRIL tertarik dengan penawaran harga rumah tersebut dan penyelesaian pembangunan rumahnya tersebut termasuk cepat, kemudian masing-masing para saksi mendatangi kantor PT Pratama Utama Jaya di Jalan Bakti IV No.12, Kelurahan Tangkerang Barat, Kecamatan Marpoyan Damai, Kota Pekanbaru dan langsung bertemu dengan terdakwa sebagai direktornya, selanjutnya terdakwa menjelaskan dan mempromosikan perumahan tersebut dan pembayaran pembelian rumah per

Halaman 7 dari 52 Halaman Putusan Nomor 726/Pid.B/2024/PN Pbr



unitnya oleh konsumen dapat diangsur dan juga dapat dibayar secara tunai sebesar Rp.140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah) untuk per unitnya, kemudian saksi SYAHRIL bersama istrinya DEWI SUSANTI (alm) membayar uang pembelian rumahnya di Perumahan Madani D'Club Property di Jalan Andalas Simpang Proyek, Kecamatan Tenayan Raya, Kota Pekanbaru dan uang yang disetorkan sebanyak Rp.119.200.000,- (seratus sembilan belas juta dua ratus ribu rupiah) dibayar tunai/cash kepada terdakwa di tanggal 17 Juni tahun 2019, kemudian saksi ERNAWATI tertarik atas promosi perumahan tersebut, kemudian saksi memesan dan membeli 1 (satu) unit rumah type 138/108 M2 di Perumahan Patin Cluster di Jalan Patin, Taman Karya, Kabupaten Kampar dengan harga Rp.140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah) dan kemudian saksi ERNAWATI melakukan pembayaran secara tunai sebesar Rp.140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah) melalui transfer ke rekening Mandiri atas nama terdakwa **HENGKI ARZA** dan pembayaran dilakukan saksi ERNAWATI di tanggal 11 November 2020, kemudian saksi ROSNIATI tertarik atas promosi perumahan tersebut dan saksi memesan dan membeli 1 (satu) unit rumah type 38/108 di Perumahan Patin Cluster di Jalan Patin, Taman Karya, Kabupaten Kampar dan saksi ROSNIATI menyerahkan/menyetor uang pembayaran pembelian rumah sebesar Rp.185.000.000,- (seratus delapan puluh lima juta rupiah), dan pembayaran dilakukan saksi ROSNIATI dengan cara ditransfer lewat rekening terdakwa di tanggal 06 Februari 2021, selanjutnya saksi DASRIL tertarik atas promosi perumahan tersebut dan memesan serta membeli 1 (satu) unit rumah type 138/108 M2 di Perumahan Patin Cluster di Jalan Patin, Taman Karya, Kabupaten Kampar dengan harga Rp.140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah), kemudian DASRIL menyerahkan/menyetorkan uang sebesar Rp.135.000.000,- (seratus tiga puluh lima juta rupiah) untuk pembelian 1 (satu) unit rumah type 138/117 M2 di Blok D Perumahan Patin Cluster di Jalan Patin, Taman Karya, Kabupaten Kampar dan pembayaran tunai oleh saksi DASRIL di pada tanggal 22 Desember tahun 2020 dikirim lewat transfer ke Bank Mandiri atas nama terdakwa HENGKI, selanjutnya saksi JERI ANDRE PINEM tertarik atas promosi perumahan tersebut dan memesan serta membeli 1 (satu) unit rumah type 138/108 M2 di Perumahan Patin Cluster di Jalan Patin, Taman Karya, Kabupaten Kampar dengan harga Rp.140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah), kemudian saksi JERI membayar sejumlah uang sebesar Rp.91.600.000,- (sembilan satu juta enam ratus ribu rupiah) ke rekening bank





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id



Mandiri atas nama terdakwa HENGKI pembayaran pada tanggal 13 April tahun 2020 untuk pembelian 1 (satu) unit rumah type 38/108 M2 di Blok D No.5 Perumahan Patin Cluster di Jalan Patin, Taman Karya, Kabupaten Kampar, dan semua uang pembayaran pembelian rumah yang diterima terdakwa dengan total sebesar Rp. 675.800.000 (enam ratus tujuh puluh lima juta delapan ratus ribu rupiah), namun setelah ditunggu sudah lebih dari 3 (tiga) bulan baik itu penyelesaian rumah dan tenggang waktu selama 3 (tiga) bulan sesuai dengan janji terdakwa HENGKI sebagai Direktur PT Pratama Utama Jaya untuk Perumahan Patin Cluster di Jalan Patin, Taman Karya, Kabupaten Kampar para saksi yaitu saksi SYAHRIL yang mewakili DEWI SUSANTI (alm), saksi ROSNIATI, saksi ERNAWATI saksi DASRIL, dan saksi JERI ANDRE PINEM tidak dapat memiliki rumah yang sudah dipesan dan dibeli oleh para saksi tersebut dan tidak terjadi penyerahan kunci rumah dari terdakwa ke masing-masing pemilik rumah tersebut, dan uang yang sudah diterima terdakwa sebanyak Rp. 675.800.000 (enam ratus tujuh puluh lima juta delapan ratus ribu rupiah) tidak dapat dikembalikan oleh terdakwa kepada masing-masing saksi dikarenakan uang tersebut sudah dipakai terdakwa untuk kepentingan pribadinya.

Perbuatan ia terdakwa **HENGKI ARZA Bin ZAWAWI** sebagaimana diatur dan diancam dengan pidana dalam Pasal 378 KUHP Jo Pasal 64 Ayat (1) KUHP.

ATAU

KEDUA :

Bahwa ia terdakwa **HENGKI ARZA Bin ZAWAWI**, pada hari dan waktu terdakwa sudah ingat lagi akan tetapi pada sekitar bulan Juni tahun 2019, bulan April 2020, bulan November tahun 2020 dan bulan Desember tahun 2020 serta bulan Februari tahun 2021 atau setidaknya-tidaknya pada suatu waktu dalam bulan Juni tahun 2019 sampai dengan bulan Februari tahun 2021 atau masih dalam tahun 2019 sampai dengan tahun 2021, bertempat di Kantor terdakwa di Jalan Bakti IV No.12, Kelurahan Tangkerang Barat, Kecamatan Marpoyan Damai, Kota Pekanbaru atau setidaknya-tidaknya disuatu tempat lain 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, jika antara beberapa perbuatan, meskipun masing-masing merupakan kejahatan atau



pelanggaran, ada hubungannya sedemikian rupa sehingga harus dipandang sebagai satu perbuatan berlanjut, yang dilakukan dengan cara :

Bahwa berawal dari terdakwa memiliki lahan di wilayah Jalan Patin Desa Tarai Bangun, Kecamatan Tambang, Kabupaten Kampar, kemudian terdakwa membuka lahan tersebut dengan membangun perumahan PATIN CLUSTER PROPERTY dan terdakwa sebagai Direkturnya PT Pratama Utama Jaya dan berdiri sejak tanggal 04 Juli 2018, selanjutnya terdakwa menawarkan perumahan tersebut melalui marketingnya dan juga promosi dilakukan terdakwa juga dimana terdakwa menawarkan harga yang lebih murah dari perumahan lain dan harga rumah Type 38/108 M2 dengan harga Rp.140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah) per unitnya, selanjutnya pembangunan rumah per unitnya dapat selesai selama 3 (tiga) bulan ditambah 3 (tiga) bulan lagi masa tenggang barulah dilakukan serah terima kunci kepada konsumen yang membeli rumah PATIN CLUSTER PROPERTY milik terdakwa tersebut, kemudian promosi yang ditawarkan terdakwa adalah bahwa setiap pembelian rumah PATIN CLUSTER PROPERTY tidak dikenakan biaya Notaris, PJB,AJB dan biaya Balik Nama, PBB,IMB dan biaya BPHTB, rumah dan tanah yang dibeli konsumen merupakan Sertifikat Hak Milik (SHM) dan perolehan Sertifikat Hak Milik (SHM) akan diserahkan kepada konsumen setelah proses Balik nama selesai dan dalam jangka waktu minimal 1 (satu) tahun terhitung sejak terima kunci, dan masih banyak promo lainnya, selanjutnya saudara DEWI SUSANTI (alm) bersama dengan suaminya saksi INDRA SYAHRIL, kemudian saksi ROSNIATI, saksi ERNAWATI dan saksi DASRIL tertarik dengan penawaran harga rumah tersebut dan penyelesaian pembangunan rumahnya tersebut termasuk cepat, kemudian masing-masing para saksi mendatangi kantor PT Pratama Utama Jaya di Jalan Bakti IV No.12, Kelurahan Tangkerang Barat, Kecamatan Marpoyan Damai, Kota Pekanbaru dan langsung bertemu dengan terdakwa sebagai direkturnya, selanjutnya terdakwa menjelaskan dan mempromosikan perumahan tersebut dan pembayaran pembelian rumah per unitnya oleh konsumen dapat diangsur dan juga dapat dibayar secara tunai sebesar Rp.140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah) untuk per unitnya, kemudian saksi SYAHRIL bersama istrinya DEWI SUSANTI (alm) membayar uang pembelian rumahnya di Perumahan Madani D"Club Property di Jalan Andalas Simpang Proyek, Kecamatan Tenayan Raya, Kota Pekanbaru dan uang yang disetorkan sebanyak Rp.119.200.000,- (seratus sembilan belas juta dua ratus ribu rupiah) dibayar tunai/cash kepada terdakwa di tanggal 17 Juni



tahun 2019, kemudian saksi ERNAWATI tertarik atas promosi perumahan tersebut, kemudian saksi memesan dan membeli 1 (satu) unit rumah type 138/108 M2 di Perumahan Patin Cluster di Jalan Patin, Taman Karya, Kabupaten Kampar dengan harga Rp.140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah) dan kemudian saksi ERNAWATI melakukan pembayaran secara tunai sebesar Rp.140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah) melalui transfer ke rekening Mandiri atas nama terdakwa **HENGKI ARZA** dan pembayaran dilakukan saksi ERNAWATI di tanggal 11 November 2020, kemudian saksi ROSNIATI tertarik atas promosi perumahan tersebut dan saksi memesan dan membeli 1 (satu) unit rumah type 38/108 di Perumahan Patin Cluster di Jalan Patin, Taman Karya, Kabupaten Kampar dan saksi ROSNIATI menyerahkan/menyetor uang pembayaran pembelian rumah sebesar Rp.185.000.000,- (seratus delapan puluh lima juta rupiah), dan pembayaran dilakukan saksi ROSNIATI dengan cara ditransfer lewat rekening terdakwa di tanggal 06 Februari 2021, selanjutnya saksi DASRIL tertarik atas promosi perumahan tersebut dan memesan serta membeli 1 (satu) unit rumah type 138/108 M2 di Perumahan Patin Cluster di Jalan Patin, Taman Karya, Kabupaten Kampar dengan harga Rp.140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah), kemudian DASRIL menyerahkan/menyetorkan uang sebesar Rp.135.000.000,- (seratus tiga puluh lima juta rupiah) untuk pembelian 1 (satu) unit rumah type 138/117 M2 di Blok D Perumahan Patin Cluster di Jalan Patin, Taman Karya, Kabupaten Kampar dan pembayaran tunai oleh saksi DASRIL di pada tanggal 22 Desember tahun 2020 dikirim lewat transfer ke Bank Mandiri atas nama terdakwa HENGKI, selanjutnya saksi JERI ANDRE PINEM tertarik atas promosi perumahan tersebut dan memesan serta membeli 1 (satu) unit rumah type 138/108 M2 di Perumahan Patin Cluster di Jalan Patin, Taman Karya, Kabupaten Kampar dengan harga Rp.140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah), kemudian saksi JERI membayar sejumlah uang sebesar Rp.91.600.000,- (sembilan satu juta enam ratus ribu rupiah) ke rekening bank Mandiri atas nama terdakwa HENGKI pembayaran pada tanggal 13 April tahun 2020 untuk pembelian 1 (satu) unit rumah type 38/108 M2 di Blok D No.5 Perumahan Patin Cluster di Jalan Patin, Taman Karya, Kabupaten Kampar, dan semua uang pembayaran pembelian rumah yang diterima terdakwa dengan total sebesar Rp. 675.800.000 (enam ratus tujuh puluh lima juta delapan ratus ribu rupiah), namun setelah ditunggu sudah lebih dari 3 (tiga) bulan baik itu penyelesaian rumah dan tenggang waktu selama 3 (tiga) bulan sesuai dengan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id



janji terdakwa HENGKI sebagai Direktur PT Pratama Utama Jaya untuk Perumahan Patin Cluster di Jalan Patin, Taman Karya, Kabupaten Kampar para saksi yaitu saksi SYAHRIL yang mewakili DEWI SUSANTI (alm), saksi ROSNIATI, saksi ERNAWATI saksi DASRIL, dan saksi JERI ANDRE PINEM tidak dapat memiliki rumah yang sudah dipesan dan dibeli oleh para saksi tersebut dan tidak terjadi penyerahan kunci rumah dari terdakwa ke masing-masing pemilik rumah tersebut, dan uang yang sudah diterima terdakwa sebanyak Rp. 675.800.000 (enam ratus tujuh puluh lima juta delapan ratus ribu rupiah) tidak dapat dikembalikan oleh terdakwa kepada masing-masing saksi dikarenakan uang tersebut sudah dipakai terdakwa untuk kepentingan pribadinya.

Perbuatan ia terdakwa **HENGKI ARZA Bin ZAWAWI** sebagaimana diatur dan diancam dengan pidana dalam Pasal 372 KUHP Jo Pasal 64 Ayat (1) KUHP.

