



**PUTUSAN**  
**Nomor 140/Pid.B/2021/PN Bna**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

N a m a	:	<b>M.YASIR Bin BAHARUDDIN</b>
Tempat Lahir	:	Banda Aceh.
Umur / Tanggal Lahir	:	48 tahun / 28 Februari 1973.
Jenis Kelamin	:	Laki-laki.
Kebangsaan	:	Indonesia.
Tempat Tinggal	:	Jalan Lumba-lumba No.1 Desa Bandar Baru Kecamatan Kuta Alam Kota Banda Aceh.
A g a m a	:	I s l a m.
Pekerjaan	:	Wiraswasta.

Terdakwa tidak ditahan (sedang menjalani pidana dalam perkara lain);

Terdakwa didampingi oleh Penasihat Hukum Teuku Yusrizal, S.H.,M.H. Advokat & Konsultan Hukum pada kantor Yusri Law Firm yang beralamat di Jalan Ir.Mohd.Taher Nomor 38 Lueng Bata Kota Banda Aceh, sesuai Surat Kuasa Khusus tanggal 27 April 2021;

Pengadilan Negeri tersebut ;

Setelah membaca :

- Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Banda Aceh Nomor 140/Pid.B/ 2021/PN Bna tanggal 13 April 2021 tentang penunjukan Hakim Majelis;
- Penetapan Majelis Hakim Nomor 140/Pid.B/ 2021/PN Bna tanggal 13 April 2021 tentang penetapan hari sidang;
- Berkas perkara dan surat-surat lain yang bersangkutan;

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

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

1. Menyatakan terdakwa M Yasir Bin Baharuddin terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan tindak pidana “penipuan” sebagaimana diatur pada Pasal 378 KUHPidana.
2. Menjatuhkan pidana terhadap terdakwa M Yasir Bin Baharuddin dengan pidana penjara selama 3 (tiga) tahun 6 (enam) bulan.
3. Menyatakan barang bukti :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3 buah kwintasi uang penerimaan dp rumah dari Edi Saputra kepada M Yasir Bin Baharuddin terlampir dalam berkas perkara.

4. Menetapkan supaya terdakwa membayar biaya perkara sebesar Rp2.000,- (Dua ribu rupiah).

Setelah mendengar Nota Pembelaan dari Penasihat Hukum Terdakwa yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa masalah yang didakwakan kepada Terdakwa bukan masalah pidana tetapi masalah perdata yaitu tentang wanprestasi.
- Membebaskan Terdakwa M.Yasir Bin Baharuddin dari dakwaan dan tuntutan Jaksa Penuntut Umum.
- Merehabilitasi nama baik Terdakwa M.Yasir Bin Baharuddin.
- Bila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya.

Setelah mendengar tanggapan Penuntut Umum terhadap pembelaan Penasihat Hukum Terdakwa yang pada pokoknya tetap pada tuntutan;

Setelah mendengar tanggapan Penasihat Hukum Terdakwa yang pada pokoknya tetap pada nota pembelaannya;

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

Bahwa ia terdakwa M Yasir bin Baharudin pada hari Kamis 23 Januari 2020 sekira pukul 14.00 Wib, atau setidaknya-tidaknya dalam suatu waktu dalam Januari 2020, bertempat di sebuah warung kopi di Desa Lamprit Kecamatan Kuta Alam Kota Banda Aceh atau setidaknya-tidaknya pada suatu tempat yang masih termasuk dalam wilayah hukum Pengadilan Negeri Banda Aceh yang berwenang, mengadakan dan memeriksa perkara ini, "*barang siapa 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*", perbuatan mana dilakukan terdakwa dengan cara sebagai berikut:

Bahwa pada bulan Januari saksi korban Edi Saputra Bin A Majid bermaksud ingin membeli rumah, lalu saksi korban bertemu dengan saksi Muhammad alias ahmad (marketing) dan tak lama setelah itu saksi korban di kenalkan oleh saksi Muhammad kepada terdakwa M Yasir Bin Baharuddin dan selanjutnya M Yasir menyatakan dirinya sebagai seorang developer dan memang sedang membangun rumah type 36 di kawasan desa Daru Kameeu Kec. Darul Imarah Aceh Besar.

