



Direktori  
Putusan



Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

mahkamahagung.go.id

## PUTUSAN

Nomor 1135/Pid.B/2023/PN Pbr

### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Nama lengkap : Jasli Bahar Als Jali Bin Baharuddin  
Tempat lahir : Kapuh  
Umur/Tanggal lahir : 54 Tahun / 1 Februari 1969  
Jenis kelamin : Laki-laki  
Kebangsaan : Indonesia  
Tempat tinggal : Jalan Kelapa Sawit Blok I No. 12  
Kelurahan Air Dingin Kecamatan Bukit  
Raya Pekanbaru  
Agama : Islam  
Pekerjaan : Konsultan

Terdakwa ditahan dalam Rumah Tahanan Negara oleh :

1. Penyidik sejak tanggal 31 Juli 2023 sampai dengan tanggal 19 Agustus 2023;
2. Penyidik Perpanjangan oleh Penuntut Umum sejak tanggal 20 Agustus 2023 sampai dengan tanggal 28 September 2023;
3. Penuntut Umum sejak tanggal 26 September 2023 sampai dengan tanggal 15 Oktober 2023;
4. Hakim Pengadilan Negeri sejak tanggal 9 Oktober 2023 sampai dengan tanggal 7 November 2023;
5. Perpanjangan Ketua Pengadilan Negeri Pekanbaru sejak tanggal 25 Oktober 2023 sampai dengan tanggal 23 Desember 2023;

Terdakwa dipersidangan tidak didampingi Penasihat Hukum, dan menyatakan akan menghadapi sendiri dalam perkara ini, walaupun hak-haknya telah dijelaskan oleh Majelis Hakim;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca :

- Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 1135/Pid.B/2023/PN Pbr tanggal 09 Oktober 2023 tentang Penunjukan Majelis Hakim;

Halaman 1 dari 41 Putusan Nomor 1135/Pid.B/2023/PN Pbr



- Penetapan Majelis Hakim Nomor 1135/Pid.B/2023/PN Pbr tanggal 09 Oktober 2023 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 dipersidangan;

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

1. Menyatakan **Terdakwa JASLI BAHAR Als JALI Bin BAHARUDDIN** telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana "**Penipuan**" sebagaimana dalam Dakwaan Kedua yaitu melanggar Pasal 378 KUHP ;
2. Menjatuhkan pidana terhadap **Terdakwa JASLI BAHAR Als JALI Bin BAHARUDDIN** dengan pidana penjara selama **1 (satu) tahun dan 6 (enam) bulan** di kurangi masa tahanan yang telah dijalani oleh Terdakwa, dengan perintah agar Terdakwa tetap ditahan ;
3. Menetapkan barang bukti berupa :
  - 1 (satu) lembar surat perjanjian jual beli 1 (satu) unit rumah Type 54 Blok A No. 10 di Perumahan Mutiara indah panam seharga Rp. 300.000.000.- (tiga ratus juta rupiah).
  - Faktur pengantar barang-barang Kusen, pintu, jendela dari Bulan Januari 2015, bulan Februari 2015, bulan April 2015, bulan Juni 2015, bulan Juli 2015, bulan agustus 2015, bulan September 2015, bulan Oktober 2015, bulan Desember 2015.
  - Faktur pengantar barang-barang Kusen, pintu, jendela dari Bulan Januari 2016, bulan Maret 2016, bulan April 2016, bulan mei 2016, bulan Juni 2016, bulan Juli 2016, bulan agustus 2016, bulan September 2016, bulan November 2016, bulan Desember 2016.
  - Faktur pengantar barang-barang Kusen, pintu, jendela dari Bulan Agustus 2017, Bulan September 2017, Bulan Oktober 2017, Bulan November 2017.
  - Faktur pengantar barang-barang Kusen, pintu, jendela dari Bulan Mei 2018, Bulan Juli 2018, Bulan Oktober 2018, Bulan Desember 2018.
  - 1 (satu) rangkap rincian dan biaya penjualan barang berupa kusen, pintu, jendela, kaca ventilasi siap pasang untuk



Direktori  
Putusan



putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

mahkamahagung.go.id

perumahan Mutiara indah Type 54 dengan total sebesar Rp. 160.300.000.- (seratus enam puluh juta tiga ratus ribu rupiah).

- 1 (satu) rangkap rincian dan biaya penjualan barang berupa kusen, pintu, jendela, kaca ventilasi siap pasang untuk perumahan Mutiara indah Type 65 dengan total sebesar Rp. 150.390.000.- (seratus lima puluh juta tiga ratus Sembilan puluh ribu rupiah).
- 1 (satu) rangkap rincian dan biaya penjualan barang berupa kusen, pintu, jendela, kaca ventilasi siap pasang untuk perumahan Mutiara indah Type 75 dengan total sebesar Rp. 19.855.000.- (Sembilan belas juta delapan ratus lima puluh lima ribu rupiah).
- 1 (satu) rangkap rincian dan biaya penjualan barang berupa kusen, pintu, jendela, kaca ventilasi siap pasang untuk perumahan Mutiara indah Type 100 dengan total sebesar Rp. 138.025.000.- (seratus tiga puluh delapan juta dua puluh lima ribu rupiah).
- 1 (satu) lembar slip setoran penebusan sertifikat rumah Blok A.10 Mutiara indah guna karya panam yang disetorkan oleh HENDRI NOVENDI sebesar Rp. 125.000.000.- (seratus dua puluh lima juta rupiah) di bank BTN Syariah pada tanggal 26 Januari 2023.
- 1 (satu) lembar slip setoran tambahan penebusan sertifikat rumah Blok A.10 Mutiara indah guna karya panam yang disetorkan oleh HENDRI NOVENDI sebesar Rp. 25.000.000.- (dua puluh lima juta rupiah) di bank BTN Syariah pada tanggal 10 Februari 2023.
- 1 (satu) lembar slip setoran tambahan kedua penebusan sertifikat rumah Blok A.10 Mutiara indah guna karya panam yang disetorkan oleh HENDRI NOVENDI sebesar Rp. 38.783.000.- (tiga puluh delapan juta tujuh ratus delapan puluh tiga rupiah) di bank BTN Syariah pada tanggal 20 Februari 2023.
- 1 (satu) lembar kwitansi biaya balik nama sertifikat sebesar Rp. 21.960.000.- (dua puluh satu juta Sembilan ratus enam puluh ribu rupiah).
- 1 (satu) rangkap sertifikat hak milik (SHM) dengan Nomor 3811 Atas nama HENDRI NOVENDI yang di keluarkan oleh kantor pertanahan kota Pekanbaru.

Halaman 3 dari 41 Putusan Nomor 1135/Pid.B/2023/PN Pbr



**Tetap terlampir dalam berkas perkara**

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

Setelah mendengar permohonan Terdakwa yang disampaikan secara lisan dipersidangan secara online melalui telecofren (daring) yang pada pokoknya Terdakwa menyesali perbuatannya dan mohon keringanan hukuman;

Setelah mendengar tanggapan Penuntut Umum yang pada pokoknya menyatakan tetap pada surat tuntutan Pidananya, begitu juga Terdakwa tetap pada permohonannya;

Menimbang, bahwa Terdakwa diajukan kepersidangan secara daring oleh Penuntut Umum dengan Surat Dakwaan sebagai berikut :

**PERTAMA :**

Bahwa ia Terdakwa **JASLI BAHAR Als JALI Bin BAHARUDDIN** pada hari Selasa tanggal 03 April 2016 sekira Pukul 10.00 Wib atau setidaknya pada waktu lain dalam bulan April Tahun 2016, bertempat di kantor perumahan PT.ROZZAQU MANDIRI SUKSES Jalan Unggas Kelurahan Simpang Tiga Kecamatan Bukit Raya Kota Pekanbaru, atau setidaknya disuatu tempat lain yang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Pekanbaru yang berwenang memeriksa dan mengadili telah "**dengan sengaja dan melawan hukum memiliki barang sesuatu yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain tetapi yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan**", yang mana perbuatan tersebut dilakukan terdakwa dengan cara sebagai berikut :

Bahwa berawal pada hari dan tanggal tidak ingat lagi di awal bulan Januari 2015 sekira pukul 10.00 Wib Terdakwa JASLI BAHAR datang ke tempat usaha pembuatan pintu, konsen dan jendela milik Saksi HENDRI NOVENDI di Jalan Kartama Kecamatan Marpoyan Damai Kota Pekanbaru, saat itu Terdakwa JASLI BAHAR mengatakan kepada Saksi HENDRI NOVENDI bahwa saat ini sedang melakukan pembangunan perumahan di Jl.Guna Karya Kel. Tuah karya Kec. Tampan Kota Pekanbaru, dan saat itu Terdakwa JASLI BAHAR membutuhkan bahan-bahan untuk pembangunan perumahan berupa pintu, konsen dan jendela, setelah itu antara Saksi HENDRI NOVENDI dan Terdakwa JASLI BAHAR sepakat dimana Saksi HENDRI NOVENDI yang menyiapkan bahan-bahan untuk pembangunan perumahan berupa pintu, konsen dan jendela, dan saat itu Saksi HENDRI



NOVENDI meminta uang untuk pembelian bahan-bahan tersebut, namun Terdakwa JASLI BAHAR meyakinkan Saksi HENDRI NOVENDI dengan mengatakan “*masukkan aja bahan-bahan nya dulu, nanti kalau perumahan nya laku baru saksi lunasi*” setelah yakin akan perkataannya selanjutnya Saksi HENDRI NOVENDI langsung menyiapkan bahan-bahan yang di butuhkan tersebut dan pertama kali bahan-bahan tersebut saksi serahkan pada tanggal 06 Januari 2015 sekira pukul 09.00 Wib di perumahan mutiara indah Panam Jl.Guna Karya Kel. Tuah karya Kec. Tampan Kota Pekanbaru dan benar barang-barang tersebut di serahkan secara bertahap, yang mana dari bulan Januari 2015 hingga bulan April 2016 total harga bahan-bahan tersebut adalah lebih kurang sebesar Rp. 308.755.000.- (tiga ratus delapan juta tujuh ratus lima puluh lima ribu rupiah) sesuai dengan bon faktur pengantar bahan-bahan tersebut. Selanjutnya Saksi HENDRI NOVENDI langsung menjumpai Terdakwa JASLI BAHAR untuk menagih uang pembelian bahan-bahan tersebut yang saat itu Terdakwa JASLI BAHAR selalu mengatakan “*Sabar Dulu Bang, Belum Ada Yang Akad (Beli Rumah), Nanti Kalau Udah Ada Yang Akad Segera Saksi Lunasi*” mendengar hal tersebut Saksi HENDRI NOVENDI hanya percaya saja, kemudian saksi juga sudah berulang kali menagih akan hal tersebut namun selalu mendapatkan jawaban yang sama.

Bahwa kemudian pada bulan April 2016 sekira pukul 10.00 Wib di kantor perumahan PT.ROZZAQU MANDIRI SUKSES Jalan Unggas Kelrahan Simpang Tiga Kecamatan Bukit Raya Kota Pekanbaru, Saksi HENDRI NOVENDI menagih uang untuk pembelian bahan-bahan tersebut sebesar Rp. 308.755.000.- (tiga ratus delapan juta tujuh ratus lima puluh lima ribu rupiah), yang saat itu Terdakwa JASLI BAHAR meminta kepada Saksi HENDRI NOVENDI untuk mengambil 1 UNIT PERUMAHAN MUTIARA INDAH BLOK A NO.10 HARGANYA 300 JUTA dan untuk uang pembelian rumah dipotong dari pembelian bahan-bahan yang telah Terdakwa JASLI BAHAR terima, sisanya akan segera Terdakwa JASLI BAHAR lunasi. Kemudian Saksi HENDRI NOVENDI menanyakan terkait surat rumah tersebut dengan mengatakan “*Surat Rumahnya Macam Mana Pak*” di jawab Terdakwa JASLI BAHAR “*Surat Perumahan Ini Sertifikat Masih Atas Nama Saksi dan urusan balik nama saksi yang ngurus, yang penting abang setuju dulu, sertifikat rumahnya ada sama saksi, kalau abang setuju saksi yang mengurus balik kan nama sertifikat menjadi nama abang*” setelah mendengar





hal tersebut selanjutnya Saksi HENDRI NOVENDI sepakat dan menyerahkan foto copy KTP Saksi HENDRI NOVENDI untuk melakukan jual beli rumah tersebut pada hari Selasa tanggal 3 april 2016 sekira pukul 10.00 Wib dengan surat perjanjian jual beli perumahan tersebut di kantor perumahan PT.ROZZAQU MANDIRI SUKSES Jl. Unggas Kel. Simpang tiga Kec. Bukit raya kota pekanbaru. Setelah mendapatkan surat perjanjian jual beli perumahan tersebut selanjutnya saksi menghubungi Terdakwa JASLI BAHAR dan mengatakan " *Pak Jali, Surat Jual Belinya Sudah Saksi Terima, Secepatnya Sertifikat Nya Menjadi Nama Saksi Ya Pak*" di jawab Terdakwa JASLI BAHAR "Ok Bang, Tenang Aja, Secepatnya Saksi Urus Paling Lama Satu Bulan Lagi Sertifikat Nya Siap" setelah itu Saksi HENDRI NOVENDI tetap mengirim pesanan sesuai surat pengantar sesuai dengan pesanan bahan-bahan tersebut hingga di bulan Agustus 2017 sehingga total bahan-bahan yang telah Saksi HENDRI NOVENDI serahkan degan total seluruhnya sebesar Rp. 386.720.000.- (tiga ratus delapan puluh enam juta tujuh ratus dua puluh ribu rupiah). Selanjutnya pada bulan September 2017 Terdakwa JASLI BAHAR kembali meminta kepada Saksi HENDRI NOVENDI untuk melanjutkan mengantar barang-barang untuk di perumahan tersebut, lalu Saksi HENDRI NOVENDI menyanggupi untuk hal tersebut berdasarkan surat pengantar barang dari Bulan September 2017 sampai dengan bulan desember 2018 sesuai dengan surat pengantar barang jumlahnya adalah sebesar Rp. 81.850.000.- (delapan puluh satu juta delapan ratus lima puluh ribu rupiah). Sehingga total jumlah harga barang yang telah Saksi HENDRI NOVENDI serahkan kepada Terdakwa JASLI BAHAR untuk perumahan mutiara indah Jl.Guna Karya Kel. Tuah karya Kec. Tampan Kota Pekanbaru adalah sebesar Rp. 468.570.000.- (empat ratus enam puluh delapan juta lima ratus tujuh puluh ribu rupiah).