ATAU

KETIGA :

Bahwa ia terdakwa **HENGKI ARZA Bin ZAWAWI**, pada hari dan waktu terdakwa sudah ingat lagi akan tetapi pada sekitar bulan Juni tahun 2019, bulan April 2020, bulan November tahun 2020 dan bulan Desember tahun 2020 serta bulan Februari tahun 2021 atau setidaknya-tidaknya pada suatu waktu dalam bulan Juni tahun 2019 sampai dengan bulan Februari tahun 2021 atau masih dalam tahun 2019 sampai dengan tahun 2021, bertempat di Kantor terdakwa di Jalan Bakti IV No.12, Kelurahan Tangkerang Barat, Kecamatan Marpoyan Damai, Kota Pekanbaru atau setidaknya-tidaknya disuatu tempat lain dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Pekanbaru, menawarkan barang dan/atau jasa melalui pesanan dilarang untuk tidak menepati pesanan dan/atau kesepakatan waktu penyelesaian sesuai dengan yang dijanjikan, yang dilakukan dengan cara :

Bahwa berawal dari terdakwa memiliki lahan di wilayah Jalan Patin Desa Tarai Bangun, Kecamatan Tambang, Kabupaten Kampar, kemudian terdakwa membuka lahan tersebut dengan membangun perumahan PATIN CLUSTER PROPERTY dan terdakwa sebagai Direktur PT Pratama Utama Jaya dan berdiri sejak tanggal 04 Juli 2018, selanjutnya terdakwa menawarkan perumahan tersebut melalui marketingnya dan juga promosi dilakukan terdakwa juga dimana terdakwa menawarkan harga yang lebih murah dari perumahan lain dan harga rumah Type 38/108 M2 dengan harga Rp.140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah) per unitnya, selanjutnya pembangunan rumah per

Halaman 12 dari 52 Halaman Putusan Nomor 726/Pid.B/2024/PN Pbr



unitnya dapat selesai selama 3 (tiga) bulan ditambah 3 (tiga) bulan lagi masa tenggang barulah dilakukan serah terima kunci kepada konsumen yang membeli rumah PATIN CLUSTER PROPERTY milik terdakwa tersebut, kemudian promosi yang ditawarkan terdakwa adalah bahwa setiap pembelian rumah PATIN CLUSTER PROPERTY tidak dikenakan biaya Notaris, PJB,AJB dan biaya Balik Nama, PBB,IMB dan biaya BPHTB, rumah dan tanah yang dibeli konsumen merupakan Sertifikat Hak Milik (SHM) dan perolehan Sertifikat Hak Milik (SHM) akan diserahkan kepada konsumen setelah proses Balik nama selesai dan dalam jangka waktu minimal 1 (satu) tahun terhitung sejak terima kunci, dan masih banyak promo lainnya, selanjutnya saudara DEWI SUSANTI (alm) bersama dengan suaminya saksi INDRA SYAHRIL, kemudian saksi ROSNIATI, saksi ERNAWATI dan saksi DASRIL tertarik dengan penawaran harga rumah tersebut dan penyelesaian pembangunan rumahnya tersebut termasuk cepat, kemudian masing-masing para saksi mendatangi kantor PT Pratama Utama Jaya di Jalan Bakti IV No.12, Kelurahan Tangkerang Barat, Kecamatan Marpoyan Damai, Kota Pekanbaru dan langsung bertemu dengan terdakwa sebagai direkturnya, selanjutnya terdakwa menjelaskan dan mempromosikan perumahan tersebut dan pembayaran pembelian rumah per unitnya oleh konsumen dapat diangsur dan juga dapat dibayar secara tunai sebesar Rp.140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah) untuk per unitnya, kemudian saksi SYAHRIL bersama istrinya DEWI SUSANTI (alm) membayar uang pembelian rumahnya di Perumahan Madani D"Club Property di Jalan Andalas Simpang Proyek, Kecamatan Tenayan Raya, Kota Pekanbaru dan uang yang disetorkan sebanyak Rp.119.200.000,- (seratus sembilan belas juta dua ratus ribu rupiah) dibayar tunai/cash kepada terdakwa di tanggal 17 Juni tahun 2019, kemudian saksi ERNAWATI tertarik atas promosi perumahan tersebut, kemudian saksi memesan dan membeli 1 (satu) unit rumah type 138/108 M2 di Perumahan Patin Cluster di Jalan Patin, Taman Karya, Kabupaten Kampar dengan harga Rp.140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah) dan kemudian saksi ERNAWATI melakukan pembayaran secara tunai sebesar Rp.140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah) melalui transfer ke rekening Mandiri atas nama terdakwa **HENGKI ARZA** dan pembayaran dilakukan saksi ERNAWATI di tanggal 11 November 2020, kemudian saksi ROSNIATI tertarik atas promosi perumahan tersebut dan saksi memesan dan membeli 1 (satu) unit rumah type 38/108 di Perumahan Patin Cluster di Jalan Patin, Taman Karya, Kabupaten Kampar dan saksi ROSNIATI





menyerahkan/menyetor uang pembayaran pembelian rumah sebesar Rp.185.000.000,- (seratus delapan puluh lima juta rupiah), dan pembayaran dilakukan saksi ROSNIATI dengan cara ditransfer lewat rekening terdakwa di tanggal 06 Februari 2021, selanjutnya saksi DASRIL tertarik atas promosi perumahan tersebut dan memesan serta membeli 1 (satu) unit rumah type 138/108 M2 di Perumahan Patin Cluster di Jalan Patin, Taman Karya, Kabupaten Kampar dengan harga Rp.140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah), kemudian DASRIL menyerahkan/menyetorkan uang sebesar Rp.135.000.000,- (seratus tiga puluh lima juta rupiah) untuk pembelian 1 (satu) unit rumah type 138/117 M2 di Blok D Perumahan Patin Cluster di Jalan Patin, Taman Karya, Kabupaten Kampar dan pembayaran tunai oleh saksi DASRIL di pada tanggal 22 Desember tahun 2020 dikirim lewat transfer ke Bank Mandiri atas nama terdakwa HENGKI, selanjutnya saksi JERI ANDRE PINEM tertarik atas promosi perumahan tersebut dan memesan serta membeli 1 (satu) unit rumah type 138/108 M2 di Perumahan Patin Cluster di Jalan Patin, Taman Karya, Kabupaten Kampar dengan harga Rp.140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah), kemudian saksi JERI membayar sejumlah uang sebesar Rp.91.600.000,- (sembilan satu juta enam ratus ribu rupiah) ke rekening bank Mandiri atas nama terdakwa HENGKI pembayaran pada tanggal 13 April tahun 2020 untuk pembelian 1 (satu) unit rumah type 38/108 M2 di Blok D No.5 Perumahan Patin Cluster di Jalan Patin, Taman Karya, Kabupaten Kampar, dan semua uang pembayaran pembelian rumah yang diterima terdakwa dengan total sebesar Rp. 675.800.000 (enam ratus tujuh puluh lima juta delapan ratus ribu rupiah), namun setelah ditunggu sudah lebih dari 3 (tiga) bulan baik itu penyelesaian rumah dan tenggang waktu selama 3 (tiga) bulan sesuai dengan janji terdakwa HENGKI sebagai Direktur PT Pratama Utama Jaya untuk Perumahan Patin Cluster di Jalan Patin, Taman Karya, Kabupaten Kampar para saksi yaitu saksi SYAHRIL yang mewakili DEWI SUSANTI (alm), saksi ROSNIATI, saksi ERNAWATI saksi DASRIL, dan saksi JERI ANDRE PINEM tidak dapat memiliki rumah yang sudah dipesan dan dibeli oleh para saksi tersebut dan tidak terjadi penyerahan kunci rumah dari terdakwa ke masing-masing pemilik rumah tersebut, dan uang yang sudah diterima terdakwa sebanyak Rp. 675.800.000 (enam ratus tujuh puluh lima juta delapan ratus ribu rupiah) tidak dapat dikembalikan oleh terdakwa kepada masing-masing saksi dikarenakan uang tersebut sudah dipakai terdakwa untuk kepentingan pribadinya.



Perbuatan ia terdakwa **HENGKI ARZA Bin ZAWAWI** sebagaimana diatur dan diancam dengan pidana dalam Pasal 62 ayat (2) Jo Pasal 16 UU RI Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

Menimbang, bahwa atas dakwaan tersebut, Terdakwa menyatakan telah mengerti akan isi dakwaan dan Terdakwa tidak mengajukan eksepsi (keberatan) terhadap dakwaan tersebut;

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

1. **Saksi INDERA SYAHRIL**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi berada dalam keadaan sehat jasmani dan rohani;
- Bahwa saksi adalah merupakan saksi korban yang membuat Laporan Polisi di Polda Riau, karena saksi mewakili istri saksi yaitu (Almh) DEWI SUSANTI ditipu oleh terdakwa **HENGKI ARZA Bin ZAWAWI** mengenai rumah yang dijanjikan terdakwa kepada saksi korban Dewi Susanti (almh) pada saat saksi DEWI masih hidup karena pada saat itu Almh DEWI akan membeli rumah dari terdakwa dengan harga murah dibawah pasaran;
- Bahwa kejadiannya pada hari dan waktu terdakwa sudah ingat lagi akan tetapi pada sekitar bulan Juni tahun 2019, kejadian transaksi di kantor terdakwa di Jalan Bakti IV No.12, Kelurahan Tangkerang Barat, Kecamatan Marpoyan Damai, Kota Pekanbaru;
- Bahwa terdakwa menawarkan perumahan tersebut melalui marketingnya dan juga promosi dilakukan terdakwa juga dimana terdakwa menawarkan harga yang lebih murah dari perumahan lain dan harga rumah Type 38/108 M2 dengan harga Rp.140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah) per unitnya, selanjutnya pembangunan rumah per unitnya dapat selesai selama 3 (tiga) bulan ditambah 3 (tiga) bulan lagi masa tenggang barulah dilakukan serah terima kunci kepada konsumen yang membeli rumah PATIN CLUSTER PROPERTY milik terdakwa tersebut, kemudian promosi yang ditawarkan terdakwa adalah bahwa setiap pembelian rumah PATIN CLUSTER PROPERTY tidak dikenakan biaya Notaris, PJB,AJB dan biaya Balik Nama, PBB,IMB dan biaya BPHTB, rumah dan tanah yang dibeli konsumen merupakan Sertifikat Hak Milik (SHM) dan perolehan Sertifikat Hak Milik (SHM) akan diserahkan kepada konsumen setelah proses Balik nama selesai dan dalam jangka waktu minimal 1 (satu) tahun terhitung sejak terima kunci, dan masih banyak promo lainnya, selanjutnya



saudara DEWI SUSANTI (alm) bersama dengan suaminya saksi INDRA SYAHRIL merasa tertarik dengan promosi oleh terdakwa untuk penjualan rumah tersebut, kemudian almarhumah Dewi Susanti pada tanggal 17 Juni 2019, Dewi Susanti (Almarhumah) istri saksi membeli secara tunai 1(satu) unit rumah type 38/108 blok C No. 1 Perum Madani D'Club Property PT. Pratama Utama Jaya dalam program Great Promo Seharga Rp. 100.000.000,.(Seratus Juta Rupiah) serta kelebihan tanah karna posisi rumah berada di pojok (hock) maka diwajibkan membayar Rp. 800.000,.(Delapan Ratus Ribu Rupiah) / meter, total harga kelebihan tanah yang dibayar Rp. 19.200.000,.(Sembilan Belas Juta Dua Ratus Ribu Rupiah), jadi total uang yang dibayarkan untuk 1(satu) unit rumah tersebut secara tunai ke PT. Pratama Utama Jaya sebesar **Rp. 119.200.000,.** (Seratus Sembilan Juta Dua Ratus Ribu Rupiah);

- Bahwa dalam hal pembayaran dilakukan secara tunai oleh Dewi Susanti (Almarhumah) yang diterima langsung oleh pimpinan PT. Pratama Utama Jaya Hengki Arza di kantornya yang beralamat di Jl. Bhakti IV No. 12 Tangkerang Barat pekanbaru pada tanggal 17 Juni 2019 (*Kwitansi pembelian terlampir*);
- Bahwa sesuai dengan Perjanjian Jual Beli (Waarmeking) No. 102/WI/VI/2019 tanggal 18 Juni 2019 (*copy terlampir*) serah terima kunci dilaksanakan Bulan Oktober 2019 dan dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan apabila pihak pertama (PT. Pratama Utama Jaya) wanprestasi maka dana yang diserahkan oleh pihak kedua (konsumen) akan dikembalikan sepenuhnya oleh pihak pertama tanpa potongan. Namun seiring waktu berjalan sampai pada tenggat waktu yang disepakati pihak pertama tidak kunjung melaksanakan serah terima kunci, dan hal ini terus ditanyakan oleh Dewi Susanti (Almarhumah) dengan cara menelpon dan mendatangi kantornya namun tidak mendapat jawaban pasti, dan setelah terus di desak akhirnya pada awal Januari 2020 Dewi Susanti (Almarhumah) bersama anak ke lokasi perumahan di jalan Andalas simpang proyek tenayan raya mengajak ketemu Hengki Arza untuk menunjukkan unit rumah, dan pada saat itu Hengki Arza menunjuk 1 (satu) unit rumah di blok C No. 1 yang sudah siap dibangun dan saat itu pihak PT. Pratama Utama Jaya (Hengki Arza) beralih belum bisa dilaksanakan serah terima kunci karna belum terinstalasi listrik dan sumur bor dan meminta waktu untuk mereka selesaikan terlebih dahulu;



- Bahwa sampai pada bulan mei 2020 istri saksi (Almh. Dewi Susanti) sakit dan menghembuskan nafas terakhirnya pada tanggal 25 Mei 2020 tidak juga dilaksanakan serah terima kunci yg dijanjikan, dan kami dari pihak keluarga/Ahli waris (*Surat keterangan Terlampir*) mengambil alih untuk mempertanyakan ke pihak Developer (PT. Pratama Utama jaya) dalam hal ini saksi mengutus ponakan dan anak untuk terus mendatangi kantornya dan menghubungi via telepon namun tidak kunjung mendapat jawaban pasti, sampai pada akhirnya saksi dan keluarga sudah mulai curiga akan gelagat tidak baik sehingga saksi terus menelpon dan chat via WA ke pimpinan PT. Pratama Utama jaya Hengki Arza namun tidak mendapat respon (*Telpon tidak diangkat chat tdk di balas*), setelah begitu lama upaya kami untuk ketemu baru pada Bulan Nopember 2021 pimpinan PT. Pratama Utama jaya saudara Hengki Arza mau menemui saksi tepatnya sekitar jam 16.00 WIB bertempat di Zuh Cafe Jl. Arifin Ahmad Pekanbaru datang bersama ASPRI (asisten pribadinya Dwi), pada pertemuan itu saksi yang sudah sangat curiga dengan gelagat tidak baik mendesak untuk segera dilaksanakan serah terima kunci atau uang pembelian dikembalikan, mungkin karna sudah merasa terdesak Hengki Arza selaku pimpinan PT. Pratama Utama jaya mengungkapkan hal yang selama ini saksi tidak ketahui bahwa pihak mereka dalam membangun Perumahan Madani Jl. Andalas simpang proyek tenayan raya pekanbaru menggunakan jasa pihak ke tiga yaitu ibu Tia dan mereka masih mempunyai hutang yang harus diselesaikan terlebih dahulu dan meminta waktu ke saksi 1 (satu) bulan untuk menyelesaikan dengan pihak ibu Tia, baru dilaksanakan serah terima kunci di bulan Desember 2021, karna mengingat waktu yang diminta cuma 1 (satu) bulan saksi menerima nya dengan syarat dibuatkan Surat Peryantaan Serah terima Kunci (copy *surat terlampir*);
- Bahwa setelah 1 (satu) bulan berlalu tepatnya awal januari 2022 janji Serah Terima kunci tidak juga dilaksanakan dan saksi terus menghubungi Hengki Arza via telepon maupun WA namun kembali tidak mendapat respon, sehingga saksi putuskan bahwa saksi harus turun langsung kelokasi perumahan untuk mengetahui keadaan sesungguhnya, setibanya disana saksi menemui hal-hal yg sangat diluar dugaan saksi yaitu papan nama perumahan sudah berganti nama sampai dengan informasi dari tetangga yg rumahnya tepat di seberang rumah blok C No. 1 yang



menyampaikan ke saksi bahwa rumah tersebut sudah dijual ke pak Ridwan Pegawai Lapas Pekanbaru yg rumahnya berada tepat di belakang rumah blok C No.1 tersebut, berbekal informasi dari tetangga tersebut saksi berinisiatif mendatangi rumah pak Ridwan dan mempertanyakan kebenaran informasi tersebut, menurut jawaban dari pak ridwan memang benar beliau baru saja membeli rumah tersebut dengan Ibu Tia pemilik sah perumahan ini bukan dengan saudara Hengki Arza atau jack pungkasnya;

- Bahwa berbekal informasi yang saksi dapat dilapangan semakin memantapkan langkah saksi untuk meminta pengembalian uang pembelian rumah tersebut ke pihak PT. Pratama Utama Jaya dengan cara telepon dan WA ke Hengki Arza bahwa saksi sudah mengetahui cerita sesungguhnya tentang rumah tersebut dari ibu Tia, namun sampai saat Laporan ini dibuat tidak itikad baik dari pihak PT. Pratama Utama Jaya untuk menyelesaikan penyerahan/pengembalian hak saksi yang mana kami berkesimpulan pihak PT. Pratama Utama Jaya sudah melakukan penipuan/penggelapan dana saksi dengan menjual rumah" fiktif";
- Bahwa semua benar barang bukti yang diajukan di persidangan tersebut;
- Bahwa pelakunya adalah terdakwa **HENGKI ARZA Bin ZAWAWI** yang disidangkan di Pengadilan Negeri Pekanbaru;
- Bahwa akibat perbuatan terdakwa maka saksi mengalami kerugian sebesar sebesar **Rp. 119.200.000,-** (*Seratus Sembilan Juta Dua Ratus Ribu Rupiah*);

