



PUTUSAN

Nomor 982/Pid.B/2022/PN Pbr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

TERDAKWA I;

Nama lengkap : **ILHAM SORDIMAN Bin SORDIMAN;**
Tempat lahir : Pekanbaru;
Umur/tanggal lahir : 29 tahun / 30 Mei 1993;
Jenis Kelamin : Laki-laki;
Kebangsaan : Indonesia;
Tempat tinggal : Jln.Kamboja Nomor 42 RT.003 RW.002
Kelurahan Delima Kecamatan Tampan Kota
Pekanbaru Provinsi Riau, NIK
1471083005930001;
Agama : Islam;
Pekerjaan : Tidak Bekerja;

TERDAKWA II;

Nama lengkap : **SORDIMAN Bin KHAIRUMAN;**
Tempat lahir : Pariaman;
Umur/tanggal lahir : 57 tahun / 06 Juni 1966;
Jenis Kelamin : Laki-laki;
Kebangsaan : Indonesia;
Tempat tinggal : Jln. Kamboja No. 42 RT.003 RW.002 Kelurahan
Delima Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru
Provinsi Riau, NIK 14710806660061;
Agama : Islam;
Pekerjaan : Wiraswasta;

Para Terdakwa ditahan dalam Tahanan Rutan Kelas I Pekanbaru, masing-masing oleh:

1. Penuntut Umum sejak tanggal 05 Oktober 2022 sampai dengan tanggal 24 Oktober 2022;
2. Hakim Pengadilan Negeri sejak tanggal 17 Oktober 2022 sampai dengan

Halaman 1 dari 96 Halaman Putusan Nomor 982/Pid.B/2022/PN Pbr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id



tanggal 15 November 2022;

3. Perpanjangan oleh Wakil Ketua Pengadilan Negeri, sejak tanggal tanggal 16 November 2022 sampai tanggal 14 Januari 2023;

Para Terdakwa dalam perkara ini didampingi oleh Penasihat Hukumnya yaitu Hermansyah Siregar, S.H., Ferry Harry Aldi, S.H., Heri Anjar Setio, S.H., dan Eko Syahputra Akbar, S.H., Advokat pada Firma Hukum HERMANSYAH SIREGAR & REKAN, yang beralamat kantor di Jl. Duyung No. 100 E Kelurahan Tangkerang Barat Kecamatan Marpoyan Damai Kota Pekanbaru, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 19 Oktober 2022 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru dibawah register nomor 338/SK.Pid/2022/PN Pbr tanggal 20 Oktober 2022;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca:

- Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 982/Pid.B/2022/PN Pbr tanggal 17 Oktober 2022 tentang penunjukan Majelis Hakim;
- Penetapan Majelis Hakim Nomor 982/Pid.B/2022/PN Pbr tanggal 17 Oktober 2022 tentang penetapan hari sidang;
- Berkas perkara dan surat-surat lain yang bersangkutan;

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

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

1. Menyatakan **Terdakwa I ILHAM SORDIMAN Bin SORDIMAN bersama-sama Terdakwa II SORDIMAN Bin KHAIRUMAN**, telah terbukti bersalah secara sah dan menyakinkan melakukan Tindak Pidana **Turut serta melakukan Penipuan** sebagaimana dalam dakwaan **Kesatu melanggar pasal 378 KUHP jo Pasal 55 ayat (1) Ke-1 KUHPidana**;
2. Menjatuhkan pidana terhadap **I ILHAM SORDIMAN Bin SORDIMAN bersama-sama Terdakwa II SORDIMAN Bin KHAIRUMAN**, dengan pidana penjara masing masing selama **6 (enam) bulan** dikurangi selama para Terdakwa berada didalam tahanan dengan perintah para Terdakwa tetap ditahan;
3. Barang Bukti ;
 - A. 1 (satu) lembar brosur perumahan Taman Karya Asri RS Plus Type 39/126 m2;

Halaman 2 dari 96 Halaman Putusan Nomor 982/Pid.B/2022/PN Pbr



- B. 1(satu) lembar bukti penerimaan uang dari MUHAMMAD SUHERI dengan Kop PT. Indoperti Harmonis sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) untuk "Pembayaran Booking Fee pembelian 1 (satu) unit rumah dengan keterangan "Booking Fee untuk pembelian 1 (satu) unit rumah RS Plus Type 39/126 m² di Perumahan Taman Karya Asri pada Blok C – 12 dengan harga jual disepakati sebesar Rp. 212.500.000,-", yang dibayar dan ditandatangani di Pekanbaru tanggal 5 Oktober 2015 oleh an. MUHAMMAD SUHERI dan diterima an. ILHAM S serta diketahui an. SODIRMAN.
- C. 1 (satu) lembar bukti penerimaan uang dari M. SUHERI dengan Kop PT. Indoperti Harmonis sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) untuk "Pembayaran I (pertama) pembelian 1 (satu) unit rumah type RS Plus 39/126 m²" dengan keterangan "Pembayaran I (pertama) pembelian 1 (satu) unit rumah RS Plus Type 39/126 m² di Perumahan Taman Karya Asri pada Blok C – 12 atas nama Bpk. MUHAMMAD SUHERI, Dimana harga jual + biaya Adm yang disepakati sebesar Rp. 212.500.000,-, Sisa pembayaran adalah sebesar Rp. 107.500.000,- (seratus tujuh juta lima ratus ribu rupiah), yang dibayar dan ditandatangani di Pekanbaru tanggal 08 Oktober 2015 oleh an. M. SUHERI dan diterima an. ILHAM S serta diketahui an. SODIRMAN.
- D. 1 (satu) lembar bukti penerimaan uang dari M. SUHERI dengan Kop PT. Indoperti Harmonis sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) untuk "Pembayaran Biaya Tambahan Perubahan/Penambahan Fisik Bangunan" dengan keterangan "Pembayaran Biaya tambahan Perubahan Fisik Bangunan unit rumah RS Plus Type 39 Blok C No. 12 an. M. SUHERI, luasan perubahan/penambahan Fisik Bangunan adalah 23,27 m², total Biaya Penambahan Fisik Bangunan sebesar Rp. 69.180.000,-, Sisa pembayaran Rp. 19.180.000,- akan dibayarkan sesuai dengan tanggal kesepakatan, yang dibayar dan ditandatangani di Pekanbaru tanggal 20 Oktober 2015 oleh an. M. SUHERI dan diterima an. ILHAM S serta diketahui an. SODIRMAN.
- E. 1 (satu) lembar bukti penerimaan uang dengan Kop PT. Indoperti Harmonis sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dari M. SUHERI untuk "Pembayaran Biaya Tambahan Perubahan/Penambahan Fisik Bangunan" dengan keterangan "Pembayaran Pembelian 1 (satu) unit rumah RS Plus Type 39/126 m² Blok C No. 12 an. M. SUHERI, sisa

Halaman 3 dari 96 Halaman Putusan Nomor 982/Pid.B/2022/PN Pbr



yang akan dibayarkan sebesar Rp. 76.680.000,- (tujuh puluh enam juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah,-) Total yang telah dibayarkan sebesar Rp. 205.000.000,- (dua ratus lima juta rupiah), yang dibayar dan ditandatangani di Pekanbaru tanggal 14 Maret 2016 oleh an. M. SUHERI dan diterima an. ILHAM S serta diketahui an. SODIRMAN.

F. 1 (satu) lembar bukti penerimaan uang dengan Kop PT. Indoperti Harmonis sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) dari M. SUHERI untuk "Pembayaran Biaya Tambahan Perubahan/Penambahan Fisik Bangunan" dengan keterangan "Pembayaran Pembelian 1 (satu) unit rumah RS Plus Type 39/126 m² Blok C No. 12 an. M. SUHERI, sisa yang akan dibayarkan sebesar Rp. 56.680.000,- (lima puluh enam juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah,-) Total yang telah dibayarkan sebesar Rp. 225.000.000,- (dua ratus dua puluh lima juta rupiah), yang dibayar dan ditandatangani di Pekanbaru tanggal 17 April 2016 oleh an. M. SUHERI dan diterima an. ANNA.R serta diketahui an. SODIRMAN.

G. 1 (satu) lembar bukti penerimaan uang dengan Kop PT. Indoperti Harmonis sebesar Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) dari M. SUHERI untuk "Pembayaran angsuran pembelian 1 (satu) unit rumah" dengan keterangan "Pembayaran angsuran Pembelian 1 (satu) unit rumah Type 39/126 m² Blok C No. 12 an. M. SUHERI, sisa yang akan dibayarkan sebesar Rp. 16.680.000,- (enam belas juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah,-) Total yang telah dibayarkan sebesar Rp. 265.000.000,- (dua ratus enam puluh lima juta rupiah), yang dibayar dan ditandatangani di Pekanbaru tanggal 16 Mei 2016 oleh an. M. SUHERI dan diterima an. ILHAM S serta diketahui an. SODIRMAN.

H. 1 (satu) lembar bukti penerimaan uang dengan Kop PT. Indoperti Harmonis sebesar Rp. 16.680.000,- (enam belas juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah,-) dari M. SUHERI untuk "Pembayaran angsuran pembelian rumah 1 (satu) unit rumah" dengan keterangan "Pembayaran angsuran rumah Type 39/126 m² Blok C No. 12, sisa yang akan dibayarkan LUNAS, Total yang telah dibayarkan sebesar Rp. 281.680.000,- (dua ratus delapan puluh satu juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah), yang dibayar dan ditandatangani di Pekanbaru tanggal 14 September 2016 oleh an. M. SUHERI dan diterima an. ILHAM S serta diketahui an. SODIRMAN.

Dikembalikan kepada Terdakwa II SORDIMAN Bin KHAIRUMAN.

Halaman 4 dari 96 Halaman Putusan Nomor 982/Pid.B/2022/PN Pbr



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

Setelah mendengar pembelaan Penasihat Hukum Para Terdakwa secara tertulis tanggal 15 Desember 2022 yang pada pokoknya memohon kepada yang terhormat Majelis Hakim, untuk menjatuhkan putusan yang **Seringan – ringannya / Seadil - adilnya** sesuai dengan kesalahan yang telah diperbuat oleh Terdakwa sehingga apabila Terdakwa telah selesai melaksanakan tanggung jawab pidananya nanti dapat melanjutkan kehidupannya menjadi lebih baik lagi daripada sebelumnya dengan pertimbangan sebagai berikut :

1. Terdakwa I dalam perkara a quo bertindak semata-mata atas perintah Terdakwa II layaknya atasan kepada bawahan;
2. Terdakwa II merupakan tulang punggung keluarga;
3. Para Terdakwa belum pernah dihukum;
4. Para Terdakwa sopan di dalam persidangan dan mengakui segala perbuatan yang dilakukannya;
5. Para Terdakwa menyesali segala perbuatannya dan berjanji tidak akan mengulangnya lagi.

Setelah mendengar tanggapan Penuntut Umum terhadap pembelaan Para Terdakwa yang pada pokoknya menyatakan Penuntut Umum tetap pada tuntutananya;

Setelah mendengar tanggapan Para Terdakwa terhadap tanggapan Penuntut Umum yang pada pokoknya menyatakan tetap pada pembelaannya;

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

KESATU

Bahwa para Terdakwa I ILHAM SORDIMAN BIN SORDIMAN bersama-sama Terdakwa II SORDIMAN BIN KHAIRUMAN, pada hari Selasa tanggal 8 Oktober 2015 pukul 15.30 Wib atau setidaknya pada suatu waktu dalam bulan Oktober 2015 atau setidaknya – tidaknya dalam tahun 2015 bertempat di kantor pemasaran Indorperti Harmonis Jln. Subrantas – Panam Kota Pekanbaru atau setidaknya – tidaknya didalam daerah hukum Pengadilan Negeri Pekanbaru berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini, **mereka yang melakukan, yang menyuruh melakukan, dan turut serta melakukan perbuatan, 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.” dilakukan

Terdakwa dengan cara-cara sebagai berikut :

- Berawal pada tanggal 3 September 2010 Terdakwa II SORDIMAN Bin KHAIRUMAN selaku Direktur Utama PT.Indoperti Harmonis (perusahaan yang bergerak di bidang property) yang beralamat di Jalan Subrantas-panam Kota Pekanbaru mengajukan pinjaman kredit modal usaha ke PT. Bank Bukopin Tbk dengan akta Perjanjian Kredit No.8 sebesar Rp.937.500.000,00 (Sembilan ratus tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) dengan jaminan atas tanah milik Terdakwa II SORDIMAN Bin KHAIRUMAN yang terletak di Jalan Kelurahan Delima, Kecamatan Tampan, Kota Pekanbaru, Provinsi Riau dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 7835 seluas 9672 M2 dan sertifikat Hak Milik Nomor 8067 seluas 9986 M2. Selanjutnya pada tanggal 27 September 2013 terhadap Akta Perjanjian No.8 tersebut dilakukan Addendum di Notaris RITA WATI, S.H yang beralamat di Jalan Jendral Sudirman Komplek Perkantoran Sudirman Raya Blok D Nomor 12 Kota Pekanbaru Provinsi Riau yang isinya adalah menambah jumlah kredit menjadi Rp.1.370.000.000,00 (satu miliar tiga ratus tujuh puluh juta rupiah) dengan jaminan Sertifikat Hak Milik atas nama SORDIMAN sebanyak 52 sertifikat yang telah dipecah di Notaris RISNALDI, S.H yang berlamat di Jalan Dahlia Ujung Nomor 122 Kota Pekanbaru, provinsi Riau dari Sertifikat Induk Nomor 7835 seluas 9672 M2.
- Bahwa pada tanggal 02 Oktober 2015, Terdakwa I ILHAM SORDIMAN BIN SORDIMAN selaku marketing dan tenaga lapangan PT.Indoperti Harmonis didatangi oleh Saksi MUHAMMAD SUHERI di kantor Pemasaran PT Indorperti Harmonis atas perumahan Taman Karya Asri Type 39 / 126 M2 yang terletak di Jln. Taman Karya Kec. Tampan Kota Pekanbaru untuk melihat dan mengetahui syarat jual beli perumahan. Kemudian Terdakwa I ILHAM SORDIMAN BIN SORDIMAN menawarkan kepada saksi MUHAMMAD SUHERI dengan memberikan brosur perumahan tersebut. kemudian Saksi MUHAMMAD SUHERI menanyakan kepada Terdakwa I ILHAM SORDIMAN BIN SORDIMAN: “dimana lokasi perumahannya” dan Terdakwa I ILHAM SORDIMAN BIN SORDIMAN menjawab: “di Jln. Taman Karya Kec. Tampan Kota Pekanbaru” lalu Saksi MUHAMMAD SUHERI menanyakan lagi :“berapa harganya, dan dijawab Terdakwa I ILHAM

Halaman 6 dari 96 Halaman Putusan Nomor 982/Pid.B/2022/PN Pbr



SORDIMAN BIN SORDIMAN: *"harga rumah sebesar Rp.212.500.000,00 (dua ratus dua belas juta lima ratus ribu rupiah) dengan Type RS Plus 39/126 sesuai dengan yang tertulis brosur kalau menambah bangunan dapur menjadi sebesar Rp. 281.680.000.- (dua ratus delapan puluh satu juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah) termasuk biaya listrik, IMB, AJB, BPHTB, balik nama di sertifikat dan PPN sesuai dengan isi brosur"* lalu saksi MUHAMMAD SUHERI menanyakan kembali kepada Terdakwa I ILHAM SORDIMAN BIN SORDIMAN: *"bagaimana lagi dengan Sertifikat kapan diterima ?* lalu di jawab Terdakwa I ILHAM SORDIMAN BIN SORDIMAN: *"setelah 3 (tiga) bulan lunas pembayaran maka sertifikat sudah diterima dengan atas nama sendiri"*. Kemudian Saksi MUHAMMAD SUHERI tertarik dan setuju untuk membeli 1 (satu) unit rumah dengan cara membayar cash bertahap di tambah dengan biaya pembangunan dapur sebesar Rp. 281.680.000.- (dua ratus delapan puluh satu juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah).

- Kemudian pada tanggal 03 Oktober 2015, Terdakwa I ILHAM SORDIMAN BIN SORDIMAN didatangi oleh Saksi MUHAMMAD SUHERI bersama dengan Saksi DORA ISMAYANTI selaku anak Saksi MUHAMMAD SUHERI dan Saksi ROMADA HARAHAHAP selaku istri Saksi MUHAMMAD SUHERI untuk melakukan survei lokasi perumahan yang terletak di Jalan Taman Karya Asri Blok C Nomor 12. Sesampainya di lokasi tersebut, Terdakwa I ILHAM SORDIMAN BIN SORDIMAN berniat buruk dengan cara mengarahkan Saksi MUHAMMAD SUHERI untuk memilih mana blok yang cocok dan kosong diantaranya Blok C 12 yang mana sertifikat hak milik atas tanah tersebut masih dijadikan jaminan hak tanggungan pada PT.Bank Bukopin Tbk terhadap pinjaman kredit modal Terdakwa II SORDIMAN Bin KHAIRUMAN selain itu untuk meyakinkan dan membuat Saksi MUHAMMAD SUHERI tertarik untuk memilih Blok C 12 tersebut Terdakwa I ILHAM SORDIMAN Bin SORDIMAN juga mengatakan kepada Saksi MUHAMMAD SUHERI bahwa Blok C 12 telah dipasang pondasi bangunan dengan bobot 10%. Oleh karena itu Saksi MUHAMMAD SUHERI tertarik dan menyetujui untuk memilih Blok C 12.
- Bahwa Terdakwa I ILHAM SORDIMAN Bin SORDIMAN mengetahui Sertifikat Hak Milik Nomor : 05.01.08.03.1.08869 atas 1 (satu) unit rumah RS Plus Type 39/126 M2 di Perumahan Taman Karya Asri pada Blok C Nomor 12 atas nama SORDIMAN merupakan salah satu pecahan dari

Halaman 7 dari 96 Halaman Putusan Nomor 982/Pid.B/2022/PN Pbr



Sertifikat Hak Milik Induk Nomor 7835 seluas 9672 M2 yang diagunkan di PT.Bank Bukopin Tbk sebagai jaminan pinjaman kredit modal Terdakwa II SORDIMAN Bin KHAIRUMAN namun dengan sengaja tidak mengatakan kepada Saksi MUHAMMAD SUHERI dan tetap menawarkannya kepada Saksi MUHAMMAD SUHERI.

- Bahwa pada tanggal 05 Oktober 2015, Terdakwa I ILHAM SORDIMAN BIN SORDIMAN didatangi kembali oleh Saksi MUHAMMAD SUHERI di kantor Pemasaran PT Indorperti Harmonis untuk membayar booking fee sebesar Rp. 5.000.000.-(lima juta rupiah), lalu pada saat Terdakwa I ILHAM SORDIMAN BIN SORDIMAN menerima uang booking fee sebesar Rp. 5.000.000.-(lima juta rupiah), saksi MUHAMMAD SUHERI bertanya kepada Terdakwa I ILHAM SORDIMAN BIN SORDIMAN: *"kapan lagi saksi Muhammad Suheri mau membayar cicilannya"* dan Terdakwa I ILHAM SORDIMAN BIN SORDIMAN menjawab: *"3 (tiga) hari lagi bisa pak"* kemudian Terdakwa I ILHAM SORDIMAN BIN SORDIMAN membuat bukti penerimaan uang dari Saksi MUHAMMAD SUHERI sebesar Rp. 5.000.000.-(lima juta rupiah) untuk pembayaran *booking fee* atas 1 (satu) unit rumah RS PLUS Type 39 / 126 M2 perumahan Taman Karya Asri pada Blok C No. 12 dengan harga jual yang sepakati tambahan biaya sebesar Rp. 281.680.000.- (dua ratus delapan puluh satu juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah) yang ditandatangani oleh Terdakwa I ILHAM SORDIMAN BIN SORDIMAN sebagai penerima dan diketahui oleh Terdakwa II SORDIMAN BIN KHAIRUMAN tertanggal 05 Oktober 2015.
- Bahwa Selanjutnya pada tanggal 08 Oktober 2015, Terdakwa I ILHAM SORDIMAN BIN SORDIMAN didatangi kembali oleh Saksi MUHAMMAD SUHERI di kantor Pemasaran PT Indorperti Harmonis untuk menandatangani Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan (SPPJB) Nomor: 484/PT-IH/X/2015 tanggal 08 Oktober 2015 yang telah Terdakwa I ILHAM SORDIMAN Bin SORDIMAN buat dan siapkan. Kemudian setelah menandatangani SPPJB tersebut, Saksi MUHAMMAD SUHERI langsung melakukan pembayaran cash pertama secara bertahap yaitu sebesar Rp.100.000.000,00 (seratus juta rupiah) kepada Terdakwa I ILHAM SORDIMAN Bin SORDIMAN atas pembelian 1 (satu) unit rumah RS PLUS Type 39 / 126 M2 di perumahan Taman Karya Asri pada Blok C No. 12 atas nama bapak MUHAMMAD SUHERI dengan harga jual yang sepakati sebesar Rp. 281.680.000.- (dua ratus delapan

Halaman 8 dari 96 Halaman Putusan Nomor 982/Pid.B/2022/PN Pbr



puluh satu juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah). Kemudian Terdakwa I ILHAM SORDIMAN Bin SORDIMAN membuat bukti penerimaan uang tersebut yang ditanda tangani oleh Terdakwa I ILHAM SORDIMAN BIN SORDIMAN selaku marketing dan sebagai penerima serta diketahui oleh Terdakwa II SORDIMAN BIN KHAIRUMAN selaku Direktur Utama PT. Indorperti Harmonis tertanggal 08 Oktober 2015. Selanjutnya uang tersebut diserahkan oleh Terdakwa I ILHAM SORDIMAN Bin SORDIMAN kepada Terdakwa II SORDIMAN Bin KHAIRUMAN selaku Direktur PT.Indorperti Harmonis.