Halaman 2 dari 14 Putusan Nomor 140/Pid.B/2021/PN Bna.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kemudian saksi korban yang memang mencari rumah tertarik untuk melihat rumah yang sedang di bangun oleh terdakwa M Yasir Bin Baharuddin dan keduanya menuju ke lokasi tempat pembangunan rumah di daru kameeu dan terdakwa menunjukan sebidang tanah yang sudah ada pondasinya beserta tanah timbunnya dan tiang besinya, setelah melihat tanah dan pondasinya tersebut saksi korban kemudian menyerahkan uang sebesar Rp 2.000.000 rupiah sebagai tanda jadi jual beli rumah pada tanggal 27 Januari 2020 bertempat di perumahan bulog kemudian saksi korban menyerahkan uang Rp 8.000.000,- sebagai tambahan Dp dengan cara mentranfer uang kerekening terdakwa M Yasir dan yang terakhir pada tanggal 22 Februari 2020 saksi korban kembali kerekening terdakwa sebesar Rp. 20.000.000,-

Bahwa kemudian saksi korban pada bulan Juni 2020 mengunjungi tanah yang akan di janjikan pembangunan rumah oleh terdakwa namun terkejut setelah melihat tidak ada pembangunan apa2 di atas tanah tersebut dan ternyata terdakwa telah di putuskan kontrak oleh pemilik tanah sehingga terdakwa tidak dapat melanjutkan pembangunan rumah, saksi korban terus meminta uangnya agar di kembalikan di karenakan kesalahan bukan dari pihak saksi korban namun hingga saat ini terdakwa belum mengembalikan uang saksi korban sehingga saksi korban melapor ke pihak kepolisian untuk terdakwa agar di proses hukum akibat perbuatan terdakwa korban mengalami kerugian sebesar Rp.30.000.000,-

Perbuatan terdakwa diatur dan diancam pidana dalam Pasal 378 KUHPidana.

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

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

1. Saksi **Edi Saputra bin A Majid**, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
  - Bahwa masalah dalam perkara ini adalah mengenai tindak pidana penipuan dan penggelapan yang terjadi pada hari Kamis tanggal 27 Februari 2020 di Komplek Perumahan Bulog No.2 Gampong Pineueng Kecamatan Syiah Kuala Kota Banda Aceh yang dilakukan oleh Terdakwa.
  - Bahwa awalnya Saksi membeli rumah pada seorang developer yaitu terdakwa dengan kewajiban yang disepakati yaitu pertama saksi melihat tempat rumah yang akan dibangun yaitu type dan model bangunan, kemudian bila setuju dan dalam hal ini saksi menyetujuinya , maka saksi diwajibkan membayar uang muka sebesar Rp.60.000.000,-(enam puluh juta

Halaman 3 dari 14 Putusan Nomor 140/Pid.B/2021/PN Bna.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rupiah) yang dibayar secara dua tahap, yaitu tahap pertama 50% (lima puluh persen) dari DP atau Rp.30.000.000,-(tiga puluh juta rupiah) saat sebelum dibangun dan saat pembangunan sudah mencapai balok ring atas dari rumah yang Saksi akan beli maka saksi melunasi sisa DP.