Bahwa kemudian Saksi HENDRI NOVENDI mencoba kembali menagih uang dan sertifikat rumah tersebut apakah sudah di balik namakan menjadi nama Saksi HENDRI NOVENDI, akan tetapi hingga saat ini Terdakwa JASLI BAHAR tidak juga menyerahkan sertifikat rumah tersebut menjadi nama Saksi HENDRI NOVENDI dan juga tidak pernah membayar uang tersebut hal tersebut terjadi secara berulang-ulang. Kemudian pada hari Rabu tanggal 2 November 2022 pukul 10.38 Wib Saksi HENDRI NOVENDI di hubungi oleh pihak Bank BTN Syariah Pekanbaru yang menjelaskan bahwa 1 (satu) unit rumah Type 54 Blok A No. 10 di perumahan



mutiara indah Panam Jl.Guna Karya Kel. Tuah karya Kec. Tampan Kota Pekanbaru statusnya akan di lelang oleh pihak bank BTN Syariah pekanbaru dengan alasan bahwa Terdakwa JASLI BAHAR belum juga melakukan penebusan ke pihak Bank BTN syariah dan rumah tersebut sudah di pasang pemberitahuan lelang. Mengetahui hal tersebut selanjutnya Saksi HENDRI NOVENDI menghubungi Terdakwa JASLI BAHAR namun tidak ada diselesaikan oleh Terdakwa JASLI BAHAR.

Bahwa akibat perbuatan terdakwa saksi korban HENDRI NOVENDI mengalami kerugian materil sebesar Rp. 468.570.000.- (empat ratus enam puluh delapan juta lima ratus tujuh puluh ribu rupiah), lalu sebesar Rp. 300.000.000.- (tiga ratus juta rupiah) di potong untuk pembelian rumah tersebut dan masih tersisa sebesar Rp. 168.570.000 (seratus enam puluh delapan juta lima ratus tujuh puluh ribu rupiah) atau setidaknya senilai itu.

**Perbuatan terdakwa Sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 372 KUHP.**

**ATAU**

**KEDUA**

Bahwa ia Terdakwa **JASLI BAHAR Als JALI Bin BAHARUDDIN** pada hari Selasa tanggal 03 April 2016 sekira Pukul 10.00 Wib atau setidaknya pada waktu lain dalam bulan April Tahun 2016, bertempat di kantor perumahan PT.ROZZAQU MANDIRI SUKSES Jalan Unggas Kelurahan Simpang Tiga Kecamatan Bukit Raya Kota Pekanbaru, atau setidaknya disuatu tempat lain yang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Pekanbaru yang berwenang memeriksa dan mengadili telah **"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"** yang mana perbuatan tersebut dilakukan terdakwa dengan cara sebagai berikut :

Bahwa berawal pada hari dan tanggal tidak ingat lagi di awal bulan januari 2015 sekira pukul 10.00 Wib Terdakwa JASLI BAHAR datang ke tempat usaha pembuatan pintu, konsen dan jendela milik Saksi HENDRI NOVENDI di Jalan Kartama Kecamatan Marpoyan Damai Kota Pekanbaru, saat itu Terdakwa JASLI BAHAR mengatakan kepada Saksi HENDRI



NOVENDI bahwa saat ini sedang melakukan pembangunan perumahan di Jl.Guna Karya Kel. Tuah karya Kec. Tampan Kota Pekanbaru, dan saat itu Terdakwa JASLI BAHAR membutuhkan bahan-bahan untuk pembangunan perumahan berupa pintu, konsen dan jendela, setelah itu antara Saksi HENDRI NOVENDI dan Terdakwa JASLI BAHAR sepakat dimana Saksi HENDRI NOVENDI yang menyiapkan bahan-bahan untuk pembangunan perumahan berupa pintu, konsen dan jendela, dan saat itu Saksi HENDRI NOVENDI meminta uang untuk pembelian bahan-bahan tersebut, namun Terdakwa JASLI BAHAR meyakinkan Saksi HENDRI NOVENDI dengan mengatakan " *masukkan aja bahan-bahan nya dulu, nanti kalau perumahan nya laku baru saksi lunasi*" setelah yakin akan perkataannya selanjutnya Saksi HENDRI NOVENDI langsung menyiapkan bahan-bahan yang di butuhkan tersebut dan pertama kali bahan-bahan tersebut saksi serahkan pada tanggal 06 Januari 2015 sekira pukul 09.00 Wib di perumahan mutiara indah Panam Jl.Guna Karya Kel. Tuah karya Kec. Tampan Kota Pekanbaru dan benar barang-barang tersebut di serahkan secara bertahap, yang mana dari bulan Januari 2015 hingga bulan April 2016 total harga bahan-bahan tersebut adalah lebih kurang sebesar Rp. 308.755.000.- (tiga ratus delapan juta tujuh ratus lima puluh lima ribu rupiah) sesuai dengan bon faktur pengantar bahan-bahan tersebut. Selanjutnya Saksi HENDRI NOVENDI langsung menjumpai Terdakwa JASLI BAHAR untuk menagih uang pembelian bahan-bahan tersebut yang saat itu Terdakwa JASLI BAHAR selalu mengatakan " *Sabar Dulu Bang, Belum Ada Yang Akad (Beli Rumah), Nanti Kalau Udah Ada Yang Akad Segera Saksi Lunasi*" mendengar hal tersebut Saksi HENDRI NOVENDI hanya percaya saja, kemudian saksi juga sudah berulang kali menagih akan hal tersebut namun selalu mendapatkan jawaban yang sama.

Bahwa kemudian pada bulan April 2016 sekira pukul 10.00 Wib di kantor perumahan PT.ROZZAQU MANDIRI SUKSES Jalan Unggas Kelrahan Simpang Tiga Kecamatan Bukit Raya Kota Pekanbaru, Saksi HENDRI NOVENDI menagih uang untuk pembelian bahan-bahan tersebut sebesar Rp. 308.755.000.- (tiga ratus delapan juta tujuh ratus lima puluh lima ribu rupiah), yang saat itu Terdakwa JASLI BAHAR meminta kepada Saksi HENDRI NOVENDI untuk mengambil 1 UNIT PERUMAHAN MUTIARA INDAH BLOK A NO.10 HARGANYA 300 JUTA dan untuk uang pembelian rumah dipotong dari pembelian bahan-bahan yang telah Terdakwa JASLI





BAHAR terima, sisanya akan segera Terdakwa JASLI BAHAR lunasi. Kemudian Saksi HENDRI NOVENDI menanyakan terkait surat rumah tersebut dengan mengatakan "Surat Rumahnya Macam Mana Pak" di jawab Terdakwa JASLI BAHAR " Surat Perumahan Ini Sertifikat Masih Atas Nama Saksi dan urusan balik nama saksi yang mengurus, yang penting abang setuju dulu, sertifikat rumahnya ada sama saksi, kalau abang setuju saksi yang mengurus balik kan nama sertifikat menjadi nama abang" setelah mendengar hal tersebut selanjutnya Saksi HENDRI NOVENDI sepakat dan menyerahkan foto copy KTP Saksi HENDRI NOVENDI untuk melakukan jual beli rumah tersebut pada hari Selasa tanggal 3 april 2016 sekira pukul 10.00 Wib dengan surat perjanjian jual beli perumahan tersebut di kantor perumahan PT.ROZZAQU MANDIRI SUKSES Jl. Unggas Kel. Simpang tiga Kec. Bukit raya kota pekanbaru. Setelah mendapatkan surat perjanjian jual beli perumahan tersebut selanjutnya saksi menghubungi Terdakwa JASLI BAHAR dan mengatakan " Pak Jali, Surat Jual Belinya Sudah Saksi Terima, Secepatnya Sertifikat Nya Menjadi Nama Saksi Ya Pak" di jawab Terdakwa JASLI BAHAR "Ok Bang, Tenang Aja, Secepatnya Saksi Urus Paling Lama Satu Bulan Lagi Sertifikat Nya Siap" setelah itu Saksi HENDRI NOVENDI tetap mengirim pesanan sesuai surat pengantar sesuai dengan pesanan bahan-bahan tersebut hingga di bulan Agustus 2017 sehingga total bahan-bahan yang telah Saksi HENDRI NOVENDI serahkan degan total seluruhnya sebesar Rp. 386.720.000.- (tiga ratus delapan puluh enam juta tujuh ratus dua puluh ribu rupiah). Selanjutnya pada bulan September 2017 Terdakwa JASLI BAHAR kembali meminta kepada Saksi HENDRI NOVENDI untuk melanjutkan mengantar barang-barang untuk di perumahan tersebut, lalu Saksi HENDRI NOVENDI menyanggupi untuk hal tersebut berdasarkan surat pengantar barang dari Bulan September 2017 sampai dengan bulan desember 2018 sesuai dengan surat pengantar barang jumlahnya adalah sebesar Rp. 81.850.000.- (delapan puluh satu juta delapan ratus lima puuh ribu rupiah). Sehgga total jumlah harga barang yang telah Saksi HENDRI NOVENDI serahkan kepada Terdakwa JASLI BAHAR untuk perumahan mutiara indah Jl.Guna Karya Kel. Tuah karya Kec. Tampan Kota Pekanbaru adalah sebesar Rp. 468.570.000.- (empat ratus enam puluh delapa juta lima ratus tujuh puluh ribu rupiah).

Bahwa kemudian Saksi HENDRI NOVENDI mencoba kembali menagih uang dan sertifikat rumah tersebut apakah sudah di balik namakan



menjadi nama Saksi HENDRI NOVENDI, akan tetapi hingga saat ini Terdakwa JASLI BAHAR tidak juga menyerahkan sertifikat rumah tersebut menjadi nama Saksi HENDRI NOVENDI dan juga tidak pernah membayar uang tersebut hal tersebut terjadi secara berulang-ulang. Kemudian pada hari Rabu tanggal 2 November 2022 pukul 10.38 Wib Saksi HENDRI NOVENDI di hubungi oleh pihak Bank BTN Syariah Pekanbaru yang menjelaskan bahwa 1 (satu) unit rumah Type 54 Blok A No. 10 di perumahan mutiara indah Panam Jl.Guna Karya Kel. Tuah karya Kec. Tampan Kota Pekanbaru statusnya akan di lelang oleh pihak bank BTN Syariah pekanbaru dengan alasan bahwa Terdakwa JASLI BAHAR belum juga melakukan penebusan ke pihak Bank BTN syariah dan rumah tersebut sudah di pasang pemberitahuan lelang. Mengetahui hal tersebut selanjutnya Saksi HENDRI NOVENDI menghubungi Terdakwa JASLI BAHAR namun tidak ada diselesaikan oleh Terdakwa JASLI BAHAR.

Bahwa akibat perbuatan terdakwa saksi korban HENDRI NOVENDI mengalami kerugian materil sebesar Rp. 468.570.000.- (empat ratus enam puluh delapan juta lima ratus tujuh puluh ribu rupiah), lalu sebesar Rp. 300.000.000.- (tiga ratus juta rupiah) di potong untuk pembelian rumah tersebut dan masih tersisa sebesar Rp. 168.570.000 (seratus enam puluh delapan juta lima ratus tujuh puluh ribu rupiah) atau setidaknya-tidaknya senilai itu.