- Bahwa pada tanggal 20 Oktober 2015, Terdakwa I ILHAM SORDIMAN Bin SORDIMAN didatangi kembali oleh Saksi MUHAMMAD SUHERI di kantor Pemasaran PT Indorperti Harmonis untuk pembayaran cash secara bertahap dan Terdakwa I ILHAM SORDIMAN Bin SORDIMAN menerima uang serta membuat bukti penerimaan uang dari saksi MUHAMMAD SUHERI sebesar Rp. 50.000.000.- (lima puluh juta rupiah) untuk pembayaran ke-2 atas pembelian 1 (satu) unit rumah RS PLUS Type 39 / 126 M2 di perumahan Taman Karya Asri pada Blok C No. 12, dengan harga jual yang sepakati sebesar Rp. 281.680.000.- (dua ratus delapan puluh satu juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah). Bukti penerimaan uang tersebut ditandatangani oleh Terdakwa I ILHAM SORDIMAN Bin SORDIMAN selaku marketing dan sebagai penerima serta diketahui oleh Terdakwa II SORDIMAN Bin KHAIRUMAN selaku Direktur Utama PT. Indorperti Harmonis tertanggal 20 Oktober 2015. Selanjutnya uang tersebut diserahkan oleh Terdakwa I ILHAM SORDIMAN Bin SORDIMAN kepada Terdakwa II SORDIMAN Bin KHAIRUMAN selaku Direktur PT.Indorperti Harmonis.
- Bahwa pada tanggal 14 Maret 2016, Terdakwa I ILHAM SORDIMAN Bin SORDIMAN didatangi kembali oleh Saksi MUHAMMAD SUHERI di kantor Pemasaran PT Indorperti Harmonis untuk pembayaran secara cash secara bertahap dan Terdakwa I ILHAM SORDIMAN Bin SORDIMAN menerima uang serta membuat bukti penerimaan uang dari Saksi MUHAMMAD SUHERI sebesar Rp. 50.000.000.- (lima puluh juta rupiah) untuk pembayaran ke-3 atas pembelian 1 (satu) unit rumah RS PLUS Type 39 / 126 M2 di perumahan Taman Karya Asri pada Blok C No. 12 dengan harga jual yang sepakati sebesar Rp. 281.680.000.- (dua ratus delapan puluh satu juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah). Bukti penerimaan uang tersebut

Halaman 9 dari 96 Halaman Putusan Nomor 982/Pid.B/2022/PN Pbr



ditandatangani oleh Terdakwa I ILHAM SORDIMAN Bin SORDIMAN selaku marketing sebagai penerima dan diketahui oleh Terdakwa II SORDIMAN Bin KHAIRUMAN selaku Direktur Utama PT. Indorperti Harmonis tertanggal 14 Maret 2016. Selanjutnya uang tersebut diserahkan oleh Terdakwa I ILHAM SORDIMAN Bin SORDIMAN kepada Terdakwa II SORDIMAN Bin KHAIRUMAN selaku Direktur PT.Indorperti Harmonis.

- Bahwa pada tanggal 17 April 2016, Terdakwa I ILHAM SORDIMAN Bin SORDIMAN didatangi kembali oleh Saksi MUHAMMAD SUHERI di kantor Pemasaran PT Indorperti Harmonis untuk pembayaran cash secara bertahap namun Terdakwa I ILHAM SORDIMAN Bin SORDIMAN pada saat itu sedang tidak berada di kantor sehingga melalui telfon Terdakwa I ILHAM SORDIMAN menyuruh Saksi MUHAMMAD SUHERI menyerahkan uang sebesar Rp. 20.000.000.- (dua puluh juta rupiah) untuk pembayaran ke-4 atas pembelian 1 (satu) unit rumah RS PLUS Type 39 / 126 M2 di perumahan Taman Karya Asri pada Blok C No. 12 dengan harga jual yang sepakati sebesar Rp. 281.680.000.- (dua ratus delapan puluh satu juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah) kepada Saksi ANNA.R yaitu adik Terdakwa I ILHAM SORDIMAN yang pada saat itu kebetulan sedang berada di kantor tersebut. Selanjutnya dengan arahan Terdakwa I ILHAM SORDIMAN Bin SORDIMAN, Saksi ANNA.R membuat bukti penyerahan uang yang ditandatangani oleh Saksi ANNA.R sebagai penerima dan diketahui oleh Terdakwa II SORDIMAN Bin KHAIRUMAN tertanggal 17 April 2016. Selanjutnya uang tersebut diserahkan oleh Saksi ANNA. R kepada Terdakwa II SORDIMAN Bin KHAIRUMAN selaku Direktur PT.Indorperti Harmonis.
- Bahwa pada tanggal 16 Mei 2016, Terdakwa I ILHAM SORDIMAN Bin SORDIMAN didatangi kembali oleh Saksi MUHAMMAD SUHERI di kantor Pemasaran PT Indorperti Harmonis untuk pembayaran cash secara bertahap dan Terdakwa I ILHAM SORDIMAN Bin SORDIMAN menerima uang serta membuat bukti penerimaan uang dari Saksi MUHAMMAD SUHERI sebesar Rp. 40.000.000.- (empat puluh juta rupiah) untuk pembayaran ke-5 pembelian 1 unit rumah RS PLUS Type 39 / 126 M2 di perumahan Taman Karya Asri pada Blok C No. 12 dengan harga jual yang sepakati sebesar Rp. 281.680.000.- (dua ratus delapan puluh satu juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah) yang ditandatangani oleh Terdakwa I ILHAM SORDIMAN Bin SORDIMAN selaku marketing sebagai penerima

Halaman 10 dari 96 Halaman Putusan Nomor 982/Pid.B/2022/PN Pbr



serta diketahui oleh Terdakwa II SORDIMAN Bin KHAIRUMAN selaku Direktur Utama PT. Indorperti Harmonis tertanggal 16 Mei 2016. Selanjutnya uang tersebut diserahkan oleh Terdakwa I ILHAM SORDIMAN Bin SORDIMAN kepada Terdakwa II SORDIMAN Bin KHAIRUMAN selaku Direktur PT.Indorperti Harmonis.

- Bahwa pada tanggal 14 September 2016 Terdakwa I ILHAM SORDIMAN Bin SORDIMAN didatangi kembali oleh Saksi MUHAMMAD SUHERI di kantor Pemasaran PT Indorperti Harmonis untuk pembayaran cash secara bertahap dan Terdakwa I ILHAM SORDIMAN Bin SORDIMAN menerima uang dan membuat bukti penerimaan uang dari Saksi MUHAMMAD SUHERI sebesar Rp. 16.680.000.- (enam belas juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah) untuk pembayaran ke-6 atas pembelian 1 (satu) unit rumah RS PLUS Type 39 / 126 M2 di perumahan Taman Karya Asri pada Blok C No. 12 dengan harga jual yang sepakati sebesar Rp. 281.680.000.- (dua ratus delapan puluh satu juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah) yang ditandatangani oleh Terdakwa I ILHAM SORDIMAN Bin SORDIMAN selaku marketing sebagai penerima dan diketahui Terdakwa II oleh SORDIMAN Bin KHAIRUMAN selaku Direktur Utama PT. Indorperti Harmonis tertanggal 14 September 2016. Selanjutnya uang tersebut diserahkan oleh Terdakwa I ILHAM SORDIMAN Bin SORDIMAN kepada Terdakwa II SORDIMAN Bin KHAIRUMAN selaku Direktur PT.Indorperti Harmonis.
- Kemudian 3 (tiga) bulan setelah Saksi MUHAMMAD SUHERI telah melakukan pelunasan atas rumah yaitu sekira bulan Januari 2017, Terdakwa I ILHAM SOEDIRMAN Bin SORDIMAN di didatangi kembali oleh Saksi MUHAMMAD SUHERI di kantor pemasaran PT. Indorperti Harmonis untuk menanyakan Sertifikat Hak Milik rumah yang sudah dilunasi saksi MUHAMMAD SUHERI dan Terdakwa I ILHAM SORDIMAN Bin SORDIMAN menjawab: *"itu sudah urusan bapak SORDIMAN BIN KHAIRUMAN"* lalu Saksi MUHAMMAD SUHERI bertanya kepada Terdakwa I ILHAM SORDIMAN Bin SORDIMAN: *"dimana SORDIMAN BIN KHAIRUMAN pak ?"* dan Terdakwa I ILHAM SORDIMAN Bin SORDIMAN mengantarkan Saksi MUHAMMAD SUHERI dengan Terdakwa II SORDIMAN Bin KHAIRUMAN diruangan kerja Terdakwa II SORDIMAN Bin KHAIRUMAN, yang mana pada saat itu sebenarnya Terdakwa I ILHAM SORDIMAN Bin SORDIMAN sudah mengetahui bahwa Sertifikat Hak Milik

Halaman 11 dari 96 Halaman Putusan Nomor 982/Pid.B/2022/PN Pbr



atas tanah tersebut sedang dijadikan jaminan hak tanggungan di PT.Bank Bukopin Tbk oleh Terdakwa II SORDIMAN Bin KHAIRUMAN namun tidak langsung mengatakanya kepada Saksi MUHAMMAD SUHERI dan tetap mengarahkan Saksi MUHAMMAD SUHERI untuk bertemu dengan Terdakwa II SORDIMAN Bin KHAIRUMAN.

- Selanjutnya pada saat Saksi MUHAMMAD SUHERI bertanya kepada Terdakwa II SORDIMAN Bin KHAIRUMAN :*"mana Sertifikat Hak Milik rumah yang sudah korban lunasi pak ?"* lalu Terdakwa II SORDIMAN BIN KHAIRUMAN menjawab : *"nanti bulan Agustus 2017 sudah siap itu pak"* namun sampai sekarang Terdakwa II SORDIMAN Bin KHAIRUMAN belum memberikan Sertifikat Hak Milik atas rumah tersebut kepada Saksi MUHAMMAD SUHERI. Yang mana kesepakatan awal sertifikat hak milik atas rumah tersebut seharusnya sudah diserahkan sejak 3 (tiga) bulan setelah Saksi MUHAMMAD SUHERI melakukan pelunasan atas rumah tersebut. Karena Saksi MUHAMMAD SUHERI terus mendesak Terdakwa II SORDIMAN Bin KHAIRUMAN, pada bulan Januari 2018, Terdakwa II SORDIMAN Bin KHAIRUMAN memberikan Fotocopy Sertifikat Hak Milik atas nama SORDIMAN atas rumah tersebut dan setelah Saksi MUHAMMAD SUHERI membaca sertifikat tersebut ternyata ada tulisan bahwa Sertifikat adalah milik pemegang hak tanggungan PT.Bank Bukopin Tbk.
- Kemudian sekira Bulan Januari Tahun 2019, Saksi MUHAMMAD SUHERI melakukan pengecekan ke Bank Bukopin Jln. Sudirman Kota Pekanbaru mempertanyakan terhadap sertifikat hak milik Nomor: 05.01.08.03.1.08869 an. SORDIMAN Bin KHAIRUMAN atas tanah dan bangunan rumah di perumahan Taman Karya Asri dengan Type RS Plus 39/126 blok C No. 12 dan ternyata benar Sertifikat asli atas rumah tersebut berada di PT.Bank Bukopin Tbk sebagai jaminan pinjaman kredit modal sejak tahun 2011 dan masih atas nama Terdakwa II SORDIMAN Bin KHAIRUMAN yang mana Sertifikat tersebut belum dapat diambil karena masih harus membayar royalti di PT. Bank Bukopin Tbk sebesar Rp.60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah).
- Bahwa Terdakwa I ILHAM SORDIMAN Bin SORDIMAN dan Terdakwa II SORDIMAN BIN KHAIRUMAN Bin KHAIRUMAN dengan sengaja tidak memberi tahukan kepada saksi MUHAMMAD SUHERI bahwa tanah perumahan yg dijual kepada Saksi MUHAMMAD SUHERI merupakan hak

Halaman 12 dari 96 Halaman Putusan Nomor 982/Pid.B/2022/PN Pbr



tanggungan Bank bukopin mulai dari awal perjanjian pengikatan sehingga membuat saksi MUHAMMAD SUHERI terpedaya untuk melakukan perjanjian pembelian atas rumah tersebut

- Bahwa Terdakwa I ILHAM SORDIMAN Bin SORDIMAN bersama-sama Terdakwa II SORDIMAN Bin KHAIRUMAN telah menggunakan uang milik Saksi MUHAMMAD SUHERI dari sebesar Rp. 281.680.000,- (dua ratus delapan puluh satu juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah) untuk pembayaran angsuran tanah perumahan Taman Karya Asri kepada pemilik tanah an. HJ. BUYUNG METROS sekira bulan September 2016 adalah sebesar Rp. 50.000.000,-(lima puluh juta rupiah) untuk pembayaran angsuran tanah perumahan Taman Karya Asri kepada Sdr HJ. BUYUNG METROS di kantor pemasaran PT Indorperti Harmonis.
- Bahwa ahli DR.ERDIANTO, S.H.M.Hum selaku ahli pidana menerangkan bahwa dalam tindak pidana penipuan bukan tentang pelanggaran atas perjanjian, tetapi berkaitan dengan peristiwa di awal perjanjian dimana ada rangkaian kata bohong yang menggerakkan orang untuk menyerahkan barang atau mengikatkan diri dalam suatu perjanjian yang jika fakta yang sebenarnya diketahui oleh korban atau pihak kedua, maka korban atau pihak kedua tersebut tidak akan menyerahkan barang atau tidak akan bersedia mengikatkan diri dalam perjanjian karena ada kebohongan dalam perjanjian, maka perjanjian semacam itu harus dianggap tidak sah dan harus dianggap tidak pernah ada.
- Bahwa akibat dari perbuatan Terdakwa I ILHAM SORDIMAN Bin SORDIMAN bersama-sama Terdakwa II SORDIMAN Bin KHAIRUMAN menyebabkan Saksi MUHAMMAD SUHERI mengalami kerugian sebesar Rp.281.680.000,00 (dua ratus delapan satu juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah) menyebabkan Saksi MUHAMMAD SUHERI mengalami kerugian sebesar Rp.281.680.000,00 (dua ratus delapan puluh satu juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah).

Perbuatan Terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 378 KUH Pidana Jo Pasal 55 ayat (1) Ke-1 KUHPidana .

ATAU

KEDUA

Bahwa para Terdakwa I ILHAM SORDIMAN Bin SORDIMAN bersama-sama Terdakwa II SORDIMAN Bin KHAIRUMAN, pada hari Selasa tanggal 8 Oktober 2015 pukul 15.30 WIB atau setidaknya-tidaknya pada suatu waktu dalam

Halaman 13 dari 96 Halaman Putusan Nomor 982/Pid.B/2022/PN Pbr



bulan Oktober 2015 atau setidaknya-tidaknya dalam tahun 2015 bertempat di kantor pemasaran Indorperti Harmonis Jln. Subrantas-Panam Kota Pekanbaru atau setidaknya-tidaknya didalam daerah hukum Pengadilan Negeri Pekanbaru berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini, ***mereka yang melakukan, yang menyuruh melakukan, dan turut serta melakukan perbuatan, "dengan sengaja dan melawan hukum menguasai benda yang seluruhnya atau sebagian kepunyaan yang berada padanya bukan karena kejahatan,yang dilakukan oleh orang yang penguasaanya terhadap barang,"*** dilakukan Terdakwa dengan cara-cara sebagai berikut:

- Berawal pada tanggal 02 Oktober 2015, Saksi MUHAMMAD SUHERI mendatangi kantor Pemasaran PT Indorperti Harmonis atas perumahan Taman Karya Asri Type 39 / 126 M2 yang terletak di Jln. Taman Karya Kec. Tampan Kota Pekanbaru untuk melihat dan mengetahui syarat jual beli perumahan. Selanjutnya Terdakwa I ILHAM SORDIMAN Bin SORDIMAN selaku marketing pada PT Indoperti Harmonis memberikan brosur perumahan dan menawarkan rumah seharga dengan Type RS Plus 39/126 adalah seharga Rp.212.500.000,00 (dua ratus dua belas juta lima ratus ribu rupiah) dan apabila menambah bangunan dapur harga tersebut menjadi sebesar Rp.281.680.000,00 (dua ratus delapan puluh satu juta enam ratus delapan puluh juta rupiah) termasuk biaya listrik, IMB, AJB, BPHTB, balik nama di sertifikat dan PPN sesuai dengan isi brosur. Terdakwa I ILHAM SORDIMAN Bin SORDIMAN juga menerangkan bahwa Sertifikat Hak Milik akan diterima paling lambat 3 (tiga) bulan setelah pelunasan pembayaran dengan atas nama pembeli.
- Kemudian tanggal 03 Oktober 2015 Saksi MUHAMMAD SUHERI bersama Saksi DORA ISMAYANTI, Saksi ROMADA HARAHAHAP dan Terdakwa I ILHAM SORDIMAN Bin SORDIMAN menuju lokasi rumah yang dimaksud untuk melakukan survey. Sesampainya di lokasi tersebut, Terdakwa I ILHAM SORDIMAN Bin SORDIMAN mengarahkan Saksi MUHAMMAD SUHERI untuk memilih-milih mana blok yang cocok dan kosong diantaranya Blok C 12, 13, dan 14 dan dan Terdakwa I ILHAM SORDIMAN Bin SORDIMAN menyarankan kepada Saksi MUHAMMAD SUHERI untuk memilih Blok C 12 dengan mengatakan bahwa Blok C 12 telah dipasang pondasi bangunan dengan bobot 10%. Oleh karena itu Saksi MUHAMMAD SUHERI tertarik dan menyetujui untuk memilih Blok C 12.

Halaman 14 dari 96 Halaman Putusan Nomor 982/Pid.B/2022/PN Pbr



- Bahwa selanjutnya pada tanggal 08 Oktober 2015 Saksi MUHAMMAD SUHERI kembali mendatangi Terdakwa I ILHAM SORDIMAN Bin SORDIMAN di kantor PT.Indoperti Harmonis untuk menandatangani Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan (SPPJB) Nomor: 484/PT-IH/X/2015 tanggal 08 Oktober 2015 yang sebelumnya sudah dibuat dan disiapkan oleh Terdakwa I ILHAM SORDIMAN Bin SORDIMAN. Kemudian Saksi MUHAMMAD SUHERI secara bertahap melakukan pembayaran cash / tunai untuk pelunasan atas rumah tersebut dengan rincian sebagai berikut :

1. Pada tanggal 05 Oktober 2015 Saksi MUHAMMAD SUHERI melakukan pembayaran booking fee atas rumah tersebut sebesar Rp.5.000.000,00 (lima juta rupiah) secara cash diterima oleh Terdakwa I ILHAM SORDIMAN Bin SORDIMAN selaku marketing yang selanjutnya disetorkan dan diterima oleh Terdakwa II SORDIMAN Bin KHAIRUMAN;
2. Pada tanggal 08 Oktober 2015 Saksi MUHAMMAD SUHERI melakukan pembayaran cash tahap pertama sebesar Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) kepada Terdakwa I ILHAM SORDIMAN Bin SORDIMAN selaku marketing yang selanjutnya disetorkan dan diterima oleh Terdakwa II SORDIMAN Bin KHAIRUMAN;
3. Pada tanggal 20 Oktober 2015 saksi MUHAMMAD SUHERI melakukan pembayaran cash tahap kedua sebesar Rp.50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) kepada Terdakwa I ILHAM SORDIMAN Bin SORDIMAN selaku marketing yang selanjutnya disetorkan dan diterima oleh Terdakwa II SORDIMAN Bin KHAIRUMAN;
4. Pada tanggal 14 Maret 2016 saksi MUHAMMAD SUHERI melakukan pembayaran cash tahap ketiga sebesar Rp.50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) kepada Terdakwa I ILHAM SORDIMAN Bin SORDIMAN selaku marketing yang selanjutnya disetorkan dan diterima oleh Terdakwa II SORDIMAN Bin KHAIRUMAN
5. Pada tanggal 17 April 2016 saksi MUHAMMAD SUHERI melakukan pembayaran cash tahap keempat sebesar Rp.20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) kepada Saksi ANNA.R yaitu adik Terdakwa I ILHAM SORDIMAN Bin SORDIMAN yang kebetulan sedang berada di kantor tersebut karena pada saat itu Terdakwa I ILHAM SORDIMAN Bin SORDIMAN tidak ada ditempat yang selanjutnya uang tersebut

Halaman 15 dari 96 Halaman Putusan Nomor 982/Pid.B/2022/PN Pbr



disetorkan dan diterima oleh Saksi ANNA R kepada Terdakwa II SORDIMAN Bin KHAIRUMAN

6. Pada tanggal 16 Mei 2016 saksi MUHAMMAD SUHERI melakukan pembayaran cash tahap kelima sebesar Rp.60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) kepada Terdakwa I ILHAM SORDIMAN Bin SORDIMAN selaku marketing yang selanjutnya disetorkan dan diterima oleh Terdakwa II SORDIMAN Bin KHAIRUMAN

7. Pada tanggal 14 September 2016 saksi MUHAMMAD SUHERI melakukan pembayaran cash bertahap keenam sebesar Rp. 16.680.000.- (enam belas juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah) kepada Terdakwa I ILHAM SORDIMAN Bin SORDIMAN selaku marketing yang selanjutnya disetorkan dan diterima oleh Terdakwa II SORDIMAN Bin KHAIRUMAN

Adapun total uang yang sudah dibayarkan oleh Saksi MUHAMMAD SUHERI tersebut sebesar Rp.281.680.000,00 (dua ratus delapan puluh satu juta enam ratus delapan puluh juta rupiah);

- Bahwa setelah Saksi MUHAMMAD SUHERI melakukan pelunasan atas rumah tersebut, sertifikat hak milih atas rumah tersebut tidak kunjung diberikan oleh Terdakwa I ILHAM SORDIMAN Bin SORDIMAN dan Terdakwa II SORDIMAN Bin KHAIRUMAN kepada Saksi MUHAMMAD SUHERI dan setiap kali ditanyakan dimana sertifikat rumah tersebut para Terdakwa selalu menjawab agar Saksi MUHAMMAD SUHERI menunggu karena sertifikat hak milik tersebut akan siap pada bulan Agustus tahun 2017.
- Bahwa kunci rumah Type 39/126 m2 Blok C 12 yang dibeli Saksi MUHAMMAD SUHERI tersebut tidak kunjung diberikan oleh Terdakwa I ILHAM SORDIMAN Bin SORDIMAN dan Terdakwa II SORDIMAN Bin KHAIRUMAN kepada Saksi MUHAMMAD SUHERI sampai pada akhirnya Saksi MUHAMMAD SUHERI mendesak para Terdakwa untuk memberikan kunci atas rumah tersebut dan menyerahkan sertifikat hak milik atas rumah tersebut.
- Bahwa Terdakwa I ILHAM SORDIMAN Bin SORDIMAN dan Terdakwa II SORDIMAN Bin KHAIRUMAN sepakat untuk menggunakan uang pembelian atas rumah Blok C 12 type 39 / 126 M2 yang dibeli oleh Saksi MUHAMMAD SUHERI tersebut untuk pembayaran angsuran tanah perumahan Taman Karya Asri kepada pemilik tanah an. HJ. BUYUNG

Halaman 16 dari 96 Halaman Putusan Nomor 982/Pid.B/2022/PN Pbr



METROS sekira bulan September 2016 sebesar Rp. 50.000.000,-(lima puluh juta rupiah).