Terhadap keterangan saksi, Terdakwa membanarkannya;

2. **Saksi DASRIL**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi berada dalam keadaan sehat jasmani dan rohani;
- Bahwa saksi adalah merupakan saksi korban yang membuat Laporan Polisidi Polda Riau, Saksi ditipu oleh terdakwa **HENGKI ARZA Bin ZAWAWI** mengenai rumah yang dijanjikan terdakwa kepada saksi korban yang akan membeli rumah dari terdakwa dengan harga murah dibawah pasaran;
- Bahwa kejadiannya pada hari dan waktu terdakwa sudah ingat lagi akan tetapi pada sekitar bulan Juni tahun 2019, kejadian transaksi di kantor terdakwa di Jalan Bakti IV No.12, Kelurahan Tangkerang Barat, Kecamatan Marpoyan Damai, Kota Pekanbaru;





- Bahwa terdakwa menawarkan perumahan tersebut melalui marketingnya dan juga promosi dilakukan terdakwa juga dimana terdakwa menawarkan harga yang lebih murah dari perumahan lain, selanjutnya dapat saksi jelaskan cara saksi melakukan pembelian pembelian 1 (satu) Unit rumah type 38/117 Blok D No. 13 Perumahan Patin Cluster kepada Sdr. HENGKY ARZA tersebut yaitu Pada tanggal 14 desember 2020 saksi dapat informasi ada iklan perumahan di PJBO yang harganya sangat menggiurkan bisa diartikan murah, setelah saksi melihat iklan tersebut saksi dan istri saksi keperumahan tersebut hendak melihat kondisi penampakan letak perumahan atau clusternya yang beralamat di Jl. Patin, Taman Karya Kab. Kampar. Setelah saksi dan istri saksi merasa oke saksi akan letak dan posisinya saksi langsung menghubungi pihak marketing dan langsung ke kantor marketingnya di alamat Jl. Bakti, arifin ahmad. Disana saksi bertemu dengan marketingnya yang bernama dwigo. Disana dwigo menjelaskan langkah-langkah atau cara untuk membeli perumahan disana. Lalu pada tanggal 17 desember 2020 saksi diketemukan dengan direktur dari **PT. Pratama Hutama Jaya** yang bernama **Herki Arza** di Plaza suzuya Lt.2 . disana kami membahas mengenai masalah harga, pembayaran dll sebagainya. Pada saat itu juga bapak hengki memberitahu bahwa perumahan tersebut pembeliannya hanya dengan cash seharga Rp. 140.000.000,- (harga tersebut berdasarkan block atau type yang saksi pilih) dengan waktu pembuatan kurang lebih 3 bulan setelah pembayaran. Jadi saksi disuruh membayar DP(uang mukanya) sebesar Rp. 1.000.000,- dan pada tanggal 22 desember 2020 saksi kembali membayarkan uang atas pembelian rumah yang ad di Patin Cluster tersebut sebesar Rp. 134.000.000,- uangnya saksi bayarkan ke kantor marketing mereka bersama dengan keluarga saksi (istri dan anak-anak saksi). Dan didampingi bersama Sabri/Dwigo ke kantor Notaris untuk pemberkasan . dengan nama notaris Sri Hatika, SH . disana saksi menyerahkan uang yang saksi bawa dan sisanya Rp. 5.000.000 saksi bayarkan pada saat penerimaan kunci rumah. Selang tiga bulan sesuai kesepakatan yang dibuat di awal rumah ini belum juga selesai, lalu saksi mendatangi lagi pihak marketingnya lalu mereka memberi waktu 3 bulan lagi. Akan tetapi masih juga belum siap-siap, malah rumah tersebut kondisinya sama dengan 3 bulan yang lalu. Yang artinya rumah itu dari 3 bulan pertama (kesepakatan awal) tidaklah dikerjakan. Oleh karena itu saksi melihat



kalau rumah yang hendak saksi miliki ini tidak ada perkembangan pembangunannya lagi saksi dan istri saksi minta dikembalikan saja uang yang sudah saksi berikan. Soalnya dalam perjanjian jika salah satu pihak melanggar perjanjian (pihak peratam PT. Pratama Utama Jaya) maka pihak pembeli berhak mengajukan pembatalan dan uang yang sudah dibayarkan akan dikembalikan tunai dan penuh sesuai yang telah dibayarkan kepada pihak kedua (ya itu saksi). Pihak pertama menjanjikan akan mengembalikan uang tersebut pada tanggal 30 september 2021 terhitung dari 3 juli 2021 saksi membatalkan pembeliannya. Akan tetapi sudah mendekati tanggal yang udah dijanjikan pihak pertama (PT. Pratama Utama Jaya) dan direkturnya **Hengki Azra** mengingkari janjinya kembali dan meminta waktu 3 bulan lagi agar saksi menunggu uangnya dibayarkan kesaksi. Akan tetapi setelah 3 bulan janji itu diingkari lagi. Lalu saksi mendatangi bapak hengki ke kantor marketingnya yang beralamat di jl, bakti arifin ahmad, namun beliau tidak kunjung datang, lalu pada hari minggu saksi mendatangi beliau yang berada di jl. Cempaka Gg. Surya Sukajadi Pekanbaru dan itu rupanya rumah mertuanya. Disana saksi bertemu dengan bapak hengki akan tetapi responnya malah diluar dugaan. Bapak hengki malah melimpahkan semuanya ke pengacaranya pada saat itu bernama **Mirwansyah SH., MH**, Setelah saksi sudah beretemu dengan pengacaranya pak hengki beberapa kali pengacara itu menyampaikan kalau pak hengki minta tenggat waktu lagi untuk pembayaran uang saksi itu bualn depan. Setelah datang dimana hari yg dijanjikan tetap juag gak membayarnya dan meminta waktu lagi bulan depannya dan begitu seterusnya sampai diakhir tahun 2021. Lalu pada tanggal 16 desember 2021 saksi mendatangi rumahnya bapak hengki yang lainnya di jl. Suka karya panam akan tetapi sepertinya bapak hengki tau kalau saksi mencarinya dia gak keluar rumah. Dan sebelum saksi tiba di rumah bapak hengki yang dipanam rupanya udah datang duluan konsumen lain untuk menagih uangnya sama hal dengan saksi kasusnya. Meminta kembali hak yang dijanjikan. Konsumen itu seorang polisi. Sampai sebelum bapak hengki dipenjarakan dikampar no hp saksi diblokir dengan beliau. Saksi menelpon dengan nomor lain selalu gak diangkat. Sebelum itu karna selalu janji janji saksi meminta rumah saksi yg pertama atau rumah lain saja yang seharga rumah diawal yang ada dipatin cluster akan tetapi



katanya rumah diawal sudah terjual keorang lain dan rumah yang lain atau rumah yang ada di patin cluster sudah terjual semua;

- Bahwa saksi disini hanya meminta hak saksi. Meminta uang saksi agar segera dikembalikan dengan full sesuai janji diawal. Sebesar Rp. 135.000.000, (seratus tiga puluh lima juta rupiah);
- Bahwa saksi memberikan uang sebesar Rp.135.000.000,- (seratus tiga puluh lima juta rupiah) dengan cara memberikan pembayaran uang muka sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) kepada sdr. HENGKI ARZA Pada tanggal 17 Desember 2020 di salah satu Kedai kopi Lantai 2 Plaza Suzuya pekanbaru dan uang sebesar Rp.134.000.000,- (seratus tiga puluh empat juta rupiah) saksi memberikannya pada tanggal 22 Desember 2020 di Kantor Notaris SRI HARTIKA, S.H Jl. Mangga Kec. Sukajadi kota Pekanbaru untuk pembelian pembelian 1 (satu) Unit rumah type 38/117 Blok D No. 13 Perumahan Patin Cluster tersebut, dalam hal pembayaran tersebut saksi lakukan secara tunai kepada sdr. Hengki Arza tersebut;
- Bahwa semua benar barang bukti yang diajukan di persidangan tersebut;
- Bahwa pelakunya adalah terdakwa **HENGKI ARZA Bin ZAWAWI** yang disidangkan di Pengadilan Negeri Pekanbaru;
- Bahwa akibat perbuatan terdakwa maka saksi mengalami kerugian sebesar Rp. 134.000.000;

Terhadap keterangan saksi, Terdakwa membanarkannya;

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

- Bahwa saat memberikan keterangan di depan persidangan saksi berada dalam keadaan sehat jasmani dan rohani;
- Bahwa saksi adalah merupakan saksi korban yang membuat Laporan Polisidi Polda Riau, Saksi ditipu oleh terdakwa **HENGKI ARZA Bin ZAWAWI** mengenai rumah yang dijanjikan terdakwa kepada saksi korban yang akan membeli rumah dari terdakwa dengan harga murah dibawah pasaran;
- Bahwa kejadiannya pada hari dan waktu terdakwa sudah ingat lagi akan tetapi pada sekitar bulan Agustus tahun 2020, kejadian transaksi di kantor terdakwa di Jalan Bakti IV No.12, Kelurahan Tangkerang Barat, Kecamatan Marpoyan Damai, Kota Pekanbaru;
- Bahwa terdakwa menawarkan perumahan tersebut melalui marketingnya dan juga promosi dilakukan terdakwa juga dimana terdakwa menawarkan



harga yang lebih murah dari perumahan lain, selanjutnya dapat saksi jelaskan terkait mekanisme atas pembelian 1 (satu) Unit rumah type 38/108 Blok D No. 17 Perumahan Patin Cluster secara tunai sebesar Rp.140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah) saksi melakukan pembelian awalnya melalui media PJBO (Facebook) dan kemudian saksi menghubungi Marketing sdr. SARI mengaku selaku Marketing dari Patin Cluster dan kemudian saksi langsung melakukan pengecekan ke Perumahan Madani Jl. Taman Karya Kab. Kampar Prov. Riau pada tanggal 24 Agustus 2020, dan kemudian saksi diminta oleh sdr. SARI untuk ke Kantor PT. Pratama Utama Jaya D'Club Property yang berada di Jl. Bakti IV No. 12 Kel. Tangkerang Barat Kec. Marpoyan Damai Kota Pekanbaru dan pada saat tersebut saksi bertemu dengan sdr. HENGKI ARZA selaku Direktur Utama PT. PRATAMA HUTAMA JAYA, dan pada saat tersebut Sdr. HENGKI ARZA menjelaskan kepada saksi bahwa untuk pembelian rumah tersebut harus langsung dilakukan pembayaran secara lunas/tunai dan setelah dilakukan pembayaran akan dilakukan pengerjaan secara langsung selama 3 (tiga) bulan dan serah terima kunci, dan sdr. HENGKI ARZA menjelaskan tentang spesifikasi perumahan yang akan saksi beli tersebut, dan atas hal tersebut saksi merasa tertarik untuk melakukan perumahan Madani tersebut, dan pada saat tersebut sdr. HENGKI ARZA meminta saksi langsung melakukan pembayaran atas rumah tersebut karena pada hari tersebut sabtu dan Bank tidak ada yang buka saksi melakukan Transfer kepada sdr. HENGKI ARZA sejumlah Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dan kemudian pada hari senin saksi melakukan pembayaran kembali sejumlah Rp 90.000.000,- (Sembilan puluh juta rupiah) dengan cara 1 (satu) kali transfer ATM Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dan Rp 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) transfer Bank secara langsung;

- Bahwa sistem pembelian dari pembelian atas 1 (satu) Unit rumah type 38/108 Blok D No. 17 Perumahan Patin Cluster berdasarkan Tanda terima yaitu saksi melakukan pembayaran atas 1 (satu) Unit rumah type 38/108 Blok D No. 17 Perumahan Patin Cluster yang berada di Jl. Taman Karya Kab. Kampar yang merupakan Great Promo dengan ketentuan sebagai berikut ;
  - a. Serah terima kunci 1 (satu) unit rumah dilaksanakan pada bulan Februari 2021;



- b. Tidak dikenakan biaya Notaris PJB, AJB, BALIK NAMA, PBB, IMB dan BPHTB;
  - c. Jangka waktu tenggang yang diberikan pihak Kedua (saksi) kepada pihak pertama (HENGKI ARZA) adalah max 3 (tiga) bulan apabila PIHAK PERTAMA WAN PRESTASI, terhitung bulan penyerahan kunci sesuai dengan Perjanjian Jual Beli (PJB) yang telah di SAH kan oleh Notaris.
  - d. Namun apabila PIHAK PERTAMA telah melebihi Max waktu yang telah diberikan maka dianggap WANPRESTASI oleh PIHAK KEDUA dan dana yang telah diserahkan PIHAK KEDUA akan dikembalikan sepenuhnya oleh PIHAK PERTAMA tanpa potongan apapun.
  - e. Sebaliknya apabila PIHAK KEDUA membatalkan transaksi ini secara sepihak maka akan dikenakan pinalty di sepakati 50 % dari dana yang telah disetorkan oleh PIHAK KEDUA
  - f. Komposisi bahan bangunan dan spesifikasi adalah benar sesuai dengan yang tertera dalam brosur/lampiran yang diterima oleh PIHAK KEDUA.
  - g. Perolehan Sertifikat Hak Milik (SHM) akan diserahkan setelah proses balik nama selesai dalam jangka waktu minimal 1 (satu) tahun terhitung terima kunci, apabila ada keterlambatan penyerahan Sertifikat Hak Milik (SHM) dari waktu yang telah ditentukan atas dasar dari pihak terkait/berwenang maka PIHAK PERTAMA diberikan waktu oleh PIHAK KEDUA selambat-lambatnya selama 1 (satu) tahun untuk menyelesaikan nya.
  - h. Masa jaminan rumah (retensi) berlaku 3 (tiga) bulan setelah serah terima kunci, apabila terjadi pergerakan maupun penambahan bangunan dalam bentuk apapun termasuk (penambahan bangunan perubahan bangunan, pemasangan canopy, teralis, dll) maka masa jaminan (retensi dianggap hangus atau tidak berlaku lagi.
  - i. Apabila terdapat kelebihan tanah maka akan dikenakan biaya Rp 800.000,- /meter (jika pembayaran sudah include dengan kelebihan tanah maka keterangan tersebut akan berbunyi di Note halaman 1 (satu) berkas Tanda Terima, tanggal 22 Desember 2020 Pihak Pertama Sdr. HENGKI ARZA pihak kedua Sdri. ERNAWATI.
- Bahwa semua benar barang bukti yang diajukan di persidangan tersebut;





- Bahwa pelakunya adalah terdakwa **HENGKI ARZA Bin ZAWAWI** yang disidangkan di Pengadilan Negeri Pekanbaru;
- Bahwa akibat perbuatan terdakwa maka saksi mengalami kerugian sebesar Rp. 140.000.000;

Terhadap keterangan saksi, Terdakwa membanarkannya;