**Perbuatan terdakwa Sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 378 KUHP.**

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

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

1. Saksi **Hendri Novendi**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
  - Bahwa saksi dalam keadaan sehat dan siap untuk memberikan keterangan dipersidangan.
  - Bahwa saksi tidak memiliki hubungan keluarga dengan Terdakwa.
  - Bahwa semua keterangan yang Saksi sampaikan didalam Berita Acara Pemeriksaan adalah benar.
  - Bahwa pada hari Selasa tanggal 03 April 2016 sekira pukul 10.00 Wib di kantor perumahan PT.ROZZAQU MANDIRI SUKSES Jalan Unggas



Direktori  
Putusan



tusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

mahkamahagung.go.id

Kelurahan Simpang Tiga Kecamatan Bukit Raya Kota Pekanbaru, sedangkan orang yang telah melakukan penipuan kepada saksi adalah Terdakwa JASLI BAHAR selaku direktur perumahan PT.ROZZAQU MANDIRI SUKSES.

- Bahwa penipuan yang saksi maksudkan adalah Terdakwa JASLI BAHAR membujuk saksi untuk membeli perumahan yang dibangunnya, setelah uang telah saksi serahkan, hingga saat ini sertifikat rumah tersebut tidak juga diserahkan kepada saksi sebagai pembeli.
- Bahwa adapun perumahan yang telah saksi beli tersebut adalah 1 (satu) unit rumah Type 54 Blok A No. 10 di perumahan mutiara indah Panam Jl.Guna Karya Kel. Tuah karya Kec. Tampan Kota Pekanbaru dan harga pembelian rumah tersebut adalah seharga Rp. 300.000.000.- (tiga ratus juta rupiah).
- Bahwa benar sistem pembayaran pembelian rumah tersebut di bayarkan ataupun di barter (tukar) dengan menggunakan bahan material dalam bentuk pintu, konsen, jendela milik saksi dengan total seharga Rp. 300.000.000.- (tiga ratus juta rupiah).
- Bahwa dari pengakuan Terdakwa JASLI BAHAR bahwa 1 (satu) unit rumah Type 54 Blok A No. 10 di perumahan mutiara indah Panam Jl.Guna Karya Kel. Tuah karya Kec. Tampan Kota Pekanbaru tersebut adalah benar miliknya yang mana perumahan tersebut dibangun oleh Terdakwa JASLI BAHAR selaku direktur perumahan PT.ROZZAQU MANDIRI SUKSES.
- Bahwa sesuai dengan bahan-bahan yang telah diserahkan kepada Terdakwa JASLI BAHAR untuk perumahan tersebut terdiri dari type 54 sebanyak 10 (sepuluh) unit, type 65 sebanyak 9 (sembilan) unit, type 75 sebanyak 1 (satu) unit, type 100 sebanyak 5 (lima) unit namun setahu saksi seluruh rumah tersebut sudah di tempati orang ataupun sudah terjual seluruhnya.
- Bahwa benar total seluruhnya sebesar Rp. 468.570.000.- (empat ratus enam puluh delapan juta lima ratus tujuh puluh ribu rupiah), lalu sebesar Rp. 300.000.000.- (tiga ratus juta rupiah) di potong untuk pembelian rumah tersebut dan masih tersisa sebesar Rp. 168.570.000 (seratus enam puluh delapan juta lima ratus tujuh puluh ribu rupiah)

Halaman 11 dari 41 Putusan Nomor 1135/Pid.B/2023/PN Pbr



hingga saat ini belum pernah di bayar ataupun di serahkan kepada saksi hingga saat ini.

- Bahwa benar saksi tidak ada hubungan keluarga dengan nya yang mana saksi mengenalinya karena ia sebagai developer perumahan dan membeli bahan-bahan tersebut kepada saksi.
- Bahwa benar Terdakwa JASLI BAHAR beralamat di Perum simpang tiga permai Blok I No. 12 Jl. Kelapa sawit kel. Simpang tiga kec. Bukit raya kota pekanbaru. No HP nya 081290602345.
- Bahwa terhadap barang bukti 1 (satu) lembar surat perjanjian jual beli 1 (satu) unit rumah Type 54 Blok A No. 10 di perumahan mutiara indah Panam seharga Rp. 300.000.000.- (tiga ratus juta ruih) saksi masih dapat mengenalinya kembali dan benar surat tersebut yang di buat Terdakwa JASLI BAHAR, terhadap faktur pengantar barang-barang Kunsen, pintu, jendela benar dokumen yang dibuat pada saat pengantaran barang tersebut, terhadap rekapan tersebut adalah yang Sdr.DEDI buat dan di input sesuai dengan faktur pengantaran barang.
- Bahwa benar yang mengantarkan ataupun menyerahkan bahan-bahan tersebut adalah sdr.DEDI dan Saksi YODRIZAL Als OYOD, dan yang menerima bahan-bahan tersebut adalah karyawan Terdakwa JASLI BAHAR yaitu Saksi ICE SEPRILA Binti HASAN dan yang mengetahuinya adalah sdr.ANDI selaku pekerja proyek perumahan tersebut dan benar setiap kali bahan-bahan tersebut di serahkan saksi selalu memberitahukan Terdakwa JASLI BAHAR perihal penyerahan bahan-bahan tersebut.
- Bahwa perihal hal tersebut tidak ada, karena pada saat itu Terdakwa JASLI BAHAR mengatakan kepada saksi bahwa 1 (satu) unit rumah Type 54 Blok A No. 10 di perumahan mutiara indah Panam Jl.Guna Karya Ke. Tuah karya Kec. Tampan Kota Pekanbaru tersebut adalah benar miliknya, yang mana perumahan tersebut dibangun oleh Terdakwa JASLI BAHAR selaku direktur perumahan PT.ROZZAQU MANDIRI SUKSES dan sertifikat rumah tersebut ada di pegang nya sehingga Terdakwa JASLI BAHAR meyakinkan saksi bahwa sertifikat rumah tersebut hanya di urus balik nama saja dan bukan melalui pihak bank.



- Bahwa Terdakwa JASLI BAHAR tidak pernah ada menjelaskan hal tersebut kepada saksi dan apabila hal tersebut di jelaskan nya sudah pasti saksi tidak akan mau membeli rumah tersebut.
- Bahwa saksi mengetahui sertifikat rumah yang telah saksi beli tersebut ternyata sudah di jaminkan oleh Terdakwa JASLI BAHAR kepada pihak Bank BTN syariah pekanbaru setelah saksi di beritahu oleh pihak bank bahwa rumah yang telah saksi beli tersebut telah disegel dan akan di lelang karea tidak melakukan penebusan ke pihak bank dan dari situlah saksi mengetahui bahwa sertifikat rumah tersebut tidak ada sama Terdakwa JASLI BAHAR melainkan sudah di jaminkan nya ke pihak bank;

Terhadap keterangan saksi, Terdakwa keberatan dan membantah keterangan saksi tersebut yaitu:

- a. Bahwa Terdakwa telah menyicil beberapa kali hutang Terdakwa terhadap korban;
  - b. Bahwa Terdakwa tidak dapat mengurus penerbitan SHM bukan disengaja akan tetapi karena masalah keuangan perusahaan Terdakwa pada masa Covid-19 yang sangat merosot.
2. Saksi **Junaidi Efendi.ST**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa saksi dalam keadaan sehat dan siap untuk memberikan keterangan dipersidangan.
  - Bahwa saksi tidak memiliki hubunga keluarga dengan Terdakwa.
  - Bahwa semua keterangan yang Saksi sampaikan didalam Berita Acara Pemeriksaan adalah benar.
  - Bahwa hubungan saksi dengan dengan Sdr. HENDRI NOVENDI adalah hubungan keluarga yang mana ia adalah abang kandung saksi. dengan Terdakwa JASLI BAHAR saksi hanya kenal saja dan tidak ada hubungan apapun juga, yang mana ia selaku direktur PT.ROZZAQU MANDIRI SUKSES yang bergerak di bidang Properti (pembangunan) Perumahan. Dalam hal ini saksi mengenali Terdakwa JASLI BAHAR pada saat ia memesan ataupun membeli konsen, pintu dan jendela kepada Sdr. HENDRI NOVENDI untuk bahan-bahan di perumahan mutiara indah Panam Jl.Guna Karya Ke. Tuah karya Kec. Tampan Kota Pekanbaru yang di bangun oleh Terdakwa JASLI BAHAR.





- Bahwa seingat saksi Terdakwa JASLI BAHAR memesan ataupun membeli konsen, pintu dan jendela di bulan Januari 2015, kemudian dilakukan pengerjaan pintu, konsen, jendela yang di pesan ataupun yang di beli tersebut dan setelah selesai di kerjakan saksi dan Saksi YODRIZAL Als OYOD yang mengantar bahan-bahan konsen, pintu dan jendela ke perumahan mutiara indah Panam Jl.Guna Karya Ke. Tuah karya Kec. Tampan Kota Pekanbaru.
- Bahwa benar dalam hal ini saksi juga bekerja dengan Saksi HENDRI NOVENDI, yang mana saksi bekerja di bagian pembukuan sekaligus supir yang mengantar barang-barang.
- Bahwa pemilik perumahan mutiara indah Panam Jl.Guna Karya Ke. Tuah karya Kec. Tampan Kota Pekanbaru benar Terdakwa JASLI BAHAR, yang mana ia selaku direktur PT.ROZZAQU MANDIRI SUKSES yang bergerak di bidang Properti (pembangunan).
- Bahwa benar yang menerima pintu, konsen, jendela adalah karyawan Terdakwa JASLI BAHAR namanya saksi tidak tahu namun salah satunya adalah Saksi ICE SEPRILA Binti HASAN BASRI.
- Bahwa benar setiap kali menyerahkan bahan-bahan tersebut selalu di buatkan tanda terimanya dan benar saksi mengantarkan pintu, konsen, jendela tersebut ke perumahan mutiara indah Panam Jl.Guna Karya Ke. Tuah karya Kec. Tampan Kota Pekanbaru sejak Bulan Januari 2015 hingga Bulan Desember 2018 dimana pengiriman nya dilakukan secara bertahap hingga perumahan tersebut selesai di bangun dan layak huni.
- Bahwa sesuai dengan pembukuan yang telah saksi simpan dan setelah saksi rincikan total harga keseluruhan bahan-bahan seperti pintu, konsen, jendela yang telah diserahkan untuk perumahan perumahan mutiara indah Panam Jl.Guna Karya Ke. Tuah Karya Kec. Tampan Kota Pekanbaru milik Terdakwa JASLI BAHAR dari awal Januari 2015 sampai dengan Bulan desember 2018 adalah sebesar Rp. 468.570.000.- (empat ratus enam puluh delapan juta lima ratus tujuh puluh ribu rupiah) dan uang tersebut tidak pernah dibayarkan oleh Terdakwa JASLI BAHAR.
- Bahwa terhadap barang bukti 1 (satu) lembar surat perjanjian jual beli 1 (satu) unit rumah Type 54 Blok A No. 10 di perumahan mutiara indah Panam seharga Rp. 300.000.000.- (tiga ratus juta ruiah) saksi masih



dapat mengenalinya Kembali dan benar surat tersebut yang di buat Terdakwa JASLI BAHAR.

- Bahwa terhadap faktur pengantar barang-barang Kunsen, pintu, jendela benar dokumen yang saksi buat pada saat pengantaran barang tersebut dan terhadap rekapan tersebut adalah yang saksi buat dan saksi input sesuai dengan faktur pengantaran barang.
- Bahwa perihal hal tersebut tidak ada, karena pada saat itu saksi mendengar langsung ucapan Terdakwa JASLI BAHAR mengatakan kepada Saksi HENDRI NOVENDI bahwa 1 (satu) unit rumah Type 54 Blok A No. 10 di perumahan mutiara indah Panam Jl.Guna Karya Ke. Tuah karya Kec. Tampan Kota Pekanbaru tersebut adalah benar miliknya. Yang mana perumahan tersebut dibangun oleh Terdakwa JASLI BAHAR selaku direktur perumahan PT.ROZZAQU MANDIRI SUKSES dan sertifikat rumah tersebut ada di pegang nya sehingga Terdakwa JASLI BAHAR meyakinkan Saksi HENDRI NOVENDI bahwa sertifikat rumah tersebut hanya di urus balik nama saja dan bukan melalui pihak bank.
- Bahwa Terdakwa JASLI BAHAR tidak pernah ada menjelaskan hal tersebut dan apabila hal tersebut di jelaskan nya sudah pasti Saksi HENDRI NOVENDI tidak akan mau membeli rumah tersebut.

Terhadap keterangan saksi, Terdakwa tidak keberatan dan membenarkan keterangan saksi tersebut;

3. Saksi **Yodrizal Als Oyod**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi dalam keadaan sehat dan siap untuk memberikan keterangan dipersidangan.
- Bahwa saksi tidak memiliki hubungan keluarga dengan Terdakwa.
- Bahwa semua keterangan yang Saksi sampaikan didalam Berita Acara Pemeriksaan adalah benar.
- Bahwa saksi bekerja dengan Saksi HENDRI NOVENDI yang mana saksi yang di suruh oleh Saksi HENDRI NOVENDI untuk mengerjakan pembuatan bahan-bahan berupa Pintu, konsen, jendela dan juga untuk mengantarkan Pintu, konsen, jendela yang sudah jadi di buat ke perumahan mutiara indah Panam Jalan Guna Karya Kecamatan Tuah Karya Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru, sedangkan dengan Terdakwa JASLI BAHAR saksi hanya kenal saja dan tidak ada



hubungan apapun juga, yang mana ia selaku direktur PT.ROZZAQU MANDIRI SUKSES yang bergerak di bidang Properti (pembangunan) Perumahan.