- Bahwa akibat dari perbuatan para Terdakwa I ILHAM SORDIMAN BIN SORDIMAN bersama-sama Terdakwa II SORDIMAN BIN KHAIRUMAN menyebabkan Saksi MUHAMMAD SUHERI mengalami kerugian sebesar Rp. 281.680.000,- (dua ratus delapan puluh satu juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah).

Perbuatan Terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 372 KUH Pidana Jo Pasal 55 ayat (1) Ke-1 KuHPidana.

Menimbang, bahwa terhadap Surat Dakwaan Penuntut Umum tersebut, Para Terdakwa menyatakan tidak mengajukan keberatan (Eksepsi);

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

1. **Saksi Muhammad Suheri**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa saksi korban kenal dengan Sdr ILHAM SORDIMAN (Terdakwa) pada sekira tanggal 02 Oktober 2015 di Kantor Pemasaran Indorperti Harmonis Jln. Subrantas – Panam Kota Pekanbaru, yang mana pada saat itu saksi datang ke Kantor Pemasaran Indorperti Harmonis Jln. Subrantas – Panam Kota Pekanbaru untuk menanyakan syarat jual beli perumahan Taman Karya Asri Type 39 / 126 M2 yang terletak di Jln. Taman Karya Kec. Tampan Kota Pekanbaru dan kemudian Sdr ILHAM SORDIMAN menawarkan kepada korban perumahan tersebut dengan cara memberikan kepada korban Borsur yang telah diletakkan didepan kantor pemasaran PT Indorperti Harmonis kemudian korban membaca, setelah itu korban menjumpai yang bernama Sdr ILHAM SORDIMAN yang mengaku sebagai marketing untuk menanyakan syarat jual beli dan lokasi perumahan tersebut dan saat itu korban sepakat dengan Sdr ILHAM bahwa saya bersedia membeli secara cash bertahap perumahan Taman Karya Asri Type 39 / 126 M2 Blok C 12 yang terletak di Jln. Taman Karya Kec. Tampan Kota Pekanbaru dan tidak ada hubungan tali persaudaraan dengan Sdr ILHAM SORDIMAN, sedangkan Sdr SORDIMAN korban kenal sejak tanggal, bulan tidak ingat lagi pada sekira awal tahun 2017 di Kantor Pemasaran PT. Indoperti Harmonis yang berlokasi di Komplek Ruko Metropolitan City (MTC) Jl. HR. Soebrantas Blok A No. 38 Panam Pekanbaru, yang mana saat itu korban diarahkan oleh Sdr. ILHAM

Halaman 17 dari 96 Halaman Putusan Nomor 982/Pid.B/2022/PN Pbr



SODIRMAN untuk menemui Sdr. SORDIMAN dengan maksud mempertanyakan Sertifikat Hak Milik (SHM) atas rumah perumahan Taman Karya Asri Type 39 / 126 M2 Blok C 12 yang terletak di Jln. Taman Karya Kec. Tampan Kota Pekanbaru yang telah korban lunasi pembayarannya dan antara korban dengan Sdr. SORDIMAN tidak mempunyai hubungan pertalian persaudaraan atau pertalian darah;

- Bahwa yang melakukan penipuan yang korban laporkan adalah Sdr ILHAM SORDIMAN dan Sdr SORDIMAN, sedangkan yang korban adalah korban sendiri (MUHAMMAD SUHERI);
- Bahwa Sdr ILHAM SORDIMAN dan Sdr SORDIMAN yang melakukan penipuan dan atau penggelapan terhadap korban adalah pada tanggal 02 Oktober 2015 di Kantor Pemasaran perumahan Taman Karya Asri PT. Indorperti Harmonis Jln. Subrantas – Panam Kota Pekanbaru;
- Bahwa cara Sdr ILHAM SORDIMAN dan Sdr SORDIMAN melakukan penipuan dan atau penggelapan terhadap korban pada tanggal 15 Oktober 2015 di Kantor Pemasaran perumahan Taman Karya Asri PT. Indorperti Harmonis Jln. Subrantas – Panam Kota Pekanbaru adalah pada sekira tanggal 02 Oktober 2015 korban pergi jalan – jalan ke Komplek Metropolitan Cyti (MTC) / Giant Jl. HR soebrantas –Panam Kota Pekanbaru dan saat itu korban melihat adanya kantor Pemasaran PT Indorperti Harmonis atas perumahan Taman Karya Asri Type 39 / 126 M2 yang terletak di Jln. Taman Karya Kec. Tampan Kota Pekanbaru, lalu korban masuk ke dalam kantor pemasaran perumahan tersebut dengan tujuan untuk menanyakan syarat jual beli perumahan yang dimaksud dan saat itu menawarkan kepada korban oleh Sdr ILHAM SORDIMAN dengan cara memberikan brosur perumahan itu yang telah diletakkan di meja di depan kantor pemasaran tersebut, dan saat itu Sdr ILHAM SORDIMAN mengaku sebagai marketing PT Indorperti Harmonis, lalu korban menanyakan kepada Sdr ILHAM “dimana lokasi perumahannya” Jawab ILHAM SORDIMAN “di Jln. Taman Karya Kec. Tampan Kota Pekanbaru” lalu korban tanya berapa harganya, Jawab ILHAM SORDIMAN “ harga standar cash sebesar Rp. 230.000.000.- (dua ratus tiga puluh juta rupiah), kalau menambah bangunan dapur menjadi sebesar Rp. 281.680.000.- (dua ratus delapan puluh satu juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah) termasuk biaya listrik, IMB, AJB, BPHTB, balik nama di sertifikat dan PPN sesuai dengan isi brosur, lalu saya tanya lagi kepada Sdr ILHAM

Halaman 18 dari 96 Halaman Putusan Nomor 982/Pid.B/2022/PN Pbr



SORDIMAN, bagaimana lagi dengan Sertifikat kapan diterima ? jawab ILHAM SORDIMAN “setelah 3 (tiga) bulan lunas pembayaran maka sertifikat sudah diterima dengan atas nama sendiri” dan kemudian korban setuju dengan membeli dengan cara membayar cash bertahap di tambah dengan biaya pembangunan dapur sebesar Rp. 281.680.000.- (dua ratus delapan puluh satu juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah), kemudian sekira pada tanggal 03 Oktober 2015 korban melakukan survei lokasi perumahan tersebut bersama dengan anak korban yang bernama DORA ISMAYANTI, istri korban bernama ROMADA HARAHAHAP dan Sdr ILHAM SORDIMAN (marketing) dan saat itu korban memilih-milih mana blok yang cocok, lalu Sdr ILHAM SORDIMAN mengajukan kepada korban Blok C 12 dan setelah korban menyetujui blok C 12 korban datang kembali ke kantor pemasaran tersebut pada tanggal 05 Oktober 2015 untuk membayar booking fee sebesar Rp. 5.000.000.- (lima juta rupiah), lalu korban tanya lagi kepada Sdr ILHAM SORDIMAN “kapan lagi korban mau membayar cicilannya” Jawab ILHAM SORDIMAN “3 (tiga) hari lagi bisa pak” dan korban terus melakukan pembayaran sampai lunas tanggal 14 September 2016 dan kemudian 3 (tiga) bulan setelah lunas sekira bulan Januari 2017 korban menjumpai Sdr ILHAM SORDIMAN di kantor pemasaran PT. Indorperti Harmonis untuk menanyakan Sertifikat Hak Milik rumah yang sudah korban lunasi, dan saat itu ketemu Sdr ILHAM SORDIMAN dengan mengatakan kepada korban “itu sudah urusan bapak SORDIMAN” lalu korban tanya kepada Sdr ILHAM SORDIMAN “dimana SORDIMAN pak ? dan saat itu Sdr ILHAM SORDIMAN langsung menjumpakan kepada korban dengan Sdr SORDIMAN diruangan kerja SORDIMAN di kantor pemasaran tersebut”, pada saat itu korban ketemu dengan Sdr SORDIMAN, lalu korban menanyakan “mana Sertifikat Hak Milik rumah yang sudah korban lunasi pak ?” Jawab SORDIMAN “nanti bulan Agustus 2017 sudah siap itu pak”. namun sampai sekarang Sdr SORDIMAN belum diberikan kepada korban sertifikat hak milik atas rumah tersebut;

- Bahwa saksi Korban mengetahui hubungan kekeluargaan dan kerja Sdr ILHAM SORDIMAN dengan Sdr SORDIMAN yaitu Sdr SORDIMAN (ayah kandung Sdr ILHAM) selaku Direktur Utama PT Indorperti Harmonis sedangkan Sdr ILHAM selaku marketing PT Indorperti Harmonis;
- Bahwa korban mengetahui adanya hubungan kerja dan hubungan keluarga antara Sdr ILHAM SORDIMAN dengan Sdr SORDIMAN di

Halaman 19 dari 96 Halaman Putusan Nomor 982/Pid.B/2022/PN Pbr



Kantor PT Indorperti Harmonis sekira bulan Januari 2017, yang mana pada saat itu korban datang ke kantor PT Indorperti Harmonis menjumpai Sdr ILHAM SORDIMAN untuk meminta Sertifikat Hak Milik atas rumah perumahan Taman Karya Asri yang sudah korban lunasi dan saat itu Sdr ILHAM SORDIMAN menjumpakan kepada korban dengan Sdr SORDIMAN (ayah kandung Sdr ILHAM SORDIMAN) selaku Direktur PT Indorperti Harmonis, sedangkan Sdr ILHAM SORDIMAN selaku marketing PT Indorperti Harmonis;

- Bahwa sistem pembelian perumahan yang telah korban sepakati dengan Sdr ILHAM SORDIMAN selaku marketing pada tanggal 02 Oktober 2015 adalah sistem pembelian dengan pembayaran secara cash bertahap, yang mana cara korban membayar dengan mencicil selama proses pembangunan rumah perumahan tersebut sehingga sampai selesai;
- Bahwa sistem pembayaran cash bertahap yang di sepakati oleh korban dengan Sdr ILHAM SORDIMAN selaku marketing pada tanggal 02 Oktober 2015 adalah awalnya korban rencana mau membeli dengan membayar secara cash rumah yang sudah di bangun dan saat itu masih belum di bangun rumah di blok C No. 12 dalam keadaan tanah kosong, maka karena itulah korban dan Sdr ILHAM SORDIMAN sepakat jual beli cash secara bertahap, yang mana pembayarannya di cicil selama proses pembangunan rumah dan korban lunasi setelah selesai pembangunan rumah;
- Bahwa telah selesai di bangun rumah perumahan Taman Karya Asri Type 39 / 126 M2 Blok C No.12 pada tanggal tidak ingat lagi sekira bulan Mei 2016 yang di bangun oleh Sdr SORDIMAN selaku Direktur PT INDOPERTI HARMONIS dan Sdr ILHAM SORDIMAN selaku marketing PT INDOPERTI HARMONIS dan kemudian pada saat itu diserahkan kunci rumah kepada Sdri ROMADA HARAHAP (istri korban) oleh Sdr ILHAM SORDIMAN di lokasi rumah perumahan tersebut depan rumah Blok C No.12;
- Bahwa ada bukti pelunasan atas pembelian perumahan Taman Karya Asri Type 39 / 126 M2 Blok C No.12 secara cash bertahap dalam bentuk tanda bukti penerimaan dengan Kop PT Indoperti Harmonis antara lain;
- Bahwa Bukti penerimaan uang dari MUHAMMAD SUHERI sebesar Rp. 5.000.000,-(lima juta rupiah) untuk pembayaran booking fee 1 (satu) unit rumah RS PLUS Type 39 / 126 M2 perumahan Taman Karya Asri pada

Halaman 20 dari 96 Halaman Putusan Nomor 982/Pid.B/2022/PN Pbr



Blok C No. 12 dengan harga jual yang sepakati tambah biaya sebesar Rp. 212.500.000.- (dua ratus dua belas juta lima ratus ribu rupiah) yang ditandatangani oleh ILHAM. S sebagai penerima dan diketahui oleh SORDIMAN tanggal 05 Oktober 2015;

- Bahwa Bukti penerimaan uang dari MUHAMMAD SUHERI sebesar Rp. 100.000.000.- (seratus juta rupiah) untuk pembayaran I (pertama) pembelian 1 unit rumah RS PLUS Type 39 / 126 M2 di perumahan Taman Karya Asri pada Blok C No. 12 atas nama bapak MUHAMMAD SUHERI dengan harga jual yang sepakati sebesar Rp. 212.500.000.- (dua ratus dua belas juta lima ratus ribu rupiah) yang ditandatangani oleh ILHAM. S (marketing & administrasi sebagai penerima dan diketahui oleh SORDIMAN (direktur utama) tanggal 08 Oktober 2015;
- Bahwa Bukti penerimaan uang dari MUHAMMAD SUHERI sebesar Rp. 50.000.000.- (lima puluh juta rupiah) untuk pembayaran Ke 2 (dua) pembelian 1 unit rumah RS PLUS Type 39 / 126 M2 di perumahan Taman Karya Asri pada Blok C No. 12 atas nama bapak MUHAMMAD SUHERI dengan harga jual yang sepakati sebesar Rp. 212.500.000.- (dua ratus dua belas juta lima ratus ribu rupiah) yang ditandatangani oleh ILHAM. S (marketing & administrasi sebagai penerima dan diketahui oleh SORDIMAN (direktur utama) tanggal 20 Oktober 2015;
- Bahwa Bukti penerimaan uang dari MUHAMMAD SUHERI sebesar Rp. 50.000.000.- (seratus juta rupiah) untuk pembayaran Ke 3 (tiga) pembelian 1 unit rumah RS PLUS Type 39 / 126 M2 di perumahan Taman Karya Asri pada Blok C No. 12 atas nama bapak MUHAMMAD SUHERI dengan harga jual yang sepakati sebesar Rp. 212.500.000.- (dua ratus dua belas juta lima ratus ribu rupiah) yang ditandatangani oleh ILHAM. S (marketing & administrasi sebagai penerima dan diketahui oleh SORDIMAN (direktur utama) tanggal 14 Maret 2016;
- Bahwa Bukti penerimaan uang dari MUHAMMAD SUHERI sebesar Rp. 20.000.000.- (seratus juta rupiah) untuk pembayaran ke 4 (empat) pembelian 1 unit rumah RS PLUS Type 39 / 126 M2 di perumahan Taman Karya Asri pada Blok C No. 12 atas nama bapak MUHAMMAD SUHERI dengan harga jual yang sepakati sebesar Rp. 212.500.000.- (dua ratus dua belas juta lima ratus ribu rupiah) yang ditandatangani oleh ANNA. R (marketing & administrasi sebagai penerima dan diketahui oleh SORDIMAN (direktur utama) tanggal 17 April 2015;

Halaman 21 dari 96 Halaman Putusan Nomor 982/Pid.B/2022/PN Pbr



- Bahwa Bukti penerimaan uang dari MUHAMMAD SUHERI sebesar Rp. 40.000.000.- (empat puluh juta rupiah) untuk pembayaran ke 5 (lima) pembelian 1 unit rumah RS PLUS Type 39 / 126 M2 di perumahan Taman Karya Asri pada Blok C No. 12 atas nama bapak MUHAMMAD SUHERI dengan harga jual yang sepakati sebesar Rp. 212 .500.000.- (dua ratus dua belas juta lima ratus ribu rupiah) yang ditandatangani oleh ILHAM. S (marketing & administrasi sebagai penerima dan diketahui oleh SORDIMAN (direktur utama) tanggal 16 Mei 2016;
- Bahwa Bukti penerimaan uang dari MUHAMMAD SUHERI sebesar Rp. 16.680.000.- (enam belas juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah) untuk pembayaran ke 6 (enam) pembelian 1 unit rumah RS PLUS Type 39 / 126 M2 di perumahan Taman Karya Asri pada Blok C No. 12 atas nama bapak MUHAMMAD SUHERI dengan harga jual yang sepakati sebesar Rp. 212 .500.000.- (dua ratus dua belas juta lima ratus ribu rupiah) yang ditandatangani oleh ILHAM. S (marketing & administrasi sebagai penerima dan diketahui oleh SORDIMAN (direktur utama) tanggal 14 September 2016;
- Bahwa tidak ada memberikan kepada korban oleh Sdr ILHAM SORDIMAN dan Sdr SORDIMAN Sertifikat Hak Milik dengan atas nama korban atas rumah RS PLUS Type 39 / 126 M2 di perumahan Taman Karya Asri pada Blok C No. 12 yang terletak di Jln. Taman Karya Kec. Tampan Kota Pekanbaru setelah korban melunasi secara cash bertahap tanggal 14 September 2016;
- Bahwa korban seharusnya mengambil Sertifikat Hak Milik dengan atas nama korban atas rumah RS PLUS Type 39 / 126 M2 di perumahan Taman Karya Asri pada Blok C No. 12 yang terletak di Jln. Taman karya Kec. Tampan Kota Pekanbaru setelah korban melunasi secara cash bertahap berdasarkan kesepakatan korban dengan Sdr ILHAM SORDIMAN dan Sdr SORDIMAN adalah 3 (tiga) bulan setelah korban melunasi pembayaran rumah tersebut sesuai dengan kesepakatan secara lisan antara korban dengan Sdr ILHAM SORDIMAN, namun pada bulan Januari 2017 saya datang di kantor Pemasaran perumahan Taman Karya Asri Type 39 / 126 M2 PT Indorperti Harmonis meminta sertifikat hak milik atas rumah tersebut, lalu di janjikan lagi Sdr SORDIMAN akan di berikan pada bulan Agustus tahun 2017 dan ternyata sampai sekarang belum ada

Halaman 22 dari 96 Halaman Putusan Nomor 982/Pid.B/2022/PN Pbr



di berikan kepada korban sertifikat hak milik atas rumah tersebut sesuai janjinya;

- Bahwa yang menjanjikan kepada korban bahwa Sertifikat Hak Milik atas nama korban terhadap rumah perumahan Taman Karya Asri pada Blok C No. 12 akan di berikan kepada korban pada bulan Agustus 2017 adalah Sdr SORDIMAN, dan ternyata saat itu Sdr SORDIMAN tidak ada memberikan kepada korban sertifikat hak milik atas rumah tersebut ;
- Bahwa alasan Sdr SORDIMAN tidak diberikan kepada Korban hingga sampai sekarang Sertifikat Hak Milik atas rumah tersebut dengan atas nama korban sebagaimana yang dijanjikan kepada korban adalah setiap korban meminta kepada Sdr SORDIMAN, selalu dijawab “aman tu pak, tenang aja, tanggung jawab saya (SORDIMAN) tu pak dan karena korban meminta terus lalu pada bulan Januari 2018 Sdr SORDIMAN memberikan kepada korban **fotocopy** sertifikat hak milik atas nama Sdr SORDIMAN, yang mana sertifikat tersebut adalah sertifikat rumah RS PLUS Type 39 / 126 M2 di perumahan Taman Karya Asri pada Blok C No. 12 yang terletak di Jln. Taman Karya Kec. Tampan Kota Pekanbaru telah menjadi hak Anggunan Bank Bukopin sejak tahu 2011;
- Bahwa awalnya korban tidak mengetahui dari mana Sdri SORDIMAN mendapatkan Sertifikat Hak Milik tersebut, namun setelah korban melihat dan membaca ternyata di dalam sertifikat tersebut ada tertulis bahwa BANK BUKOPIN sebagai pemegang hak tanggungan dan kemudian pada bulan Januari 2019 korban melakukan pengecekan ke Bank Bukopin Jln. Sudirman Kota Pekanbaru, yang mana sertitikat tersebut benar adanya di Bank Bukopin aslinya dan masih belum balik nama atas nama korban ;
- Bahwa korban mengetahui diterbitkan Sertifikat Hak Milik atas atas nama sdr SORDIMAN atas rumah RS PLUS Type 39 / 126 M2 di perumahan Taman Karya Asri pada Blok C No. 12 setelah korban dapat fotocopy pada sekira bulan Januari 2018 dari Sdr SORDIMAN adalah diterbitkan oleh Badan Pertanahan Kota Pekanbaru pada tanggal 09 Mei 2011, Nomor: 05.01.08.03.1.08869 an. SORDIMAN Surat Ukur Nomor: 1708/Tuah Karya/2011, seluas 126 M2, Nomor Identifikasi Bidang (NIB) tanah: 05.01.08.03.10024;
- Bahwa saksi merupakan tandatangan korban sebagai pihak kedua di dalam surat perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan (SPPJB) No.484/PT-IH/X/2015 tanggal 08 Oktober 2015, yang mana pada saat itu