- Bahwa disepakati juga selesai bangunan semua baru akad jual beli dengan jangka waktu pembangunan rumah yang akan saksi beli dan disepakati waktu selama 6 (enam) bulan masa pembangunan.
- Bahwa sampai saat ini tanah dan rumah yang akan saksi beli tidak ada dibangun apapun bahkan saat ini tanah yang saksi berikan DP tersebut oleh pemilik tanah sudah putus kontrak dengan terdakwa dan sudah dibangun developer lain, sehingga saksi meminta terdakwa mengembalikan uang saksi akan tetapi sampai saat ini terdakwa tidak juga mengembalikan uang saksi atau memberikan rumah lain untuk saksi beli;
- Bahwa Saksi kenal dengan terdakwa sekitar bulan Januari Tahun 2020, awalnya saksi dikenalkan oleh saksi Muhammad, pekerjaan swasta, dan Muhammad merupakan sales penjualan dari terdakwa, saat itu saksi sedang mencari rumah untuk saksi beli maka saksi berkomunikasi dengan saksi Muhammad yang saksi dapat dari iklan facebook, kemudian saksi dikenalkan dengan terdakwa di rumah warung kopi daerah Lampriet, kemudian saksi interns bertemu terdakwa beberapa kali dalam hal melihat lokasi rumah dan menyerahkan uang saksi yang berjumlah Rp30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) ;
- Bahwa yang membuat saksi yakin karena terdakwa membawa saksi langsung ke lokasi rumah yang sedang dibangunnya kemudian menunjukkan pada saksi beberapa rumah yang sudah terjual, kemudian terdakwa juga meyakinkan saksi bahwa pembangunannya selesai dalam enam bulan dan tidak ada masalah dengan pemilik tanah, setelah itu terdakwa juga meyakinkan saksi dengan membuat surat perjanjian di Notaris Ika Susilawati, SH.M.Kn;
- Bahwa Letak rumah yang akan dibangun adalah di Kavling No.2 di atas tanah milik Ansari yang terletak di desa Gue Gajah Kecamatan Darul Imarah Kab Aceh Besar dengan luas tanah 130 M2 dan luas bangunan Type 36;
- Bahwa Kerugian yang saksi alami yaitu senilai Rp.30.000.000,-(Tiga puluh juta rupiah) kwitansinya ada dan yang saksi bayar melalui transfer ada bukti transfernya kemudian uang tersebut ada dikembalikan Rp.3.000.000,- (Tiga juta rupiah) waktu dipenyidikan.

Halaman 4 dari 14 Putusan Nomor 140/Pid.B/2021/PN Bna.

#### Disclaimer

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

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi mendapatkan informasi dari Muhammad alias Ahmad satu bulan setelah penanda tangan surat perjanjian perikatan jual beli lalu hal itu saksi pastikan pada notaris dan dari keterangan notaris antara pemilik tanah dengan terdakwa sudah putus kerjasama/ kontrak sehingga saat ini pemilik tanah sudah bekerja sama dengan pihak lain/develop er lain;
- 2. Saksi **Faizar Montazeri bin Marzuki Shaleh**, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
  - Bahwa masalah dalam perkara ini adalah mengenai tindak pidana penipuan yang dilakukan oleh Terdakwa terhadap Saksi korban Edi Syahputra.
  - Bahwa Saksi kenal dengan Edi Syahputra sehubungan ianya sebagai nasabah yang membeli rumah saksi type 36 luas tanah 120 M2 bertempat Desa Daroi Kamee/Desa Gue Gajah Kecamatan Darul Kamal Kabupaten Aceh Besar.
  - Bahwa saksi adalah depelover / pengembang yang melanjutkan pembangunan rumah yang dibeli oleh Saksi Edi Saputra kepada M Yasir.
  - Bahwa Pemilik tanah telah memutuskan kontrak dengan terdakwa dikarenakan terdakwa sudah melebihi limid waktu pembangunan, kemudian dilokasi satu lagi saksi ada menerima subkontrak dari terdakwa untuk membangun dua unit rumah dan dalam hal ini terdakwa tidak menggantikan biaya pembangunan rumah tersebut untuk saksi, maka dari situlah pemilik tanah menyuruh saksi untuk melanjutkan pembangunan rumah yang belum dibangun oleh terdakwa termasuk saat ini rumah korban saksi lanjutkan lagi pembangunannya;
  - Bahwa keterangan yang saksi berikan pada penyidik sudah benar.
  - Bahwa biaya untuk pembangunan pondasi yang sudah dibangun oleh terdakwa sekitar sepuluh juta rupiah atau dua belas juta rupiah;

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

- Bahwa pada waktu yang lalu Terdakwa ada menjual rumah type 36 luas tanah sekitar 130 M2 bertempat di Desa Gue Gajah Kecamatan Darul Imarah Kabupaten Aceh Besar.
- Bahwa atas kesepakatan dengan saksi korban Edi Saputra rumah dan tanah Terdakwa jual sejumlah Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah).
- Bahwa saat itu Terdakwa ada membawa dan memperlihatkan kepada saksi korban Edi Saputra sudah ada pondasi dan tiang besi serta didalamnya ada timbunan tanah dengan menjanjikan apabila nanti membeli rumah tersebut dengan memberikan panjar lalu Terdakwa akan segera melanjutkan pembangunannya.