- Bahwa saksi mengenali Terdakwa JASLI BAHAR pada saat ia memesan ataupun membeli konsen, pintu dan jendela kepada Saksi HENDRI NOVENDI.
- Bahwa seingat saksi Terdakwa JASLI BAHAR memesan ataupun membeli konsen, pintu dan jendela di bulan Januari 2015, kemudian dilakukan pengerjaan pintu, konsen, jendela yang di pesan ataupun yang di beli tersebut dan setelah selesai di kerjakan saksi disuruh oleh Saksi HENDRI NOVENDI untuk mengantar bahan-bahan konsen, pintu dan jendela ke perumahan mutiara indah Panam Jl.Guna Karya Ke. Tuah karya Kec. Tampan Kota Pekanbaru.
- Bahwa pemilik perumahan mutiara indah Panam Jl.Guna Karya Ke. Tuah karya Kec. Tampan Kota Pekanbaru benar Terdakwa JASLI BAHAR, yang mana ia selaku direktur PT.ROZZAQU MANDIRI SUKSES yang bergerak di bidang Properti (pembangunan).
- Bahwa benar yang menerima pintu, konsen, jendela adalah karyawan Terdakwa JASLI BAHAR namanya saksi tidak tahu namun salah satunya adalah Saksi ICE.
- Bahwa benar setiap kali menyerahkan bahan-bahan tersebut selalu di buatkan tanda terimanya.
- Bahwa saksi mengantarkan pintu, konsen, jendela tersebut ke perumahan mutiara indah Panam Jl.Guna Karya Ke. Tuah karya Kec. Tampan Kota Pekanbaru sejak Bulan Januari 2015 hingga Bulan Desember 2016 dan benar pengiriman nya secara bertahap hingga perumahan tersbeut selesai di bangun dan layak huni.
- Bahwa total harganya saksi tidak tahu namun Saksi HENDRI NOVENDI pernah menjelaskan kepada saksi bahwa seluruh bahan-bahan tersebut totalnya sebesar Rp. 386.720.000.- (tiga ratus delapan puluh enam juta tujuh ratus dua puluh ribu rupiah), dan Saksi HENDRI NOVENDI menjelaskan bahwa untuk pembayaran bahan-bahan tersebut di potong (barter) sebesar Rp. 300.000.000.- (tiga ratus juta rupiah) untuk pembelian 1 (satu) unit rumah Type 54 Blok A No. 10 di perumahan mutiara indah Panam Jl.Guna Karya Ke. Tuah karya Kec. Tampan Kota Pekanbaru dan sisanya belum di bayarkan.



- Bahwa setahu saksi setelah perumahan tersebut selesai di bangun terhadap 1 (satu) unit rumah Type 54 Blok A No. 10 di perumahan mutiara indah Panam Jl.Guna Karya Ke. Tuah karya Kec. Tampan Kota Pekanbaru benar di tempati oleh Saksi HENDRI NOVENDI.
- Bahwa terhadap barang bukti 1 (satu) lembar surat perjanjian jual beli 1 (satu) unit rumah Type 54 Blok A No. 10 di perumahan mutiara indah Panam seharga Rp. 300.000.000.- (tiga ratus juta ruiah), faktur pengantar barang-barang Kunsen, pintu, jendela dari Bulan Januari 2015, bulan Februari 2015, bulan Maret 2015, bulan April 2015, bulan Juni 2015, bulan Juli 2015, bulan agustus 2015, bulan September 2015, bulan Oktober 2015, bulan Desember 2015, dan faktur pengantar barang-barang Kunsen, pintu, jendela dari Bulan Januari 2016, bulan Maret 2016, bulan April 2016, bulan mei 2016, bulan Juni 2016, bulan Juli 2016, bulan agustus 2016, bulan September 2016, bulan November 2016, bulan Desember 2016 1 (satu) lembar rekapan pesanan pintu, konsen jendela untuk perumahan mutiara indah Panam tanggal 16 Desember 2016 yang di tanda tangai oleh Saksi HENDRI NOVENDI saksi masih dapat mengenali nya kembali dan benar saksi masih dapat mengenalinya kembali.

Terhadap keterangan saksi, Terdakwa tidak keberatan dan membenarkan keterangan saksi tersebut;

4. Saksi **Ice Seprila Binti Hasan Basri**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi dalam keadaan sehat dan siap untuk memberikan keterangan dipersidangan.
- Bahwa saksi tidak memiliki hubunga keluarga dengan Terdakwa.
- Bahwa semua keterangan yang Saksi sampaikan didalam Berita Acara Pemeriksaan adalah benar.
- Bahwa Saksi tidak ada hubungan keluarga dengan Saksi HENDRI NOVENDI dan juga dengan Terdakwa JASLI BAHAR tersebut, dalam hal ini terhadap Terdakwa JASLI BAHAR benar saksi dulunya pernah bekerja di PT.ROZZAQU MANDIRI SUKSES Jalan Unggas Kelurahan Simpang Tiga Kecamatan Bukit Raya Kota Pekanbaru yang mana PT tersebut bergerak di bidang Properti (pembangunan) Perumahan, sedangkan dengan Saksi HENDRI NOVENDI saksi mengenalinya



pada saat saksi bekerja di PT tersebut dalam hal ini Terdakwa JASLI BAHAR membeli konsen, pintu dan jendela Saksi HENDRI NOVENDI.

- Bahwa saksi mulai bekerja di PT.ROZZAQU MANDIRI SUKSES sejak tahun 2015 yang mana saksi bekerja menjabat sebagai Administrasi keuangan di PT.ROZZAQU MANDIRI SUKSES, kemudian pada tahun 2020 saksi mengundurkan diri di PT tersebut karena saksi melahirkan anak pertama saksi dan hingga saat ini saksi tidak ada hubungan apapun juga dengan PT tersebut.
- Bahwa tugas dan tanggung jawab saksi membuat laporan keuangan mingguan tukang (pekerja bangunan), membayar tagihan bahan-bahan material dan juga membantu Sdri.RANI (ALM) yang menjabat sebagai marketing untuk membuat Akad kredit ataupun penjualan tunai perumahan tersebut.
- Bahwa untuk tata cara Kredit perumahan benar konsumen yang telah cocok dengan perumahan yang di tawarkan oleh PT.ROZZAQU MANDIRI SUKSES datang ke kantor perumahan PT.ROZZAQU MANDIRI SUKSES Jl. Unggas Kel. Simpang tiga Kec. Bukit Raya Kota Pekanbaru dan menjumpai Sdri.RANI (ALM) ataupun saksi sendiri, lalu konsumen menyerahkan boking DP (awal pangkal) dari rumah yang di inginkan contohnya apabila konsumen menginginkan rumah Type 45 yang seharga Rp. 300.000.000.- (tiga ratus juta rupiah) maka akan menyerahkan DP sebesar 30 % dari harga rumah, selanjutnya konsumen menyerahkan identitas dan data-data yang di butuhkan contohnya KTP, Surat nikah bagi yang sudah menikah, KK, Slip Gaji, Rekening Bank, setelah data-data tersebut di terima maka PT.ROZZAQU MANDIRI SUKSES selanjutnya menyerahkan data-data yang telah di serahkan tersebut ke Pihak Bank BTN syariah pekanbaru. Selanjutnya konsumen menunggu ACC dari pihak Bank BTN syariah pekanbaru apakah kredit pengambilan perumahan di setuju dan perlu saksi jelaskan bahwa uang DP yang diserahkan oleh konsumen tersebut saksi serahkan langsung kepada Terdakwa JASLI BAHAR selaku direktur PT.ROZZAQU MANDIRI SUKSES. Sedangkan untuk konsumen yang membeli secara tunai terhadap perumahan tersebut selalu uangnya langsung di pegang ataupun di serahkan kepada Terdakwa JASLI BAHAR, selanjutnya Terdakwa JASLI BAHAR bersama konsumen langsung ke kantor notaris untuk di





lakukan AJB (AKAD JUAL BELI) agar surat sertifikat rumah yang telah di beli bisa di balikkan nama ke atas nama pembelinya.

- Bahwa benar pemiliknya adalah Terdakwa JASLI BAHAR selaku direktur PT.ROZZAQU MANDIRI SUKSES.
- Bahwa seingat saksi seluruh perumahan yang telah di bangun di perumahan mutiara indah Panam Jl.Guna Karya Ke. Tuah karya Kec. Tampan Kota Pekanbaru adalah sebanyak 22 (dua puluh dua) unit perumahan antara lain type 54 sebanyak 7 (tujuh) unit, type 65 sebanyak 7 (tujuh) unit , dan type 100 ada 8 (delapan) unit.
- Bahwa seluruh perumahan tersebut telah laku terjual semuanya dalam hal ini penjualan rumah tersebut ada yang cas da nada yang kredit.
- Bahwa benar rumah tersebut telah di jual Terdakwa JASLI BAHAR selaku direktur PT.ROZZAQU MANDIRI SUKSES kepada Saksi HENDRI NOVENDI.
- Bahwa jual belinya terjadi pada hari selasa tanggal 03 April 2016 sekira pukul 10.00 Wib di kantor perumahan PT.ROZZAQU MANDIRI SUKSES Jl. Unggas Kel. Simpang tiga Kec. Bukit raya kota pekanbaru.
- Bahwa rumah tersebut di jual seharga Rp. 300.000.000.- (tiga ratus juta rupiah) yang mana uang untuk pembelian perumahan tersebut di potong dari bahan-bahan pintu, konsen, jendela milik Saksi HENDRI NOVENDI yang sebelumnya telah di serahkan untuk pembangunan di perumahan tersebut.
- Bahwa hal tersebut tidak ada dilakukan oleh Terdakwa JASLI BAHAR, yang mana setelah Terdakwa JASLI BAHAR dan Saksi HENDRI NOVENDI melakukan perjanjian jual beli rumah yakni 1 (satu) unit rumah Type 54 Blok A No. 10 di perumahan mutiara indah Panam Jl.Guna Karya Ke. Tuah karya Kec. Tampan Kota Pekanbaru pada tanggal 3 April 2016, lalu Saksi HENDRI NOVENDI sering menanyakan kepada saksi Terdakwa JASLI BAHAR "*mana sertifikat rumah saksi pak*" di jawab Terdakwa JASLI BAHAR "*sabar*" setelah itu saksi juga pernah bertanya kepada Sdri.RANI (ALM) perihal sertifikat rumah yang di beli oleh Saksi HENDRI NOVENDI, saat itu Sdri.RANI (ALM) mengatakan kepada saksi "*sertifikat rumahnya di agunkan pak Jasli ke bank btn syariah*".



- Bahwa pada saat dilakukan jual beli rumah tersebut kepada Saksi HENDRI NOVENDI benar Terdakwa JASLI BAHAR mengatakan bahwa sertifikat rumah tersebut ada dengannya dan ia sendiri yang akan mengurus balik nama menjadi nama Saksi HENDRI NOVENDI.
- Bahwa sertifikat perumahan mutiara indah Panam Jl.Guna Karya Ke. Tuah karya Kec. Tampan Kota Pekanbaru dalam hal ini milik PT.ROZZAQU MANDIRI SUKSES dengan direktur Terdakwa JASLI BAHAR sudah di pecahkan dan masih menjadi atas nama PT, dan benar terhadap sertifikat rumah yang telah di beli oleh Saksi HENDRI NOVENDI sudah di agunkan oleh Terdakwa JASLI BAHAR ke BANK BTN SYARIAH PEKANBARU.
- Bahwa terhadap barang bukti 1 (satu) lembar surat perjanjian jual beli 1 (satu) unit rumah Type 54 Blok A No. 10 di perumahan mutiara indah Panam seharga Rp. 300.000.000.- (tiga ratus juta ruiah), faktur pengantar barang-barang Kunsen, pintu, jendela dari Bulan Januari 2015, bulan Februari 2015, bulan Maret 2015, bulan April 2015, bulan Juni 2015, bulan Juli 2015, bulan agustus 2015, bulan September 2015, bulan Oktober 2015, bulan Desember 2015, dan faktur pengantar barang-barang Kunsen, pintu, jendela dari Bulan Januari 2016, bulan Maret 2016, bulan April 2016, bulan mei 2016, bulan Juni 2016, bulan Juli 2016, bulan agustus 2016, bulan September 2016, bulan November 2016, bulan Desember 2016 1 (satu) lembar rekapitan pesanan pintu, konsen jendela untuk perumahan mutiara indah Panam tanggal 16 Desember 2016 yang di tanda tangai oleh Saksi HENDRI NOVENDI saksi masih dapat mengenali nya kembali dan benar saksi mengetahui akan hal tersebut.
- Bahwa sebelum pembelian pintu konsen, jendela untuk perumahan mutiara indah Panam Jl.Guna Karya Ke. Tuah karya Kec. Tampan Kota Pekanbaru Terdakwa JASLI BAHAR ada juga membeli pintu, konsen, jendela kepada Saksi HENDRI NOVENDI untuk perumahan bukit raya indah Jl. Unggas Kel. Simpang iga kec. Bukit raya kota pekanbaru, dalam hal ini pembayaran pembelian nya kami angsur dan kami lunasi terlebih dahulu untuk pembelian konsen, pintu, jendela yang pertama. Namun untuk pembayaran pembelian pintu,konsen, jendela untuk perumahan mutiara indah Panam Jl.Guna Karya Ke.