Halaman 23 dari 96 Halaman Putusan Nomor 982/Pid.B/2022/PN Pbr



- korban menandatangani di kantor pemasaran Indorperti Harmonis Jln. Subrantas – Panam Kota Pekanbaru pada tanggal 08 Oktober 2015;
- Bahwa korban mengetahui isi surat perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan (SPPJB) No.484/PT-IH/X/2015 tanggal 08 Oktober 2015 sebelum korban menandatangani dengan cara membaca dan kemudian korban mengerti ;
 - Bahwa tidak ada memperlihatkan kepada korban dan tidak mengetahui dimana keberadaan sertifikat hak milik tersebut pada saat itu karena sebelum korban tandatangan perjanjian tidak ada di jelaskan kepada korban oleh SORDIMAN dan ILHAM SORDIMAN keberadaan sertifikat hak milik tersebut, yang mana pada saat itu korban berpikir bahwa setelah lunas akan diserahkan sertifikat hak milik atas nama korban karena Sdr ILHAM SORDIMAN pernah mengatakan kepada korban secara lisan bahwa setelah lunas 3 (tiga) bulan akan diserahkan sertifikat hak milik atas rumah tersebut;
 - Bahwa yang menguasai rumah perumahan tersebut saat sekarang ini adalah Sdr AKMAL karena telah korban jual kepada Sdr AKMAL sekira tanggal 18 April 2019, namun sertifikat hak milik atas rumah tersebut masih di Bank Bukopin Cabang Kota Pekanbaru;
 - Bahwa ada upaya korban untuk mengambil dari BANK BUKOPIN Sertifikat Hak Milik tersebut untuk mengurus balik nama atas nama korban yaitu, yang mana pada bulan Februari 2019 korban minta tolong kepada Sdr ROSLIANA LUBIS (family) menanyakan kepada Notaris yang tertera di Sertifikat Hak Milik tersebut, apakah kendala terhadap Sertifikat Hak Milik tersebut tidak diberikan dan dibalik namakan atas nama korban oleh Sdr ILHAM SORDIMAN dan Sdr SORDIMAN, namun saat itu Notaris jawab “harus bayar proya di BANK BUKOPIN sebesar Rp. 60.000.000.- (enam puluh juta rupiah), baru bisa di ambil aslinya di BANK BUKOPIN untuk balik nama atas nama korban;
 - Bahwa yang seharusnya membayar proya di BANK BUKOPIN sebesar Rp. 60.000.000.- (enam puluh juta rupiah) untuk mengambil Sertifikat Hak Milik atas rumah perumahan Taman Karya Asri pada Blok C No. 12 adalah Sdr SORDIMAN selaku Direktur PT Indoperti Harmonis;
 - Bahwa kerugian yang korban alami dalam perkara ini atas perbuatan yang di lakukan oleh Sdr ILHAM SORDIMAN dan Sdr SORDIMAN adalah 1 (unit) rumah perumahan RS PLUS Type 39 / 126 M2 dengan harga



sebesar Rp. 281.680.000.- (dua ratus delapan puluh satu juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah);

- Bahwa korban bersedia untuk disumpah sesuai dengan agama dan kepercayaan yang korban anut sekarang ini yakni **Islam**, atas kebenaran semua keterangan yang telah korban berikan diatas;

Terhadap keterangan saksi, Para Terdakwa membenarkan dan tidak keberatan;

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

- Bahwa saksi diperiksa terkait Tindak Pidana "Penipuan dan atau Penggelapan yang diduga dilakukan oleh Sdr ILHAM SORDIMAN dan SORDIMAN (terlapor) dengan cara terlapor menawarkan kepada Sdr MUHAMMAD SUHERI (pelapor) untuk membeli 1 (satu) unit rumah Type RS Plus 39/126 M2 Blok C -12 perumahan Taman Karya Asri yang terletak di Jln. Taman Karya Kec. Tampan Kota Pekanbaru melalui Pemasaran PT Indorpeti Harmonis dan kemudian pelapor membeli rumah tersebut secara cash bertahap dengan harga sebesar Rp. 281.680.000.- (dua ratus delapan puluh satu juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah) dengan di janjikan oleh terlapor akan menyerahkan sertifikat hak milik kepada pelapor setelah lunas pembayarannya, ternyata sertifikat hak milik atas rumah tersebut telah di anggunkan oleh Sdr SORDIMAN di Bank Bukopin Jln. Sudirman Kota Pekanbaru. Selanjutnya Saksi akan memberikan keterangan sesuai dengan apa yang Saksi lihat, dengar ataupun alami sendiri;
- Bahwa jabatan saksi pada kantor PT Bank Bukopin Tbk cabang Pekanbaru adalah sebagai Kordinator layanan kredit sejak tanggal 30 September 2019 berdasarkan SKEP/1540-DIR/IX/2019 sampai sekarang ini dan saksi mulai kerja di PT Bank Bukopin sejak bulan oktober 2001;
- Bahwa dalam memberikan keterangan kepada pihak penyidik Ditreskrim Polda Riau, saksi ada membawa surat tugas dari Kepala kantor Bank Bukopin Tbk cabang Pekanbaru yang beralamat di Jln Sudirman No. 470 -472 Pekanbaru Prov. Riau berupa surat kuasa No. 111 /SKU/BM-PKB/XII/2021 tanggal 10 Desember 2021 sebagai pemberi kuasa DEDY ERADIAS selaku brach manager (pimpinan cabang) yang di tandatangani tanggal 10 Desember 2021;



- Bahwa saksi tidak kenal dengan sdr MUHAMMAD SUHERI, Sdr SORDIMAN dan Sdr ILHAM SORDIMAN;
- Bahwa tugas pokok saksi di PT Bank Bukopin sebagai Kordinator layanan kredit adalah Mengkordinasikan, memonitor dan mengevaluasi kegiatan opsional sehari –hari untuk memastikan aktifitasnya berjalan sesuai dengan ketentuan yang berkaitan dengan pelayanan kredit dan termasuk untuk mengontrol jaminan atas proses kredit perumahan Taman Karya Asri yang dikelola oleh PT INDOPERTI HARMONIS;
- Bahwa persyaratan pengajuan pinjaman kredit di PT bank KB (Kookmin Bank) bukopin cab. Pekanbaru oleh developer atas pembangunan rumah perumahan adalah :
 - Surat permohonan atas nama perusahaan developer.
 - SHM (Sertifikat Hak Milik) terhadap tanah dan rumah, SHGB (Sertifikat Hak Guna Bangunan) sebagai jaminan.
 - Legalitas perusahaan antara: SIU (surat izin usaha), SITU (surat izi tempat usaha), TDP (tanda daftar perusahaan, NPWP perusahaan dan pengurus, KTP pengurus, Akte pendirian perusahaan, RAB (rincian anggaran biaya , laporan keuangan perusahaan, rekening Koran 6 bulan teakhir.
- Bahwa saksi mengetahui keberadaan asli sertifikat hak milik Nomor: 05.01.08.03.1.08869 an. SORDIMAN yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Kota Pekanbaru pada tanggal 09 Mei 2011, Surat Ukur Nomor: 1708/Tuah Karya/2011, seluas 126 M2, Nomor Identifikasi Bidang (NIB) tanah: 05.01.08.03.10024 adalah berada di PT bank KB (Kookmin Bank) bukopin cab. Pekanbaru yang belamat di Jln Sudirman No. 470 - 472 Pekanbaru Prov. Riau;
- Bahwa sejak tanggal 14 September 2012 berada di PT bank KB (Kookmin Bank) bukopin cab. Pekanbaru yang belamat di Jln Sudirman No. 470 - 472 Pekanbaru Prov. Riau terhadap asli sertifikat hak milik Nomor: 05.01.08.03.1.08869 an. SORDIMAN yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Kota Pekanbaru pada tanggal 09 Mei 2011, Surat Ukur Nomor: 1708/Tuah Karya/2011, seluas 126 M2, Nomor Identifikasi Bidang (NIB) tanah: 05.01.08.03.10024;
- Bahwa sebabnya asli sertifikat hak milik Nomor: 05.01.08.03.1.08869 an. SORDIMAN yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Kota Pekanbaru pada tanggal 09 Mei 2011, Surat Ukur Nomor: 1708/Tuah Karya/2011



berada sejak tanggal 14 September 2012 di PT bank KB (Kookmin Bank) bukopin cab. Pekanbaru yang belamat di Jln Sudirman No. 470 -472 Pekanbaru Prov. Riau adalah karena sertifikat tersebut sebagai jaminan kredit debitur atas nama PT INDORPETI HAMONIS dengan kantor beralamat di Jln. HR. Subrantas Komplek Metropolitan City Blok A No. 38 Kec. Tampan Prov. Riau ;

- Bahwa yang saksi ketahui bahwa pemilik PT INDORPETI HAMONIS dengan kantor beralamat di Jln. HR. Subrantas Komplek Metropolitan City Blok A No. 38 Kec. Tampan Prov. Riau adalah SORDIMAN selaku Direktur PT INDORPETI HAMONIS;
- Bahwa bukti asli sertifikat hak milik Nomor: 05.01.08.03.1.08869 an. SORDIMAN berada di PT bank KB (Kookmin Bank) bukopin cab. Pekanbaru sejak tanggal 14 September 2012 sebagai jaminan kredit debitur atas nama PT INDORPETI HAMONIS dengan kantor beralamat di Jln. HR. Subrantas Komplek Metropolitan City Blok A No. 38 Kec. Tampan Prov. Riau adalah;
- Bahwa Akta perjanjian kredit No.8 yang di buat pada tanggal 3 September 2010 di Notaris RISNALDI, S.H., beralamat di Jln. Dahlia Ujung No. 122 Kota Pekanbaru Prov. Riau dengan sebagai Kreditur PT Bank Bukopin Tbk dan sebagai Debitur PT INDORPETI HAMONIS selaku Direktur adalah SORDIMAN dengan jaminan atas tanah milik sdr SORDIMAN yang terletak di Prov. Riau Kota Pekanbaru Kec. Tampan Kel. Delima dengan sertifikat hak milik nomor 7835 seluas 9.672 M2 dan sertifikat hak milik Nomor 8067 seluas 9.986 M2;
- Bahwa Andendum akta perjanjian kredit no.8 yang di buat pada tanggal 27 September 2013 di notaries RITA WATI, S.H.yang beralamat di Jln Jenderal sudirman Komplek perkantoran sudirman raya Blok D No. 12 Kota Pekanbaru Prov. Riau dengan sebagai kreditur PT Bank Bukopin Tbk dan sebagai Debitur PT INDORPETI HAMONIS selaku Direktur SORDIMAN dengan jaminan Sertifikat Hak Milik an. SORDIMAN sebanyak 52 Sertifikat atas Tanah Milik Sdr SORDIMAN yang telah di pecahkan dari setifikat induk nomor 7835 seluas 9.672 M2 dan sertifikat hak milik Nomor 8067 seluas 9.986 M2, yang mana sertifikat hak milik nomor 8869 an SORDIMAN termasuk jaminan kredit di PT bank Bukopin Tbk;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id



- Bahwa Tanda terima asli sertifikat hak milik Nomor: 05.01.08.03.1.08869 an. SORDIMAN oleh PT bank KB (Kookmin Bank) bukopin cab. Pekanbaru pada tanggal 14 September 2012 dari Notaris RISNALDI, S.H;
- Bahwa termasuk bagian dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 05.01.08.03.1.08869 an. SORDIMAN dari pecahan setifikat induk nomor 7835 seluas 9.672 M2 dan sertifikat hak milik Nomor 8067 seluas 9.986 M2 milik Sdr SORDIMAN yang telah di jadikan jaminan berdasarkan Akta perjanjian kredit No.8 yang di buat pada tanggal 3 September 2010 di Notaris RISNALDI, S.H., beralamat di Jln. Dahlia Ujung No. 122 Kota Pekanbaru Prov. Riau, adapun pemecahan tersebut terjadi di Notaris RISNALDI, S.H beralamat di Jln. Dahlia Ujung No. 122 Kota Pekanbaru Prov. Riau tanggal 09 Mei 2011;
- Bahwa belum ada bangunan masih tanah kosong, namun pada Andendum akta perjanjian kredit no.8 yang di buat pada tanggal 27 September 2013 maka tanah tersebut telah dipecahkan sertifikat hak milik menjadi 52 (lima puluh dua) sertifikat termasuk sertifikat nomor: 05.01.08.03.1.08869;
- Bahwa pihak PT bank KB (Kookmin Bank) bukopin cab. Pekanbaru mengetahui bahwa sekarang ini telah didirikan bangunan di atas tanah dengan sertifikat hak milik Nomor: 05.01.08.03.1.08869 an. SORDIMAN berupa sebuah bangunan rumah perumahan Type RS Plus 39/126, namun pihak bank tidak mengetahui kapan mulai dan berakhir didirikan bangunan tersebut;
- Bahwa pihak PT bank KB (Kookmin Bank) bukopin cab. Pekanbaru mengetahui bangunan rumah dan tanah perumahan Type RS Plus 39/126 telah terjual sejak penyidik melakukan pemanggilan terhadap pihak bank, yang mana perumahan tersebut telah di jual secara cash bertahap oleh Sdr ILHAM SORDIMAN dan Sdr SORDIMAN kepada Sdr MUHAMMAD SUHERI sebesar Rp. 281.680.000,- (dua ratus delapan puluh satu juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah);
- Bahwa tidak pernah datang Sdr MUHAMMAD SUHERI ke kantor PT bank KB (Kookmin Bank) bukopin cab. Pekanbaru untuk menanyakan sertifikat hak milik Nomor: 05.01.08.03.1.08869 an. SORDIMAN;
- Bahwa posisi tanah dan bangunan perumahan Type RS Plus 39/126 dengan sertifikat hak milik Nomor: 05.01.08.03.1.08869 an. SORDIMAN adalah terletak di blok C No. 12, karena pihak PT bank KB (Kookmin

Halaman 28 dari 96 Halaman Putusan Nomor 982/Pid.B/2022/PN Pbr



Bank) bukopin cab. Pekanbaru mengetahui setelah diadakan survey lapangan oleh bagian kredit insvestigasi yang dilakukan setiap tahun;

- Bahwa masih hak tanggungan PT bank KB (Kookmin Bank) bukopin cab. Pekanbaru sertifikat hak milik Nomor: 05.01.08.03.1.08869 an. SORDIMAN dan berakhir hak tanggungan tersebut setelah ditebus oleh Sdr SORDIMAN sebesar Rp. 60.000.000.- (enam puluh juta rupiah) sesuai dengan isi akta perjanjian kredit;
- Bahwa belum dibalik namakan atas nama orang lain terhadap sertifikat hak milik Nomor: 05.01.08.03.1.08869 dan masih atas nama SORDIMAN sampai saat ini;

Terhadap keterangan saksi, Para Terdakwa membenarkan dan tidak keberatan;

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

- Bahwa saksi mengerti pada saat sekarang ini diperiksa untuk didengarkan keterangan selaku Saksi dalam perkara Tindak Pidana Penipuan dan atau penggelapan yang diduga dilakukan oleh Sdr ILHAM SORDIMAN, Dkk (terlapor) dengan cara terlapor menawarkan kepada Sdr MUHAMMAD SUHERI (pelapor) untuk membeli 1 (satu) unit rumah Type RS Plus 39/126 M2 Blok C -12 perumahan Taman Karya Asri yang terletak di Jln. Taman Karya Kec. Tampan Kota Pekanbaru melalui Pemasaran PT Indorpeti Harmonis dan kemudian pelapor membeli rumah tersebut secara cash bertahap dengan harga sebesar Rp. 281.680.000.- (dua ratus delapan puluh satu juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah) dengan di janjikan oleh terlapor akan menyerahkan sertifikat hak milik kepada pelapor setelah lunas pembayarannya, ternyata sertifikat hak milik atas rumah tersebut telah di anggunkan oleh Sdr SORDIMAN di Bank Bukopin Jln. Sudirman Kota Pekanbaru, yang terjadi pada tanggal 02 Oktober 2015 di Kantor Pemasaran Indorpeti Harmonis Jln. Subrantas – Panam Kota Pekanbaru tersebut diatas;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan ILHAM SORDIMAN dan Sdr SORDIMAN, sedangkan Sdr MUHAMMAD SUHERI kenal sejak tahun 2018 di rumah Sdr MUHAMMAD SUHERI dan saksi dengan Sdr MUHAMMAD SUHERI mempunyai hubungan tali persaudaraan, yang mana Sdr MUHAMMAD SUHERI adalah sebagai mertua adek kandung saksi ;

Halaman 29 dari 96 Halaman Putusan Nomor 982/Pid.B/2022/PN Pbr



- Bahwa saksi mengetahui yang melakukan dugaan tindak pidana penipuan dan atau penggelapan terhadap Sdr MUHAMMAD SUHERI adalah Sdr ILHAM SORDIMAN dan Sdr SORDIMAN dengan cara pada saat diceritakan kepada saksi oleh Sdr MUHAMMAD SUHERI pada tanggal dan bulan tidak ingat lagi sekira tahun 2019 bahwa ada membeli rumah di perumahan rumah Type RS Plus 39/126 M2 Blok C -12 perumahan Taman Karya Asri yang terletak di Jln. Taman Karya Kec. Tampar Kota Pekanbaru melalui Sdr ILHAM SORDIMAN dan Sdr SORDIMAN dan belum diterima sertifikat hak milik selama 4 (empat) tahun, lalu saya diajak oleh Sdr DORA (anak Sdr MUHAMMAD SUHERI) untuk datang ke kantor pemasaran PT Indorperti Harmonis milik Sdr SORDIMAN yang terletak di komplek MTC gient-panam dan saat itu ketemu dengan Sdr SORDIMAN untuk menanyakan “kenapa tidak di berikan sertifikat hak milik rumah tersebut, lalu Sdr SORDIMAN menjawab” saya (SORDIMAN) kalau ada uang maka sudah saya (SORDIMAN) tebus dari dulu di bank bukopin sertifikat tersebut,” kemudian saksi dan Sdr DORA pergi Ke bank Bukopin Kota Pekanbaru, yang mana waktu itu ketemu salah satu karyawan Bank Bukopin kemudian saksi menanyakan “apakah ada hutang Sdr SORDIMAN di bank bukopin sehingga tidak mengeluarkan sertifikat hak milik rumah yang di beli oleh Sdr MUHAMMAD SUHERI, lalu jawab pihak Bank Bukopin “ada bu sebagai royong sebesar Rp 60.000.000.- (enam puluh juta rupiah) untuk memecahkan surat sertifikat tersebut” kemudian saya dan Sdr DORA pulang dari Bank Bukopin;
- Bahwa Sdr MUHAMMAD SUHERI tidak ada meminta tolong kepada saksi untuk mencari notaries, apakah kendala terhadap sertifikat hak milik rumah tersebut tidak di berikan dan di baliknamakan atas nama Sdr MUHAMMAD SUHERI oleh Sdr ILHAM SORDIMAN dan Sdr SORDIMAN, namun saksi pernah mencari notaries yang tertulis di dalam Sertifikat Hak Milik rumah tersebut yang bernama RISNALDI S.H sekira tahun 2019 yang beralamat Jln Dahlia Kota Pekanbaru dengan inisiatif saksi sendiri untuk menolong Sdr MUHAMMAD SUHERI dengan tujuan saksi untuk mau menanyakan apakah benar Sdr SORDIMAN menggunakan jasa notaries tersebut untuk dibaliknamakan terhadap Sertifikat Hak Milik rumah yang telah di beli oleh Sdr MUHAMMAD SUHERI dari atas nama SORDIMAN menjadi atas nama Sdr MUHAMMAD SUHERI dan pada saat itu notaries tersebut tidak berada di kantornya sehingga tidak pernah

Halaman 30 dari 96 Halaman Putusan Nomor 982/Pid.B/2022/PN Pbr



ketemu dengan saksi sampai saat ini karena saksi datang ke kantor notaries tersebut hanya satu kali saja dan tidak pernah datang lagi selain dari pada waktu itu sekitar tahun 2019;

- Bahwa tidak pernah Sdr notaris yang bernama RISNALDI S.H mengatakan kepada saksi bahwa “harus bayar roya di bank bukopin sebesar Rp. 60.000.000.-(enam puluh juta rupiah) baru bisa di ambil aslinya di bank bukopin untuk balik nama atas nama Sdr MUHAMMAD SUHERI, tetapi saksi telah mendapatkan informasi sebelumnya dari pihak Bank Bukopin Kota Pekanbaru bahwa Sdr SORDIMAN masih mempunyai hutang di bank bukopin, dan apabila Sdr SORDIMAN bersedia membayar roya sebesar Rp. 60.000.000.-(enam puluh juta rupiah) maka bisa memecahkan sertifikat hak milik rumah tersebut dan kemudian saksi memberitahukan informasi tersebut kepada Sdr MUHAMMAD SUHERI pada bulan, tanggal tidak ingat lagi sekira tahun 2019;

Terhadap keterangan saksi, Para Terdakwa membenarkan dan tidak keberatan;

4. **Saksi DORA ISMAYANTI Binti MUHAMMAD SUHERI**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi mengerti pada saat sekarang ini diperiksa untuk didengarkan keterangan selaku Saksi dalam perkara Tindak Pidana penipuan dan atau penggelapan yang diduga dilakukan oleh Sdr ILHAM SORDIMAN, Dkk (terlapor) dengan cara terlapor menawarkan kepada Sdr MUHAMMAD SUHERI (pelapor) untuk membeli 1 (satu) unit rumah Type RS Plus 39/126 M2 Blok C -12 perumahan Taman Karya Asri yang terletak di Jln. Taman Karya Kec. Tampan Kota Pekanbaru melalui Pemasaran PT Indorpeti Harmonis dan kemudian pelapor membeli rumah tersebut secara cash bertahap dengan harga sebesar Rp. 281.680.000.- (dua ratus delapan puluh satu juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah) dengan di janjikan oleh terlapor akan menyerahkan sertifikat hak milik kepada pelapor setelah lunas pembayarannya, ternyata sertifikat hak milik atas rumah tersebut telah di anggunkan oleh Sdr SORDIMAN di Bank Bukopin Jln. Sudirman Kota Pekanbaru, yang terjadi pada tanggal 02 Oktober 2015 di Kantor Pemasaran Indorpeti Harmonis Jln. Subrantas – Panam Kota Pekanbaru. Selanjutnya saksi akan memberikan keterangan sesuai dengan apa yang saksi lihat, dengar ataupun alami sendiri;