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

- Bahwa saksi berada dalam keadaan sehat jasmani dan rohani;
- Bahwa saksi adalah merupakan saksi korban yang membuat Laporan Polisi di Polda Riau, Saksi ditipu oleh terdakwa **HENGKI ARZA Bin ZAWAWI** mengenai rumah yang dijanjikan terdakwa kepada saksi korban yang akan membeli rumah dari terdakwa dengan harga murah dibawah pasaran;
- Bahwa kejadiannya pada hari dan waktu terdakwa sudah ingat lagi akan tetapi pada sekitar bulan Agustus tahun 2020, kejadian transaksi di kantor terdakwa di Jalan Bakti IV No.12, Kelurahan Tangkerang Barat, Kecamatan Marpoyan Damai, Kota Pekanbaru;
- Bahwa terdakwa menawarkan perumahan tersebut melalui marketingnya dan juga promosi dilakukan terdakwa juga dimana terdakwa menawarkan harga yang lebih murah dari perumahan lain, selanjutnya dapat saksi melakukan pembelian pembelian 1 (satu) Unit rumah type 38/108 Blok J No. 16 Perumahan Patin Cluster kepada Sdr. HENGKY ARZA tersebut yaitu Pada awal Februari 2021 saksi diperkenalkan oleh teman saksi dengan DEVAL DWI JULIARTO yang bekerja dibagian pemasaran/marketing Perumahan Patin Cluster D'Club Property PT. Pratama Utama Jaya, Pada tanggal 6 Pebruari 2021 setelah perkenalan tersebut saksi berangkat ke Pekanbaru untuk berjumpa dengan saudar DEVAL DWI JULIARTO. Di Pekanbaru saudara DEVAL DWI JULIARTO membawa saksi menjumpai pihak D'Club Property direktur Utama PT. Pratama Utama Jaya yaitu Saudara HENGKY ARZA di kantornya yang beralamat di Jl. Bhakti IV No. 12 Tangkerang Barat. Dari Saudara HENGKY ARZA saksi mendapatkan brosur dan penawaran perumahan Patin Cluster Jalan Patin, Taman Karya, Kab. Kampar yang merupakan Program Great Promo type 38/108 Seharga Rp. 130.000.000,.(Seratus Tiga Puluh Juta Rupiah) dan Saudara DEVAL DWI JULIARTO dan saudara HENGKY ARZA menawarkan dengan saksi kalau bapak berminat



segeralah ambil perumahan tersebut dengan dalih Unit terbatas dan yang tersisa tinggal sedikit kalau dapat bayar dulu tanda jadi, maka hari itu saksi bayar tanda jadi sebesar Rp. 5.000.000,- (Lima Juta Rupiah) rumah type 38/108 blok J No. 16 dengan metode pembayaran via Transfer Bank (kwitansi terlampir);

- Bahwa sebelum melunasi tunai 1(satu) unit rumah type 38/108 blok J No. 16 Perumahan Patin Cluster D'Club Property PT. Pratama Utama Jaya dalam program Great Promo Seharga Rp. 130.000.000,.(Seratus Tiga Puluh Juta Rupiah) saksi mintak penambahan luas bangunan kebelakang sampai batas sempadan tanah dan luas bangunan bertambah menjadi type 55 M2, maka dari hasil perhitungan dan kalkulasi pihak pengembang saksi harus menambah pembayaran sebesar Rp. 55.000.000,.(Lima Puluh Lima Juta Rupiah), jadi total uang yang dibayarkan untuk 1(satu) unit rumah tersebut kepada PT. Pratama Utama Jaya sebesar **Rp. 185.000.000,.** (Seratus Delapan Puluh Lima Juta Rupiah). Karena uang tanda jadi sebelumnya sudah saksi bayar Rp. 5.000.000,- maka pembayaran 1 unit rumah tersebut masih tersisa sebesar Rp. 180.000.000,- (Seratus Delapan Puluh Juta Rupiah) dan saksi lunasi pada tanggal 9 Februari 2021 dengan metode pembayaran via Transfer Bank (kwitansi terlampir);
- Bahwa setelah pelunasan dilakukan saksi dibawa kekantor Notaris SRI HATIKA, SH Notaris Pekanbaru Jl. Durian Pekanbaru membuat perjanjian dengan nomor :486/W/II/2021 tanggal 9 Februari 2021 yang ditanda tangani kedua belah pihak saksi ROSNIATI sebagai konsumen saudara HENGKY ARZA sebagai pengembang dan ikut juga ditanda tangani 2 (dua) orang saksi yaitu saudara DEVAL DWI JULIARTO sebagai marketing dan saudari DWI SAFITRI sebagai sekretarisnya saudara HENGKY ARZA;
- Bahwa dalam perjanjian dengan Notaris tersebut serah terima kunci akan dilaksanakan pada bulan juli 2021, sampai pada juli jangankan serah terima kunci pondasinya saja belum ada dan sampai pada tanggal 28 Agustus 2021 tidak ada perkembangan sama sekali maka saksi melakukan pembatalan namun pada surat pembatalan tersebut pengembalian dana akan dilakukan tanggal 15 November 2021 (surat pembatalan terlampir), bahwa dalam proses pengembalian dana Pihak HENGKY Arza selalu ingkar janji, pengembalian dan yang dijanjikan tanggal 15 November 2021, pihak sdr. HENGKY ARZA minta tambahan



waktu/masa tenggang sampai tanggal 15 Desember 2021, setelah tanggal 15 Desember 2021 sdr. HENGKY ARZA minta lagi tambahan waktu/masa tenggang sampai tanggal 4 Januari 2022, Setelah tanggal 4 Januari 2022 sdr. HENGKY minta lagi tambahan waktu/masa tenggang sampai tanggal 28 Februari 2022. (semua surat pernyataan tambahan waktu/masa tenggang pengembalian dana terlampir);

- Bahwa sejak penjanjian terakhir pengembalian dana dibuat yaitu tanggal 4 Januari 2022 saudara HENGKY ARZA tidak bisa dihubungi lagi sampai saat ini dan lokasi rumah yang saksi batalkan sampai ini tidak ada perkembangan dan belum dikerjakan sama sekali dari kronologis si atas Saudara HENGKY ARZA sebagai Direktur Utama D'Club Property PT. Pratama Utama Jaya tidak mempunyai itikad baik untuk menyelesaikan penyerahan/pengembalian hak saksi yang mana kami berkesimpulan pihak PT. Pratama Utama Jaya sudah melakukan penipuan/penggelapan dana saksi dengan tidak melaksana pembangunan rumah Patin Cluster Blok J No. 16 yang sudah saksi bayar cash diawal;
- Bahwa semua benar barang bukti yang diajukan di persidangan tersebut;
- Bahwa pelakunya adalah terdakwa **HENGKI ARZA Bin ZAWAWI** yang disidangkan di Pengadilan Negeri Pekanbaru;
- Bahwa akibat perbuatan terdakwa maka saksi mengalami kerugian sebesar Rp. 185.000.000;

Terhadap keterangan saksi, Terdakwa membanarkannya;

Menimbang, bahwa Terdakwa **HENGKI ARZA Bin ZAWAWI** di persidangan telah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Terdakwa dalam keadaan sehat jasmani dan rohani;
- Bahwa terdakwa bekerja sebagai Direktur PT PT. Pratama Utama Jaya dibidang perumahan;
- Bahwa berawal dari terdakwa memiliki lahan di wilayah Jalan Patin Desa Tarai Bangun, Kecamatan Tambang, Kabupaten Kampar, kemudian terdakwa membuka lahan tersebut dengan membangun perumahan PATIN CLUSTER PROPERTY dan terdakwa sebagai Direktornya PT Pratama Utama Jaya dan berdiri sejak tanggal 04 Juli 2018, selanjutnya terdakwa menawarkan perumahan tersebut melalui marketingnya dan juga promosi dilakukan terdakwa juga dimana terdakwa menawarkan harga yang lebih murah dari perumahan lain dan harga rumah Type 38/108 M2 dengan harga



Rp.140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah) per unitnya, selanjutnya pembangunan rumah per unitnya dapat selesai selama 3 (tiga) bulan ditambah 3 (tiga) bulan lagi masa tenggang barulah dilakukan serah terima kunci kepada konsumen yang membeli rumah PATIN CLUSTER PROPERTY milik terdakwa tersebut, kemudian promosi yang ditawarkan terdakwa adalah bahwa setiap pembelian rumah PATIN CLUSTER PROPERTY tidak dikenakan biaya Notaris, PJB, AJB dan biaya Balik Nama, PBB,IMB dan biaya BPHTB, rumah dan tanah yang dibeli konsumen merupakan Sertifikat Hak Milik (SHM) dan perolehan Sertifikat Hak Milik (SHM) akan diserahkan kepada konsumen setelah proses Balik nama selesai dan dalam jangka waktu minimal 1 (satu) tahun terhitung sejak terima kunci, dan masih banyak promo lainnya, selanjutnya saudara DEWI SUSANTI (alm) bersama dengan suaminya saksi INDRA SYAHRIL, kemudian saksi ROSNIATI, saksi ERNAWATI dan saksi DASRIL tertarik dengan penawaran harga rumah tersebut dan penyelesaian pembangunan rumahnya tersebut termasuk cepat, kemudian masing-masing para saksi mendatangi kantor PT Pratama Utama Jaya di Jalan Bakti IV No.12, Kelurahan Tangkerang Barat, Kecamatan Marpoyan Damai, Kota Pekanbaru dan langsung bertemu dengan terdakwa sebagai direktornya;

- Bahwa selanjutnya terdakwa menjelaskan dan mempromosikan perumahan tersebut dan pembayaran pembelian rumah per unitnya oleh konsumen dapat diangsur dan juga dapat dibayar secara tunai sebesar Rp.140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah) untuk per unitnya, kemudian saksi SYAHRIL bersama istrinya DEWI SUSANTI (alm) membayar uang pembelian rumahnya di Perumahan Madani D"Club Property di Jalan Andalas Simpang Proyek, Kecamatan Tenayan Raya, Kota Pekanbaru dan uang yang disetorkan sebanyak Rp.119.200.000,- (seratus sembilan belas juta dua ratus ribu rupiah) dibayar tunai/cash kepada terdakwa di tanggal 17 Juni tahun 2019;
- Bahwa kemudian saksi ERNAWATI tertarik atas promosi perumahan tersebut, kemudian saksi ERNAWATI memesan dan membeli 1 (satu) unit rumah type 138/108 M2 di Perumahan Patin Cluster di Jalan Patin, Taman Karya, Kabupaten Kampar dengan harga Rp.140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah) dan kemudian saksi ERNAWATI melakukan pembayaran secara tunai sebesar Rp.140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id



- melalui transfer ke rekening Mandiri atas nama terdakwa **HENGKI ARZA** dan pembayaran dilakukan saksi ERNAWATI di tanggal 11 November 2020;
- Bahwa kemudian saksi ROSNIATI tertarik atas promosi perumahan tersebut dan saksi memesan dan membeli 1 (satu) unit rumah type 38/108 di Perumahan Patin Cluster di Jalan Patin, Taman Karya, Kabupaten Kampar dan saksi ROSNIATI menyerahkan/menyetor uang pembayaran pembelian rumah sebesar Rp.185.000.000,- (seratus delapan puluh lima juta rupiah), dan pembayaran dilakukan saksi ROSNIATI dengan cara ditransfer lewat rekening terdakwa di tanggal 06 Februari 2021;
  - Bahwa selanjutnya saksi DASRIL tertarik atas promosi perumahan tersebut dan memesan serta membeli 1 (satu) unit rumah type 138/108 M2 di Perumahan Patin Cluster di Jalan Patin, Taman Karya, Kabupaten Kampar dengan harga Rp.140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah), kemudian DASRIL menyerahkan/menyetorkan uang sebesar Rp.135.000.000,- (seratus tiga puluh lima juta rupiah) untuk pembelian 1 (satu) unit rumah type 138/117 M2 di Blok D Perumahan Patin Cluster di Jalan Patin, Taman Karya, Kabupaten Kampar dan pembayaran tunai oleh saksi DASRIL di pada tanggal 22 Desember tahun 2020 dikirim lewat transfer ke Bank Mandiri atas nama terdakwa HENGKI;
  - Bahwa selanjutnya saksi JERI ANDRE PINEM tertarik atas promosi perumahan tersebut dan memesan serta membeli 1 (satu) unit rumah type 138/108 M2 di Perumahan Patin Cluster di Jalan Patin, Taman Karya, Kabupaten Kampar dengan harga Rp.140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah), kemudian saksi JERI membayar sejumlah uang sebesar Rp.91.600.000,- (sembilan satu juta enam ratus ribu rupiah) ke rekening bank Mandiri atas nama terdakwa HENGKI pembayaran pada tanggal 13 April tahun 2020 untuk pembelian 1 (satu) unit rumah type 38/108 M2 di Blok D No.5 Perumahan Patin Cluster di Jalan Patin, Taman Karya, Kabupaten Kampar, dan semua uang pembayaran pembelian rumah yang diterima terdakwa dengan total sebesar Rp. 675.800.000 (enam ratus tujuh puluh lima juta delapan ratus ribu rupiah);
  - Bahwa setelah ditunggu sudah lebih dari 3 (tiga) bulan baik itu penyelesaian rumah dan tenggang waktu selama 3 (tiga) bulan sesuai dengan janji terdakwa HENGKI sebagai Direktur PT Pratama Utama Jaya untuk Perumahan Patin Cluster di Jalan Patin, Taman Karya, Kabupaten Kampar para saksi yaitu saksi SYAHRIL yang mewakili DEWI SUSANTI (alm), saksi

Halaman 28 dari 52 Halaman Putusan Nomor 726/Pid.B/2024/PN Pbr





ROSNIATI, saksi ERNAWATI saksi DASRIL, dan saksi JERI ANDRE PINEM tidak dapat memiliki rumah yang sudah dipesan dan dibeli oleh para saksi tersebut dan tidak terjadi penyerahan kunci rumah dari terdakwa ke masing-masing pemilik rumah tersebut, dan uang yang sudah diterima terdakwa sebanyak Rp. 675.800.000 (enam ratus tujuh puluh lima juta delapan ratus ribu rupiah) tidak dapat dikembalikan oleh terdakwa kepada masing-masing saksi dikarenakan uang tersebut sudah dipakai terdakwa untuk kepentingan pribadinya;

- Bahwa semua benar barang bukti yang diajukan di persidangan tersebut;
- Bahwa akibat perbuatan terdakwa tersebut, maka saksi DEWI SUSANTI, ERNAWATI, ROSNIATI, saksi DASRIL, saksi JERRY keseluruhannya mengalami kerugian sebesar Rp. 675.800.000 (enam ratus tujuh puluh lima juta delapan ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa Terdakwa tidak menghadirkan saksi yang meringankan (*a decharge*) di persidangan;

Menimbang, bahwa Penuntut Umum mengajukan barang bukti sebagai berikut:

1. 1 (satu) lembar legalisir Spesifikasi Bangunan Rumah Type 38 Patin Cluster D'Club Property yang ditandatangani (JERI ANDRE PINEM);
2. 1 (satu) lembar legalisir Tanda Terima, tanggal 13 April 2020 Pihak Pertama Sdr. HENGKI ARZA pihak kedua (JERI ANDRE PINEM);
3. 1 (satu) lembar legalisir Surat Pemesanan Unit Rumah, tanggal 13 April 2020 Pihak Pertama Sdr. HENGKI ARZA pihak kedua (JERI ANDRE PINEM) yang dibuat oleh Notaris SRI HARTIKA, S.H;
4. 1 (satu) lembar legalisir Lampiran keterangan pembayaran, tanggal 13 April 2020 terhadap pembelian 1 (satu) Unit rumah Perumahan Andalas D'Club Property Blok D No. 5 Type 38/108 Simpang Proyek, Kota Pekanbaru yang dianggap lunas oleh pihak pertama Sdr. HENGKI ARZA dan Pihak kedua (JERI ANDRE PINEM);
5. 1 (satu) lembar legalisir WAARMERKING Nomor:497/W/III/2021, tanggal 4 Maret 2021;
6. 1 (satu) lembar legalisir Lampiran keterangan pembayaran, tanggal 4 Maret 2021 terhadap pembelian 1 (satu) Unit rumah Type 38/108 Blok K No. 1 Perumahan Patin Cluster Jalan Patin Taman Karya Kampar yang dianggap lunas oleh pihak pertama Sdr. HENGKI ARZA dan Pihak kedua (JERI ANDRE PINEM);