Halaman 5 dari 14 Putusan Nomor 140/Pid.B/2021/PN Bna.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa uang panjar yang sudah diberikan saksi korban Edi Saputra kepada Terdakwa berjumlah Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) dengan 3 tahap, yaitu pertama sejumlah Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah), kedua sejumlah Rp8.000.000,00 (delapan juta rupiah) dan ketiga sejumlah Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) dengan dibuatkan masing-masing kwitansi.
- Bahwa rumah yang dijanjikan tersebut tidak jadi Terdakwa bangun karena telah diputuskan kontrak dengan pemilik tanah.
- Bahwa atas kerugian saksi korban Edi Saputra, Terdakwa pernah ada mengembalikan uang sejumlah Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah).
- Bahwa Terdakwa sekarang sedang menjalani hukuman di Rutan dengan kasus yang sama yaitu pembangunan rumah di wilayah Surien Banda Aceh.

Menimbang, bahwa Penuntut Umum telah mengajukan 3 (tiga) lembar surat bukti berupa:

1. 1 (satu) lembar kwitansi tanggal 27 Januari 2020 yang bertuliskan Sudah terima dari Edi Saputra uang sejumlah Rp. 2.000.000,- (Dua juta rupiah) untuk pembayaran booking fee kapling Type 36 luas tanah +\_ 130 M lokasi Gue Gajah Kec.Darul Imarah Kab.Aceh Besar.
2. 1 (satu) lembar kwitansi tanggal 12 Pebruari 2020 yang bertuliskan Sudah terima dari Edi Saputra uang sejumlah Rp8.000.000,- (delapan juta rupiah) untuk pembayaran tambahan booking fee kapling Type 36 luas tanah +\_ 130 M lokasi Darul Kameu Aceh Besar.
3. 1 (satu) lembar kwitansi tanggal 27 Pebruari 2020 yang bertuliskan Sudah terima dari Edi Saputra uang sejumlah Rp20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) untuk pembayaran DP tahap 1 pembelian rumah Type 36 luas tanah 130 M lokasi Gue Gajah Kec.Darul Imarah Kab.Aceh Besar (rumah dalam posisi pembangunan)

Menimbang, bahwa Terdakwa tidak mengajukan saksi yang meringankan (a de charge);

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan dalam perkara ini, segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan dianggap termuat dalam putusan dan merupakan rangkaian kesatuan yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

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

- Bahwa tindak pidana tersebut terjadi awalnya sekitar bulan Januari Tahun 2020, saksi korban Edi Saputra dikenalkan oleh saksi Muhammad, yang

Halaman 6 dari 14 Putusan Nomor 140/Pid.B/2021/PN Bna.

#### Disclaimer

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



merupakan sales penjualan dari Terdakwa, saat itu saksi korban Edi Saputra sedang mencari rumah untuk dibeli maka saksi berkomunikasi dengan saksi Muhammad yang saksi dapat dari iklan facebook, kemudian saksi dikenalkan dengan terdakwa di rumah di warung kopi daerah Lampriet Kota Banda Aceh, kemudian saksi korban Edi Saputra beberapa kali bertemu terdakwa dalam hal pembelian rumah yang Terdakwa bangun.