Halaman 31 dari 96 Halaman Putusan Nomor 982/Pid.B/2022/PN Pbr



- Bahwa yang melakukan dugaan tindak pidana penipuan dan atau penggelapan adalah Sdr. ILHAM SORDIMAN dan Sdr. SORDIMAN sedangkan korbannya adalah orang tua saksi bernama Sdr. MUHAMMAM SUHERI;
- Bahwa saksi bersama dengan orang tua saksi Sdr. MUHAMMAD SUHERI kenal dengan Sdr ILHAM SORDIMAN pada tanggal 2 Oktober 2015 di Kantor Pemasaran Indorperti Harmonis Jln. Subrantas – Panam Kota Pekanbaru, yang mana pada saat itu saksi bersama orang tua Saksi datang ke Kantor Pemasaran Indoperti Harmonis Jln. Subrantas – Panam Kota Pekanbaru untuk menanyakan syarat jual beli perumahan Taman Karya Asri Type 39 / 126 M2 yang terletak di Jln. Taman Karya Kec. Tampan Kota Pekanbaru dan kemudian saat itu Sdr ILHAM memberikan kepada kami Brosur perumahan tersebut, yang mana pada saat setelah orang tua saksi melihat dan membaca brosurnya lalu orang tua saksi tertarik dan bersedia membeli secara cash bertahap perumahan Taman Karya Asri Type 39 / 126 M2 Blok C 12 yang terletak di Jln. Taman Karya Kec. Tampan Kota Pekanbaru. Antara saksi dengan Sdr. ILHAM SORDIMAN tidak mempunyai hubungan pertalian persaudaraan atau pertalian darah;
- Bahwa saksi dapat mengenal Sdr. SORDIMAN pada sekira awal tahun 2017 di Kantor Pemasaran PT. Indoperti Harmonis yang berlokasi di Komplek Ruko Metropolitan City (MTC) Jl. HR. Soebrantas Blok A No. 38 Panam Pekanbaru, yang mana saat itu saksi diarahkan oleh Sdr. ILHAM SORDIMAN untuk menemui Sdr. SORDIMAN dengan maksud mempertanyakan Sertifikat Hak Milik (SHM) atas rumah yang dilunasi oleh orang tua korban. Antara saksi dengan Sdr. ILHAM SORDIMAN tidak mempunyai hubungan pertalian persaudaraan atau pertalian darah;
- Bahwa Sdr ILHAM SORDIMAN dan Sdr. SORDIMAN melakukan penipuan dan atau penggelapan adalah pada tanggal 2 Oktober 2015 di Kantor Pemasaran PT. Indoperti Harmonis yang berlokasi di Komplek Ruko Metropolitan City (MTC) Jl. HR. Soebrantas Blok A No. 38 Panam Pekanbaru;
- Bahwa Sdr. ILHAM SORDIMAN bekerja sebagai Marketing PT. Indoperti Harmonis, saksi mengetahui hal tersebut karena Sdr. ILHAM SORDIMAN yang mengaku kepada saksi pada saat pertama kali saksi bertemu dengannya di Kantor untuk mempertanyakan syarat jual beli perumahan

Halaman 32 dari 96 Halaman Putusan Nomor 982/Pid.B/2022/PN Pbr



tersebut. Sedangkan Sdr SORDIMAN bekerja sebagai Direktur PT. Indoperti Harmonis, saksi mengetahui hal tersebut pada saat pertama kali bertemu langsung dengannya di salah satu ruangan Kantor Pemasaran PT. Indoperti Harmonis yang berlokasi di Komplek Ruko Metropolitan City (MTC) Jl. HR. Soebrantas Blok A No. 38 Panam Pekanbaru. Antara Sdr. ILHAM SORDIMAN dan Sdr. SORDIMAN masih satu keluarga, yang mana Sdr. ILHAM SORDIMAN adalah anak kandung Sdr. SORDIMAN, saksi mengetahui hal tersebut setelah diberitahukan oleh salah satu konsumen perumahan, kemudian saksi juga bertanya secara langsung kepada Sdr. ILHAM SORDIMAN, dan ianya membenarkan hal tersebut ;

- Bahwa surat perjanjian pengikatan jual beli yang mana orang tua saksi selaku calon pembeli dan PT. Indoperti Harmonis selaku penyedia unit rumah (Developer) terhadap objek unit rumah type 39/126 M² Blok C No. 12 Perumahan Taman Karya Asri Jl. Taman Karya Kec. Tampan Kota Pekanbaru dengan pembayaran secara cash bertahap seharga Rp. 281.680.000,- (dua ratus delapan puluh satu juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah), pembayaran seharga tersebut terdiri harga rumah sesuai brosur Rp. 212.500.000,- (dua ratus dua belas juta lima ratus ribu rupiah) + biaya perubahan/penambahan fisik bagian dapur Rp. 69.180.000,- (enam puluh sembilan juta seratus delapan puluh ribu rupiah);
- Bahwa merupakan surat perjanjian antara orang tua Saksi dengan PT. Indoperti Harmonis yaitu surat perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan (SPPJB) No.484/PT-IH/X/2015 tanggal 08 Oktober 2015 dengan Kop PT Indorperti Harmonis yang ditandatangani oleh SORDIMAN sebagai pihak pertama dan MUHAMMAD SUHERI sebagai pihak kedua, yang disaksikan oleh ILHAM SORDIMAN dan ROMADA HARAHAH. saksi mengetahui setelah di beritahukan oleh orang tua saksi pada tanggal 08 Oktober 2015 di kantor PT. Indoperti Harmonis;
- Bahwa orang tua saksi Sdr. MUHAMMAD SUHERI telah membayar lunas secara cash bertahap sebanyak 7 (tujuh) kali pembayaran yang dibuktikan dengan ;
 - 1 (satu) lembar Bukti penerimaan uang dengan KOP PT. INDOPERTI HARMONIS sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) dari MUHAMMAD SUHERI untuk "Pembayaran Booking Fee Pembelian 1 (satu) unit rumah" dengan keterangan "Booking Fee untuk pembelian 1 (satu) unit rumah RS Plus Type 39/126 m² di Perumahan Taman

Halaman 33 dari 96 Halaman Putusan Nomor 982/Pid.B/2022/PN Pbr



Karya Asri pada Blok C – 12 dengan harga jual disepakati sebesar Rp. 212.500.000,- tertanggal 5 Oktober 2015

- 1 (satu) lembar Bukti penerimaan uang dengan KOP PT. INDOPERTI HARMONIS sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dari M. SUHERI untuk “Pembayaran I (pertama) pembelian 1 (satu) unit rumah type RS Plus 39/126 m²” dengan keterangan “Pembayaran I (pertama) pembelian 1 (satu) unit rumah RS Plus Type 39/126 m² di Perumahan Taman Karya Asri pada Blok C – 12 atas nama Bpk. MUHAMMAD SUHERI, Dimana harga jual + biaya Adm yang disepakati sebesar Rp. 212.500.000,-, Sisa pembayaran adalah sebesar Rp. 107.500.000,- (seratus tujuh juta lima ratus ribu rupiah) tertanggal 8 Oktober 2015
- 1 (satu) lembar Bukti penerimaan uang dengan KOP PT. INDOPERTI HARMONIS sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dari M. SUHERI untuk “Pembayaran Biaya Tambahan Perubahan/Penambahan Fisik Bangunan” dengan keterangan “Pembayaran Biaya tambahan Perubahan Fisik Bangunan unit rumah RS Plus Type 39 Blok C No. 12 an. M. SUHERI, luasan perubahan/penambahan Fisik Bangunan adalah 23,27 m² total Biaya Penambahan Fisik Bangunan sebesar Rp. 69.180.000,- Sisa pembayaran Rp. 19.180.000,- akan dibayarkan sesuai dengan tanggal kesepakatan tertanggal 20 Oktober 2015
- 1 (satu) lembar Bukti penerimaan uang dengan KOP PT. INDOPERTI HARMONIS sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dari M. SUHERI untuk “Pembayaran Biaya Tambahan Perubahan/Penambahan Fisik Bangunan” dengan keterangan “Pembayaran Pembelian 1 (satu) unit rumah RS Plus Type 39/126 m² Blok C No. 12 an. M. SUHERI, sisa yang akan dibayarkan sebesar Rp. 76.680.000,- (tujuh puluh enam juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah,-) Total yang telah dibayarkan sebesar Rp. 205.000.000,- (dua ratus lima juta rupiah) tertanggal 14 Maret 2016
- 1 (satu) lembar Bukti penerimaan uang dengan KOP PT. INDOPERTI HARMONIS sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) dari M. SUHERI untuk “Pembayaran Biaya Tambahan Perubahan/Penambahan Fisik Bangunan” dengan keterangan “Pembayaran Pembelian 1 (satu) unit rumah RS Plus Type 39/126 m²

Halaman 34 dari 96 Halaman Putusan Nomor 982/Pid.B/2022/PN Pbr



Blok C No. 12 an. M. SUHERI, sisa yang akan dibayarkan sebesar Rp. 56.680.000,- (lima puluh enam juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah,-) Total yang telah dibayarkan sebesar Rp. 225.000.000,- (dua ratus dua puluh lima juta rupiah) tertanggal 17 April 2016

- 1 (satu) lembar Bukti penerimaan uang dengan KOP PT. INDOPERTI HARMONIS sebesar Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) dari M. SUHERI untuk "Pembayaran angsuran pembelian 1 (satu) unit rumah" dengan keterangan "Pembayaran angsuran Pembelian 1 (satu) unit rumah Type 39/126 m² Blok C No. 12 an. M. SUHERI, sisa yang akan dibayarkan sebesar Rp. 16.680.000,- (enam belas juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah,-) Total yang telah dibayarkan sebesar Rp. 265.000.000,- (dua ratus enam puluh lima juta rupiah) tertanggal 16 Mei 2016
- 1 (satu) lembar Bukti penerimaan uang dengan KOP PT. INDOPERTI HARMONIS sebesar Rp. 16.680.000,- (enam belas juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah,-) dari M. SUHERI untuk "Pembayaran angsuran pembelian rumah 1 (satu) unit rumah" dengan keterangan "Pembayaran angsuran rumah Type 39/126 m² Blok C No. 12, sisa yang akan dibayarkan LUNAS, Total yang telah dibayarkan sebesar Rp. 281.680.000,- (dua ratus delapan puluh satu juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah) tertanggal 14 September 2016
- Bahwa pembayaran secara bertahap diatas diserahkan oleh Sdr. MUHAMMAH SUHERI kepada Sdr. ILHAM SORDIMAN sebanyak 6 (enam) kali penyerahan dan 1 (satu) kali diterima Sdri. ANNA. R selaku marketing di Kantor yang sama dan seluruh Bukti penerimaan uang diketahui oleh Sdr. SORDIMAN selaku Direktur Utama;
- Bahwa cara Sdr ILHAM SORDIMAN dan Sdr SORDIMAN melakukan penipuan dan atau penggelapan terhadap orang tua saksi Sdr. MUHAMMAD SUHERI yang mana diawali pada tanggal 2 Oktober 2015 saksi bersama dengan orang tua saksi sedang berbelanja di Pusat Perbelanjaan GIANT yang berlokasi di Komplek Ruko Metropolitan City (MTC) Jl. HR. Soebrantas Panam Pekanbaru, kemudian saat berjalan-jalan di Komplek ruko tersebut tepatnya Blok A No. 38 kami melihat Kantor Pemasaran PT. Indoperti Harmonis sebagai pemasaran penjual unit rumah, kemudian Sdr ILHAM SORDIMAN menawarkan dengan memberikan brosur rumah setelah kami masuk dan kami menanyakan

Halaman 35 dari 96 Halaman Putusan Nomor 982/Pid.B/2022/PN Pbr



tentang lokasi perumahan dan harga salah satu unit rumah type 39/126 M², kemudian Sdr. ILHAM SORDIMAN menjawab perumahan berlokasi di "Perumahan Taman Karya Asri Jl. Taman Karya Kec. Tampan Kota Pekanbaru dan harga Rp. 212.500.000,- (dua ratus dua belas juta lima ratus ribu rupiah)" kemudian kamipun berunding dan kami sepakat ingin membeli unit rumah type 39/126 M² Blok C No. 12 secara cash/tunai bertahap dengan catatan meminta perubahan/penambahan fisik bangunan bagian dapur, kemudian Sdr. ILHAM SORDIMAN mengatakan "Jika menambah dapur maka total pembayaran secara cash menjadi Rp. 281.680.000,- (dua ratus delapan puluh satu juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah) termasuk biaya pemasangan listrik, IMB, AJB, BPHTB, Biaya balik nama SHM, dan PPN sesuai dengan yang tertera di Brosur" kemudian orang tua saksi Sdr. MUHAMMAD SUHERI menanyakan kembali "Apabila telah kami lakukan pelunasan, kapan sertifikat hak milik (SHM) diserahkan kepada saksi ?" kemudian Sdr. ILHAM SORDIMAN menjawab "akan diserahkan 3 (tiga) bulan setelah pelunasan atas nama bapak (MUHAMMAD SUHERI)", setelah mendengar penjelasan Sdr. ILHAM SORDIMAN kami pun setuju dan akan kembali ke kantor untuk membayar uang muka (DP). Pada tanggal 5 Oktober 2015 saksi bersama orang tua saksi Sdr. MUHAMMAD SUHERI datang kembali ke kantor tersebut dengan maksud pembayaran uang muka (DP) sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) kemudian secara bertahap orang tua saksi telah membayar sebanyak 7 (tujuh) kali angsuran sampai pelunasan, kemudian pada saat pembayaran terakhir yaitu tanggal 14 September 2016, saksi bersama dengan orang tua saksi mempertegas janji penyerahan sertifikat dengan mempertanyakan kembali kepada Sdr. ILHAM SORDIMAN kapan penyerahan sertifikat hak milik karena sudah kami lunasi kemudian Sdr. ILHAM menjawab "tunggu saja 3 (tiga) bulan lagi, siap nanti tu pak nanti kami proses dulu balik nama sertifikatnya". Sekira 3 (tiga) bulan kemudian yaitu awal bulan Januari 2017, saksi bersama orang tua saksi Sdr. MUHAMMAD SUHERI datang kembali ke kantor perumahan tersebut dan menemui Sdr. ILHAM SORDIMAN mempertanyakan janji penyerahan sertifikat hak milik yang sudah dibaliknamakan ke nama orang tua saksi MUHAMMAD SUHERI, kemudian Sdr. ILHAM SORDIMAN mengatakan "kalau setifikat bukan urusan saksi lagi, itu urusannya pak SORDIMAN langsung saja ke bapak

Halaman 36 dari 96 Halaman Putusan Nomor 982/Pid.B/2022/PN Pbr



itu” kemudian kamipun diarahkan ke ruangan Sdr. SORDIMAN dan menemui yang bersangkutan dengan mempertanyakan mengenai kapan penyerahan sertifikat tersebut. Kemudian Sdr. SORDIMAN menjawab “ooh iya sertifikatnya nanti selesai bulan Agustus 2017, nanti akan saksi telpon jika sudah selesai” setelah kami menunggu hingga bulan Agustus 2017 kami menemui Sdr. SORDIMAN dan kami mendapat jawaban belum selesai dan diundur lagi begitu seterusnya sampai hingga sekarang orang tua saksi Sdr. MUHAMMAD SUHERI tidak mendapatkan sertifikat atas rumah yang dibeli secara cash/ tunai tersebut

- Bahwa yang membuat orang tua saksi Sdr MUHAMMAD SUHERI yakin sehingga membeli unit rumah type 39/126 M² Blok C No. 12 Perumahan Taman Karya Asri Jl. Taman Karya Kec. Tampan Kota Pekanbaru dengan pembayaran secara cash bertahap dan sampai dilakukan pelunasan adalah karena jawaban Sdr. ILHAM SORDIMAN pada saat kesepakatan tentang jual beli unit rumah tersebut yang mengatakan bahwa sertifikat atas rumah tersebut akan diserahkan 3 (tiga) bulan setelah pelunasan;
- Bahwa yang mengetahui dan menyaksikan selain saksi pada saat terjadinya kesepakatan jual beli unit rumah antara Sdr. MUHAMMAD SUHERI dan Sdr. ILHAM SORDIMAN selaku Marketing PT. Indoperti Harmonis pada tanggal 2 Oktober 2015 adalah ibu saksi Sdri. ROMADA dan Sdri. MURNIATI yang saat itu juga ikut bersama saksi dan orang tua laki-laki saksi Sdr. MUHAMMAD SUHERI datang ke kantor PT. Indoperti Harmonis dan bertemu dengan Sdr. ILHAM bersepakatan tentang jual beli unit rumah tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui dimana keberadaan sertifikat hak milik (SHM) atas unit rumah type 39/126 M² Blok C No. 12 Perumahan Taman Karya Asri Jl. Taman Karya Kec. Tampan Kota Pekanbaru yang telah dibayar lunas oleh Sdr. MUHAMMAD SUHERI (orang tua saksi) ;
- Bahwa yang menguasai saat ini unit rumah type 39/126 M² Blok C No. 12 Perumahan Taman Karya Asri Jl. Taman Karya Kec. Tampan Kota Pekanbaru adalah Sdr AKMAL karena orang tua saksi Sdr. MUHAMMAD SUHERI telah menjual kepada Sdr AKMAL sekira tanggal 18 April 2019 dan Sertifikat Hak Milik atas rumah tersebut sampai saat ini masih berada di Bank Bukopin Cabang Kota Pekanbaru;
- Bahwa alasan dari Sdr. ILHAM SORDIMAN dan Sdr. SORDIMAN sampai dengan saat ini tidak menyerahkan sertifikat hak milik (SHM) atas unit

Halaman 37 dari 96 Halaman Putusan Nomor 982/Pid.B/2022/PN Pbr



rumah type 39/126 M² Blok C No. 12 Perumahan Taman Karya Asri Jl. Taman Karya Kec. Tampan Kota Pekanbaru kepada Sdr. MUHAMMAD SUHERI (orang tua saksi) adalah pada saat saksi dan orang tua saksi Sdr. MUHAMMAD SUHERI datang ke Kantor PT. Indoperti harmonis pada bulan Oktober 2020 untuk mempertanyakan kembali mengenai sertifikat tersebut kepada Sdr. SORDIMAN, kemudian ianya menjawab bahwa “terhadap unit rumah yang bapak beli terkendala, karena yang mana sertifikat hak milik (SHM) atas unit rumah dan tanah tersebut telah menjadi hak tanggungan Bank Bukopin Cabang Pekanbaru dan belum dibayarkan ROYA di Bank BUKOPIN tersebut ;

- Bahwa upaya yang telah Sdr. MUHAMMAD SUHERI (orang tua saksi) lakukan untuk meminta sertifikat hak milik (SHM) atas unit rumah yang telah lunas tersebut adalah saat mendengar jawaban Sdr. SORDIMAN pada bulan Oktober 2020 tersebut, orang tua saksi mengatakan bahwa berapa biaya ROYA yang belum dibayarkan tersebut, kemudian dijawab Sdr. SORDIMAN “biaya ROYA unit rumah bapak di Bank BUKOPIN sebesar Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah)” mendengar hal tersebut orang tua saksi Sdr. MUHAMMAD SUHERI mengatakan “gini saja pak kita bagi dua saja bayar biaya ROYA 30 juta saksi dan bapak 30 juta” kemudian dijawab Sdr. SORDIMAN menjawab “Tidak usah pak, itu sudah menjadi tanggung jawab kami yang melakukan pembayaran ROYA” setelah mendengar hal tersebut kami pun pulang. Sekira bulan November 2020 orang tua saksi Sdr. MUHAMMAD SUHERI menanyakan kembali tawaran pembayaran ROYA yang dibagi 2 tersebut, kemudian Sdr. SORDIMAN menyetujuinya namun setelahnya Sdr. SORDIMAN tidak sanggup melakukan pembayaran ROYA tersebut;

Kemudian orang tua saksi memakai jasa pengacara kemudian melalui pengacara telah dilayangkan surat SOMASI pada tanggal 18 Februari 2021 untuk meminta sertifikat tersebut, kemudian Sdr. SORDIMAN menjawab dengan mendatangi Kantor Pengacara saksi dan mengatakan secara lisan dengan jawaban yang sama yaitu “terhadap unit rumah yang bapak beli terkendala karena belum dibayarnya ROYA di Bank BUKOPIN Jl. Jenderal Sudirman”

Kemudian pada tanggal 8 Maret 2021 Sdr. SORDIMAN membuat surat pernyataan yang menyatakan berjanji akan menyelesaikan balik nama surat sertifikat tersebut dan menyerahkan kepada Sdr. MUHAMMAD

Halaman 38 dari 96 Halaman Putusan Nomor 982/Pid.B/2022/PN Pbr



SUHERI paling lambat 8 Juni 2021 tanpa meminta biaya apapun karena biaya tersebut sudah termasuk dalam pelunasan.