7. 1 (satu) lembar legalisir Spesifikasi Bangunan Rumah Type 38 Patin Cluster D; Club Property yang ditandatangani (JERI ANDRE PINEM);
8. 1 (satu) Rangkap legalisir Tanda Terima, tanggal 4 Maret 2021 antara Pihak Pertama Sdr. HENGKI ARZA pihak kedua (JERI ANDRE PINEM);
9. 1 (satu) Rangkap legalisir Surat Pemesanan Rumah, tanggal 4 Maret antara Pihak Pertama Sdr. HENGKI ARZA pihak kedua (JERI ANDRE PINEM).
- 10.1 (satu) lembar Kwitansi Pembayaran PT. Pratama Utama Jaya D'Club Property Jl. Bakti IV No. 12 Kel. Tangkerang Barat Kec. Marpoyan Damai Kota Pekanbaru No. Telp. 0812-6186-6616, No. 0530, tanggal 22 Desember 2020 telah diterima dari DASRIL Uang Sebesar Rp. 134.000.000,- (seratus tiga puluh empat juta rupiah) untuk pembayaran pembelian 1 (satu) Unit rumah type 38/117 Blok D No. 13 Perumahan Patin Cluster pelunasan senilai Rp. 5.000.000,- pada saat sebelum serah terima kunci;
- 11.1 (satu) lembar Surat dengan Kop PT. Pratama Utama Jaya D'Club Property Jl. Bakti IV No. 12 Kel. Tangkerang Barat Kec. Marpoyan Damai Kota Pekanbaru, tanggal 03 Juli 2021 perihal surat pernyataan pembatalan pembelian 1 (satu) Unit rumah type 38/117 Blok D No. 13 Perumahan Patin Cluster yang ditandatangani oleh Pihak Pertama Sdr. HENGKI ARZA dan Pihak Kedua (DASRIL);
- 12.1 (satu) lembar Surat dengan Kop PT. Pratama Utama Jaya D'Club Property Jl. Bakti IV No. 12 Kel. Tangkerang Barat Kec. Marpoyan Damai Kota Pekanbaru, tanggal 06 Oktober 2021 perihal Surat Pernyataan Pengembalian Dana pembatalan pembelian 1 (satu) Unit rumah type 38/117 Blok D No. 13 Perumahan Patin Cluster yang ditandatangani oleh Sdr. HENGKI ARZA;
- 13.1 (satu) lembar Surat dengan Kop PT. Pratama Utama Jaya D'Club Property Jl. Bakti IV No. 12 Kel. Tangkerang Barat Kec. Marpoyan Damai Kota Pekanbaru, tanggal 14 Desember 2021 perihal Surat Pernyataan Pengembalian Dana pembatalan pembelian 1 (satu) Unit rumah type 38/117 Blok D No. 13 Perumahan Patin Cluster yang ditandatangani oleh Sdr. HENGKI ARZA.
- 14.1 (satu) lembar Kwitansi Pembayaran PT. Pratama Utama Jaya D'Club Property Jl. Bakti IV No. 12 Kel. Tangkerang Barat Kec. Marpoyan Damai Kota Pekanbaru No. Telp. 0812-6186-6616, No. 0095, tanggal 16 November 2020 telah diterima dari ERNAWATI Uang Sebesar Rp. 140.000.000,-



(seratus empat puluh juta rupiah) untuk pembayaran pembelian 1 (satu)

Unit rumah type 38/108 Blok D No. 17 Perumahan Patin Cluster;

15.1 (satu) lembar WAARMERKING Nomor:449/W/XII/2020, tanggal 22 Desember 2020 yang ditandatangani Notaris Pekanbaru SRI HARTIKA;

16.1 (satu) lembar Spesifikasi Bangunan Rumah Type 38 Patin Cluster D;Club Property yang ditandatangani (ERNAWATI);

17.1 (satu) Rangkap Tanda Terima, tanggal 11 November 2020 Pihak Pertama Sdr. HENGKI ARZA pihak kedua Sdr. ERNAWATI;

18.1 (satu) Rangkap Surat Pemesanan Unit Rumah, tanggal 11 November 2020 Pihak Pertama Sdr. HENGKI ARZA pihak kedua Sdr. ERNAWATI yang dibuat oleh Notaris SRI HARTIKA, S.H;

19.1 (satu) lembar Lampiran keterangan pembayaran 1 (satu) Unit rumah type 38/108 Blok D No. 17 Perumahan Patin Cluster yang dianggap lunas oleh pihak pertama Sdr. HENGKI ARZA dan Pihak kedua (ERNAWATI);

20.1 (satu) lembar Surat dengan Kop PT. Pratama Utama Jaya D'Club Property Jl. Bakti IV No. 12 Kel. Tangkerang Barat Kec. Marpoyan Damai Kota Pekanbaru, tanggal 05 Januari 2021 perihal surat pernyataan pembatalan pembelian 1 (satu) Unit rumah type 38/108 Blok D No. 17 Perumahan Patin Cluster yang ditandatangani oleh Pihak Pertama Sdr. HENGKI ARZA dan Pihak Kedua (ERNAWATI);

21.1 (satu) lembar Surat dengan Kop PT. Pratama Utama Jaya D'Club Property Jl. Bakti IV No. 12 Kel. Tangkerang Barat Kec. Marpoyan Damai Kota Pekanbaru, tanggal 02 Maret 2021 perihal Surat Pernyataan Pengembalian Dana pembatalan pembelian 1 (satu) Unit rumah type 38/108 Blok D No. 17 Perumahan Patin Cluster yang ditandatangani oleh Sdr. HENGKI ARZA;

22.1 (satu) lembar Surat dengan Kop PT. Pratama Utama Jaya D'Club Property Jl. Bakti IV No. 12 Kel. Tangkerang Barat Kec. Marpoyan Damai Kota Pekanbaru, tanggal 01 Juni 2021 perihal Surat Pernyataan Pengembalian Dana pembatalan pembelian 1 (satu) Unit rumah type 38/108 Blok D No. 17 Perumahan Patin Cluster yang ditandatangani oleh Sdr. HENGKI ARZA.

23.1 (satu) lembar Kwitansi dengan logo D'Club Property Jl. Bakti IV No. 12 Kel. Tangkerang Barat Kec. Marpoyan Damai, Kota Pekanbaru Telp;081261866616 OR No. 17/C1/19 tanggal 17 juni 2019 diterima dari DEWI SUSANTI terbilang seratus Sembilan belas juta dua ratus ribu rupiah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id



tujuan Pelunasan Blok C No. 1 Perum Madani D'CLUB PROPERTY ditandatangani yang menerima Terdakwa HENGKY ARZA yang menyerahkan Sdri. DEWI SUSANTI;

24.1 (satu) lembar WAARMERKING tanggal 18 Juni 2019 Nomor: 102/W/VI/2019;

25.1 (satu) Rangkap Tanda Terima, tanggal 17 juni 2019 Pihak Pertama Sdr. HENGKI ARZA pihak kedua Sdri. DEWI SUSANTI;

26.1 (satu) Rangkap Surat Pemesanan Unit Rumah, tanggal 17 juni 2019 Pihak Pertama Sdr. HENGKI ARZA pihak kedua Sdri. DEWI SUSANTI yang dibuat oleh Notaris SRI HARTIKA, S.H;

27.1 (satu) lembar Spesifikasi Bangunan Madani D'Club Property Type 38 yang diketahui dan disetujui oleh Sdri. DEWI SUSANTI.

28.1 (satu) lembar Kwitansi Pembayaran PT. Pratama Utama Jaya D'Club Property Jl. Bakti IV No. 12 Kel. Tangkerang Barat Kec. Marpoyan Damai Kota Pekanbaru No. Telp. 0812-6186-6616, No. 0164, tanggal 6 Februari 2021 telah diterima dari ROSNIATI Uang Sebesar Rp. 5.000.000,- (Lima juta rupiah) untuk pembayaran pembelian 1 (satu) Unit rumah type 38/108 Blok J No. 16 Perumahan Patin Cluster;

29.1 (satu) lembar Kwitansi Pembayaran PT. Pratama Utama Jaya D'Club Property Jl. Bakti IV No. 12 Kel. Tangkerang Barat Kec. Marpoyan Damai Kota Pekanbaru No. Telp. 0812-6186-6616, No. 0167, tanggal 9 Februari 2021 telah diterima dari ROSNIATI Uang Sebesar Rp. 180.000.000,- (Seratus delapan puluh juta rupiah) untuk pembayaran pembelian 1 (satu) Unit rumah type 38/108 Blok J No. 16 Perumahan Patin Cluster;

30.1 (satu) lembar Spesifikasi Bangunan Rumah Type 38 Patin Cluster D'Club Property yang ditandatangani ROSNIATI;

31.1 (satu) Rangkap Tanda Terima, tanggal 09 Februari 2021 Pihak Pertama Terdakwa HENGKY ARZA pihak kedua Sdri. ROSNIATI;

32.1 (satu) Rangkap Surat Pemesanan Unit Rumah, tanggal 09 Februari 2021 Pihak Pertama Terdakwa HENGKY ARZA pihak kedua Sdri. ROSNIATI yang dibuat oleh Notaris SRI HARTIKA, S.H;

33.1 (satu) lembar Lampiran keterangan pembayaran 1 (satu) Unit rumah type 38/108 Blok J No. 16 Perumahan Patin Cluster yang dianggap lunas oleh pihak pertama Terdakwa HENGKY ARZA dan Pihak kedua Sdri. ROSNIATI;

34.1 (satu) lembar Surat dengan Kop PT. Pratama Utama Jaya D'Club Property Jl. Bakti IV No. 12 Kel. Tangkerang Barat Kec. Marpoyan Damai

Halaman 32 dari 52 Halaman Putusan Nomor 726/Pid.B/2024/PN Pbr



Kota Pekanbaru, tanggal 28 Agustus 2021 perihal surat pernyataan pembatalan pembelian 1 (satu) Unit rumah type 38/108 Blok J No. 16 Perumahan Patin Cluster yang ditandatangani oleh Pihak Pertama Terdakwa HENGKY ARZA dan Pihak Kedua Sdri. ROSNIATI;

35.1 (satu) lembar Surat dengan Kop PT. Pratama Utama Jaya D'Club Property Jl. Bakti IV No. 12 Kel. Tangkerang Barat Kec. Marpoyan Damai Kota Pekanbaru, tanggal 15 November 2021 perihal surat pernyataan Pengembalian dana pembelian 1 (satu) Unit rumah type 38/108 Blok J No. 16 Perumahan Patin Cluster yang ditandatangani oleh Terdakwa HENGKY ARZA selaku Direktur Utama PT. Pratama Utama Jaya;

36.1 (satu) lembar Surat dengan Kop PT. Pratama Utama Jaya D'Club Property Jl. Bakti IV No. 12 Kel. Tangkerang Barat Kec. Marpoyan Damai Kota Pekanbaru, tanggal 14 Desember 2021 perihal surat pernyataan Pengembalian dana pembelian 1 (satu) Unit rumah type 38/108 Blok J No. 16 Perumahan Patin Cluster yang ditandatangani oleh Terdakwa HENGKY ARZA selaku Direktur Utama PT. Pratama Utama Jaya;

37.1 (satu) lembar Surat dengan Kop PT. Pratama Utama Jaya D'Club Property Jl. Bakti IV No. 12 Kel. Tangkerang Barat Kec. Marpoyan Damai Kota Pekanbaru, tanggal 19 Januari 2022 perihal Surat Pernyataan Pengembalian Dana pembatalan pembelian 1 (satu) Unit rumah type 38/108 Blok D No. 17 Perumahan Patin Cluster yang ditandatangani oleh Terdakwa HENGKY ARZA selaku Direktur Utama PT. Pratama Utama Jaya.

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

- Bahwa berawal dari terdakwa memiliki lahan di wilayah Jalan Patin Desa Tarai Bangun, Kecamatan Tambang, Kabupaten Kampar, kemudian terdakwa membuka lahan tersebut dengan membangun perumahan PATIN CLUSTER PROPERTY dan terdakwa sebagai Direktur PT Pratama Utama Jaya dan berdiri sejak tanggal 04 Juli 2018, selanjutnya terdakwa menawarkan perumahan tersebut melalui marketingnya dan juga promosi dilakukan terdakwa juga dimana terdakwa menawarkan harga yang lebih murah dari perumahan lain dan harga rumah Type 38/108 M2 dengan harga Rp.140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah) per unitnya, selanjutnya pembangunan rumah per unitnya dapat selesai selama 3 (tiga) bulan ditambah 3 (tiga) bulan lagi masa tenggang barulah dilakukan serah terima





kunci kepada konsumen yang membeli rumah PATIN CLUSTER PROPERTY milik terdakwa tersebut;

- Bahwa kemudian promosi yang ditawarkan terdakwa adalah bahwa setiap pembelian rumah PATIN CLUSTER PROPERTY tidak dikenakan biaya Notaris, PJB, AJB dan biaya Balik Nama, PBB, IMB dan biaya BPHTB, rumah dan tanah yang dibeli konsumen merupakan Sertifikat Hak Milik (SHM) dan perolehan Sertifikat Hak Milik (SHM) akan diserahkan kepada konsumen setelah proses Balik nama selesai dan dalam jangka waktu minimal 1 (satu) tahun dihitung sejak terima kunci, dan masih banyak promo lainnya, selanjutnya saudara DEWI SUSANTI (alm) bersama dengan suaminya saksi INDRA SYAHRIL, kemudian saksi ROSNIATI, saksi ERNAWATI dan saksi DASRIL tertarik dengan penawaran harga rumah tersebut dan penyelesaian pembangunan rumahnya tersebut termasuk cepat, kemudian masing-masing para saksi mendatangi kantor PT Pratama Utama Jaya di Jalan Bakti IV No.12, Kelurahan Tangkerang Barat, Kecamatan Marpoyan Damai, Kota Pekanbaru dan langsung bertemu dengan terdakwa sebagai direktornya, selanjutnya terdakwa menjelaskan dan mempromosikan perumahan tersebut dan pembayaran pembelian rumah per unitnya oleh konsumen dapat diangsur dan juga dapat dibayar secara tunai sebesar Rp.140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah) untuk per unitnya, kemudian saksi SYAHRIL bersama istrinya DEWI SUSANTI (alm) membayar uang pembelian rumahnya di Perumahan Madani D"Club Property di Jalan Andalas Simpang Proyek, Kecamatan Tenayan Raya, Kota Pekanbaru dan uang yang disetorkan sebanyak Rp.119.200.000,- (seratus sembilan belas juta dua ratus ribu rupiah) dibayar tunai/cash kepada terdakwa di tanggal 17 Juni tahun 2019, kemudian saksi ERNAWATI tertarik atas promosi perumahan tersebut, kemudian saksi memesan dan membeli 1 (satu) unit rumah type 138/108 M2 di Perumahan Patin Cluster di Jalan Patin, Taman Karya, Kabupaten Kampar dengan harga Rp.140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah) dan kemudian saksi ERNAWATI melakukan pembayaran secara tunai sebesar Rp.140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah) melalui transfer ke rekening Mandiri atas nama terdakwa **HENGKI ARZA** dan pembayaran dilakukan saksi ERNAWATI di tanggal 11 November 2020, kemudian saksi ROSNIATI tertarik atas promosi perumahan tersebut dan saksi memesan dan membeli 1 (satu) unit rumah type 38/108 di Perumahan Patin Cluster di Jalan Patin, Taman Karya, Kabupaten Kampar dan saksi ROSNIATI



menyerahkan/menyetor uang pembayaran pembelian rumah sebesar Rp.185.000.000,- (seratus delapan puluh lima juta rupiah), dan pembayaran dilakukan saksi ROSNIATI dengan cara ditransfer lewat rekening terdakwa di tanggal 06 Februari 2021, selanjutnya saksi DASRIL tertarik atas promosi perumahan tersebut dan memesan serta membeli 1 (satu) unit rumah type 138/108 M2 di Perumahan Patin Cluster di Jalan Patin, Taman Karya, Kabupaten Kampar dengan harga Rp.140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah), kemudian DASRIL menyerahkan/menyetorkan uang sebesar Rp.135.000.000,- (seratus tiga puluh lima juta rupiah) untuk pembelian 1 (satu) unit rumah type 138/117 M2 di Blok D Perumahan Patin Cluster di Jalan Patin, Taman Karya, Kabupaten Kampar dan pembayaran tunai oleh saksi DASRIL di pada tanggal 22 Desember tahun 2020 dikirim lewat transfer ke Bank Mandiri atas nama terdakwa HENGKI, selanjutnya saksi JERI ANDRE PINEM tertarik atas promosi perumahan tersebut dan memesan serta membeli 1 (satu) unit rumah type 138/108 M2 di Perumahan Patin Cluster di Jalan Patin, Taman Karya, Kabupaten Kampar dengan harga Rp.140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah), kemudian saksi JERI membayar sejumlah uang sebesar Rp.91.600.000,- (sembilan satu juta enam ratus ribu rupiah) ke rekening bank Mandiri atas nama terdakwa HENGKI pembayaran pada tanggal 13 April tahun 2020 untuk pembelian 1 (satu) unit rumah type 38/108 M2 di Blok D No.5 Perumahan Patin Cluster di Jalan Patin, Taman Karya, Kabupaten Kampar, dan semua uang pembayaran pembelian rumah yang diterima terdakwa dengan total sebesar Rp. 675.800.000 (enam ratus tujuh puluh lima juta delapan ratus ribu rupiah);