- Bahwa dalam perjanjian saksi korban Edi Saputra diwajibkan membayar uang muka sebesar Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) yang dibayar secara dua tahap, yaitu tahap pertama 50% (lima puluh persen) dari DP atau Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) saat sebelum dibangun dan saat pembangunan sudah mencapai balok ring atas dari rumah yang Saksi akan beli maka saksi melunasi sisa DP dengan harga 1 (satu) unit rumah Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah).
- Bahwa disepakati juga selesai bangunan semua baru akad jual beli dengan jangka waktu pembangunan rumah yang akan saksi beli dan disepakati waktu selama 6 (enam) bulan masa pembangunan rumah type 36 luas tanah sekitar 130 M2 bertempat di Desa Gue Gajah Kecamatan Darul Imarah Kabupaten Aceh Besar.
- Bahwa sampai saat ini tanah dan rumah yang akan saksi korban Edi Saputra beli tidak ada dibangun apapun bahkan saat ini tanah yang telah diberikan DP tersebut oleh pemilik tanah sudah putus kontrak dengan Terdakwa karena keterlambatan pembangunan dan sudah dibangun developer lain;
- Bahwa uang panjar yang sudah diberikan saksi korban Edi Saputra kepada Terdakwa berjumlah Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) dengan 3 tahap, yaitu pertama hari Kamis tanggal 27 Januari 2020 sekira pukul 15.00 WIB bertempat di Perumahan Bulog No.2 Gampong Pineung Kec.Syiah Kuala Banda Aceh sejumlah Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah), kedua tanggal 12 Pebruari 2020 sejumlah Rp8.000.000,00 (delapan juta rupiah) dan ketiga tanggal 27 Februari 2020 sejumlah Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) dengan dibuatkan masing-masing kwitansi.
- Bahwa saat itu Terdakwa ada membawa dan memperlihatkan kepada saksi korban Edi Saputra sudah ada pondasi dan tiang besi serta didalamnya ada timbunan tanah dengan menjanjikan apabila nanti membeli rumah tersebut dengan memberikan panjar lalu Terdakwa akan segera melanjutkan pembangunannya.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa rumah yang dijanjikan tersebut tidak jadi Terdakwa bangun dan telah diputuskan kontrak oleh pemilik tanah yaitu Ansari karena keterlambatan pembangunan.
- Bahwa atas kerugian saksi korban Edi Saputra, Terdakwa pernah ada mengembalikan uang sejumlah Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah).
- Bahwa Terdakwa sekarang sedang menjalani hukuman di Rutan dengan kasus yang sama yaitu pembangunan rumah di wilayah Surien Banda Aceh.

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 tunggal, sebagaimana diatur dalam Pasal 378 KUHP, yang unsur-unsurnya adalah sebagai berikut:

1. Barang siapa;
2. Dengan maksud hendak menguntungkan diri sendiri atau orang lain dengan melawan hukum;
3. Memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu muslihat, ataupun rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya, atau supaya memberi hutang maupun menghapuskan piutang;

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

## Ad.1. Unsur Barang siapa;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan barangsiapa adalah setiap orang sebagai subyek hukum, pendukung hak dan kewajiban hukum yang kepadanya dapat diminta pertanggungjawaban atas tindakan maupun perbuatan yang dilakukan;

Menimbang, bahwa di muka persidangan, Penuntut Umum telah menghadapkan seorang Terdakwa bernama M.Yasir Bin Baharuddin dengan identitas lengkap sebagaimana dalam surat dakwaan Penuntut Umum dan kebenaran identitasnya telah diakuinya sendiri, sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa dalam perkara ini tidak terdapat *error in persona* kekeliruan dalam mengadili orang;

Menimbang, bahwa dengan demikian, unsur kesatu telah terpenuhi menurut hukum namun untuk menentukan kesalahan Terdakwa akan dibuktikan dengan unsur selanjutnya;

Halaman 8 dari 14 Putusan Nomor 140/Pid.B/2021/PN Bna.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ad.2. Unsur Dengan maksud hendak menguntungkan diri sendiri atau orang lain dengan melawan hukum;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan hendak menguntungkan diri sendiri atau orang lain adalah perbuatan yang dilakukan oleh Terdakwa memiliki maksud (*opzet als oogmerk*) untuk menguntungkan dirinya ataupun orang lain;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan melawan hukum adalah dilakukan dengan cara-cara yang bertentangan dengan hukum yang berlaku, nilai-nilai di masyarakat, serta Terdakwa tidak memiliki hak untuk menikmati keuntungan itu (*Hoge Raad* tahun 1911);

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta dipersidangan diketahui sebagai berikut:

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

- Bahwa sekitar bulan Januari Tahun 2020, saksi korban Edi Saputra dikenalkan oleh saksi Muhammad, yang merupakan sales penjualan dari Terdakwa, saat itu saksi korban Edi Saputra sedang mencari rumah untuk dibeli maka saksi berkomunikasi dengan saksi Muhammad yang saksi dapat dari iklan facebook, kemudian saksi dikenalkan dengan terdakwa di rumah di warung kopi daerah Lampriet Kota Banda Aceh, kemudian saksi korban Edi Saputra beberapa kali bertemu terdakwa dalam hal pembelian rumah yang Terdakwa bangun.
- Bahwa dalam perjanjian saksi korban Edi Saputra diwajibkan membayar uang muka sebesar Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) yang dibayar secara dua tahap, yaitu tahap pertama 50% (lima puluh persen) dari DP atau Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) saat sebelum dibangun dan saat pembangunan sudah mencapai balok ring atas dari rumah yang Saksi akan beli maka saksi melunasi sisa DP dengan harga 1 (satu) unit rumah Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah).
- Bahwa disepakati juga selesai bangunan semua baru akad jual beli dengan jangka waktu pembangunan rumah yang akan saksi beli dan disepakati waktu selama 6 (enam) bulan masa pembangunan rumah type 36 luas tanah sekitar 130 M2 bertempat di Desa Gue Gajah Kecamatan Darul Imarah Kabupaten Aceh Besar.
- Bahwa sampai saat ini tanah dan rumah yang akan saksi korban Edi Saputra beli tidak ada dibangun apapun bahkan saat ini tanah yang telah diberikan DP tersebut oleh pemilik tanah sudah putus kontrak dengan Terdakwa karena keterlambatan pembangunan dan sudah dibangun developer lain;

Halaman 9 dari 14 Putusan Nomor 140/Pid.B/2021/PN Bna.

## Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa uang panjar yang sudah diberikan saksi korban Edi Saputra kepada Terdakwa berjumlah Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) dengan 3 tahap, yaitu pertama hari Kamis tanggal 27 Januari 2020 sekira pukul 15.00 WIB bertempat di Perumahan Bulog No.2 Gampong Pineung Kec.Syiah Kuala Banda Aceh sejumlah Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah), kedua tanggal 12 Pebruari 2020 sejumlah Rp8.000.000,00 (delapan juta rupiah) dan ketiga tanggal 27 Februari 2020 sejumlah Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) dengan dibuatkan masing-masing kwitansi.

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa Terdakwa telah mendapatkan keuntungan atas penyerahan uang oleh Saksi korban Edi Saputra sejumlah Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) walaupun akhirnya dikembalikan sejumlah Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah)

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, unsur kedua tersebut telah terpenuhi menurut hukum;

- Ad.3. Unsur Memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu muslihat, ataupun rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya, atau supaya memberi hutang maupun menghapuskan piutang;

Menimbang, bahwa unsur ini bersifat alternatif, artinya apabila salah satu sub unsur pada unsur ini telah terpenuhi maka dianggap keseluruhan unsur ini telah terpenuhi;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan memakai nama palsu misalnya mengaku suatu nama yang dikenal baik oleh orang yang ditipu. Martabat palsu misalnya mengaku sebagai orang baik, tipu muslihat misalnya mengaku akan membelikan barang yang sangat murah kepada orang yang ditipu. Rangkaian kebohongan mempunyai arti yang luas, pokoknya kebohongan itu maksudnya sebagai upaya penipuan;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan menggerakkan orang lain adalah orang yang menjadi korban tergerak untuk meyerahkan suatu barang (benda yang memiliki nilai ekonomis) atau uang atau memberi hutang atau menghapus piutang kepada Terdakwa;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta dipersidangan diketahui bahwa:

- Bahwa tindak pidana tersebut terjadi awalnya sekitar bulan Januari Tahun 2020, saksi korban Edi Saputra dikenalkan oleh saksi Muhammad, yang merupakan sales penjualan dari Terdakwa, saat itu saksi korban Edi Saputra sedang mencari rumah untuk dibeli maka saksi berkomunikasi

Halaman 10 dari 14 Putusan Nomor 140/Pid.B/2021/PN Bna.

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan saksi Muhammad yang saksi dapat dari iklan facebook, kemudian saksi dikenalkan dengan terdakwa di rumah di warung kopi daerah Lampriet Kota Banda Aceh, kemudian saksi korban Edi Saputra beberapa kali bertemu terdakwa dalam hal pembelian rumah yang Terdakwa bangun.