- Bahwa yang bertanggung jawab atas pembayaran ROYA di Bank Bukopin yang dimaksud oleh Sdr. SORDIMAN adalah Saksi tidak mengerti tentang pembayaran ROYA tersebut akan tetapi saat sebelum melakukan pembayaran atas unit rumah yang dibeli tersebut, saksi dan Sdr. ILHAM SORDIMAN selaku marketing PT. Indoperti Harmonis yang menjual unit rumah type 39/126 M² Blok C No. 12 Perumahan Taman Karya Asri Jl. Taman Karya Kec. Tampan Kota Pekanbaru telah sepakat bahwa biaya dengan total sebesar Rp. 281.680.000,- (dua ratus delapan puluh satu juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah) sudah termasuk biaya balik nama sertifikat hak milik atas unit rumah tersebut untuk kemudian dilakukan penyerahan kepada konsumen rumah tersebut yaitu orang tua saksi Sdr. MUHAMMAD SUHERI;

Terhadap keterangan saksi, Para Terdakwa membenarkan dan tidak keberatan;

Menimbang, bahwa Terdakwa **I ILHAM SORDIMAN Bin SORDIMAN** di persidangan telah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Terdakwa dilaporkan dalam perkara Tindak Pidana Penipuan yang diduga dilakukan oleh Sdr ILHAM SORDIMAN dan Sdr SORDIMAN (Terdakwa) dengan cara terlapor menawarkan kepada Sdr MUHAMMAD SUHERI (pelapor) untuk membeli 1 (satu) unit rumah Type RS Plus 39/126 M² Blok C -12 perumahan Taman Karya Asri yang terletak di Jln. Taman Karya Kec. Tampan Kota Pekanbaru melalui Pemasaran PT Indorpeti Harmonis dan kemudian pelapor membeli rumah tersebut secara cash bertahap dengan harga sebesar Rp. 281.680.000,- (dua ratus delapan puluh satu juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah) dengan di janjikan oleh terlapor akan menyerahkan sertifikat hak milik kepada pelapor setelah lunas pembayarannya, ternyata sertifikat hak milik atas rumah tersebut telah di anggunkan oleh Sdr SORDIMAN di Bank Bukopin Jln. Sudirman Kota Pekanbaru, yang terjadi pada tanggal 02 Oktober 2015 di Kantor Pemasaran Indorpeti Harmonis Jln. Subrantas – Panam Kota Pekanbaru ;
- Bahwa Terdakwa kenal dengan sdr MUHAMMAD SUHERI pada tanggal 02 Oktober 2015 di Kantor PT Indorpeti Harmonis tempat pemasaran

Halaman 39 dari 96 Halaman Putusan Nomor 982/Pid.B/2022/PN Pbr



perumahan Taman Karya Asri Jln. HR. Subrantas Komplek Metropolitan City Blok A No. 38 Kec. Tampan Prov. Riau, yang mana pada saat itu sdr MUHAMMAD SUHERI datang ke kantor pemasaran bersama Sdri ROMADA HARAHAH (istri sdr MUHAMMAD SUHERI dan Sdri DORA ISMAYANTI (anak Sdr MUHAMMAD SUHERI) untuk menanyakan syarat jual beli perumahan Taman Karya Asri yang terletak di Jln. Taman Karya Kec. Tampan Kota Pekanbaru dan kemudian saat itu saya menawarkan dengan memberikan Brosur perumahan tersebut kepada Sdr MUHAMMAD SUHERI, setelah Sdr MUHAMMAD SUHERI melihat dan membaca brosurnya, lalu Sdr MUHAMMAD SUHERI tertarik dan bersedia membeli secara cash bertahap perumahan Taman Karya Asri Type 39 / 126 M2 di posisi Blok C 12 dan kemudian saya mengajak Sdr MUHAMMAD SUHERI bersama Sdri ROMADA HARAHAH dan Sdri DORA ISMAYANTI melihat lokasi perumahan tersebut dan kemudian saya dan Sdr MUHAMMAD SUHERI bersama istri dan anaknya balik ke kantor pemasaran, lalu pada tanggal 05 Oktober 2021 Sdr MUHAMMAD SUHERI membayar booking fee kepada saya sebesar Rp 5.000.000.- (lima juta rupiah);

- Bahwa antara saya dengan Sdr. ILHAM tidak mempunyai hubungan pertalian persaudaraan atau pertalian darah. Sedangkan Sdr SORDIMAN adalah orang tua Terdakwa kandung laki – laki.
- Bahwa pemilik PT Indorperti Harmonis pemasaran perumahan Taman Karya Asri Jln. HR. Subrantas Komplek Metropolitan City Blok A No. 38 Kec. Tampan Prov. Riau adalah SORDIMAN (selaku Direktur Utama);
- Bahwa Terdakwa pernah kerja di PT Indorperti Harmonis sejak 2014 hingga sampai sekarang sebagai tenaga pemasaran (marketing) dan adminitrasi keuangan yang di tunjuk secara lisan oleh Sdr SORDIMAN (ayah kandung Terdakwa);
- Bahwa Sdr MUHAMMAD SUHERI ada membeli rumah di perumahan Taman Karya Asri melalui pemasaran PT Indorperti Harmonis pada tanggal 05 Oktober 2015 di Jln. HR. Subrantas Komplek Metropolitan City Blok A No. 38 Kec. Tampan Prov. Riau;
- Bahwa letak perumahan Taman Karya Asri yang telah dibeli oleh Sdr MUHAMMAD SUHERI melalui pemasaran PT Indorperti Harmonis pada tanggal 05 Oktober 2015 adalah di Jln. Taman Karya Kel. Tuah Karya Kec. Tampan Kotamadya Pekanbaru Prov. Riau;

Halaman 40 dari 96 Halaman Putusan Nomor 982/Pid.B/2022/PN Pbr



- Bahwa jumlah unit rumah yang telah dibeli oleh Sdr MUHAMMAD SUHERI di perumahan Taman Karya Asri yang terletak di Jln. Taman Karya Kel. Tuah Karya Kec. Tampan Kotamadya Pekanbaru Prov. Riau melalui pemasaran PT Indorperti Harmonis adalah 1 (satu) unit rumah dengan Type RS Plus 39/126 blok C No 12;
- Bahwa telah melakukan pelunasan pembayaran oleh sdr MUHAMMAD SUHERI terhadap rumah yang telah di beli di perumahan Taman Karya Asri dengan Type RS Plus 39/126 yang terletak di Jln. Taman Karya Kel. Tuah Karya Kec. Tampan Kotamadya Pekanbaru Prov. Riau pada tanggal 14 September 2016 dikantor pemasaran PT Indorperti Harmonis , yang mana Sdr MUHAMMAD SUHERI mulai melakukan pembayaran sejak tanggal 05 Oktober 2015;

Adapaun bukti pelunasan pembayaran adalah sebagai berikut :

- a. 1 (satu) lembar Bukti penerimaan uang dengan KOP PT. INDOPERTI HARMONIS sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) dari MUHAMMAD SUHERI untuk "Pembayaran Booking Fee Pembelian 1 (satu) unit rumah" dengan keterangan "Booking Fee untuk pembelian 1 (satu) unit rumah RS Plus Type 39/126 m² di Perumahan Taman Karya Asri pada Blok C – 12 dengan harga jual disepakati sebesar Rp. 212.500.000,- tertanggal 5 Oktober 2015.
- b. 1 (satu) lembar Bukti penerimaan uang dengan KOP PT. INDOPERTI HARMONIS sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dari M. SUHERI untuk "Pembayaran I (pertama) pembelian 1 (satu) unit rumah type RS Plus 39/126 m²" dengan keterangan "Pembayaran I (pertama) pembelian 1 (satu) unit rumah RS Plus Type 39/126 m² di Perumahan Taman Karya Asri pada Blok C – 12 atas nama Bpk. MUHAMMAD SUHERI, Dimana harga jual + biaya Adm yang disepakati sebesar Rp. 212.500.000,-, Sisa pembayaran adalah sebesar Rp. 107.500.000,- (seratus tujuh juta lima ratus ribu rupiah) tertanggal 8 Oktober 2015.
- c. 1 (satu) lembar Bukti penerimaan uang dengan KOP PT. INDOPERTI HARMONIS sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dari M. SUHERI untuk "Pembayaran Biaya Tambahan Perubahan/Penambahan Fisik Bangunan" dengan keterangan "Pembayaran Biaya tambahan Perubahan Fisik Bangunan unit rumah RS Plus Type 39 Blok C No. 12 an. M. SUHERI, luasan perubahan/penambahan Fisik Bangunan adalah 23,27 m² total Biaya

Halaman 41 dari 96 Halaman Putusan Nomor 982/Pid.B/2022/PN Pbr



Penambahan Fisik Bangunan sebesar Rp. 69.180.000,- Sisa pembayaran Rp. 19.180.000,- akan dibayarkan sesuai dengan tanggal kesepakatan tertanggal 20 Oktober 2015.

d. 1 (satu) lembar Bukti penerimaan uang dengan KOP PT. INDOPERTI HARMONIS sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dari M. SUHERI untuk "Pembayaran Biaya Tambahan Perubahan/Penambahan Fisik Bangunan" dengan keterangan "Pembayaran Pembelian 1 (satu) unit rumah RS Plus Type 39/126 m² Blok C No. 12 an. M. SUHERI, sisa yang akan dibayarkan sebesar Rp. 76.680.000,- (tujuh puluh enam juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah,-) Total yang telah dibayarkan sebesar Rp. 205.000.000,- (dua ratus lima juta rupiah) tertanggal 14 Maret 2016.

e. 1 (satu) lembar Bukti penerimaan uang dengan KOP PT. INDOPERTI HARMONIS sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) dari M. SUHERI untuk "Pembayaran Biaya Tambahan Perubahan/Penambahan Fisik Bangunan" dengan keterangan "Pembayaran Pembelian 1 (satu) unit rumah RS Plus Type 39/126 m² Blok C No. 12 an. M. SUHERI, sisa yang akan dibayarkan sebesar Rp. 56.680.000,- (lima puluh enam juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah,-) Total yang telah dibayarkan sebesar Rp. 225.000.000,- (dua ratus dua puluh lima juta rupiah) tertanggal 17 April 2016.

f. 1 (satu) lembar Bukti penerimaan uang dengan KOP PT. INDOPERTI HARMONIS sebesar Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) dari M. SUHERI untuk "Pembayaran angsuran pembelian 1 (satu) unit rumah)" dengan keterangan "Pembayaran angsuran Pembelian 1 (satu) unit rumah Type 39/126 m² Blok C No. 12 an. M. SUHERI, sisa yang akan dibayarkan sebesar Rp. 16.680.000,- (enam belas juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah,-) Total yang telah dibayarkan sebesar Rp. 265.000.000,- (dua ratus enam puluh lima juta rupiah) tertanggal 16 Mei 2016.

g. 1 (satu) lembar Bukti penerimaan uang dengan KOP PT. INDOPERTI HARMONIS sebesar Rp. 16.680.000,- (enam belas juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah,-) dari M. SUHERI untuk "Pembayaran angsuran pembelian rumah 1 (satu) unit rumah)" dengan keterangan "Pembayaran angsuran rumah Type 39/126 m² Blok C No. 12, sisa yang akan dibayarkan LUNAS, Total yang telah dibayarkan sebesar



Rp. 281.680.000,- (dua ratus delapan puluh satu juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah) tertanggal 14 September 2016.

pembayaran secara bertahap diatas diserahkan oleh Sdr. MUHAMMAH SUHERI kepada Sdr. ILHAM sebanyak 6 (enam) kali penyerahan dan 1 (satu) kali diterima Sdri. ANNA. R selaku marketing di Kantor yang sama dan seluruh Bukti penerimaan uang diketahui oleh Sdr. SORDIMAN selaku Direktur Utama

- Bahwa kondisi 1 (satu) unit rumah dengan Type RS Plus 39/126 blok C No 12 yang di beli oleh Sdr. MUHAMMAH SUHERI melalui PT. INDOPERTI HARMONIS sebelum terjadi transaksi jual beli adalah sudah ada bangunan dengan bobot 15% dalam bentuk pondasi rumah;
- Bahwa ada di gunakan uang yang di berikan oleh Sdr MUHAMMAH SUHERI dengan sebesar 281.680.000,- (dua ratus delapan puluh satu juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah) untuk pembayaran 1 (satu) unit rumah dengan Type RS Plus 39/126 blok C No 12 yaitu digunakan untuk biaya pembelian bahan bangunan dan upah tukang terhadap pembangunan 1 (satu) unit rumah dengan Type RS Plus 39/126 blok C No 12;
- Bahwa terjadinya kesepakatan pembelian 1 (satu) unit rumah yang telah di beli oleh Sdr MUHAMMAD SUHERI di perumahan Taman Karya Asri dengan Type RS Plus 39/126 Blok C No. 12 yaitu pada tanggal 02 Oktober 2015 sekira pukul 13.00 Wib Sdr MUHAMMAD SUHERI bersama istri dan 1 (satu) orang anaknya datang berkunjung ke kantor pemasaran PT Indorperti Harmonis di Jln. HR. Subrantas Komplek Metropolitan City Blok A No. 38 Kec. Tampan Prov. Riau, dan saat itu Terdakwa menawarkan dengan cara memberikan brosur perumahan Taman Karya Asri kepada Sdr MUHAMMAD SUHERI untuk di baca, lalu kemudian Sdr MUHAMMAD SUHERI menanyakan kepada Terdakwa "harga rumah berapa" ? tersangka Jawab "harga rumah sebesar 212.500.000 dengan Type RS Plus 39/126 sesuai dengan yang tertulis brosur" Jawab MUHAMMAD SUHERI "cocok, kita lihat dulu unit rumah di lapangan" Terdakwa Jawab" oke, lalu Terdakwa dan sdr MUHAMMAD SUHERI bersama Sdri ROMADA HARAHAHAP (istri sdr MUHAMMAD SUHERI dan 1 (satu) orang anaknya yang tidak kenal namanya pergi ke lokasi perumahan", setelah Terdakwa dan sdr MUHAMMAD SUHERI bersama istri dan 1 (satu) orang anaknya balik dari lokasi perumahan lalu menuju

Halaman 43 dari 96 Halaman Putusan Nomor 982/Pid.B/2022/PN Pbr



ke kantor pemasaran, kemudian pada tanggal 05 Oktober 2015 Sdr MUHAMMAD SUHERI membayar booking fee sebesar Rp. 5.000.000.- (lima juta rupiah) yang diterima oleh Terdakwa "lalu Terdakwa menjelaskan lagi kepada Sdr MUHAMMAD SUHERI sistem pembayaran yaitu bisa sistem kredit di bank dan bisa secara cash tunai ataupun bertahap "lalu pada saat itu Sdr MUHAMMAD SUHERI ingin memilih mau membeli secara cash tunai, akan tetapi pada tanggal 08 Oktober 2015 Sdr MUHAMMAD SUHERI datang ke kantor pemasaran untuk mengajukan sistem pembayaran cash bertahap, lalu Terdakwa menyetujui sistem pembayaran secara bertahap yang di ajukan oleh Sdr MUHAMMAD SUHERI secara lisan dan kemudian sdr MUHAMMAD SUHERI menanyakan kepada Terdakwa "kapan diterima Sertifikat Hak Milik (SHM) atas nama saya (MUHAMMAD SUHERI) ?", pada saat itu Terdakwa menjelaskan kepada sdr Sdr MUHAMMAD SUHERI bersama istri dan 1 (satu) orang anaknya secara lisan "bahwa yang mana Sertifikat Hak Milik (SHM) diberikan kepada Sdr MUHAMMAD SUHERI setelah 6 (enam) bulan pelunasan pembayaran pembelian rumah dalam keadaan balik nama menjadi atas nama Sdr MUHAMMAD SUHERI dan kemudian pada hari itu juga Terdakwa menyuruh sdr MUHAMMAD SUHERI membaca dan menandatangani surat perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan (SPPJB) No.484/PT-IH/X/2015 tanggal 08 Oktober 2015 dengan Kop PT Indorperti Harmonis, yang mana dalam surat perjanjian tersebut sdr SORDIMAN sebagai pihak pertama dan sdr MUHAMMAD SUHERI sebagai pihak kedua, yang disaksikan oleh sdr ILHAM SORDIMAN dan sdri ROMADA HARAHAHAP;

- Bahwa Terdakwa yang membuat surat perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan (SPPJB) No.484/PT-IH/X/2015 tanggal 08 Oktober 2015 dengan Kop PT Indorperti Harmonis di kantor Pemasaran PT Indorperti Harmonis Jln HR. Subrantas Komplek Metropolitan City Blok A No. 38 Kec. Tampan Prov. Riau, yang mana isi perjanjian tersebut adalah tentang pembelian rumah dan bangunan di perumahan Taman Karya Asri yang terletak di Jln. Taman Karya Kel. Tuah Karya Kec. Tampan Kotamadya Pekanbaru dibuktikan dengan sertifikat no. 8869, seluas 126 M2 (seratus dua puluh enam) meter persegi;

Yang mana dalam perjanjian ini terdiri 9 (sembilan) pasal:

Pasal 1 adalah Tujuan.

Halaman 44 dari 96 Halaman Putusan Nomor 982/Pid.B/2022/PN Pbr



Pasal 2 adalah Harga.

Pasal 3 adalah cara pembayaran.

Pasal 4 adalah serah terima:

Pasal 5 adalah pembatalan.

Pasal 6 adalah pengalihan hak dan tanggung jawab.

Pasal 7 adalah penandatanganan akta pejabat membuat akte tanah:

- a) Kedua belah pihak setuju bahwa setelah pihak kedua melunasi kewajibannya untuk membayar harga tanah dan rumah pada pasal 2 tersebut diatas, maka kedua belah pihak akan melangsungkan jual beli atas tanah dan rumah di hadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT).
- b) Pihak kedua telah setuju bahwa pembayaran biaya akta jual beli akan ditanggung bersama pihak pertama dan biaya balik nama sertifikat dari tanah yang dimaksud di atas menjadi tanggungan pihak kedua sepenuhnya.

Pasal 8 adalah jaminan.

ayat 2 : pihak pertama menjamin dengan sepenuhnya bahwa tanah dan bangunan rumah bebas dari sengketa, tidak di kenakan sita jaminan oleh instansi yang berwenang, tidak di bebani suatu jaminan dalam bentuk apapun juga guna menjamin kelancaran pembayaran suatu hutang ataupun tuntutan dari pihak lain yang menyatakan mempunyai hak terdahulu atas tanah tersebut.

Pasal 9 adalah perjanjian tambahan.

- Bahwa Terdakwa mengetahui keberadaan Sertifikat Hak Milik atas 1 (satu) unit rumah perumahan Taman Karya Asri dengan Type RS Plus 39/126 Blok C No. 12 adalah berada di Bank Bukopin Jln Sudirman sebelum saya membuat surat perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan (SPPJB) No.484/PT-IH/X/2015 pada tanggal 08 Oktober 2015;
- Bahwa Terdakwa tidak mengetahui apakah Sdr MUHAMMAD SUHERI mengetahui bahwa Sertifikat Hak Milik atas 1 (satu) unit rumah perumahan Taman Karya Asri dengan Type RS Plus 39/126 Blok C No. 12 berada di Bank Bukopin Jln Sudirman karena tersangka sendiri belum pernah tersangka memberitahukan kepada Sdr MUHAMMAD SUHERI bahwa Sertifikat Hak Milik atas 1 (satu) unit rumah perumahan Taman

Halaman 45 dari 96 Halaman Putusan Nomor 982/Pid.B/2022/PN Pbr



Karya Asri dengan Type RS Plus 39/126 Blok C No. 12 berada di Bank Bukopin Jln Sudirman;

- Bahwa telah di penuhi persyaratan oleh sdr MUHAMMAD SUHERI atas pembelian tanah dan 1 (satu) unit rumah di perumahan Taman Karya Asri dengan Type RS Plus 39/126 yang terletak di Jln. Taman Karya Kel. Tuah Karya Kec. Tampan Kotamadya Pekanbaru Prov. Riau melalui pemasaran PT Indorperti Harmonis dengan pembayaran secara bertahap kepada pihak PT Indorperti Harmonis, yang mana persyaratan yang telah di penuhi sesuai dengan permintaan PT Indorperti Harmonis adalah;
 - Fotocopy KTP suami Istri.
 - Pembayaran tanda jadi sebesar Rp. 5.000.000.- (lima juta rupiah).
- Bahwa karena sdr MUHAMMAD SUHERI pada saat membeli tanah dan 1 (satu) rumah di perumahan Taman Karya Asri dengan Type RS Plus 39/126, yang mana sdr MUHAMMAD SUHERI meminta kepada saya untuk menambah bangunan sehingga biaya bertambah sebesar 69.810.000.- (enam puluh sembilan juta delapan ratus sepuluh ribu rupiah) dan dari Rp. 212.500.000.- (dua ratus dua belas juta lima ratus ribu rupiah) menjadi sebesar Rp. 282.310.000.- (dua ratus delapan puluh dua juta tiga ratus sepuluh ribu rupiah) karena adanya kekurangan harga (diskon) Rp. 630.000.- (enam ratus tiga puluh ribu rupiah) maka menjadi sebesar Rp. 281.680.000.- (dua ratus delapan puluh satu juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah) yang harus dilunasi oleh sdr MUHAMMAD SUHERI;
- Bahwa Terdakwa ada membuat surat perjanjian yang di buat secara tertulis atas penambahan harga terhadap pembelian tanah dan 1 (satu) unit rumah di perumahan Taman Karya Asri dengan Type RS Plus 39/126 oleh Sdr MUHAMMAD SUHERI melalui pemasaran PT Indorperti Harmonis dengan sebesar Rp. 69.810.000.- (enam puluh sembilan juta delapan ratus sepuluh ribu rupiah) pada tanggal 10 Oktober 2015 di Kantor Pemasaran PT Indorperti Harmonis yaitu Surat Perjanjian Tambahan (perubahan / penambahan fisik bangunan) No. 489/PT-IH/X/2015 yang mana sdr SORDIMAN sebagai pihak pertama dan sdr MUHAMMAD SUHERI sebagai pihak kedua yang disaksikan oleh ILHAM SORDIMAN dan sdri ROMADA HARAHAHAP dan belum ditandatangani oleh pihak kedua dan saksi, adapun isi perjanjian tersebut pada pasal 2