- Bahwa akan tetapi setelah ditunggu sudah lebih dari 3 (tiga) bulan baik itu penyelesaian rumah dan tenggang waktu selama 3 (tiga) bulan sesuai dengan janji terdakwa HENGKI sebagai Direktur PT Pratama Utama Jaya untuk Perumahan Patin Cluster di Jalan Patin, Taman Karya, Kabupaten Kampar para saksi yaitu saksi SYAHRIL yang mewakili DEWI SUSANTI (alm), saksi ROSNIATI, saksi ERNAWATI saksi DASRIL, dan saksi JERI ANDRE PINEM tidak dapat memiliki rumah yang sudah dipesan dan dibeli oleh para saksi tersebut dan tidak terjadi penyerahan kunci rumah dari terdakwa ke masing-masing pemilik rumah tersebut, dan uang yang sudah diterima terdakwa sebanyak Rp. 675.800.000 (enam ratus tujuh puluh lima juta delapan ratus ribu rupiah) tidak dapat dikembalikan oleh terdakwa



kepada masing-masing saksi dikarenakan uang tersebut sudah dipakai terdakwa untuk kepentingan pribadinya.

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 yang berbentuk alternatif, sehingga Majelis Hakim dengan memperhatikan fakta-fakta hukum tersebut diatas memilih langsung dakwaan Alternatif Kesatu sebagaimana diatur dalam Pasal 378 KUHP Jo Pasal 64 Ayat (1) KUHP yang unsur-unsurnya adalah 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 menghapus piutang;
3. Beberapa perbuatan meskipun masing-masing merupakan kejahatan atau pelanggaran, ada hubungannya sedemikian rupa sehingga harus dipandang sebagai satu perbuatan berlanjut;

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

#### **Ad.1. Barang Siapa;**

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan unsur "Barang siapa" adalah ditujukan kepada tiap-tiap orang selaku subjek hukum pendukung hak dan kewajiban hukum yang dapat dipertanggungjawabkan perbuatannya dihadapan hukum ;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta yang terungkap dipersidangan orang yang diajukan kepersidangan ternyata benar Terdakwa **HENGKI ARZA Bin ZAWAWI**, yang didakwa sebagai pelaku tindak pidana dalam dakwaan Penuntut Umum, dan pada awal persidangan sewaktu ditanyakan identitasnya ternyata Terdakwa mengakui dan membenarkan identitasnya sebagaimana tersebut dalam surat dakwaan;

Menimbang, bahwa keterangan saksi-saksi maka Terdakwa tersebut adalah benar sebagai orang yang didakwa untuk diajukan didepan persidangan



sehingga dengan demikian tidak ada kekeliruan atas orang yang diajukan sebagai Terdakwa, dengan demikian unsur ini telah terpenuhi ;

Menimbang, bahwa apakah kepada Terdakwa **HENGKI ARZA Bin ZAWAWI** dapat dimintakan pertanggungjawaban atas perbuatannya hal ini masih sangat tergantung kepada unsur-unsur yang menyertainya dibawah ini ;

**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 menghapus 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 dari terdakwa memiliki lahan di wilayah Jalan Patin Desa Tarai Bangun, Kecamatan Tambang, Kabupaten Kampar, kemudian terdakwa membuka lahan tersebut dengan membangun perumahan PATIN CLUSTER PROPERTY dan terdakwa sebagai Direkturnya PT Pratama Utama Jaya dan berdiri sejak tanggal 04 Juli 2018, selanjutnya terdakwa menawarkan perumahan tersebut melalui marketingnya dan juga promosi dilakukan terdakwa juga dimana terdakwa menawarkan harga yang lebih murah dari perumahan lain dan harga rumah Type 38/108 M2 dengan harga Rp.140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah) per unitnya, selanjutnya pembangunan rumah per unitnya dapat selesai selama 3 (tiga) bulan ditambah 3 (tiga) bulan lagi masa tenggang barulah dilakukan serah terima kunci kepada konsumen yang membeli rumah PATIN CLUSTER PROPERTY milik terdakwa tersebut;

Menimbang, bahwa kemudian promosi yang ditawarkan terdakwa adalah bahwa setiap pembelian rumah PATIN CLUSTER PROPERTY tidak dikenakan biaya Notaris, PJB,AJB dan biaya Balik Nama, PBB,IMB dan biaya BPHTB, rumah dan tanah yang dibeli konsumen merupakan Sertifikat Hak Milik (SHM) dan perolehan Sertifikat Hak Milik (SHM) akan diserahkan kepada konsumen setelah proses Balik nama selesai dan dalam jangka waktu minimal 1 (satu) tahun terhitung sejak terima kunci, dan masih banyak promo lainnya,



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id



selanjutnya saudara DEWI SUSANTI (alm) bersama dengan suaminya saksi INDRA SYAHRIL, kemudian saksi ROSNIATI, saksi ERNAWATI dan saksi DASRIL tertarik dengan penawaran harga rumah tersebut dan penyelesaian pembangunan rumahnya tersebut termasuk cepat, kemudian masing-masing para saksi mendatangi kantor PT Pratama Utama Jaya di Jalan Bakti IV No.12, Kelurahan Tangkerang Barat, Kecamatan Marpoyan Damai, Kota Pekanbaru dan langsung bertemu dengan terdakwa sebagai direktornya, selanjutnya terdakwa menjelaskan dan mempromosikan perumahan tersebut dan pembayaran pembelian rumah per unitnya oleh konsumen dapat diangsur dan juga dapat dibayar secara tunai sebesar Rp.140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah) untuk per unitnya, kemudian saksi SYAHRIL bersama istrinya DEWI SUSANTI (alm) membayar uang pembelian rumahnya di Perumahan Madani D"Club Property di Jalan Andalas Simpang Proyek, Kecamatan Tenayan Raya, Kota Pekanbaru dan uang yang disetorkan sebanyak Rp.119.200.000,- (seratus sembilan belas juta dua ratus ribu rupiah) dibayar tunai/cash kepada terdakwa di tanggal 17 Juni tahun 2019, kemudian saksi ERNAWATI tertarik atas promosi perumahan tersebut, kemudian saksi memesan dan membeli 1 (satu) unit rumah type 138/108 M2 di Perumahan Patin Cluster di Jalan Patin, Taman Karya, Kabupaten Kampar dengan harga Rp.140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah) dan kemudian saksi ERNAWATI melakukan pembayaran secara tunai sebesar Rp.140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah) melalui transfer ke rekening Mandiri atas nama terdakwa **HENGKI ARZA** dan pembayaran dilakukan saksi ERNAWATI di tanggal 11 November 2020, kemudian saksi ROSNIATI tertarik atas promosi perumahan tersebut dan saksi memesan dan membeli 1 (satu) unit rumah type 38/108 di Perumahan Patin Cluster di Jalan Patin, Taman Karya, Kabupaten Kampar dan saksi ROSNIATI menyerahkan/menyetor uang pembayaran pembelian rumah sebesar Rp.185.000.000,- (seratus delapan puluh lima juta rupiah), dan pembayaran dilakukan saksi ROSNIATI dengan cara ditransfer lewat rekening terdakwa di tanggal 06 Februari 2021, selanjutnya saksi DASRIL tertarik atas promosi perumahan tersebut dan memesan serta membeli 1 (satu) unit rumah type 138/108 M2 di Perumahan Patin Cluster di Jalan Patin, Taman Karya, Kabupaten Kampar dengan harga Rp.140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah), kemudian DASRIL menyerahkan/menyetorkan uang sebesar Rp.135.000.000,- (seratus tiga puluh lima juta rupiah) untuk pembelian 1 (satu) unit rumah type 138/117 M2 di Blok D Perumahan Patin Cluster di Jalan Patin,

Halaman 38 dari 52 Halaman Putusan Nomor 726/Pid.B/2024/PN Pbr





Taman Karya, Kabupaten Kampar dan pembayaran tunai oleh saksi DASRIL di pada tanggal 22 Desember tahun 2020 dikirim lewat transfer ke Bank Mandiri atas nama terdakwa HENGKI, selanjutnya saksi JERI ANDRE PINEM tertarik atas promosi perumahan tersebut dan memesan serta membeli 1 (satu) unit rumah type 138/108 M2 di Perumahan Patin Cluster di Jalan Patin, Taman Karya, Kabupaten Kampar dengan harga Rp.140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah), kemudian saksi JERI membayar sejumlah uang sebesar Rp.91.600.000,- (sembilan satu juta enam ratus ribu rupiah) ke rekening bank Mandiri atas nama terdakwa HENGKI pembayaran pada tanggal 13 April tahun 2020 untuk pembelian 1 (satu) unit rumah type 38/108 M2 di Blok D No.5 Perumahan Patin Cluster di Jalan Patin, Taman Karya, Kabupaten Kampar, dan semua uang pembayaran pembelian rumah yang diterima terdakwa dengan total sebesar Rp. 675.800.000 (enam ratus tujuh puluh lima juta delapan ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa akan tetapi setelah ditunggu sudah lebih dari 3 (tiga) bulan baik itu penyelesaian rumah dan tenggang waktu selama 3 (tiga) bulan sesuai dengan janji terdakwa HENGKI sebagai Direktur PT Pratama Utama Jaya untuk Perumahan Patin Cluster di Jalan Patin, Taman Karya, Kabupaten Kampar para saksi yaitu saksi SYAHRIL yang mewakili DEWI SUSANTI (alm), saksi ROSNIATI, saksi ERNAWATI saksi DASRIL, dan saksi JERI ANDRE PINEM tidak dapat memiliki rumah yang sudah dipesan dan dibeli oleh para saksi tersebut dan tidak terjadi penyerahan kunci rumah dari terdakwa ke masing-masing pemilik rumah tersebut, dan uang yang sudah diterima terdakwa sebanyak Rp. 675.800.000 (enam ratus tujuh puluh lima juta delapan ratus ribu rupiah) tidak dapat dikembalikan oleh terdakwa kepada masing-masing saksi dikarenakan uang tersebut sudah dipakai terdakwa untuk kepentingan pribadinya;

Menimbang, bahwa dengan demikian unsur ini telah terpenuhi dan terbukti ;

**Ad.3. “Beberapa perbuatan meskipun masing-masing merupakan kejahatan atau pelanggaran, ada hubungannya sedemikian rupa sehingga harus dipandang sebagai satu perbuatan berlanjut”;**

Menimbang, bahwa berdasarkan dari keterangan saksi-saksi, keterangan terdakwa dan barang bukti maka diperoleh fakta-fakta hukum sebagai berikut bahwa berawal dari terdakwa memiliki lahan di wilayah Jalan Patin Desa Tarai Bangun, Kecamatan Tambang, Kabupaten Kampar, kemudian terdakwa



membuka lahan tersebut dengan membangun perumahan PATIN CLUSTER PROPERTY dan terdakwa sebagai Direkturnya PT Pratama Utama Jaya dan berdiri sejak tanggal 04 Juli 2018, selanjutnya terdakwa menawarkan perumahan tersebut melalui marketingnya dan juga promosi dilakukan terdakwa juga dimana terdakwa menawarkan harga yang lebih murah dari perumahan lain dan harga rumah Type 38/108 M2 dengan harga Rp.140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah) per unitnya, selanjutnya pembangunan rumah per unitnya dapat selesai selama 3 (tiga) bulan ditambah 3 (tiga) bulan lagi masa tenggang barulah dilakukan serah terima kunci kepada konsumen yang membeli rumah PATIN CLUSTER PROPERTY milik terdakwa tersebut;

Menimbang, bahwa kemudian promosi yang ditawarkan terdakwa adalah bahwa setiap pembelian rumah PATIN CLUSTER PROPERTY tidak dikenakan biaya Notaris, PJB,AJB dan biaya Balik Nama, PBB,IMB dan biaya BPHTB, rumah dan tanah yang dibeli konsumen merupakan Sertifikat Hak Milik (SHM) dan perolehan Sertifikat Hak Milik (SHM) akan diserahkan kepada konsumen setelah proses Balik nama selesai dan dalam jangka waktu minimal 1 (satu) tahun terhitung sejak terima kunci, dan masih banyak promo lainnya, selanjutnya saudara DEWI SUSANTI (alm) bersama dengan suaminya saksi INDRA SYAHRIL, kemudian saksi ROSNIATI, saksi ERNAWATI dan saksi DASRIL tertarik dengan penawaran harga rumah tersebut dan penyelesaian pembangunan rumahnya tersebut termasuk cepat, kemudian masing-masing para saksi mendatangi kantor PT Pratama Utama Jaya di Jalan Bakti IV No.12, Kelurahan Tangkerang Barat, Kecamatan Marpoyan Damai, Kota Pekanbaru dan langsung bertemu dengan terdakwa sebagai direkturnya, selanjutnya terdakwa menjelaskan dan mempromosikan perumahan tersebut dan pembayaran pembelian rumah per unitnya oleh konsumen dapat diangsur dan juga dapat dibayar secara tunai sebesar Rp.140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah) untuk per unitnya, kemudian saksi SYAHRIL bersama istrinya DEWI SUSANTI (alm) membayar uang pembelian rumahnya di Perumahan Madani D"Club Property di Jalan Andalas Simpang Proyek, Kecamatan Tenayan Raya, Kota Pekanbaru dan uang yang disetorkan sebanyak Rp.119.200.000,- (seratus sembilan belas juta dua ratus ribu rupiah) dibayar tunai/cash kepada terdakwa di tanggal 17 Juni tahun 2019, kemudian saksi ERNAWATI tertarik atas promosi perumahan tersebut, kemudian saksi memesan dan membeli 1 (satu) unit rumah type 138/108 M2 di Perumahan Patin Cluster di Jalan Patin, Taman Karya, Kabupaten Kampar dengan harga Rp.140.000.000,- (seratus empat



puluh juta rupiah) dan kemudian saksi ERNAWATI melakukan pembayaran secara tunai sebesar Rp.140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah) melalui transfer ke rekening Mandiri atas nama terdakwa **HENGKI ARZA** dan pembayaran dilakukan saksi ERNAWATI di tanggal 11 November 2020, kemudian saksi ROSNIATI tertarik atas promosi perumahan tersebut dan saksi memesan dan membeli 1 (satu) unit rumah type 38/108 di Perumahan Patin Cluster di Jalan Patin, Taman Karya, Kabupaten Kampar dan saksi ROSNIATI menyerahkan/menyetor uang pembayaran pembelian rumah sebesar Rp.185.000.000,- (seratus delapan puluh lima juta rupiah), dan pembayaran dilakukan saksi ROSNIATI dengan cara ditransfer lewat rekening terdakwa di tanggal 06 Februari 2021, selanjutnya saksi DASRIL tertarik atas promosi perumahan tersebut dan memesan serta membeli 1 (satu) unit rumah type 138/108 M2 di Perumahan Patin Cluster di Jalan Patin, Taman Karya, Kabupaten Kampar dengan harga Rp.140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah), kemudian DASRIL menyerahkan/menyetorkan uang sebesar Rp.135.000.000,- (seratus tiga puluh lima juta rupiah) untuk pembelian 1 (satu) unit rumah type 138/117 M2 di Blok D Perumahan Patin Cluster di Jalan Patin, Taman Karya, Kabupaten Kampar dan pembayaran tunai oleh saksi DASRIL di pada tanggal 22 Desember tahun 2020 dikirim lewat transfer ke Bank Mandiri atas nama terdakwa HENGKI, selanjutnya saksi JERI ANDRE PINEM tertarik atas promosi perumahan tersebut dan memesan serta membeli 1 (satu) unit rumah type 138/108 M2 di Perumahan Patin Cluster di Jalan Patin, Taman Karya, Kabupaten Kampar dengan harga Rp.140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah), kemudian saksi JERI membayar sejumlah uang sebesar Rp.91.600.000,- (sembilan satu juta enam ratus ribu rupiah) ke rekening bank Mandiri atas nama terdakwa HENGKI pembayaran pada tanggal 13 April tahun 2020 untuk pembelian 1 (satu) unit rumah type 38/108 M2 di Blok D No.5 Perumahan Patin Cluster di Jalan Patin, Taman Karya, Kabupaten Kampar, dan semua uang pembayaran pembelian rumah yang diterima terdakwa dengan total sebesar Rp. 675.800.000 (enam ratus tujuh puluh lima juta delapan ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta tersebut, maka unsur “Beberapa perbuatan meskipun masing-masing merupakan kejahatan atau pelanggaran, ada hubungannya sedemikian rupa sehingga harus dipandang sebagai satu perbuatan berlanjut” telah terpenuhi;