Tuah karya Kec. Tampan Kota Pekanbaru belum sama sekali di bayarakan oleh Terdakwa JASLI BAHAR.

- Bahwa Saksi yang dilakukan oleh Terdakwa JASLI BAHAR terhadap uang ataupun barang dari penjualan rumah tidak ia setorkan ke Bank sehingga sertifikat tersebut tidak pernah di balik namakan menjadi nama pembeli, yang mana uang hasil penjualan rumah dipergunakan ataupun di putar Kembali untuk kebutuhan pribadinya Terdakwa JASLI BAHAR.

Terhadap keterangan saksi, Terdakwa tidak keberatan dan membenarkan keterangan saksi tersebut;

5. Saksi **Irvan Hizbullah Als. Irvan Bin. Hasbullah**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi dalam keadaan sehat dan siap untuk memberikan keterangan dipersidangan.
- Bahwa saksi tidak memiliki hubungan keluarga dengan Terdakwa.
- Bahwa semua keterangan yang Saksi sampaikan didalam Berita Acara Pemeriksaan adalah benar.
- Bahwa Saksi mengerti dan memahaminya untuk memberikan keterangan masalah adanya penjualan agunan kontruksi oleh pengembang tanpa pemberitahuan dan penebusan jaminan pada pihak Bank BTN Syariah Pekanbaru.
- Bahwa Saksi saat ini bekerja sebagai karyawan di Bank BTN Cabang Syariah Pekanbaru dengan jabatan saksi saat ini sebagai Staf Relationship Management kurang lebih selama 14 (empat belas) tahun.
- Bahwa Tugas pokok saksi sebagai pengelola aset pembiayaan bermasalah (macet). dalam hal ini aset yang maksudkan adalah berupa tanah dan bangunan sesuai dengan sertifikat yang di agunkan oleh di Nasabah.
- Bahwa Secara struktur organisasi di Bank BTN Cabang Syariah Pekanbaru saksi berada di bawah posisi Kepala Kantor Cabang dan bertanggung jawab langsung kepada Kepala Kantor cabang.
- Bahwa saksi dibekali Surat Tugas dengan nomor : 011/PKB/SUPP/II/2023 tertanggal 19 Januari 2023 dan sudah saksi serahkan kepada Penyidik atau Pemeriksa.



Direktur  
Putusan



putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

mahkamahagung.go.id

- Bahwa adapun dalam perkara ini yang menjadi aset macet adalah tanah dan bangunan yang ada di perumahan Griya Mutiara Indah Jl. Guna Karya Kel. Tuah karya kec. Tampan Kota Pekanbaru tepatnya perumahan Type 54 Blok A No.10 dan yang menjadi nasabah adalah PT.ROZZAQU MANDIRI SUKSES yang di wakili oleh direktur PT tersebut yaitu Terdakwa JASLI BAHAR.
- Bahwa adapun yang di agunkan oleh nasabah PT.ROZZAQU MANDIRI SUKSES yang di wakili oleh direktur PT tersebut yaitu Terdakwa JASLI BAHAR kepada pihak Bank BTN Syariah Pekanbaru adalah berupa sertifikat tanah (sertifikat induk) An. JASLI BAHAR nomor sertifikat nya saksi tidak tahu namun datanya ada di arsipkan di Bank BTN Syariah pekanbaru.
- Bahwa nasabah PT.ROZZAQU MANDIRI SUKSES yang di wakili oleh direktur PT tersebut yaitu Terdakwa JASLI BAHAR mengagunkan sertifikat tanah (sertifikat induk) An. JASLI BAHAR kepada pihak Bank BTN Syariah Pekanbaru pada tanggal 26 Mei 2015 di kantor Bank BTN syariah pekanbaru Jl. Tuanku tambusai Kec. Payung sekaki kota Pekanbaru dihadapan Notaris yang di tunjuk oleh bank BTN syariah pekanbaru.
- Bahwa benar tujuan nasabah PT.ROZZAQU MANDIRI SUKSES yang di wakili oleh direktur PT tersebut yaitu Terdakwa JASLI BAHAR mengagunkan sertifikat tanah tersebut adalah untuk modal kerja pembangunan 14 (empat belas) unit perumahan griya Mutiara Indah Jl. Guna Karya Kel. Tuah karya kec. Tampan Kota Pekanbaru antara lain type 54 (lima empat) dan 65 (enam lima).
- Bahwa dalam hal ini nasabah PT.ROZZAQU MANDIRI SUKSES yang di wakili oleh direktur PT tersebut yaitu Terdakwa JASLI BAHAR menjadi nasabah pembiayaan di BTN Syariah sedangkan pihak Bank BTN Syariah selaku pemberi pembiayaan kepada PT.ROZZAQU MANDIRI SUKSES untuk pembiayaan pembangunan perumahan tersebut.
- Bahwa dalam hal ini Bank BTN Syariah Pekanbaru memberikan modal pembangunan perumahan tersebut dan setelah akad pembiayaan selesai maka pihak bank langsung mengucurkan dana ataupun uang secara bertahap dengan total seluruhnya Rp. 2.000.000.000.- (dua miliar rupiah). Selanjutnya apabila perumahan

Halaman 22 dari 41 Putusan Nomor 1135/Pid.B/2023/PN Pbr



telah selesai dan layak di huni dan ada yang melakukan pembelian secara kredit maka pihak PT.ROZZAQU MANDIRI SUKSES melengkapi berkas – berkas KPR (kredit kepemilikan rumah) calon nasabah dan data-data calon nasabah di serahkan oleh PT.ROZZAQU MANDIRI SUKSES ke bank BTN Syariah untuk di proses KPR (kredit kepemilikan rumah), setelah bank BTN Syariah memproses dan di setuju KPR nya maka antara Pihak Bank dengan calon nasabah melakukan akad pembiayaan KPR, dalam hal ini besaran angsuran perbulan dan jangka waktu sesuai hasil persetujuan Bank.Sedangkan untuk pembelian cas dan bukan KPR (kredit kepemilikan rumah) calon pembeli ataupun konsumen bisa membeli langsung kepada PT.ROZZAQU MANDIRI SUKSES ataupun pengembang perumahan, setelah antara pembeli dengan PT.ROZZAQU MANDIRI SUKSES ataupun pengembang perumahan dan uang pembelian cas nya sudah di terima maka pengembang ataupun PT.ROZZAQU MANDIRI SUKSES ataupun pengembang perumahan wajib menyetorkan sejumlah uang ke bank BTN Syariah untuk melakukan penebusan sertifikat yang menjadi agunan, dalam hal ini apabila uang pembelian cas nya telah di terima oleh Bank maka sertifikat langsung di serahkan kepada PT.ROZZAQU MANDIRI SUKSES ataupun pengembang perumahan.

- Bahwa dalam hal ini pihak pengembang perumahan wajib menyetorkan sejumlah uang ke bank BTN Syariah untuk penebusan sertipikat adalah sesuai dengan perjanjian antara nasabah dan bank dalam hal ini antara PT.ROZZAQU MANDIRI SUKSES dengan Pihak Bank BTN yang mana setiap perumahan type 54 (lima empat) biaya penebusan agunan adalah senilai lebih kurang sebesar Rp. 155.000.000.- (seratus lima puluh lima juta rupiah).
- Bahwa sejak dilakukan perjanjian pembiayaan perumahan tersebut antara dengan direktur PT. ROZZAQU MANDIRI SUKSES yaitu Terdakwa JASLI BAHAR dengan Pihak Bank BTN Syariah pekanbaru hingga saat ini PT. ROZZAQU MANDIRI SUKSES yaitu Terdakwa JASLI BAHAR tidak pernah memberitahukan secara tertulis kepada pihak Bank BTN syariah pekanbaru perihal tersebut. kemudian karena batas waktu perjanjian akad pembiayaan tidak pernah di bayarkan oleh PT. ROZZAQU MANDIRI SUKSES yaitu Terdakwa JASLI





BAHAR maka kami dari pihak bank berwenang untuk melakukan penyegelan dan penjualan aset melalui lelang terhadap unit rumah yang menjadi agunan.

- Bahwa Terdakwa JASLI BAHAR tidak pernah memberitahukan hal tersebut secara tertulis kepada pihak bank, dan juga tidak ada melakukan pembayaran penebusan atas agunan tersebut.
- Bahwa terhadap sertifikat 1 (satu) unit perumahan Mutiara Indah type 54 Blok A No. 10 yang berlokasi di Jl. Guna Karya Kec. Tampan kota Pekanbaru, saat ini di kuasai atau berada di Bank BTN syariah pekanbaru karena masih menjadi agunan pembiayaan PT. ROZZAQU MANDIRI SUKSES.
- Bahwa status 1 (satu) unit Perumahan Mutiara Indah type 54 Blok A No. 10 yang berlokasi di Jl. Guna Karya Kec. Tampan kota Pekanbaru saat ini, di kuasai atau berada di Bank BTN syariah pekanbaru karena masih menjadi agunan pembiayaan PT. ROZZAQU MANDIRI SUKSES.
- Bahwa ada, dan sudah 5 unit yang disegel oleh pihak Bank BTN Syariah Pekanbaru karena tidak dibayar oleh PT. ROZZAQU MANDIRI SUKSES, dari 5 (lima) unit rumah tersebut sudah dilakukan pembayaran oleh PT. ROZZAQU MANDIRI SUKSES baru 2 (dua) unit yang berada di Perumahan Griya Mutiara Indah tepatnya di Blok A7 dan A12, sedangkan sisanya hingga saat ini pihak perusahaan dalam ini PT. ROZZAQU MANDIRI SUKSES tidak pernah membayar sama sekali, namun saat dilapangan atau saat pihak Bank menyegel ditemukan agunan (rumah) sudah dihuni.
- Bahwa Saksi tidak mengetahuinya karena setelah agunan di bayarkan maka sertifikat sepenuhnya menjadi hak PT.ROZZAQU MANDIRI SUKSES.
- Bahwa yang saksi maksudkan dengan memberitahukan secara tertulis kepada pihak bank adalah pemberitahuan dari PT.ROZZAQU MANDIRI SUKSES kepada Bank BTN secara tertulis ataupun melalui surat resmi.
- Bahwa saat ini Sertifikat (SHM) rumah Blok A No. 10 perumahan Griya Mutiara Indah yang berlokasi di Jl. Guna Karya Kel. Tuah karya kec. Tampan Kota Pekanbaru an. JASLI BAHAR, masih di Bank BTN cabang Syariah Pekanbaru sebagai agunan.



- Bahwa Operasional Prosedur (SOP) pemasaran dan penjualan perumahan yang sudah disepakati antara Direktur dengan pihak Bank, setiap penjualan rumah baik cash maupun credit uang pembayaran pembelian unit rumah masuk kedalam rekening Nasabah (Pengembang) yang telah ditentukan oleh Bank BTN Syariah, selanjutnya Nasabah (Pengembang) membuat surat pemberitahuan secara tertulis pada bank atas penjualan unit tersebut, apabila nasabah (pengembang) tidak mengikut prosedur yang telah disepakati maka Bank BTN tidak bertanggung jawab atas transaksi yang dilakukan oleh pengembang dan agunan masih terikat dalam hak tanggungan (jaminan Bank).

Terhadap keterangan saksi, Terdakwa tidak keberatan dan membenarkan keterangan saksi tersebut;

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

Menimbang, bahwa **Terdakwa Jasli Bahar Als Jali Bin Baharuddin** telah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa semua keterangan yang Terdakwa sampaikan didalam Berita Acara Pemeriksaan adalah benar.
- Bahwa Terdakwa mengenal Saksi HENDRI NOVENDRI, Sdr.HENDRI NOVENDRI adalah mitra kerja Terdakwa, yang dimana Saksi HENDRI NOVENDRI adalah pembuat Konsen, Pintu dan Jendela perumahan mutiara indah Panam Jl.Guna Karya Kel. Tuah karya Kec. Tampan Kota Pekanbaru.
- Bahwa perumahan yang berada di Jl.Guna Karya Kel. Tuah karya Kec. Tampan Kota Pekanbaru adalah milik Terdakwa sebagai Developer atau direktur perusahaan dengan nama PT.ROZZAQU MANDIRI SUKSES yang mana perumahan tersebut terdiri dari Type 54, Type 65, Type 75 dan Type 100.
- Bahwa Saksi HENDRI NOVENDRI ada membeli rumah kepada Terdakwa pada tanggal 03 April 2016, rumah tersebut beralamat di Jl.Guna Karya Kel.Tuah Karya Kec.Tampan Pekanbaru, nama rumah tersebut Perumahan Mutiara Indah Panam Blok A No.10 Type 54, cara Saksi HENDRI NOVENDRI membayar dengan Barter menggunakan bahan Material dalam bentuk Pintu, Konsen dan Jendela dengan harga lebih kurang Rp.300.000.000 (Tiga Ratus Juta Rupiah).