Halaman 46 dari 96 Halaman Putusan Nomor 982/Pid.B/2022/PN Pbr



tentang harga, yang mana total biaya tambahan yang harus di bayarkan sebesar Rp. 69.810.000.- (enam puluh sembilan juta delapan ratus sepuluh) dengan rincian bangunan;

- a) Ruang keluarga sebesar Rp. 10.500.000.- (sepuluh juta lima ratus ribu rupiah).
 - b) Ruang makan sebesar Rp. 38.310.000.- (tiga puluh delapan juta tiga ratus sepuluh ribu rupiah).
 - c) Dapur sebesar Rp. 12.000.000.- (dua belas juta rupiah).
 - d) Kamar Mandi sebesar Rp. 9.000.000.- (sembilan juta rupiah).
- Bahwa ada melakukan kelalaian atau keterlambatan membayar oleh Sdr MUHAMMAD SUHERI atas pembelian tanah dan 1 (satu) rumah di perumahan Taman Karya Asri dengan Type RS Plus 39/126 dengan pembayaran secara bertahap dan tidak sesuai dengan isi surat perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan (SPPJB) No.484/PT-IH/X/2015 tanggal 08 Oktober 2015 dengan Kop PT Indorperti Harmonis karena didalam isi surat perjanjian harus lunas lambat-lambatnya selama 120 (seratus dua puluh) hari, namun pada pembayaran ke 3 (tiga) tanggal 20 Oktober 2015 Sdr MUHAMMAD SUHERI datang ke kantor pemasaran mengajukan pembayaran awal penambahan fisik rumah sebesar Rp. 50.000.000.- (lima puluh juta rupiah) dan kemudian pada bulan januari 2016 Terdakwa meminta melalui telepon kepada sdr MUHAMMAD SUHERI untuk dilunasi sesuai dengan isi surat perjanjian pengikatan jual beli maupun surat perjanjian tambahan dan saat itu Sdr MUHAMMAD SUHERI tidak melakukan pelunasan karena rumah belum selesai dibangun dan saat itu Terdakwa dan sdr SORDIMAN menyetujui permintaan Sdr MUHAMMAD SUHERI dan tidak mempermasalahkan sehingga pembayaran pelunasan dilakukan oleh Sdr MUHAMMAD SUHERI hingga sampai pada tanggal 14 September 2016;
 - Bahwa telah selesai di bangun 1 (satu) unit rumah di perumahan Taman Karya Asri dengan Type RS Plus 39/126 yang telah dibeli oleh Sdr MUHAMMAD SUHERI melalui pemasaran PT Indorperti Harmonis dengan pembayaran secara bertahap pada tanggal 16 Mei 2016 dan telah diserahkan kepada sdr MUHAMMAD SUHERI kunci rumah pada tanggal yang sama oleh saya sendiri di lokasi perumahan depan blok C 12;
 - Bahwa belum diserahkan kepada Sdr MUHAMMAD SUHERI sertifikat hak milik atas 1 (satu) unit rumah di perumahan Taman Karya Asri dengan

Halaman 47 dari 96 Halaman Putusan Nomor 982/Pid.B/2022/PN Pbr



Type RS Plus 39/126 blok C No. 12 yang telah dibeli oleh Sdr MUHAMMAD SUHERI melalui pemasaran PT Indorperti Harmonis setelah melakukan pelunasan pada 14 September 2016;

- Bahwa keberadaan saat ini sertifikat hak milik atas 1 (satu) unit rumah di perumahan Taman Karya Asri dengan Type RS Plus 39/126 blok C No. 12 yang telah dibeli oleh Sdr MUHAMMAD SUHERI adalah di Bank Bukopin Jln Jenderal Sudirman Kota Pekanbaru;
- Bahwa sejak tahun 2010 berada di bank bukopin sertifikat hak milik atas 1 (satu) unit rumah di perumahan Taman Karya Asri dengan Type RS Plus 39/126 blok C No. 12 yang telah dibeli oleh Sdr MUHAMMAD SUHERI dengan atas nama SORDIMAN dan saya mengetahui setelah saya membaca sertifikat Hak Milik tersebut sejak saya masuk kerja di PT Indorperti Harmonis tahun 2014 sebagai tenaga pemasaran (marketing), yang menyerahkan adalah Sdr SORDIMAN;
- Bahwa sepengetahuan Terdakwa, yang mana Sdr SORDIMAN menyerahkan kepada Bank Bukopin sertifikat hak milik pada tahun 2010 atas 1 (satu) unit rumah di perumahan Taman Karya Asri dengan Type RS Plus 39/126 blok C No. 12 yang telah dibeli oleh Sdr MUHAMMAD SUHERI karena merupakan sebagai jaminan kredit modal kerja proyek perumahan Taman Karya Asri yang terletak di Jln. Taman Karya Kel. Tuah Karya Kec. Tampan Kotamadya Pekanbaru Prov. Riau, yang mana nomor sertifikat tersebut adalah Nomor: 05.01.08.03.1.08869 an. SORDIMAN yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Kota Pekanbaru pada tanggal 09 Mei 2011, Surat Ukur Nomor: 1706/Tuah Karya/2011, seluas 126 M2, Nomor Identifikasi Bidang (NIB) tanah: 05.01.08.03.10024;
- Bahwa belum di balik namakan atas nama Sdr MUHAMMAD SUHERI dan belum diserahkan kepada Sdr MUHAMMAD SUHERI setelah pembayaran pelunasan secara cash bertahap pada tanggal 14 September 2016 sertifikat hak milik Nomor: 05.01.08.03.1.08869 an. SORDIMAN yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Kota Pekanbaru pada tanggal 09 Mei 2011, Surat Ukur Nomor: 1706/Tuah Karya/2011, seluas 126 M2, Nomor Identifikasi Bidang (NIB) tanah: 05.01.08.03.10024;
- Bahwa karena kedua belah pihak yaitu Sdr MUHAMMAD SUHERI dengan Sdr SORDIMAN belum melaksanakan jual beli atas tanah dan rumah di hadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) dan biaya ditanggung oleh masing – masing pihak dan kemudian untuk biaya balik nama ditanggung

Halaman 48 dari 96 Halaman Putusan Nomor 982/Pid.B/2022/PN Pbr



oleh pembeli sesuai dengan isi pasal 7 (tujuh) surat perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan (SPPJB) No.484/PT-IH/X/2015 tanggal 08 Oktober 2015 dengan Kop PT Indorperti Harmonis;

- Bahwa yang bertanggung jawab untuk pengurusan pembuatan akta jual beli di hadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) dengan balik nama atas nama Sdr MUHAMMAD SUHERI terhadap sertifikat hak milik Nomor: 05.01.08.03.1.08869 an. SORDIMAN yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Kota Pekanbaru pada tanggal 09 Mei 2011, Surat Ukur Nomor: 1706/Tuah Karya/2011, seluas 126 M2, Nomor Identifikasi Bidang (NIB) tanah: 05.01.08.03.10024 adalah Sdr SORDIMAN selaku Direktur Utama PT Indorperti Harmonis;
- Bahwa biaya pengurusan pembuatan akta jual beli di hadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) dengan balik nama atas nama Sdr MUHAMMAD SUHERI terhadap sertifikat hak milik Nomor: 05.01.08.03.1.08869 an. SORDIMAN yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Kota Pekanbaru pada tanggal 09 Mei 2011, Surat Ukur Nomor: 1706/Tuah Karya/2011, seluas 126 M2, Nomor Identifikasi Bidang (NIB) tanah: 05.01.08.03.10024 adalah pada tahun 2016 total biaya sebesar Rp. 13.000.000.-(tiga bels juta rupiah), yang mana Sdr MUHAMMAD SUHERI wajib membayar sebesar Rp. 8.000.000.-(delapan juta rupiah);
- Bahwa tidak pernah Sdr SORDIMAN mengajak Sdr MUHAMMAD SUHERI untuk melakukan pembuatan akta jual beli di hadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) dengan balik nama atas nama Sdr MUHAMMAD SUHERI terhadap sertifikat hak milik Nomor: 05.01.08.03.1.08869;
- Bahwa sebabnya Sdr SORDIMAN tidak melakukan pembuatan akta jual beli di hadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) untuk membalik namakan atas nama MUHAMMAD SUHERI terhadap sertifikat hak milik Nomor: 05.01.08.03.1.08869 adalah karena sertifikat tersebut masih berada di bank bukopin Pekanbaru sebagai hak anggunan atas jaminan Kredit Yasa Griya (KYG) untuk proyek perumahan Taman Karya Asri yang di anggunkan oleh Sdr SORDIMAN dan sampai sekarang belum melakukan pembayaran pelunasan kredit tersebut oleh Sdr SORDIMAN di Bank Bukopin Pekanbaru;

Halaman 49 dari 96 Halaman Putusan Nomor 982/Pid.B/2022/PN Pbr



- Bahwa masih ada hutang pokok Sdr SORDIMAN di bank bukopin sebesar Rp. 144.000.000.- (seratus empat puluh empat juta rupiah) termasuk dengan jaminan sertifikat hak milik Nomor: 05.01.08.03.1.08869 an. SORDIMAN yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Kota Pekanbaru pada tanggal 09 Mei 2011, Surat Ukur Nomor: 1706/Tuah Karya/2011, seluas 126 M2, Nomor Identifikasi Bidang (NIB) tanah: 05.01.08.03.10024 karena awalnya pinjaman di bank bukopin setiap 1 (satu) unit rumah sebesar Rp. 60.000.000.- (enam puluh juta rupiah) dengan jaminan sertifikat per unit;
- Bahwa bukan tanggung jawab Sdr MUHAMMAD SUHERI untuk membayar hutang di bank bukopin dengan membayar per unit sebesar 60.000.000.- (enam puluh juta rupiah) dengan jaminan sertifikat hak milik Nomor: 05.01.08.03.1.08869 an. SORDIMAN melainkan tanggung jawab Sdr SORDIMAN;
- Bahwa Terdakwa yang menyuruh membuat di percetakan di Jln. Cempaka pasar kodim Kota Pekanbaru pada tahun 2013;
- Bahwa ya benar, Terdakwa ada memberikan kepada Sdr MUHAMMAD SUHERI Brosur perumahan Taman Karya Asri dengan Type RS Plus 39/126, dengan harga jual per unit adalah Rp. 230.000.000.- (dua ratus tiga puluh juta rupiah) pada tanggal 02 Oktober 2015 di Kantor Pemasaran PT Indoperti Harmonis Jln HR. Subrantas Komplek Metropolitan City Blok A No. 38 Kec. Tampan Prov. Riau;
- Bahwa harga jual rumah yang di beli oleh Sdr MUHAMMAD SUHERI berbeda dengan yang tercantum di brosur sebesar Rp. 230.000.000.- , sedangkan yang tercantum dalam surat perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan (SPPJB) No.484/PT-IH/X/2015 tanggal 08 Oktober 2015 dengan sebesar Rp. 212.500.000.- (dua ratus dua belas juta lima ratus ribu rupiah) karena pada saat di jual kepada Sdr MUHAMMAD SUHERI ada diskon atau potongan harga sebesar Rp. 17.500.000.- (tujuh belas juta lima ratus ribu rupiah);
- Bahwa tidak termasuk di dalam harga jual dengan biaya-biaya yaitu: Listrik, IMB, AJB, BPHTB, Balik Nama sertifikat dan PPN atas rumah yang telah di beli oleh Sdr MUHAMMAD SUHERI karena pembelian yang di lakukan oleh Sdr MUHAMMAD SUHERI adalah sistem pembelian secara cash bertahap, kecuali kalau di beli secara kredit maka baru termasuk biaya- biaya tersebut di dalam harga jual;

Halaman 50 dari 96 Halaman Putusan Nomor 982/Pid.B/2022/PN Pbr



Menimbang, bahwa Terdakwa II **SORDIMAN Bin KHAIRUMAN** di persidangan telah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Terdakwa selaku tersangka dalam perkara Tindak Pidana Penipuan yang diduga dilakukan oleh Sdr ILHAM SORDIMAN dan Sdr SORDIMAN (Terdakwa) dengan cara tersangka menawarkan kepada Sdr MUHAMMAD SUHERI (pelapor) untuk membeli 1 (satu) unit rumah Type RS Plus 39/126 M2 Blok C -12 perumahan Taman Karya Asri yang terletak di Jln. Taman Karya Kec. Tampan Kota Pekanbaru melalui Pemasaran PT Indorpeti Harmonis dan kemudian pelapor membeli rumah tersebut secara cash bertahap dengan harga sebesar Rp. 281.680.000.- (dua ratus delapan puluh satu juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah) dengan di janjikan oleh terlapor akan menyerahkan sertifikat hak milik kepada pelapor setelah lunas pembayarannya, ternyata sertifikat hak milik atas rumah tersebut telah di anggunkan oleh Sdr SORDIMAN di Bank Bukopin Jln. Sudirman Kota Pekanbaru, yang terjadi pada tanggal 02 Oktober 2015 di Kantor Pemasaran Indorpeti Harmonis Jln. Subrantas – Panam Kota Pekanbaru;
Selanjutnya Terdakwa akan memberikan keterangan sesuai dengan apa yang tersangka lihat, dengar ataupun alami sendiri
- Bahwa Terdakwa kenal dengan sdr MUHAMMAD SUHERI pada tanggal 05 Oktober 2015 di Kantor PT Indorpeti Harmonis tempat pemasaran perumahan Taman Karya Asri Jln. HR. Subrantas Komplek Metropolitan City Blok A No. 38 Kec. Tampan Prov. Riau, yang mana pada saat itu sdr MUHAMMAD SUHERI datang ke kantor pemasaran bersama Sdr ROMADA HARAHAH (istri sdr MUHAMMAD SUHERI) untuk membayar booking fee setelah Sdr ILHAM SORDIMAN menawarkan dan memberikan brosur pemasaran perumahan Taman Karya Asri Type 39 / 126 M2 pada tanggal 02 Oktober 2015 dan sekaligus pada saat itu saya menjelaskan dan memutuskan harga rumah, lalu Sdr MUHAMMAD SUHERI tertarik dan bersedia membeli secara cash bertahap perumahan Taman Karya Asri Type 39 / 126 M2 di posisi Blok C 12;
- Bahwa antara saya dengan Sdr. MUHAMMAD SUHERI tidak mempunyai hubungan pertalian persaudaraan atau pertalian darah. Sedangkan Sdr ILHAM SORDIMAN adalah anak kandung saya laki – laki pertama dan hubungan kerja adalah sejak 2014 Sdr ILHAM SORDIMAN sebagai

Halaman 51 dari 96 Halaman Putusan Nomor 982/Pid.B/2022/PN Pbr



marketing pemasaran perumahan di PT Indorperti Harmonis dan adminitrasi keuangan yang di tunjuk secara lisan oleh tersangka.

- Bahwa pemilik PT Indorperti Harmonis pemasaran perumahan Taman Karya Asri Jln. HR. Subrantas Komplek Metropolitan City Blok A No. 38 Kec. Tampan Prov. Riau adalah saya sendiri (SORDIMAN) selaku Direktur Utama;
- Bahwa Sdr MUHAMMAD SUHERI ada membeli rumah di perumahan Taman Karya Asri melalui pemasaran PT Indorperti Harmonis pada tanggal 05 Oktober 2015 di Jln. HR. Subrantas Komplek Metropolitan City Blok A No. 38 Kec. Tampan Prov. Riau;
- Bahwa letak perumahan Taman Karya Asri yang telah dibeli oleh Sdr MUHAMMAD SUHERI melalui pemasaran PT Indorperti Harmonis pada tanggal 05 Oktober 2015 adalah di Jln. Taman Karya Kel. Tuah Karya Kec. Tampan Kotamadya Pekanbaru Prov. Riau;
- Bahwa jumlah unit rumah yang telah dibeli oleh Sdr MUHAMMAD SUHERI di perumahan Taman Karya Asri yang terletak di Jln. Taman Karya Kel. Tuah Karya Kec. Tampan Kotamadya Pekanbaru Prov. Riau melalui pemasaran PT Indorperti Harmonis adalah 1 (satu) unit rumah dengan Type RS Plus 39/126 blok C No 12;
- Bahwa telah melakukan pelunasan pembayaran oleh sdr MUHAMMAD SUHERI terhadap rumah yang telah di beli di perumahan Taman Karya Asri dengan Type RS Plus 39/126 yang terletak di Jln. Taman Karya Kel. Tuah Karya Kec. Tampan Kotamadya Pekanbaru Prov. Riau pada tanggal 14 September 2016 dikantor pemasaran PT Indorperti Harmonis , yang mana Sdr MUHAMMAD SUHERI mulai melakukan pembayaran sejak tanggal 05 Oktober 2015 ;

Adapaun bukti pelunasan pembayaran adalah sebagai berikut:

- a. 1 (satu) lembar Bukti penerimaan uang dengan KOP PT. INDOPERTI HARMONIS sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) dari MUHAMMAD SUHERI untuk "Pembayaran Booking Fee Pembelian 1 (satu) unit rumah" dengan keterangan "Booking Fee untuk pembelian 1 (satu) unit rumah RS Plus Type 39/126 m² di Perumahan Taman Karya Asri pada Blok C – 12 dengan harga jual disepakati sebesar Rp. 212.500.000,- tertanggal 5 Oktober 2015.
- b. 1 (satu) lembar Bukti penerimaan uang dengan KOP PT. INDOPERTI HARMONIS sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dari M.

Halaman 52 dari 96 Halaman Putusan Nomor 982/Pid.B/2022/PN Pbr



SUHERI untuk "Pembayaran I (pertama) pembelian 1 (satu) unit rumah type RS Plus 39/126 m²" dengan keterangan "Pembayaran I (pertama) pembelian 1 (satu) unit rumah RS Plus Type 39/126 m² di Perumahan Taman Karya Asri pada Blok C – 12 atas nama Bpk. MUHAMMAD SUHERI, Dimana harga jual + biaya Adm yang disepakati sebesar Rp. 212.500.000,-, Sisa pembayaran adalah sebesar Rp. 107.500.000,- (seratus tujuh juta lima ratus ribu rupiah) tertanggal 8 Oktober 2015.

- c. 1 (satu) lembar Bukti penerimaan uang dengan KOP PT. INDOPERTI HARMONIS sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dari M. SUHERI untuk "Pembayaran Biaya Tambahan Perubahan/Penambahan Fisik Bangunan" dengan keterangan "Pembayaran Biaya tambahan Perubahan Fisik Bangunan unit rumah RS Plus Type 39 Blok C No. 12 an. M. SUHERI, luasan perubahan/penambahan Fisik Bangunan adalah 23,27 m² total Biaya Penambahan Fisik Bangunan sebesar Rp. 69.180.000,- Sisa pembayaran Rp. 19.180.000,- akan dibayarkan sesuai dengan tanggal kesepakatan tertanggal 20 Oktober 2015.
- d. 1 (satu) lembar Bukti penerimaan uang dengan KOP PT. INDOPERTI HARMONIS sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dari M. SUHERI untuk "Pembayaran Biaya Tambahan Perubahan/Penambahan Fisik Bangunan" dengan keterangan "Pembayaran Pembelian 1 (satu) unit rumah RS Plus Type 39/126 m² Blok C No. 12 an. M. SUHERI, sisa yang akan dibayarkan sebesar Rp. 76.680.000,- (tujuh puluh enam juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah,-) Total yang telah dibayarkan sebesar Rp. 205.000.000,- (dua ratus lima juta rupiah) tertanggal 14 Maret 2016.
- e. 1 (satu) lembar Bukti penerimaan uang dengan KOP PT. INDOPERTI HARMONIS sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) dari M. SUHERI untuk "Pembayaran Biaya Tambahan Perubahan/Penambahan Fisik Bangunan" dengan keterangan "Pembayaran Pembelian 1 (satu) unit rumah RS Plus Type 39/126 m² Blok C No. 12 an. M. SUHERI, sisa yang akan dibayarkan sebesar Rp. 56.680.000,- (lima puluh enam juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah,-) Total yang telah dibayarkan sebesar Rp. 225.000.000,- (dua ratus dua puluh lima juta rupiah) tertanggal 17 April 2016.

Halaman 53 dari 96 Halaman Putusan Nomor 982/Pid.B/2022/PN Pbr



- f. 1 (satu) lembar Bukti penerimaan uang dengan KOP PT. INDOPERTI HARMONIS sebesar Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) dari M. SUHERI untuk "Pembayaran angsuran pembelian 1 (satu) unit rumah" dengan keterangan "Pembayaran angsuran Pembelian 1 (satu) unit rumah Type 39/126 m² Blok C No. 12 an. M. SUHERI, sisa yang akan dibayarkan sebesar Rp. 16.680.000,- (enam belas juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah,-) Total yang telah dibayarkan sebesar Rp. 265.000.000,- (dua ratus enam puluh lima juta rupiah) tertanggal 16 Mei 2016.
- g. 1 (satu) lembar Bukti penerimaan uang dengan KOP PT. INDOPERTI HARMONIS sebesar Rp. 16.680.000,- (enam belas juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah,-) dari M. SUHERI untuk "Pembayaran angsuran pembelian rumah 1 (satu) unit rumah" dengan keterangan "Pembayaran angsuran rumah Type 39/126 m² Blok C No. 12, sisa yang akan dibayarkan LUNAS, Total yang telah dibayarkan sebesar Rp. 281.680.000,- (dua ratus delapan puluh satu juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah) tertanggal 14 September 2016.
- Bahwa pembayaran secara bertahap diatas diserahkan oleh Sdr. MUHAMMAH SUHERI kepada Sdr. ILHAM sebanyak 6 (enam) kali penyerahan dan 1 (satu) kali diterima Sdri. ANNA. R selaku marketing di Kantor yang sama dan seluruh Bukti penerimaan uang diketahui oleh Sdr. SORDIMAN selaku Direktur Utama;
 - Bahwa kondisi 1 (satu) unit rumah dengan Type RS Plus 39/126 blok C No 12 yang di beli oleh Sdr. MUHAMMAH SUHERI melalui PT. INDOPERTI HARMONIS sebelum terjadi transaksi jual beli adalah sudah ada bangunan dengan bobot 15% dalam bentuk pondasi rumah;
 - Bahwa cara terjadinya kesepakatan pembelian 1 (satu) unit rumah yang telah di beli oleh Sdr MUHAMMAD SUHERI di perumahan Taman Karya Asri dengan Type RS Plus 39/126 Blok C No. 12 yaitu pada tanggal 02 Oktober 2015 sekira pukul 13.00 Wib Sdr MUHAMMAD SUHERI bersama istri datang berkunjung ke kantor pemasaran PT Indorperti Harmonis di Jln. HR. Subrantas Komplek Metropolitan City Blok A No. 38 Kec. Tampan Prov. Riau, dan saat itu Sdr ILHAM SORDIMAN menawarkan dengan cara memberikan brosur perumahan Taman Karya Asri kepada Sdr MUHAMMAD SUHERI untuk di baca, kemudian pada tanggal 05 Oktober 2015 Sdr MUHAMMAD SUHERI membayar booking fee sebesar Rp.