Menimbang, bahwa oleh karena semua unsur dari Pasal 378 KUHP Jo Pasal 64 Ayat (1) KUHP telah terpenuhi, maka Terdakwa haruslah dinyatakan telah terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan tindak pidana sebagaimana didakwakan dalam dakwaan Alternatif Kesatu;

Menimbang, bahwa oleh karena Terdakwa dinyatakan bersalah dan dijatuhi pidana maka pembelaan Terdakwa secara tertulis tanggal 10 September 2024 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;

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

Menimbang, bahwa oleh karena Terdakwa mampu bertanggung jawab, maka harus dinyatakan bersalah dan dijatuhi pidana;

Menimbang, bahwa oleh karena Terdakwa ditahan dalam perkara lain sehingga Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkan masalah penahanan Terdakwa dalam perkara ini dan diperintahkan agar Terdakwa tetap berada dalam tahanan;

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

Menimbang, bahwa terhadap barang bukti berupa :

1. 1 (satu) lembar legalisir Spesifikasi Bangunan Rumah Type 38 Patin Cluster D'Club Property yang ditandatangani (JERI ANDRE PINEM);
2. 1 (satu) lembar legalisir Tanda Terima, tanggal 13 April 2020 Pihak Pertama Sdr. HENGKI ARZA pihak kedua (JERI ANDRE PINEM);
3. 1 (satu) lembar legalisir Surat Pemesanan Unit Rumah, tanggal 13 April 2020 Pihak Pertama Sdr. HENGKI ARZA pihak kedua (JERI ANDRE PINEM) yang dibuat oleh Notaris SRI HARTIKA, S.H;
4. 1 (satu) lembar legalisir Lampiran keterangan pembayaran, tanggal 13 April 2020 terhadap pembelian 1 (satu) Unit rumah Perumahan Andalas D'Club Property Blok D No. 5 Type 38/108 Simpang Proyek, Kota Pekanbaru yang dianggap lunas oleh pihak pertama Sdr. HENGKI ARZA dan Pihak kedua (JERI ANDRE PINEM);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. 1 (satu) lembar legalisir WAARMERKING Nomor:497/W/III/2021, tanggal 4 Maret 2021;
6. 1 (satu) lembar legalisir Lampiran keterangan pembayaran, tanggal 4 Maret 2021 terhadap pembelian 1 (satu) Unit rumah Type 38/108 Blok K No. 1 Perumahan Patin Cluster Jalan Patin Taman Karya Kampar yang dianggap lunas oleh pihak pertama Sdr. HENGKI ARZA dan Pihak kedua (JERI ANDRE PINEM);
7. 1 (satu) lembar legalisir Spesifikasi Bangunan Rumah Type 38 Patin Cluster D;Club Property yang ditandatangani (JERI ANDRE PINEM);
8. 1 (satu) Rangkap legalisir Tanda Terima, tanggal 4 Maret 2021 antara Pihak Pertama Sdr. HENGKI ARZA pihak kedua (JERI ANDRE PINEM);
9. 1 (satu) Rangkap legalisir Surat Pemesanan Rumah, tanggal 4 Maret antara Pihak Pertama Sdr. HENGKI ARZA pihak kedua (JERI ANDRE PINEM).
- 10.1 (satu) lembar Kwitansi Pembayaran PT. Pratama Utama Jaya D'Club Property Jl. Bakti IV No. 12 Kel. Tangkerang Barat Kec. Marpoyan Damai Kota Pekanbaru No. Telp. 0812-6186-6616, No. 0530, tanggal 22 Desember 2020 telah diterima dari DASRIL Uang Sebesar Rp. 134.000.000,- (seratus tiga puluh empat juta rupiah) untuk pembayaran pembelian 1 (satu) Unit rumah type 38/117 Blok D No. 13 Perumahan Patin Cluster pelunasan senilai Rp. 5.000.000,- pada saat sebelum serah terima kunci;
- 11.1 (satu) lembar Surat dengan Kop PT. Pratama Utama Jaya D'Club Property Jl. Bakti IV No. 12 Kel. Tangkerang Barat Kec. Marpoyan Damai Kota Pekanbaru, tanggal 03 Juli 2021 perihal surat pernyataan pembatalan pembelian 1 (satu) Unit rumah type 38/117 Blok D No. 13 Perumahan Patin Cluster yang ditandatangani oleh Pihak Pertama Sdr. HENGKI ARZA dan Pihak Kedua (DASRIL);
- 12.1 (satu) lembar Surat dengan Kop PT. Pratama Utama Jaya D'Club Property Jl. Bakti IV No. 12 Kel. Tangkerang Barat Kec. Marpoyan Damai Kota Pekanbaru, tanggal 06 Oktober 2021 perihal Surat Pernyataan Pengembalian Dana pembatalan pembelian 1 (satu) Unit rumah type 38/117 Blok D No. 13 Perumahan Patin Cluster yang ditandatangani oleh Sdr. HENGKI ARZA;
- 13.1 (satu) lembar Surat dengan Kop PT. Pratama Utama Jaya D'Club Property Jl. Bakti IV No. 12 Kel. Tangkerang Barat Kec. Marpoyan Damai Kota Pekanbaru, tanggal 14 Desember 2021 perihal Surat Pernyataan Pengembalian Dana pembatalan pembelian 1 (satu) Unit rumah type

Halaman 43 dari 52 Halaman Putusan Nomor 726/Pid.B/2024/PN Pbr





38/117 Blok D No. 13 Perumahan Patin Cluster yang ditandatangani oleh Sdr. HENGKI ARZA.

- 14.1 (satu) lembar Kwitansi Pembayaran PT. Pratama Utama Jaya D'Club Property Jl. Bakti IV No. 12 Kel. Tangkerang Barat Kec. Marpoyan Damai Kota Pekanbaru No. Telp. 0812-6186-6616, No. 0095, tanggal 16 November 2020 telah diterima dari ERNAWATI Uang Sebesar Rp. 140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah) untuk pembayaran pembelian 1 (satu) Unit rumah type 38/108 Blok D No. 17 Perumahan Patin Cluster;
- 15.1 (satu) lembar WAARMERKING Nomor:449/W/XII/2020, tanggal 22 Desember 2020 yang ditandatangani Notaris Pekanbaru SRI HARTIKA;
- 16.1 (satu) lembar Spesifikasi Bangunan Rumah Type 38 Patin Cluster D;Club Property yang ditandatangani (ERNAWATI);
- 17.1 (satu) Rangkap Tanda Terima, tanggal 11 November 2020 Pihak Pertama Sdr. HENGKI ARZA pihak kedua Sdr. ERNAWATI;
- 18.1 (satu) Rangkap Surat Pemesanan Unit Rumah, tanggal 11 November 2020 Pihak Pertama Sdr. HENGKI ARZA pihak kedua Sdr. ERNAWATI yang dibuat oleh Notaris SRI HARTIKA, S.H;
- 19.1 (satu) lembar Lampiran keterangan pembayaran 1 (satu) Unit rumah type 38/108 Blok D No. 17 Perumahan Patin Cluster yang dianggap lunas oleh pihak pertama Sdr. HENGKI ARZA dan Pihak kedua (ERNAWATI);
- 20.1 (satu) lembar Surat dengan Kop PT. Pratama Utama Jaya D'Club Property Jl. Bakti IV No. 12 Kel. Tangkerang Barat Kec. Marpoyan Damai Kota Pekanbaru, tanggal 05 Januari 2021 perihal surat pernyataan pembatalan pembelian 1 (satu) Unit rumah type 38/108 Blok D No. 17 Perumahan Patin Cluster yang ditandatangani oleh Pihak Pertama Sdr. HENGKI ARZA dan Pihak Kedua (ERNAWATI);
- 21.1 (satu) lembar Surat dengan Kop PT. Pratama Utama Jaya D'Club Property Jl. Bakti IV No. 12 Kel. Tangkerang Barat Kec. Marpoyan Damai Kota Pekanbaru, tanggal 02 Maret 2021 perihal Surat Pernyataan Pengembalian Dana pembatalan pembelian 1 (satu) Unit rumah type 38/108 Blok D No. 17 Perumahan Patin Cluster yang ditandatangani oleh Sdr. HENGKI ARZA;
- 22.1 (satu) lembar Surat dengan Kop PT. Pratama Utama Jaya D'Club Property Jl. Bakti IV No. 12 Kel. Tangkerang Barat Kec. Marpoyan Damai Kota Pekanbaru, tanggal 01 Juni 2021 perihal Surat Pernyataan Pengembalian Dana pembatalan pembelian 1 (satu) Unit rumah type



38/108 Blok D No. 17 Perumahan Patin Cluster yang ditandatangani oleh Sdr. HENGKI ARZA.

23.1 (satu) lembar Kwitansi dengan logo D'Club Property Jl. Bakti IV No. 12 Kel. Tangkerang Barat Kec. Marpoyan Damai, Kota Pekanbaru Telp;081261866616 OR No. 17/C1/19 tanggal 17 juni 2019 diterima dari DEWI SUSANTI terbilang seratus Sembilan belas juta dua ratus ribu rupiah tujuan Pelunasan Blok C No. 1 Perum Madani D'CLUB PROPERTY ditandatangani yang menerima Terdakwa HENGKY ARZA yang menyerahkan Sdri. DEWI SUSANTI;

24.1 (satu) lembar WAARMERKING tanggal 18 Juni 2019 Nomor: 102/W/VI/2019;

25.1 (satu) Rangkap Tanda Terima, tanggal 17 juni 2019 Pihak Pertama Sdr. HENGKI ARZA pihak kedua Sdri. DEWI SUSANTI;

26.1 (satu) Rangkap Surat Pemesanan Unit Rumah, tanggal 17 juni 2019 Pihak Pertama Sdr. HENGKI ARZA pihak kedua Sdri. DEWI SUSANTI yang dibuat oleh Notaris SRI HARTIKA, S.H;

27.1 (satu) lembar Spesifikasi Bangunan Madani D'Club Property Type 38 yang diketahui dan disetujui oleh Sdri. DEWI SUSANTI.

28.1 (satu) lembar Kwitansi Pembayaran PT. Pratama Utama Jaya D'Club Property Jl. Bakti IV No. 12 Kel. Tangkerang Barat Kec. Marpoyan Damai Kota Pekanbaru No. Telp. 0812-6186-6616, No. 0164, tanggal 6 Februari 2021 telah diterima dari ROSNIATI Uang Sebesar Rp. 5.000.000,- (Lima juta rupiah) untuk pembayaran pembelian 1 (satu) Unit rumah type 38/108 Blok J No. 16 Perumahan Patin Cluster;

29.1 (satu) lembar Kwitansi Pembayaran PT. Pratama Utama Jaya D'Club Property Jl. Bakti IV No. 12 Kel. Tangkerang Barat Kec. Marpoyan Damai Kota Pekanbaru No. Telp. 0812-6186-6616, No. 0167, tanggal 9 Februari 2021 telah diterima dari ROSNIATI Uang Sebesar Rp. 180.000.000,- (Seratus delapan puluh juta rupiah) untuk pembayaran pembelian 1 (satu) Unit rumah type 38/108 Blok J No. 16 Perumahan Patin Cluster;

30.1 (satu) lembar Spesifikasi Bangunan Rumah Type 38 Patin Cluster D'Club Property yang ditandatangani ROSNIATI;

31.1 (satu) Rangkap Tanda Terima, tanggal 09 Februari 2021 Pihak Pertama Terdakwa HENGKY ARZA pihak kedua Sdri. ROSNIATI;



32.1 (satu) Rangkap Surat Pemesanan Unit Rumah, tanggal 09 Februari 2021 Pihak Pertama Terdakwa HENGKY ARZA pihak kedua Sdri. ROSNIATI yang dibuat oleh Notaris SRI HARTIKA, S.H;

33.1 (satu) lembar Lampiran keterangan pembayaran 1 (satu) Unit rumah type 38/108 Blok J No. 16 Perumahan Patin Cluster yang dianggap lunas oleh pihak pertama Terdakwa HENGKY ARZA dan Pihak kedua Sdri. ROSNIATI;

34.1 (satu) lembar Surat dengan Kop PT. Pratama Utama Jaya D'Club Property Jl. Bakti IV No. 12 Kel. Tangkerang Barat Kec. Marpoyan Damai Kota Pekanbaru, tanggal 28 Agustus 2021 perihal surat pernyataan pembatalan pembelian 1 (satu) Unit rumah type 38/108 Blok J No. 16 Perumahan Patin Cluster yang ditandatangani oleh Pihak Pertama Terdakwa HENGKY ARZA dan Pihak Kedua Sdri. ROSNIATI;

35.1 (satu) lembar Surat dengan Kop PT. Pratama Utama Jaya D'Club Property Jl. Bakti IV No. 12 Kel. Tangkerang Barat Kec. Marpoyan Damai Kota Pekanbaru, tanggal 15 November 2021 perihal surat pernyataan Pengembalian dana pembelian 1 (satu) Unit rumah type 38/108 Blok J No. 16 Perumahan Patin Cluster yang ditandatangani oleh Terdakwa HENGKY ARZA selaku Direktur Utama PT. Pratama Utama Jaya;

36.1 (satu) lembar Surat dengan Kop PT. Pratama Utama Jaya D'Club Property Jl. Bakti IV No. 12 Kel. Tangkerang Barat Kec. Marpoyan Damai Kota Pekanbaru, tanggal 14 Desember 2021 perihal surat pernyataan Pengembalian dana pembelian 1 (satu) Unit rumah type 38/108 Blok J No. 16 Perumahan Patin Cluster yang ditandatangani oleh Terdakwa HENGKY ARZA selaku Direktur Utama PT. Pratama Utama Jaya;

37.1 (satu) lembar Surat dengan Kop PT. Pratama Utama Jaya D'Club Property Jl. Bakti IV No. 12 Kel. Tangkerang Barat Kec. Marpoyan Damai Kota Pekanbaru, tanggal 19 Januari 2022 perihal Surat Pernyataan Pengembalian Dana pembatalan pembelian 1 (satu) Unit rumah type 38/108 Blok D No. 17 Perumahan Patin Cluster yang ditandatangani oleh Terdakwa HENGKY ARZA selaku Direktur Utama PT. Pratama Utama Jaya.