- Bahwa dalam perjanjian saksi korban Edi Saputra diwajibkan membayar uang muka sebesar Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) yang dibayar secara dua tahap, yaitu tahap pertama 50% (lima puluh persen) dari DP atau Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) saat sebelum dibangun dan saat pembangunan sudah mencapai balok ring atas dari rumah yang Saksi akan beli maka saksi melunasi sisa DP dengan harga 1 (satu) unit rumah Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah).
- Bahwa disepakati juga selesai bangunan semua baru akad jual beli dengan jangka waktu pembangunan rumah yang akan saksi beli dan disepakati waktu selama 6 (enam) bulan masa pembangunan rumah type 36 luas tanah sekitar 130 M2 bertempat di Desa Gue Gajah Kecamatan Darul Imarah Kabupaten Aceh Besar.
- Bahwa sampai saat ini tanah dan rumah yang akan saksi korban Edi Saputra beli tidak ada dibangun apapun bahkan saat ini tanah yang telah diberikan DP tersebut oleh pemilik tanah sudah putus kontrak dengan Terdakwa karena keterlambatan pembangunan dan sudah dibangun developer lain;
- Bahwa uang panjar yang sudah diberikan saksi korban Edi Saputra kepada Terdakwa berjumlah Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) dengan 3 tahap, yaitu pertama hari Kamis tanggal 27 Januari 2020 sekira pukul 15.00 WIB bertempat di Perumahan Bulog No.2 Gampong Pineung Kec.Syiah Kuala Banda Aceh sejumlah Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah), kedua tanggal 12 Pebruari 2020 sejumlah Rp8.000.000,00 (delapan juta rupiah) dan ketiga tanggal 27 Februari 2020 sejumlah Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) dengan dibuatkan masing-masing kwitansi.
- Bahwa saat itu Terdakwa ada membawa dan memperlihatkan kepada saksi korban Edi Saputra sudah ada pondasi dan tiang besi serta didalamnya ada timbunan tanah dengan menjanjikan apabila nanti membeli rumah tersebut dengan memberikan panjar lalu Terdakwa akan segera melanjutkan pembangunannya.
- Bahwa rumah yang dijanjikan tersebut tidak jadi Terdakwa bangun dan telah diputuskan kontrak oleh pemilik tanah yaitu Ansari karena keterlambatan pembangunan.

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian diatas diketahui bahwa Saksi Korban Edi Saputra tergerak untuk menyerahkan uang kepada Terdakwa

Halaman 11 dari 14 Putusan Nomor 140/Pid.B/2021/PN Bna.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebesar Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) dengan 3 (tiga) tahap berdasarkan beberapa kali pertemuan dan janji untuk pembangunan 1 (satu) unit rumah tidak pernah dilaksanakan;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat unsur ketiga tersebut telah terpenuhi menurut hukum;

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

Menimbang, bahwa Penasihat Hukum Terdakwa telah mengajukan nota pembelaan yang pada pokoknya masalah Terdakwa dalam perkara ini bukan ranah pidana namun adalah ranah perdata sedangkan dalam tanggapan Penuntut Umum menyatakan perkara ini adalah masalah pidana;

Menimbang, bahwa dari perbedaan pendapat tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

- Bahwa dalam tindak pidana penipuan terdapat dua unsur pokok yaitu unsur obyektif dan unsur subyektif, unsur obyektif yaitu membujuk/menggerakkan orang lain dengan alat pembujuk/penggerak: memakai nama palsu, martabat/keadaan palsu, rangkaian kata bohong/tipu muslihat, menyerahkan sesuatu barang, membuat utang, menghapuskan piutang. Sedangkan unsur subyektif dalam tindak pidana penipuan yakni dengan maksud menguntungkan diri sendiri atau orang lain dengan melawan hukum. Kesengajaan dari rumusan kesalahan tersebut merupakan suatu kesalahan dalam bentuk kesengajaan tidak dalam bentuk kealpaan.
- Bahwa dalam konsep hukum perdata terdapatnya cacat kehendak diakibatkan adanya suatu kekhilafan/ kelalaian, Sedangkan konsepsi penipuan dalam pasal 378 KUHPidana yaitu adanya rangkaian kata bohong, tipu muslihat, keadaan palsu, martabat palsu. Konsekuensinya, penipuan merupakan suatu alasan untuk pembatalan perjanjian apabila ada tipu muslihat dalam proses perikatan sedangkan penipuan tidak dipersangkakan tetapi harus dibuktikan. Karakteristik wanprestasi dan penipuan memiliki kesamaan yakni sama-sama didahului dengan hubungan hukum kontraktual. Ketika kontrak ditutup diketahui sebelumnya ada tipu muslihat, keadaan palsu dan rangkaian kata bohong oleh salah satu pihak, maka hubungan hukum tersebut dinamakan penipuan.
- Bahwa apabila suatu perjanjian didasari oleh sesuatu yang tidak benar (salah) maka hal tersebut merupakan penipuan yang masuk dalam ranah