Direktori  
Putusan



putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi HENDRI NOVENDI membeli rumah Perumahan Mutiara Indah Panam Blok A No.10 Type 54 Jl.Guna Karya Kel.Tuah Karya Kec.Tampan Pekanbaru dengan cara barter dengan suratnya Sertifikat masih Atas Nama Terdakwa yang masih menjadi tanggungan Bank BTN Syariah.
- Bahwa benar Perumahan Mutiara Indah Panam Blok A No.10 Type 54 Jl.Guna Karya Kel.Tuah Karya Kec.Tampan Pekanbaru tersebut Terdakwa di hubungi oleh pihak Bank BTN Syariah, bahwa ada pemberitahuan agar Terdakwa cepat membayar pembayaran ke Bank BTN Syariah.
- Bahwa pada tahun 2015 Terdakwa bermitra dengan Saksi HENDRI NOVENDI untuk memasukkan Konsen, Pintu dan Jendela di perumahan Perumahan Mutiara Indah Panam Jl.Guna Karya Kel.Tuah Karya Kec.Tampan Pekanbaru, yang memesan pintu, konsen, jendela tersebut adalah Terdakwa sendiri, dan yang menerima pintu, konsen, jendela tersebut adalah karyawan Terdakwa yaitu Saksi ICE.
- Bahwa pada saat Terdakwa menjualkan 1 (satu) unit rumah Type 54 Blok A No. 10 di perumahan mutiara indah Panam Jl.Guna Karya Kel. Tuah karya Kec. Tampan Kota Pekanbaru, Terdakwa mengatakan kepada Saksi HENDRI NOVENDI ambil lah rumah Terdakwa 1 (Satu) unit untuk investasi, nanti Terdakwa bantu dengan harga murah.
- Bahwa benar Terdakwa mengatakan hal tersebut, namun saat itu proyek perumahan masih berjalan lancar, karena proyek Terdakwa mulai macet saat Covid-19, Terdakwa mulai berjanji kepada Saksi HENDRI NOVENDI hingga saat sekarang.
- Bahwa saat Terdakwa melakukan jual beli rumah tersebut kepada Saksi HENDRI NOVENDI yakni pada pada hari Selasa tanggal 03 April 2016, sertifikat rumah tersebut masih menjadi tanggungan pihak Bank BTN Syariah Pekanbaru.
- Bahwa tata cara penjualan perumahan kepada konsumen dengan cara, marketing yang menawarkan rumah kepada konsumen, lalu konsumen menyiapkan syarat-syarat sebagai pembeli, lalu membayar DP, tanda jadi, selanjutnya konsumen melakukan akad kredit di Bank sesuai KPR, setelah selesai konsumen kredit sertifikat di serahkan oleh pihak Bank kepada konsumen.

Halaman 26 dari 41 Putusan Nomor 1135/Pid.B/2023/PN Pbr



Menimbang, bahwa Penuntut Umum mengajukan barang bukti sebagai berikut :

1. 1 (satu) lembar surat perjanjian jual beli 1 (satu) unit rumah Type 54 Blok A No. 10 di Perumahan Mutiara indah panam seharga Rp. 300.000.000.- (tiga ratus juta rupiah).
2. Faktur pengantar barang-barang Kunsen, pintu, jendela dari Bulan Januari 2015, bulan Februari 2015, bulan April 2015, bulan Juni 2015, bulan Juli 2015, bulan agustus 2015, bulan September 2015, bulan Oktober 2015, bulan Desember 2015.
3. Faktur pengantar barang-barang Kunsen, pintu, jendela dari Bulan Januari 2016, bulan Maret 2016, bulan April 2016, bulan mei 2016, bulan Juni 2016, bulan Juli 2016, bulan agustus 2016, bulan September 2016, bulan November 2016, bulan Desember 2016.
4. Faktur pengantar barang-barang Kunsen, pintu, jendela dari Bulan Agustus 2017, Bulan September 2017, Bulan Oktober 2017, Bulan November 2017.
5. Faktur pengantar barang-barang Kunsen, pintu, jendela dari Bulan Mei 2018, Bulan Juli 2018, Bulan Oktober 2018, Bulan Desember 2018.
6. 1 (satu) rangkap rincian dan biaya penjualan barang berupa kunsen, pintu, jendela, kaca ventilasi siap pasang untuk perumahan Mutiara indah Type 54 dengan total sebesar Rp. 160.300.000.- (seratus enam puluh juta tiga ratus ribu rupiah).
7. 1 (satu) rangkap rincian dan biaya penjualan barang berupa kunsen, pintu, jendela, kaca ventilasi siap pasang untuk perumahan Mutiara indah Type 65 dengan total sebesar Rp. 150.390.000.- (seratus lima puluh juta tiga ratus Sembilan puluh ribu rupiah).
8. 1 (satu) rangkap rincian dan biaya penjualan barang berupa kunsen, pintu, jendela, kaca ventilasi siap pasang untuk perumahan Mutiara indah Type 75 dengan total sebesar Rp. 19.855.000.- (Sembilan belas juta delapan ratus lima puluh lima ribu rupiah).
9. 1 (satu) rangkap rincian dan biaya penjualan barang berupa kunsen, pintu, jendela, kaca ventilasi siap pasang untuk perumahan Mutiara indah Type 100 dengan total sebesar Rp. 138.025.0000.- (seratus tiga puluh delapan juta dua puluh lima ribu rupiah).



10. 1 (satu) lembar slip setoran penebusan sertifikat rumah Blok A.10 Mutiara indah guna karya panam yang disetorkan oleh HENDRI NOVENDI sebesar Rp. 125.000.000.- (seratus dua puluh lima juta rupiah) di bank BTN Syariah pada tanggal 26 Januari 2023.
11. 1 (satu) lembar slip setoran tambahan penebusan sertifikat rumah Blok A.10 Mutiara indah guna karya panam yang disetorkan oleh HENDRI NOVENDI sebesar Rp. 25.000.000.- (dua puluh lima juta rupiah) di bank BTN Syariah pada tanggal 10 Februari 2023.
12. 1 (satu) lembar slip setoran tambahan kedua penebusan sertifikat rumah Blok A.10 Mutiara indah guna karya panam yang disetorkan oleh HENDRI NOVENDI sebesar Rp. 38.783.000.- (tiga puluh delapan juta tujuh ratus delapan puluh tiga rupiah) di bank BTN Syariah pada tanggal 20 Februari 2023.
13. 1 (satu) lembar kwitansi biaya balik nama sertifikat sebesar Rp. 21.960.000.- (dua puluh satu juta Sembilan ratus enam puluh ribu rupiah).
14. 1 (satu) rangkap sertifikat hak milik (SHM) dengan Nomor 3811 Atas nama HENDRI NOVENDI yang di keluarkan oleh kantor pertanahan kota Pekanbaru.;

Menimbang, bahwa terhadap barang bukti tersebut telah dilakukan penyitaan secara sah menurut hukum dan setelah diteliti oleh Majelis Hakim kemudian diperlihatkan kepada saksi-saksi serta Terdakwa, sehingga keberadaannya dapat diterima sebagai barang bukti dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa dipersidangan Penuntut Umum juga tidak ada mengajukan bukti surat pada persidangan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi maupun keterangan Terdakwa dan dihubungkan dengan barang bukti yang diajukan dipersidangan diperoleh **fakta-fakta hukum** sebagai berikut :

1. Bahwa benar berawal pada hari dan tanggal tidak ingat lagi di awal bulan januari 2015 sekira pukul 10.00 Wib Terdakwa JASLI BAHAR datang ke tempat usaha pembuatan pintu, konsen dan jendela milik Saksi HENDRI NOVENDI di Jalan Kartama Kecamatan Marpoyan Damai Kota Pekanbaru, saat itu Terdakwa JASLI BAHAR mengatakan kepada Saksi HENDRI NOVENDI bahwa saat ini sedang melakukan pembangunan perumahan di Jl.Guna Karya Kel. Tuah karya Kec. Tampan Kota Pekanbaru, dan saat itu Terdakwa JASLI BAHAR





membutuhkan bahan-bahan untuk pembangunan perumahan berupa pintu, konsen dan jendela;

2. Bahwa benar setelah itu antara Saksi HENDRI NOVENDI dan Terdakwa JASLI BAHAR sepakat dimana Saksi HENDRI NOVENDI yang menyiapkan bahan-bahan untuk pembangunan perumahan berupa pintu, konsen dan jendela, dan saat itu Saksi HENDRI NOVENDI meminta uang untuk pembelian bahan-bahan tersebut, namun Terdakwa JASLI BAHAR meyakinkan Saksi HENDRI NOVENDI dengan mengatakan “ *masukkan aja bahan-bahan nya dulu, nanti kalau perumahan nya laku baru saksi lunasi*” setelah yakin akan perkataannya selanjutnya Saksi HENDRI NOVENDI langsung menyiapkan bahan-bahan yang di butuhkan tersebut dan pertama kali bahan-bahan tersebut saksi serahkan pada tanggal 06 Januari 2015 sekira pukul 09.00 Wib di perumahan mutiara indah Panam Jl.Guna Karya Kel. Tuah karya Kec. Tampan Kota Pekanbaru;
3. Bahwa benar barang-barang tersebut di serahkan secara bertahap, yang mana dari bulan Januari 2015 hingga bulan April 2016 total harga bahan-bahan tersebut adalah lebih kurang sebesar Rp. 308.755.000.- (tiga ratus delapan juta tujuh ratus lima puluh lima ribu rupiah) sesuai dengan bon faktur pengantar bahan-bahan tersebut.
4. Bahwa benar selanjutnya Saksi HENDRI NOVENDI langsung menjumpai Terdakwa JASLI BAHAR untuk menagih uang pembelian bahan-bahan tersebut yang saat itu Terdakwa JASLI BAHAR selalu mengatakan “ *Sabar Dulu Bang, Belum Ada Yang Akad (Beli Rumah), Nanti Kalau Udah Ada Yang Akad Segera Saksi Lunasi*” mendengar hal tersebut Saksi HENDRI NOVENDI hanya percaya saja, kemudian saksi juga sudah berulang kali menagih akan hal tersebut namun selalu mendapatkan jawaban yang sama.
5. Bahwa benar pada hari Selasa tanggal 03 April 2016 sekira pukul 10.00 Wib di kantor perumahan PT.ROZZAQU MANDIRI SUKSES Jalan Unggas Kelurahan Simpang Tiga Kecamatan Bukit Raya Kota Pekanbaru, Saksi HENDRI NOVENDI menagih uang untuk pembelian bahan-bahan tersebut sebesar Rp. 308.755.000.- (tiga ratus delapan juta tujuh ratus lima puluh lima ribu rupiah), yang saat itu Terdakwa JASLI BAHAR meminta kepada Saksi HENDRI NOVENDI untuk mengambil 1 UNIT PERUMAHAN MUTIARA INDAH BLOK A NO.10



Direktori  
Putusan



tusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

mahagang.go.id

HARGANYA 300 JUTA dan untuk uang pembelian rumah dipotong dari pembelian bahan-bahan yang telah Terdakwa JASLI BAHAR terima, sisanya akan segera Terdakwa JASLI BAHAR lunasi.