Oleh karena seluruh barang bukti tersebut telah selesai dipergunakan sebagai barang bukti dalam persidangan ini, maka selanjutnya seluruh barang bukti tersebut Terlampir Dalam Berkas Perkara.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id



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

Keadaan yang memberatkan:

- Perbuatan Terdakwa menyebabkan keresahan dimasyarakat;
- Perbuatan Terdakwa merugikan para saksi korban;
- Terdakwa belum mengembalikan kerugian para saksi;

Keadaan yang meringankan:

- Terdakwa mengakui perbuatannya dan menyesali perbuatannya dipersidangan;
- Terdakwa bersikap sopan di persidangan;

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

Memperhatikan, Pasal 378 KUHP Jo Pasal 64 Ayat (1) 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 Bin ZAWAWI** telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana "**Penipuan yang dilakukan secara berlanjut**" sebagaimana dakwaan alternatif Kesatu;
2. Menjatuhkan pidana oleh karena itu kepada terdakwa dengan pidana penjara selama **2 (dua) tahun dan 8 (delapan) bulan**;
3. Menetapkan Terdakwa tetap ditahan;
4. Menetapkan barang bukti berupa :
  1. 1 (satu) lembar legalisir Spesifikasi Bangunan Rumah Type 38 Patin Cluster D'Club Property yang ditandatangani (JERI ANDRE PINEM);
  2. 1 (satu) lembar legalisir Tanda Terima, tanggal 13 April 2020 Pihak Pertama Sdr. HENGKI ARZA pihak kedua (JERI ANDRE PINEM);
  3. 1 (satu) lembar legalisir Surat Pemesanan Unit Rumah, tanggal 13 April 2020 Pihak Pertama Sdr. HENGKI ARZA pihak kedua (JERI ANDRE PINEM) yang dibuat oleh Notaris SRI HARTIKA, S.H;
  4. 1 (satu) lembar legalisir Lampiran keterangan pembayaran, tanggal 13 April 2020 terhadap pembelian 1 (satu) Unit rumah PerumahanAndalas D'Club Property Blok D No. 5 Type 38/108 Simpang Proyek, Kota Pekanbaru yang dianggap lunas oleh pihak pertama Sdr. HENGKI ARZA dan Pihak kedua (JERI ANDRE PINEM);

Halaman 47 dari 52 Halaman Putusan Nomor 726/Pid.B/2024/PN Pbr



5. 1 (satu) lembar legalisir WAARMERKING Nomor:497/W/III/2021, tanggal 4 Maret 2021;
6. 1 (satu) lembar legalisir Lampiran keterangan pembayaran, tanggal 4 Maret 2021 terhadap pembelian 1 (satu) Unit rumah Type 38/108 Blok K No. 1 Perumahan Patin Cluster Jalan Patin Taman Karya Kampar yang dianggap lunas oleh pihak pertama Sdr. HENGKI ARZA dan Pihak kedua (JERI ANDRE PINEM);
7. 1 (satu) lembar legalisir Spesifikasi Bangunan Rumah Type 38 Patin Cluster D;Club Property yang ditandatangani (JERI ANDRE PINEM);
8. 1 (satu) Rangkap legalisir Tanda Terima, tanggal 4 Maret 2021 antara Pihak Pertama Sdr. HENGKI ARZA pihak kedua (JERI ANDRE PINEM);
9. 1 (satu) Rangkap legalisir Surat Pemesanan Rumah, tanggal 4 Maret antara Pihak Pertama Sdr. HENGKI ARZA pihak kedua (JERI ANDRE PINEM).
- 10.1 (satu) lembar Kwitansi Pembayaran PT. Pratama Utama Jaya D'Club Property Jl. Bakti IV No. 12 Kel. Tangkerang Barat Kec. Marpoyan Damai Kota Pekanbaru No. Telp. 0812-6186-6616, No. 0530, tanggal 22 Desember 2020 telah diterima dari DASRIL Uang Sebesar Rp. 134.000.000,- (seratus tiga puluh empat juta rupiah) untuk pembayaran pembelian 1 (satu) Unit rumah type 38/117 Blok D No. 13 Perumahan Patin Cluster pelunasan senilai Rp. 5.000.000,- pada saat sebelum serah terima kunci;
- 11.1 (satu) lembar Surat dengan Kop PT. Pratama Utama Jaya D'Club Property Jl. Bakti IV No. 12 Kel. Tangkerang Barat Kec. Marpoyan Damai Kota Pekanbaru, tanggal 03 Juli 2021 perihal surat pernyataan pembatalan pembelian 1 (satu) Unit rumah type 38/117 Blok D No. 13 Perumahan Patin Cluster yang ditandatangani oleh Pihak Pertama Sdr. HENGKI ARZA dan Pihak Kedua (DASRIL);
- 12.1 (satu) lembar Surat dengan Kop PT. Pratama Utama Jaya D'Club Property Jl. Bakti IV No. 12 Kel. Tangkerang Barat Kec. Marpoyan Damai Kota Pekanbaru, tanggal 06 Oktober 2021 perihal Surat Pernyataan Pengembalian Dana pembatalan pembelian 1 (satu) Unit rumah type 38/117 Blok D No. 13 Perumahan Patin Cluster yang ditandatangani oleh Sdr. HENGKI ARZA;
- 13.1 (satu) lembar Surat dengan Kop PT. Pratama Utama Jaya D'Club Property Jl. Bakti IV No. 12 Kel. Tangkerang Barat Kec. Marpoyan Damai





Kota Pekanbaru, tanggal 14 Desember 2021 perihal Surat Pernyataan Pengembalian Dana pembatalan pembelian 1 (satu) Unit rumah type 38/117 Blok D No. 13 Perumahan Patin Cluster yang ditandatangani oleh Sdr. HENGKI ARZA.

14.1 (satu) lembar Kwitansi Pembayaran PT. Pratama Utama Jaya D'Club Property Jl. Bakti IV No. 12 Kel. Tangkerang Barat Kec. Marpoyan Damai Kota Pekanbaru No. Telp. 0812-6186-6616, No. 0095, tanggal 16 November 2020 telah diterima dari ERNAWATI Uang Sebesar Rp. 140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah) untuk pembayaran pembelian 1 (satu) Unit rumah type 38/108 Blok D No. 17 Perumahan Patin Cluster;

15.1 (satu) lembar WAARMERKING Nomor:449/W/XII/2020, tanggal 22 Desember 2020 yang ditandatangani Notaris Pekanbaru SRI HARTIKA;

16.1 (satu) lembar Spesifikasi Bangunan Rumah Type 38 Patin Cluster D;Club Property yang ditandatangani (ERNAWATI);

17.1 (satu) Rangkap Tanda Terima, tanggal 11 November 2020 Pihak Pertama Sdr. HENGKI ARZA pihak kedua Sdri. ERNAWATI;

18.1 (satu) Rangkap Surat Pemesanan Unit Rumah, tanggal 11 November 2020 Pihak Pertama Sdr. HENGKI ARZA pihak kedua Sdri. ERNAWATI yang dibuat oleh Notaris SRI HARTIKA, S.H;

19.1 (satu) lembar Lampiran keterangan pembayaran 1 (satu) Unit rumah type 38/108 Blok D No. 17 Perumahan Patin Cluster yang dianggap lunas oleh pihak pertama Sdr. HENGKI ARZA dan Pihak kedua (ERNAWATI);

20.1 (satu) lembar Surat dengan Kop PT. Pratama Utama Jaya D'Club Property Jl. Bakti IV No. 12 Kel. Tangkerang Barat Kec. Marpoyan Damai Kota Pekanbaru, tanggal 05 Januari 2021 perihal surat pernyataan pembatalan pembelian 1 (satu) Unit rumah type 38/108 Blok D No. 17 Perumahan Patin Cluster yang ditandatangani oleh Pihak Pertama Sdr. HENGKI ARZA dan Pihak Kedua (ERNAWATI);

21.1 (satu) lembar Surat dengan Kop PT. Pratama Utama Jaya D'Club Property Jl. Bakti IV No. 12 Kel. Tangkerang Barat Kec. Marpoyan Damai Kota Pekanbaru, tanggal 02 Maret 2021 perihal Surat Pernyataan Pengembalian Dana pembatalan pembelian 1 (satu) Unit rumah type 38/108 Blok D No. 17 Perumahan Patin Cluster yang ditandatangani oleh Sdr. HENGKI ARZA;



22.1 (satu) lembar Surat dengan Kop PT. Pratama Utama Jaya D'Club Property Jl. Bakti IV No. 12 Kel. Tangkerang Barat Kec. Marpoyan Damai Kota Pekanbaru, tanggal 01 Juni 2021 perihal Surat Pernyataan Pengembalian Dana pembatalan pembelian 1 (satu) Unit rumah type 38/108 Blok D No. 17 Perumahan Patin Cluster yang ditandatangani oleh Sdr. HENGKI ARZA.

23.1 (satu) lembar Kwitansi dengan logo D'Club Property Jl. Bakti IV No. 12 Kel. Tangkerang Barat Kec. Marpoyan Damai, Kota Pekanbaru Telp;081261866616 OR No. 17/C1/19 tanggal 17 juni 2019 diterima dari DEWI SUSANTI terbilang seratus Sembilan belas juta dua ratus ribu rupiah tujuan Pelunasan Blok C No. 1 Perum Madani D'CLUB PROPERTY ditandatangani yang menerima Terdakwa HENGKY ARZA yang menyerahkan Sdri. DEWI SUSANTI;

24.1 (satu) lembar WAARMERKING tanggal 18 Juni 2019 Nomor: 102/W/VI/2019;

25.1 (satu) Rangkap Tanda Terima, tanggal 17 juni 2019 Pihak Pertama Sdr. HENGKI ARZA pihak kedua Sdri. DEWI SUSANTI;

26.1 (satu) Rangkap Surat Pemesanan Unit Rumah, tanggal 17 juni 2019 Pihak Pertama Sdr. HENGKI ARZA pihak kedua Sdri. DEWI SUSANTI yang dibuat oleh Notaris SRI HARTIKA, S.H;

27.1 (satu) lembar Spesifikasi Bangunan Madani D'Club Property Type 38 yang diketahui dan disetujui oleh Sdri. DEWI SUSANTI.

28.1 (satu) lembar Kwitansi Pembayaran PT. Pratama Utama Jaya D'Club Property Jl. Bakti IV No. 12 Kel. Tangkerang Barat Kec. Marpoyan Damai Kota Pekanbaru No. Telp. 0812-6186-6616, No. 0164, tanggal 6 Februari 2021 telah diterima dari ROSNIATI Uang Sebesar Rp. 5.000.000,- (Lima juta rupiah) untuk pembayaran pembelian 1 (satu) Unit rumah type 38/108 Blok J No. 16 Perumahan Patin Cluster;

29.1 (satu) lembar Kwitansi Pembayaran PT. Pratama Utama Jaya D'Club Property Jl. Bakti IV No. 12 Kel. Tangkerang Barat Kec. Marpoyan Damai Kota Pekanbaru No. Telp. 0812-6186-6616, No. 0167, tanggal 9 Februari 2021 telah diterima dari ROSNIATI Uang Sebesar Rp. 180.000.000,- (Seratus delapan puluh juta rupiah) untuk pembayaran pembelian 1 (satu) Unit rumah type 38/108 Blok J No. 16 Perumahan Patin Cluster;

30.1 (satu) lembar Spesifikasi Bangunan Rumah Type 38 Patin Cluster D'Club Property yang ditandatangani ROSNIATI;



- 31.1 (satu) Rangkap Tanda Terima, tanggal 09 Februari 2021 Pihak Pertama Tersangka HENGKY ARZA pihak kedua Sdri. ROSNIATI;
- 32.1 (satu) Rangkap Surat Pemesanan Unit Rumah, tanggal 09 Februari 2021 Pihak Pertama Terdakwa HENGKY ARZA pihak kedua Sdri. ROSNIATI yang dibuat oleh Notaris SRI HARTIKA, S.H;
- 33.1 (satu) lembar Lampiran keterangan pembayaran 1 (satu) Unit rumah type 38/108 Blok J No. 16 Perumahan Patin Cluster yang dianggap lunas oleh pihak pertama Terdakwa HENGKY ARZA dan Pihak kedua Sdri. ROSNIATI;
- 34.1 (satu) lembar Surat dengan Kop PT. Pratama Utama Jaya D'Club Property Jl. Bakti IV No. 12 Kel. Tangkerang Barat Kec. Marpoyan Damai Kota Pekanbaru, tanggal 28 Agustus 2021 perihal surat pernyataan pembatalan pembelian 1 (satu) Unit rumah type 38/108 Blok J No. 16 Perumahan Patin Cluster yang ditandatangani oleh Pihak Pertama Terdakwa HENGKY ARZA dan Pihak Kedua Sdri. ROSNIATI;
- 35.1 (satu) lembar Surat dengan Kop PT. Pratama Utama Jaya D'Club Property Jl. Bakti IV No. 12 Kel. Tangkerang Barat Kec. Marpoyan Damai Kota Pekanbaru, tanggal 15 November 2021 perihal surat pernyataan Pengembalian dana pembelian 1 (satu) Unit rumah type 38/108 Blok J No. 16 Perumahan Patin Cluster yang ditandatangani oleh Terdakwa HENGKY ARZA selaku Direktur Utama PT. Pratama Utama Jaya;
- 36.1 (satu) lembar Surat dengan Kop PT. Pratama Utama Jaya D'Club Property Jl. Bakti IV No. 12 Kel. Tangkerang Barat Kec. Marpoyan Damai Kota Pekanbaru, tanggal 14 Desember 2021 perihal surat pernyataan Pengembalian dana pembelian 1 (satu) Unit rumah type 38/108 Blok J No. 16 Perumahan Patin Cluster yang ditandatangani oleh Terdakwa HENGKY ARZA selaku Direktur Utama PT. Pratama Utama Jaya;
- 37.1 (satu) lembar Surat dengan Kop PT. Pratama Utama Jaya D'Club Property Jl. Bakti IV No. 12 Kel. Tangkerang Barat Kec. Marpoyan Damai Kota Pekanbaru, tanggal 19 Januari 2022 perihal Surat Pernyataan Pengembalian Dana pembatalan pembelian 1 (satu) Unit rumah type 38/108 Blok D No. 17 Perumahan Patin Cluster yang ditandatangani oleh Terdakwa HENGKY ARZA selaku Direktur Utama PT. Pratama Utama Jaya.

Terlampir Dalam Berkas Perkara.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id



5. Membebani terdakwa untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp2.000,-  
(dua ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pekanbaru, pada hari **Rabu**, tanggal **18 September 2024**, oleh **Dedy, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua, **Zefri Mayeldo Harahap, S.H., M.H.**, dan **Jonson Parancis, S.H., M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Hakim Ketua dengan didampingi para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh **Prima Ardhani, S.H.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Pekanbaru, serta dihadiri oleh **Bernhard R. Siahaan, S.H.**, Penuntut Umum dan terdakwa;

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Zefri Mayeldo Harahap, S.H., M.H.

Dedy, S.H., M.H.

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

Panitera Pengganti,

Prima Ardhani, S.H.