Halaman 12 dari 14 Putusan Nomor 140/Pid.B/2021/PN Bna.

### Disclaimer

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

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

Halaman 12



pidana sedangkan perjanjian yang didasari oleh sesuatu yang benar adalah wanprestasi yang merupakan ranah hukum perdata.

- Bahwa dari kasus posisi perkara ini dari awal Terdakwa ada menunjukkan lahan tanah dan pondasi yang ada timbunan tanah diatasnya adalah lahan untuk pembangunan rumah saksi korban Edi Saputra namun pada kenyataannya setelah uang muka/DP dibayar sejumlah Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) dengan 3 tahap kepada Terdakwa pembangunan tersebut tidak dilakukan bahkan telah beralih menjadi milik orang yang dibangun developer lain.

Menimbang, bahwa dari pertimbangan tersebut di atas, Majelis berpendapat bahwa kasus posisi perkara Terdakwa merupakan tindak pidana penipuan yang merupakan ranah pidana sehingga menjadi kewenangan Majelis Hakim pidana untuk mengadilinya oleh karenanya keberatan/ Pledoi Penasihat Hukum Terdakwa tersebut patut untuk dikesampingkan.

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

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

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

Menimbang, bahwa terhadap barang bukti berupa 3 lembar kwitansi uang penerimaan dp rumah dari Edi Saputra Bin A. Majid kepada M Yasir Bin Baharuddin Majelis Hakim menyatakan terlampir dalam berkas perkara.

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

Keadaan yang memberatkan:

- Perbuatan Terdakwa merugikan Saksi Korban Edi Saputra Bin A. Majid;
- Terdakwa sudah pernah dihukum (sedang menjalani pidana lain);

Keadaan yang meringankan:

- Terdakwa telah mengembalikan sebagian kerugian kepada saksi Edi Saputra sejumlah Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah);

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

## MENGADILI:

1. Menyatakan Terdakwa M.Yasir Bin Baharuddin tersebut diatas, terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana Penipuan;
2. Menjatuhkan pidana kepada Terdakwa oleh karena itu dengan pidana penjara selama 2 (dua) Tahun;
3. Menetapkan agar Terdakwa tetap ditahan;
4. Menetapkan barang bukti berupa:  
3 buah kwitansi uang penerimaan dp rumah dari Edi Saputra kepada M Yasir Bin Baharuddin terlampir dalam berkas perkara;
5. Membebaskan kepada Terdakwa membayar biaya perkara sejumlah Rp2.000,00 (dua ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banda Aceh, pada hari Senin, tanggal 9 Agustus 2021, oleh Sadri, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, Sayed Kadhimsyah S.H dan Muhammad Nuzuli, S.H.,M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum secara teleconference pada hari Senin tanggal 16 Agustus 2021 oleh Hakim Ketua dengan didampingi para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Yusnidar, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Banda Aceh, serta dihadiri oleh Zulkarnaen, SH, Penuntut Umum dan Terdakwa didampingi Penasihat Hukumnya.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Sayed Kadhimsyah, S.H.

Sadri, S.H., M.H.

Muhammad Nuzuli, S.H. M.H.

Panitera Pengganti,

Yusnidar, S.H

Halaman 14 dari 14 Putusan Nomor 140/Pid.B/2021/PN Bna.