6. Bahwa benar kemudian Saksi HENDRI NOVENDI menanyakan terkait surat rumah tersebut dengan mengatakan "*Surat Rumahnya Macam Mana Pak*" di jawab Terdakwa JASLI BAHAR "*Surat Perumahan Ini Sertifikat Masih Atas Nama Saksi dan urusan balik nama saksi yang mengurus, yang penting abang setuju dulu, sertifikat rumahnya ada sama saksi, kalau abang setuju saksi yang mengurus balik kan nama sertifikat menjadi nama abang*" setelah mendengar hal tersebut selanjutnya Saksi HENDRI NOVENDI sepakat dan menyerahkan foto copy KTP Saksi HENDRI NOVENDI untuk melakukan jual beli rumah tersebut pada hari Selasa tanggal 3 april 2016 sekira pukul 10.00 Wib dengan surat perjanjian jual beli perumahan tersebut di kantor perumahan PT.ROZZAQU MANDIRI SUKSES Jl. Unggas Kel. Simpang tiga Kec. Bukit raya kota pekanbaru;
7. Bahwa benar setelah mendapatkan surat perjanjian jual beli perumahan tersebut selanjutnya saksi menghubungi Terdakwa JASLI BAHAR dan mengatakan "*Pak Jali, Surat Jual Belinya Sudah Saksi Terima, Secepatnya Sertifikat Nya Menjadi Nama Saksi Ya Pak*" di jawab Terdakwa JASLI BAHAR "*Ok Bang, Tenang Aja, Secepatnya Saksi Urus Paling Lama Satu Bulan Lagi Sertifikat Nya Siap*" setelah itu Saksi HENDRI NOVENDI tetap mengirim pesan sesuai surat pengantar sesuai dengan pesanan bahan-bahan tersebut hingga di bulan Agustus 2017 sehingga total bahan-bahan yang telah Saksi HENDRI NOVENDI serahkan degan total seluruhnya sebesar Rp. 386.720.000.- (tiga ratus delapan puluh enam juta tujuh ratus dua puluh ribu rupiah);
8. Bahwa benar selanjutnya pada bulan September 2017 Terdakwa JASLI BAHAR kembali meminta kepada Saksi HENDRI NOVENDI untuk melanjutkan mengantar barang-barang untuk di perumahan tersebut, lalu Saksi HENDRI NOVENDI menyanggupi untuk hal tersebut berdasarkan surat pengantar barang dari Bulan September 2017 sampai dengan bulan desember 2018 sesuai dengan surat pengantar barang jumlahnya adalah sebesar Rp. 81.850.000.- (delapan puluh satu juta delapan ratus lima puuh ribu rupiah). Sehiigga

Halaman 30 dari 41 Putusan Nomor 1135/Pid.B/2023/PN Pbr



total jumlah harga barang yang telah Saksi HENDRI NOVENDI serahkan kepada Terdakwa JASLI BAHAR untuk perumahan mutiara indah Jl.Guna Karya Kel. Tuah karya Kec. Tampan Kota Pekanbaru adalah sebesar Rp. 468.570.000.- (empat ratus enam puluh delapan juta lima ratus tujuh puluh ribu rupiah);

9. Bahwa benar kemudian Saksi HENDRI NOVENDI mencoba kembali menagih uang dan sertifikat rumah tersebut apakah sudah di balik namakan menjadi nama Saksi HENDRI NOVENDI, akan tetapi hingga saat ini Terdakwa JASLI BAHAR tidak juga menyerahkan sertifikat rumah tersebut menjadi nama Saksi HENDRI NOVENDI dan juga tidak pernah membayar uang tersebut hal tersebut terjadi secara berulang-ulang.

10. Bahwa benar kemudian pada hari Rabu tanggal 2 November 2022 pukul 10.38 Wib Saksi HENDRI NOVENDI di hubungi oleh pihak Bank BTN Syariah Pekanbaru yang menjelaskan bahwa 1 (satu) unit rumah Type 54 Blok A No. 10 di perumahan mutiara indah Panam Jl.Guna Karya Kel. Tuah karya Kec. Tampan Kota Pekanbaru statusnya akan di lelang oleh pihak bank BTN Syariah pekanbaru dengan alasan bahwa Terdakwa JASLI BAHAR belum juga melakukan penebusan ke pihak Bank BTN syariah dan rumah tersebut sudah di pasang pemberitahuan lelang. Mengetahui hal tersebut selanjutnya Saksi HENDRI NOVENDI menghubungi Terdakwa JASLI BAHAR namun tidak ada diselesaikan oleh Terdakwa JASLI BAHAR.

11. Bahwa benar akibat perbuatan terdakwa saksi korban HENDRI NOVENDI mengalami kerugian materil sebesar Rp. 468.570.000.- (empat ratus enam puluh delapan juta lima ratus tujuh puluh ribu rupiah), lalu sebesar Rp. 300.000.000.- (tiga ratus juta rupiah) di potong untuk pembelian rumah tersebut dan masih tersisa sebesar Rp. 168.570.000 (seratus enam puluh delapan juta lima ratus tujuh puluh ribu rupiah) atau setidaknya tidaknya senilai itu.

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 diajukan ke muka persidangan dengan surat dakwaan yang disusun secara alternatif yaitu:

Pertama : Melanggar Pasal 372 KUHPidana;

Atau

Kedua : Melanggar Pasal 378 KUHPidana;

Menimbang, bahwa oleh karena dakwaan penuntut umum disusun secara alternatif, maka majelis akan mempertimbangkan langsung terhadap dakwaan yang mendekati fakta-fakta persidangan yaitu terhadap dakwaan Kedua sebagaimana diatur dalam Pasal 378 KUHPidana yang unsur-unsurnya adalah sebagai berikut:

1. Unsur Barang Siapa;
2. Unsur dengan maksud menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum dengan memakai nama palsu, dengan tipu muslihat, ataupun rangkaian kebohongan untuk menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya atau supaya memberi sesuatu hutang ataupun menghapuskan piutang;

Menimbang, bahwa seorang Terdakwa baru dapat dinyatakan bersalah melakukan tindak pidana sebagaimana yang didakwakan kepadanya apabila seluruh unsur-unsur dari pasal yang didakwakan dapat dibuktikan dalam perbuatan Terdakwa, oleh sebab itu Majelis Hakim akan mempertimbangkan unsur-unsur tersebut sebagai berikut :

**Ad. 1. Unsur Barang Siapa :**

Menimbang bahwa yang dimaksud dengan barang siapa adalah setiap orang sebagai subjek hukum pendukung hak dan kewajiban yang kepadanya dapat dipertanggungjawabkan segala perbuatannya.

Bahwa dalam perkara ini Jaksa Penuntut Umum telah mengajukan 1 (satu) orang laki-laki sebagai Terdakwa kepersidangan yang menerangkan bernama **Jasli Bahar Als Jali Bin Baharuddin**, dimana setelah identitas diperiksa dan dicocokkan dengan identitas Terdakwa dalam Surat Dakwaan Penuntut Umum ternyata cocok dan dibenarkan oleh Terdakwa, dan tidak ada orang lain selain dari pada Terdakwa yang diajukan dalam perkara ini, sehingga jelas bahwa yang dimaksud dengan "Terdakwa" dalam Surat dakwaan adalah benar Terdakwa yang diajukan kepersidangan perkara ini;

Menimbang bahwa selama proses persidangan terbukti pula bahwa Terdakwa adalah orang yang sehat jasmani dan rohaninya sehingga Majelis



Hakim memandang bahwa Terdakwa adalah orang yang cakap dan dapat diminta pertanggung jawabannya secara hukum, dan oleh karena itu maka unsur "barang siapa" ini telah terpenuhi bagi Terdakwa.

**Ad.2 Unsur dengan maksud menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum dengan memakai nama palsu, dengan tipu muslihat, ataupun rangkaian kebohongan untuk menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya atau supaya memberi sesuatu hutang ataupun menghapuskan piutang;**

Menimbang, bahwa yang dimaksud menguntungkan diri sendiri dengan melawan hak adalah tidak mempunyai wewenang, tidak mempunyai ijin untuk melakukan, demi tujuan untuk kepentingan diri sendiri atau orang lain yang dituju oleh pelaku atau melawan hak artinya adalah bahwa pelaku melakukan perbuatan menguntungkan diri sendiri secara tanpa hak karena ia bukan pemilik barang tersebut.

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta yang terungkap dalam persidangan baik dari keterangan saksi-saksi dan keterangan Terdakwa dan alat bukti petunjuk bahwa berawal pada hari dan tanggal tidak ingat lagi di awal bulan Januari 2015 sekira pukul 10.00 Wib Terdakwa JASLI BAHAR datang ke tempat usaha pembuatan pintu, konsen dan jendela milik Saksi HENDRI NOVENDI di Jalan Kartama Kecamatan Marpoyan Damai Kota Pekanbaru, saat itu Terdakwa JASLI BAHAR mengatakan kepada Saksi HENDRI NOVENDI bahwa saat ini sedang melakukan pembangunan perumahan di Jl.Guna Karya Kel. Tuah karya Kec. Tampan Kota Pekanbaru, dan saat itu Terdakwa JASLI BAHAR membutuhkan bahan-bahan untuk pembangunan perumahan berupa pintu, konsen dan jendela, setelah itu antara Saksi HENDRI NOVENDI dan Terdakwa JASLI BAHAR sepakat dimana Saksi HENDRI NOVENDI yang menyiapkan bahan-bahan untuk pembangunan perumahan berupa pintu, konsen dan jendela, dan saat itu Saksi HENDRI NOVENDI meminta uang untuk pembelian bahan-bahan tersebut, namun Terdakwa JASLI BAHAR meyakinkan Saksi HENDRI NOVENDI dengan mengatakan " *masukkan aja bahan-bahan nya dulu, nanti kalau perumahan nya laku baru saksi lunasi*" setelah yakin akan perkataannya selanjutnya Saksi HENDRI NOVENDI langsung menyiapkan bahan-bahan yang di butuhkan tersebut dan pertama kali bahan-bahan tersebut saksi serahkan pada tanggal 06 Januari 2015 sekira pukul 09.00





Wib di perumahan mutiara indah Panam Jl.Guna Karya Kel. Tuah karya  
Kec. Tampan Kota Pekanbaru;

Menimbang, bahwa barang-barang tersebut di serahkan secara bertahap, yang mana dari bulan Januari 2015 hingga bulan April 2016 total harga bahan-bahan tersebut adalah lebih kurang sebesar Rp. 308.755.000.- (tiga ratus delapan juta tujuh ratus lima puluh lima ribu rupiah) sesuai dengan bon faktur pengantar bahan-bahan tersebut. Selanjutnya Saksi HENDRI NOVENDI langsung menjumpai Terdakwa JASLI BAHAR untuk menagih uang pembelian bahan-bahan tersebut yang saat itu Terdakwa JASLI BAHAR selalu mengatakan “ *Sabar Dulu Bang, Belum Ada Yang Akad (Beli Rumah), Nanti Kalau Udah Ada Yang Akad Segera Saksi Lunasi*” mendengar hal tersebut Saksi HENDRI NOVENDI hanya percaya saja, kemudian saksi juga sudah berulang kali menagih akan hal tersebut namun selalu mendapatkan jawaban yang sama.

Menimbang, bahwa pada hari Selasa tanggal 03 April 2016 sekira pukul 10.00 Wib di kantor perumahan PT.ROZZAQU MANDIRI SUKSES Jalan Unggas Kelurahan Simpang Tiga Kecamatan Bukit Raya Kota Pekanbaru, Saksi HENDRI NOVENDI menagih uang untuk pembelian bahan-bahan tersebut sebesar Rp. 308.755.000.- (tiga ratus delapan juta tujuh ratus lima puluh lima ribu rupiah), yang saat itu Terdakwa JASLI BAHAR meminta kepada Saksi HENDRI NOVENDI untuk mengambil 1 UNIT PERUMAHAN MUTIARA INDAH BLOK A NO.10 HARGANYA 300 JUTA dan untuk uang pembelian rumah dipotong dari pembelian bahan-bahan yang telah Terdakwa JASLI BAHAR terima, sisanya akan segera Terdakwa JASLI BAHAR lunasi. Kemudian Saksi HENDRI NOVENDI menanyakan terkait surat rumah tersebut dengan mengatakan “*Surat Rumahnya Macam Mana Pak*” di jawab Terdakwa JASLI BAHAR “ *Surat Perumahan Ini Sertifikat Masih Atas Nama Saksi dan urusan balik nama saksi yang ngurus, yang penting abang setuju dulu, sertifikat rumahnya ada sama saksi, kalau abang setuju saksi yang mengurus balik kan nama sertifikat menjadi nama abang*” setelah mendengar hal tersebut selanjutnya Saksi HENDRI NOVENDI sepakat dan menyerahkan foto copy KTP Saksi HENDRI NOVENDI untuk melakukan jual beli rumah tersebut pada hari Selasa tanggal 3 april 2016 sekira pukul 10.00 Wib dengan surat perjanjian jual beli perumahan tersebut di kantor perumahan PT.ROZZAQU MANDIRI SUKSES Jl. Unggas Kel. Simpang tiga Kec. Bukit raya kota pekanbaru;



Menimbang, bahwa setelah mendapatkan surat perjanjian jual beli perumahan tersebut selanjutnya saksi menghubungi Terdakwa JASLI BAHAR dan mengatakan “ *Pak Jali, Surat Jual Belinya Sudah Saksi Terima, Secepatnya Sertifikat Nya Menjadi Nama Saksi Ya Pak*” di jawab Terdakwa JASLI BAHAR “*Ok Bang, Tenang Aja, Secepatnya Saksi Urus Paling Lama Satu Bulan Lagi Sertifikat Nya Siap*” setelah itu Saksi HENDRI NOVENDI tetap mengirim pesanan sesuai surat pengantar sesuai dengan pesanan bahan-bahan tersebut hingga di bulan Agustus 2017 sehingga total bahan-bahan yang telah Saksi HENDRI NOVENDI serahkan dengan total seluruhnya sebesar Rp. 386.720.000.- (tiga ratus delapan puluh enam juta tujuh ratus dua puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa selanjutnya pada bulan September 2017 Terdakwa JASLI BAHAR kembali meminta kepada Saksi HENDRI NOVENDI untuk melanjutkan mengantar barang-barang untuk di perumahan tersebut, lalu Saksi HENDRI NOVENDI menyanggupi untuk hal tersebut berdasarkan surat pengantar barang dari Bulan September 2017 sampai dengan bulan desember 2018 sesuai dengan surat pengantar barang jumlahnya adalah sebesar Rp. 81.850.000.- (delapan puluh satu juta delapan ratus lima puluh ribu rupiah). Sehingga total jumlah harga barang yang telah Saksi HENDRI NOVENDI serahkan kepada Terdakwa JASLI BAHAR untuk perumahan mutiara indah Jl.Guna Karya Kel. Tuah karya Kec. Tampan Kota Pekanbaru adalah sebesar Rp. 468.570.000.- (empat ratus enam puluh delapan juta lima ratus tujuh puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa kemudian Saksi HENDRI NOVENDI mencoba kembali menagih uang dan sertifikat rumah tersebut apakah sudah di balik namakan menjadi nama Saksi HENDRI NOVENDI, akan tetapi hingga saat ini Terdakwa JASLI BAHAR tidak juga menyerahkan sertifikat rumah tersebut menjadi nama Saksi HENDRI NOVENDI dan juga tidak pernah membayar uang tersebut hal tersebut terjadi secara berulang-ulang. Kemudian pada hari Rabu tanggal 2 November 2022 pukul 10.38 Wib Saksi HENDRI NOVENDI di hubungi oleh pihak Bank BTN Syariah Pekanbaru yang menjelaskan bahwa 1 (satu) unit rumah Type 54 Blok A No. 10 di perumahan mutiara indah Panam Jl.Guna Karya Kel. Tuah karya Kec. Tampan Kota Pekanbaru statusnya akan di lelang oleh pihak bank BTN Syariah pekanbaru dengan alasan bahwa Terdakwa JASLI BAHAR belum juga melakukan penebusan ke pihak Bank BTN syariah dan rumah tersebut sudah di pasang



pemberitahuan lelang. Mengetahui hal tersebut selanjutnya Saksi HENDRI NOVENDI menghubungi Terdakwa JASLI BAHAR namun tidak ada diselesaikan oleh Terdakwa JASLI BAHAR.

Menimbang, bahwa akibat perbuatan terdakwa saksi korban HENDRI NOVENDI mengalami kerugian materil sebesar Rp. 468.570.000.- (empat ratus enam puluh delapan juta lima ratus tujuh puluh ribu rupiah), lalu sebesar Rp. 300.000.000.- (tiga ratus juta rupiah) di potong untuk pembelian rumah tersebut dan masih tersisa sebesar Rp. 168.570.000 (seratus enam puluh delapan juta lima ratus tujuh puluh ribu rupiah) atau setidaknya tidaknya senilai itu.

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa unsur “dengan maksud menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum dengan memakai nama palsu, dengan tipu muslihat, ataupun rangkaian kebohongan untuk menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya atau supaya memberi sesuatu hutang ataupun menghapuskan piutang” telah terpenuhi;

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

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 mempertanggung-jawabkan perbuatannya;

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

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

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

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

Menimbang, bahwa barang bukti berupa :



- 1 (satu) lembar surat perjanjian jual beli 1 (satu) unit rumah Type 54 Blok A No. 10 di Perumahan Mutiara indah panam seharga Rp. 300.000.000.- (tiga ratus juta rupiah).
- Faktur pengantar barang-barang Kunsen, pintu, jendela dari Bulan Januari 2015, bulan Februari 2015, bulan April 2015, bulan Juni 2015, bulan Juli 2015, bulan agustus 2015, bulan September 2015, bulan Oktober 2015, bulan Desember 2015.
- Faktur pengantar barang-barang Kunsen, pintu, jendela dari Bulan Januari 2016, bulan Maret 2016, bulan April 2016, bulan mei 2016, bulan Juni 2016, bulan Juli 2016, bulan agustus 2016, bulan September 2016, bulan November 2016, bulan Desember 2016.
- Faktur pengantar barang-barang Kunsen, pintu, jendela dari Bulan Agustus 2017, Bulan September 2017, Bulan Oktober 2017, Bulan November 2017.
- Faktur pengantar barang-barang Kunsen, pintu, jendela dari Bulan Mei 2018, Bulan Juli 2018, Bulan Oktober 2018, Bulan Desember 2018.
- 1 (satu) rangkap rincian dan biaya penjualan barang berupa kunsen, pintu, jendela, kaca ventilasi siap pasang untuk perumahan Mutiara indah Type 54 dengan total sebesar Rp. 160.300.000.- (seratus enam puluh juta tiga ratus ribu rupiah).
- 1 (satu) rangkap rincian dan biaya penjualan barang berupa kunsen, pintu, jendela, kaca ventilasi siap pasang untuk perumahan Mutiara indah Type 65 dengan total sebesar Rp. 150.390.000.- (seratus lima puluh juta tiga ratus Sembilan puluh ribu rupiah).
- 1 (satu) rangkap rincian dan biaya penjualan barang berupa kunsen, pintu, jendela, kaca ventilasi siap pasang untuk perumahan Mutiara indah Type 75 dengan total sebesar Rp. 19.855.000.- (Sembilan belas juta delapan ratus lima puluh lima ribu rupiah).
- 1 (satu) rangkap rincian dan biaya penjualan barang berupa kunsen, pintu, jendela, kaca ventilasi siap pasang untuk perumahan Mutiara indah Type 100 dengan total sebesar Rp. 138.025.0000.- (seratus tiga puluh delapan juta dua puluh lima ribu rupiah).
- 1 (satu) lembar slip setoran penebusan sertifikat rumah Blok A.10 Mutiara indah guna karya panam yang disetorkan oleh HENDRI



Direktur  
Putusan



tusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

mahagung.go.id

NOVENDI sebesar Rp. 125.000.000.- (seratus dua puluh lima juta rupiah) di bank BTN Syariah pada tanggal 26 Januari 2023.

- 1 (satu) lembar slip setoran tambahan penebusan sertifikat rumah Blok A.10 Mutiara indah guna karya panam yang disetorkan oleh HENDRI NOVENDI sebesar Rp. 25.000.000.- (dua puluh lima juta rupiah) di bank BTN Syariah pada tanggal 10 Februari 2023.
- 1 (satu) lembar slip setoran tambahan kedua penebusan sertifikat rumah Blok A.10 Mutiara indah guna karya panam yang disetorkan oleh HENDRI NOVENDI sebesar Rp. 38.783.000.- (tiga puluh delapan juta tujuh ratus delapan puluh tiga rupiah) di bank BTN Syariah pada tanggal 20 Februari 2023.
- 1 (satu) lembar kwitansi biaya balik nama sertifikat sebesar Rp. 21.960.000.- (dua puluh satu juta Sembilan ratus enam puluh ribu rupiah).
- 1 (satu) rangkap sertifikat hak milik (SHM) dengan Nomor 3811 Atas nama HENDRI NOVENDI yang di keluarkan oleh kantor pertanahan kota Pekanbaru.

Menimbang, bahwa barang bukti tersebut telah selesai dipergunakan sebagai barang bukti dalam persidangan ini, maka perlu ditetapkan agar barang bukti tersebut **Tetap 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 telah merugikan saksi korban HENDRI NOVENDI;

**Keadaan yang meringankan :**

- Terdakwa mengakui terus terang perbuatannya dan menyesali perbuatannya;
- Terdakwa bersikap sopan didalam persidangan ;
- Terdakwa belum pernah dihukum

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

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

**MENGADILI :**

Halaman 38 dari 41 Putusan Nomor 1135/Pid.B/2023/PN Pbr





1. Menyatakan Terdakwa **Jasli Bahar Als Jali Bin Baharuddin** tersebut diatas, terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana "**Penipuan**" sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Dakwaan Alternatif Kedua
2. Menjatuhkan pidana terhadap Terdakwa oleh karena itu dengan pidana penjara selama **1 (satu) tahun**;
3. Menetapkan masa penangkapan dan penahanan yang telah dijalani Terdakwa dikurangkan seluruhnya dari pidana yang dijatuhkan;
4. Menetapkan Terdakwa tetap ditahan;
5. Menetapkan barang bukti berupa;
  - 1 (satu) lembar surat perjanjian jual beli 1 (satu) unit rumah Type 54 Blok A No. 10 di Perumahan Mutiara indah panam seharga Rp. 300.000.000.- (tiga ratus juta rupiah).
  - Faktur pengantar barang-barang Kunsen, pintu, jendela dari Bulan Januari 2015, bulan Februari 2015, bulan April 2015, bulan Juni 2015, bulan Juli 2015, bulan agustus 2015, bulan September 2015, bulan Oktober 2015, bulan Desember 2015.
  - Faktur pengantar barang-barang Kunsen, pintu, jendela dari Bulan Januari 2016, bulan Maret 2016, bulan April 2016, bulan mei 2016, bulan Juni 2016, bulan Juli 2016, bulan agustus 2016, bulan September 2016, bulan November 2016, bulan Desember 2016.
  - Faktur pengantar barang-barang Kunsen, pintu, jendela dari Bulan Agustus 2017, Bulan September 2017, Bulan Oktober 2017, Bulan November 2017.
  - Faktur pengantar barang-barang Kunsen, pintu, jendela dari Bulan Mei 2018, Bulan Juli 2018, Bulan Oktober 2018, Bulan Desember 2018.
  - 1 (satu) rangkap rincian dan biaya penjualan barang berupa kunsen, pintu, jendela, kaca ventilasi siap pasang untuk perumahan Mutiara indah Type 54 dengan total sebesar Rp. 160.300.000.- (seratus enam puluh juta tiga ratus ribu rupiah).
  - 1 (satu) rangkap rincian dan biaya penjualan barang berupa kunsen, pintu, jendela, kaca ventilasi siap pasang untuk perumahan Mutiara indah Type 65 dengan total sebesar Rp. 150.390.000.- (seratus lima puluh juta tiga ratus Sembilan puluh ribu rupiah).
  - 1 (satu) rangkap rincian dan biaya penjualan barang berupa kunsen, pintu, jendela, kaca ventilasi siap pasang untuk perumahan Mutiara



Direktori  
Putusan



putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

mahkamahagung.go.id

indah Type 75 dengan total sebesar Rp. 19.855.000.- (Sembilan belas juta delapan ratus lima puluh lima ribu rupiah).

- 1 (satu) rangkap rincian dan biaya penjualan barang berupa kusen, pintu, jendela, kaca ventilasi siap pasang untuk perumahan Mutiara indah Type 100 dengan total sebesar Rp. 138.025.000.- (seratus tiga puluh delapan juta dua puluh lima ribu rupiah).
- 1 (satu) lembar slip setoran penebusan sertifikat rumah Blok A.10 Mutiara indah guna karya panam yang disetorkan oleh HENDRI NOVENDI sebesar Rp. 125.000.000.- (seratus dua puluh lima juta rupiah) di bank BTN Syariah pada tanggal 26 Januari 2023.
- 1 (satu) lembar slip setoran tambahan penebusan sertifikat rumah Blok A.10 Mutiara indah guna karya panam yang disetorkan oleh HENDRI NOVENDI sebesar Rp. 25.000.000.- (dua puluh lima juta rupiah) di bank BTN Syariah pada tanggal 10 Februari 2023.
- 1 (satu) lembar slip setoran tambahan kedua penebusan sertifikat rumah Blok A.10 Mutiara indah guna karya panam yang disetorkan oleh HENDRI NOVENDI sebesar Rp. 38.783.000.- (tiga puluh delapan juta tujuh ratus delapan puluh tiga rupiah) di bank BTN Syariah pada tanggal 20 Februari 2023.
- 1 (satu) lembar kwitansi biaya balik nama sertifikat sebesar Rp. 21.960.000.- (dua puluh satu juta Sembilan ratus enam puluh ribu rupiah).
- 1 (satu) rangkap sertifikat hak milik (SHM) dengan Nomor 3811 Atas nama HENDRI NOVENDI yang di keluarkan oleh kantor pertanahan kota Pekanbaru.

**Tetap terlampir dalam berkas perkara.**

6. Membebaskan kepada Terdakwa membayar biaya perkara sejumlah Rp2.000,00 (dua ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pekanbaru, pada hari Jum'at, tanggal 10 November 2023, oleh **Andi Hendrawan, S.H., M.H.** sebagai Hakim Ketua, **Iwan Irawan, S.H.** dan **Daniel Ronald, S.H., M.Hum.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **Selasa**, tanggal **14 November 2023**, oleh Hakim Ketua, didampingi masing-masing sebagai Hakim Anggota, dibantu oleh **Nurlismawati, S.H., M.H.** Panitera

Halaman 40 dari 41 Putusan Nomor 1135/Pid.B/2023/PN Pbr



**Direktur** **tusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
**putusa** **ahagung.go.id**

Pengganti pada Pengadilan Negeri Pekanbaru, serta dihadiri oleh **Yuridho Fadlin, S.H., M.H.** Penuntut Umum dan Terdakwa menghadap sendiri secara teleconference;

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

**Iwan Irawan, S.H.**

**Andi Hendrawan, S.H., M.H.**

**Daniel Ronald, S.H., M.Hum.**

Panitera Pengganti,

**Nurlismawati, S.H., M.H.**