Halaman 54 dari 96 Halaman Putusan Nomor 982/Pid.B/2022/PN Pbr



5.000.000.- (lima juta rupiah) yang diterima oleh ILHAM SORDIMAN dan diketahui oleh saya "lalu saya dan Sdr ILHAM SORDIMAN menjelaskan lagi kepada Sdr MUHAMMAD SUHERI sistem pembayaran yaitu bisa sistem kredit di bank dan bisa secara cash tunai ataupun bertahap "lalu pada saat itu Sdr MUHAMMAD SUHERI ingin memilih mau membeli secara cash tunai, akan tetapi pada tanggal 08 Oktober 2015 Sdr MUHAMMAD SUHERI datang ke kantor pemasaran untuk mengajukan sistem pembayaran cash bertahap, lalu saya dan Sdr ILHAM SORDIMAN menyetujui sistem pembayaran secara bertahap yang di ajukan oleh Sdr MUHAMMAD SUHERI secara lisan dan pada tanggal 08 Oktober 2015 Sdr ILHAM SORDIMAN membuat surat perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan (SPPJB) No.484/PT-IH/X/2015 tanggal 08 Oktober 2015 dengan Kop PT Indorperti Harmonis dan saya tandatangani sebagai pihak pertama dan sdr MUHAMMAD SUHERI sebagai pihak kedua serta disaksikan oleh sdr ILHAM SORDIMAN dan sdri ROMADA HARAHAHAP dengan menjanjikan "bahwa yang mana Sertifikat Hak Milik (SHM) diberikan kepada Sdr MUHAMMAD SUHERI setelah 6 (enam) bulan pelunasan pembayaran pembelian rumah dalam keadaan balik nama menjadi atas nama Sdr MUHAMMAD SUHERI;

- Bahwa Sdr ILHAM SORDIMAN yang membuat surat perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan (SPPJB) No.484/PT-IH/X/2015 tanggal 08 Oktober 2015 dengan Kop PT Indorperti Harmonis di kantor Pemasaran PT Indorperti Harmonis Jln HR. Subrantas Komplek Metropolitan City Blok A No. 38 Kec. Tampan Prov. Riau atas perintah saya, yang mana isi perjanjian tersebut adalah tentang pembelian rumah dan bangunan di perumahan Taman Karya Asri yang terletak di Jln. Taman Karya Kel. Tuah Karya Kec. Tampan Kotamadya Pekanbaru dibuktikan dengan sertifikat no. 8869, seluas 126 M2 (seratus dua puluh enam) meter persegi;

Yang mana dalam perjanjian ini terdiri 9 (sembilan) pasal:

Pasal 1 adalah Tujuan.

Pasal 2 adalah Harga.

Pasal 3 adalah cara pembayaran.

Pasal 4 adalah serah terima:

Pasal 5 adalah pembatalan.

Pasal 6 adalah pengalihan hak dan tanggung jawab.

Pasal 7 adalah penandatanganan akta pejabat membuat akte tanah:

Halaman 55 dari 96 Halaman Putusan Nomor 982/Pid.B/2022/PN Pbr



- Kedua belah pihak setuju bahwa setelah pihak kedua melunasi kewajibannya untuk membayar harga tanah dan rumah pada pasal 2 tersebut diatas, maka kedua belah pihak akan melangsungkan jual beli atas tanah dan rumah di hadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT).
- Pihak kedua telah setuju bahwa pembayaran biaya akta jual beli akan ditanggung bersama pihak pertama dan biaya balik nama sertifikat dari tanah yang dimaksud di atas menjadi tanggungan pihak kedua sepenuhnya.

Pasal 8 adalah jaminan.

ayat 2 : pihak pertama menjamin dengan sepenuhnya bahwa tanah dan bangunan rumah bebas dari sengketa, tidak di kenakan sita jaminan oleh instansi yang berwenang, tidak di bebani suatu jaminan dalam bentuk apapun juga guna menjamin kelancaran pembayaran suatu hutang ataupun tuntutan dari pihak lain yang menyatakan mempunyai hak terdahulu atas tanah tersebut.

Pasal 9 adalah perjanjian tambahan.

- Bahwa Terdakwa mengetahui keberadaan Sertifikat Hak Milik atas 1 (satu) unit rumah perumahan Taman Karya Asri dengan Type RS Plus 39/126 Blok C No. 12 adalah berada di Bank Bukopin Jln Sudirman sebelum dibuat dan saya tandatangani surat perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan (SPPJB) No.484/PT-IH/X/2015 pada tanggal 08 Oktober 2015;
- Bahwa telah di penuhi persyaratan oleh sdr MUHAMMAD SUHERI atas pembelian tanah dan 1 (satu) unit rumah di perumahan Taman Karya Asri dengan Type RS Plus 39/126 yang terletak di Jln. Taman Karya Kel. Tuah Karya Kec. Tampan Kotamadya Pekanbaru Prov. Riau melalui pemasaran PT Indorperti Harmonis dengan pembayaran secara cash bertahap kepada pihak PT Indorperti Harmonis, yang mana persyaratan yang telah di penuhi sesuai dengan permintaan PT Indorperti Harmonis adalah;
 - Fotocopy KTP suami Istri.
 - Pembayaran tanda jadi (booking fee) sebesar Rp. 5.000.000.- (lima juta rupiah).
- Bahwa pelunasan yang dilakukan oleh sdr MUHAMMAD SUHERI tidak sesuai dengan harga pada isi surat perjanjian karena sdr MUHAMMAD SUHERI pada saat membeli tanah dan 1 (satu) rumah di perumahan

Halaman 56 dari 96 Halaman Putusan Nomor 982/Pid.B/2022/PN Pbr



Taman Karya Asri dengan Type RS Plus 39/126, yang mana sdr MUHAMMAD SUHERI ada meminta kepada Sdr ILHAM SORDIMAN untuk menambah bangunan sehingga biaya bertambah sebesar 69.810.000.- (enam puluh sembilan juta delapan ratus sepuluh ribu rupiah) dan dari Rp. 212.500.000.- (dua ratus dua belas juta lima ratus ribu rupiah) menjadi sebesar Rp. 282.310.000.- (dua ratus delapan puluh dua juta tiga ratus sepuluh ribu rupiah) karena adanya kekurangan harga (diskon) Rp. 630.000.- (enam ratus tiga puluh ribu rupiah) maka menjadi sebesar Rp. 281.680.000.- (dua ratus delapan puluh satu juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah) yang harus dilunasi oleh sdr MUHAMMAD SUHERI;

- Bahwa ada surat perjanjian yang di buat secara tertulis oleh Sdr ILHAM SORDIMAN atas perintah saya dan Saya tandatangani surat perjanjian secara tertulis tersebut atas penambahan harga terhadap pembelian tanah dan I (satu) unit rumah di perumahan Taman Karya Asri dengan Type RS Plus 39/126 oleh Sdr MUHAMMAD SUHERI melalui pemasaran PT Indorperti Harmonis dengan sebesar Rp. 69.810.000.- (enam puluh sembilan juta delapan ratus sepuluh ribu rupiah) pada tanggal 10 Oktober 2015 di Kantor Pemasaran PT Indorperti Harmonis yaitu Surat Perjanjian Tambahan (perubahan / penambahan fisik bangunan) No. 489/PT-IH/X/2015 yang mana sdr SORDIMAN sebagai pihak pertama dan sdr MUHAMMAD SUHERI sebagai pihak kedua yang disaksikan oleh ILHAM SORDIMAN dan sdri ROMADA HARAHAP dan belum ditandatangani oleh pihak kedua dan saksi, adapun isi perjanjian tersebut pada pasal 2 tentang harga, yang mana total biaya tambahan yang harus di bayarkan sebesar Rp. 69.810.000.- (enam puluh sembilan juta delapan ratus sepuluh) dengan rincian bangunan ;
 - Ruang keluarga sebesar Rp. 10.500.000.- (sepuluh juta lima ratus ribu rupiah).
 - Ruang makan sebesar Rp. 38.310.000.- (tiga puluh delapan juta tiga ratus sepuluh ribu rupiah).
 - Dapur sebesar Rp. 12.000.000.- (dua belas juta rupiah).
 - Kamar Mandi sebesar Rp. 9.000.000.- (sembilan juta rupiah).
- Bahwa ada melakukan kelalaian atau keterlambatan membayar oleh Sdr MUHAMMAD SUHERI atas pembelian tanah dan 1 (satu) rumah di perumahan Taman Karya Asri dengan Type RS Plus 39/126 dengan

Halaman 57 dari 96 Halaman Putusan Nomor 982/Pid.B/2022/PN Pbr



pembayaran secara bertahap dan tidak sesuai dengan isi surat perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan (SPPJB) No.484/PT-IH/X/2015 tanggal 08 Oktober 2015 dengan Kop PT Indorperti Harmonis karena didalam isi surat perjanjian harus lunas lambat-lambatnya selama 120 (seratus dua puluh) hari, namun pada pembayaran ke 3 (tiga) tanggal 20 Oktober 2015 Sdr MUHAMMAD SUHERI datang ke kantor pemasaran mengajukan pembayaran awal penambahan fisik rumah sebesar Rp. 50.000.000.- (lima puluh juta rupiah) dan kemudian pada bulan januari 2016 Sdr ILHAM SORDIMAN meminta melalui telepon kepada sdr MUHAMMAD SUHERI untuk dilunasi sesuai dengan isi surat perjanjian pengikatan jual beli maupun surat perjanjian tambahan dan saat itu Sdr MUHAMMAD SUHERI tidak melakukan pelunasan karena rumah belum selesai dibangun dan saat itu saya dan Sdr ILHAM SORDIMAN menyetujui permintaan Sdr MUHAMMAD SUHERI dan tidak mempermasalahkan sehingga pembayaran pelunasan dilakukan oleh Sdr MUHAMMAD SUHERI hingga sampai pada tanggal 14 September 2016;

- Bahwa telah selesai di bangun 1 (satu) rumah di perumahan Taman Karya Asri dengan Type RS Plus 39/126 yang telah dibeli oleh Sdr MUHAMMAD SUHERI melalui pemasaran PT Indorperti Harmonis dengan pembayaran secara cash bertahap pada tanggal 16 Mei 2016 dan telah diserahkan kepada sdr MUHAMMAD SUHERI kunci rumah pada tanggal yang sama oleh Sdr ILHAM SORDIMAN sendiri di lokasi perumahan depan blok C 12;
- Bahwa belum diserahkan kepada Sdr MUHAMMAD SUHERI sertifikat hak milik atas 1 (satu) unit rumah di perumahan Taman Karya Asri dengan Type RS Plus 39/126 blok C No. 12 yang telah dibeli oleh Sdr MUHAMMAD SUHERI melalui pemasaran PT Indorperti Harmonis setelah melakukan pelunasan pada 14 September 2016 karena masih hak tanggungan dibank bukopin Pekanbaru terhadap sertifikat hak milik tersebut;
- Bahwa keberadaan saat ini sertifikat hak milik atas 1 (satu) unit rumah di perumahan Taman Karya Asri dengan Type RS Plus 39/126 blok C No. 12 yang telah dibeli oleh Sdr MUHAMMAD SUHERI adalah di Bank Bukopin Jln Jenderal Sudirman Kota Pekanbaru;
- Bahwa Terdakwa yang menyerahkan sejak tahun 2010 di bank bukopin sertifikat hak milik atas 1 (satu) unit rumah di perumahan Taman Karya Asri dengan Type RS Plus 39/126 blok C No. 12 yang telah dibeli oleh Sdr

Halaman 58 dari 96 Halaman Putusan Nomor 982/Pid.B/2022/PN Pbr



MUHAMMAD SUHERI dengan atas nama SORDIMAN, yang mana pada saat itu masih bentuk sertifikat induk kemudian dipecahkan sertifikat induk tersebut pada tahun 2011 melalui notaries RISNALDI SH di Jln Durian Pekanbaru menjadi terdiri 53 (lima puluh tiga) blok dan termasuk yang telah di beli oleh Sdr MUHAMMAD SUHERI;

- Bahwa Terdakwa menyerahkan kepada Bank Bukopin sertifikat hak milik pada tahun 2010 atas 1 (satu) unit rumah di perumahan Taman Karya Asri dengan Type RS Plus 39/126 blok C No. 12 yang telah dibeli oleh Sdr MUHAMMAD SUHERI setelah dipecahkan dari sertifikat induk pada tahu 2011 karena merupakan sebagai jaminan kredit modal kerja proyek perumahan Taman Karya Asri yang terletak di Jln. Taman Karya Kel. Tuah Karya Kec. Tampan Kotamadya Pekanbaru Prov. Riau, yang mana nomor sertifikat tersebut adalah Nomor: 05.01.08.03.1.08869 an. SORDIMAN yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Kota Pekanbaru pada tanggal 09 Mei 2011, Surat Ukur Nomor: 1706/Tuah Karya/2011, seluas 126 M2, Nomor Identifikasi Bidang (NIB) tanah: 05.01.08.03.10024;
- Bahwa awalnya Terdakwa tidak ada memberitahukan atau menjelaskan kepada Sdr MUHAMMAD SUHERI bahwa sertifikat hak milik atas 1 (satu) unit rumah di perumahan Taman Karya Asri dengan Type RS Plus 39/126 blok C No. 12 telah di jadikan sebagai hak tanggungan di bank bukopin sejak tahun 2011, namun setelah penyerahan kunci rumah tersebut kepada MUHAMMAD SUHERI baru saya menjelaskan atau memberitahukan bahwa sertifikat masih berada di Bank Bukopin sebagai Hak tanggungan;
- Bahwa belum di balik namakan atas nama Sdr MUHAMMAD SUHERI dan belum diserahkan kepada Sdr MUHAMMAD SUHERI setelah pembayaran pelunasan secara cash bertahap pada tanggal 14 September 2016 sertifikat hak milik Nomor: 05.01.08.03.1.08869 an. SORDIMAN yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Kota Pekanbaru pada tanggal 09 Mei 2011, Surat Ukur Nomor: 1706/Tuah Karya/2011, seluas 126 M2, Nomor Identifikasi Bidang (NIB) tanah: 05.01.08.03.10024;
- Bahwa tidak di balik namakan atas nama Sdr MUHAMMAD SUHERI terhadap sertifikat hak milik Nomor: 05.01.08.03.1.08869 an. SORDIMAN karena sertifikat hak milik Nomor: 05.01.08.03.1.08869 an. SORDIMAN yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Kota Pekanbaru pada tanggal 09 Mei 2011, Surat Ukur Nomor: 1706/Tuah Karya/2011, seluas 126 M2

Halaman 59 dari 96 Halaman Putusan Nomor 982/Pid.B/2022/PN Pbr



masih hak tanggungan Bank Bukopin, yang mana saya belum melunasi biaya pembebasan hak tanggungan (royal) sebesar Rp. 60.000.000.- (enam puluh juta rupiah), makanya tersangka dengan Sdr MUHAMMAD SUHERI belum melaksanakan Akte jual beli atas tanah dan rumah di hadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) untuk balik nama dengan biaya ditanggung oleh masing – masing pihak dan kemudian untuk biaya balik nama ditanggung oleh pembeli sesuai dengan isi pasal 7 (tujuh) surat perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan (SPPJB) No.484/PT-IH/X/2015 tanggal 08 Oktober 2015 dengan Kop PT Indorperti Harmonis;

- Bahwa termasuk untuk pembayaran roya di bank bukopin Kota Pekanbaru sebesar Rp. 60.000.000.-(enam puluh juta rupiah) terhadap uang yang telah serahkan oleh Sdr MUHAMMAD SUHERI kepada Terdakwa dengan sebesar Rp. 281.680.000,- (dua ratus delapan puluh satu juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah) untuk pembayaran tanah dan bangunan rumah di perumahan Taman Karya Asri dengan Type RS Plus 39/126 blok C No. 12 dengan sertifikat hak milik Nomor: 05.01.08.03.1.08869 an. SORDIMAN;
- Bahwa tidak ada melakukan pembayaran roya (pelepasan hak tanggungan) di bank bukopin Kota Pekanbaru sebesar Rp. 60.000.000.-(enam puluh juta rupiah) atas sertifikat hak milik Nomor: 05.01.08.03.1.08869 an. SORDIMAN setelah Sdr MUHAMMAD SUHERI melunasi pembayaran;
- Bahwa Terdakwa menggunakan uang roya (pelepasan hak tanggungan) di bank bukopin Kota Pekanbaru sebesar Rp. 60.000.000.-(enam puluh juta rupiah) terhadap sertifikat hak milik Nomor: 05.01.08.03.1.08869 an. SORDIMAN atas tanah dan bangunan rumah di perumahan Taman Karya Asri dengan Type RS Plus 39/126 blok C No. 12 setelah di lunasi oleh Sdr MUHAMMAD SUHERI kepada tersangka sebesar Rp. 281.680.000,- (dua ratus delapan puluh satu juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah) pada tanggal 14 September 2016 adalah untuk pembayaran angsuran tanah perumahan Taman Karya Asri kepada pemilik tanah an. HJ. BUYUNG METROS;
- Bahwa Terdakwa telah melunasi pembayaran tanah perumahan Taman Karya Asri kepada pemilik tanah an. HJ. BUYUNG METROS sekira tanggal 22 Februari 2020;

Halaman 60 dari 96 Halaman Putusan Nomor 982/Pid.B/2022/PN Pbr



- Bahwa Terdakwa telah menggunakan uang milik Sdr MUHAMMAD SUHERI dari sebesar Rp. 281.680.000,- (dua ratus delapan puluh satu juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah) untuk pembayaran angsuran tanah perumahan Taman Karya Asri kepada pemilik tanah an. HJ. BUYUNG METROS sekira bulan September 2016 adalah sebesar Rp. 50.000.000,-(lima puluh juta rupiah), yang mana pada saat itu saya sendiri yang melakukan pembayaran angsuran tersebut kepada Sdr HJ. BUYUNG METROS di kantor pemasaran PT Indorperti Harmonis;
- Bahwa ya benar, Sdr ILHAM SORDIRMAN mengetahui dan menyetujui menggunakan uang milik Sdr MUHAMMAD SUHERI sebesar Rp. 50.000.000,-(lima puluh juta rupiah) dari sebesar Rp. 281.680.000,- (dua ratus delapan puluh satu juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah) untuk pembayaran angsuran tanah perumahan Taman Karya Asri kepada pemilik tanah an. HJ. BUYUNG METROS sekira bulan September 2016 karena pada saat itu Terdakwa ada memberitahukan kepada Sdr ILHAM SORDIMAN;
- Bahwa yang bertanggung jawab untuk pengurusan pembuatan akta jual beli di hadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) dengan balik nama atas nama Sdr MUHAMMAD SUHERI terhadap sertifikat hak milik Nomor: 05.01.08.03.1.08869 an. SORDIMAN yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Kota Pekanbaru pada tanggal 09 Mei 2011, Surat Ukur Nomor: 1706/Tuah Karya/2011, seluas 126 M2, Nomor Identifikasi Bidang (NIB) tanah: 05.01.08.03.10024 adalah Terdakwa sendiri (SORDIMAN) selaku Direktur Utama PT Indorperti Harmonis;
- Bahwa biaya pengurusan pembuatan akta jual beli di hadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) dengan balik nama atas nama Sdr MUHAMMAD SUHERI terhadap sertifikat hak milik Nomor: 05.01.08.03.1.08869 an. SORDIMAN yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Kota Pekanbaru pada tanggal 09 Mei 2011, Surat Ukur Nomor: 1706/Tuah Karya/2011, seluas 126 M2, Nomor Identifikasi Bidang (NIB) tanah: 05.01.08.03.10024 adalah pada tahun 2016 total biaya sebesar Rp. 13.000.000,-(tiga belas juta rupiah), yang mana Sdr MUHAMMAD SUHERI wajib membayar sebesar Rp. 8.000.000,-(delapan juta rupiah);
- Bahwa Terdakwa tidak pernah Terdakwa mengajak Sdr MUHAMMAD SUHERI untuk melakukan pembuatan akta jual beli di hadapan pejabat

Halaman 61 dari 96 Halaman Putusan Nomor 982/Pid.B/2022/PN Pbr



pembuat akta tanah (PPAT) dengan balik nama atas nama Sdr MUHAMMAD SUHERI terhadap sertifikat hak milik Nomor: 05.01.08.03.1.08869;

- Bahwa Masih ada hutang pokok di bank bukopin dengan jumlah sebesar Rp. 144.000.000.- (seratus empat puluh empat juta rupiah) termasuk dengan jaminan sertifikat hak milik Nomor: 05.01.08.03.1.08869 an. SORDIMAN yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Kota Pekanbaru pada tanggal 09 Mei 2011, Surat Ukur Nomor: 1706/Tuah Karya/2011, seluas 126 M2, Nomor Identifikasi Bidang (NIB) tanah: 05.01.08.03.10024 karena awalnya pinjaman Kredit Yasa Giya (KYG) di bank bukopin setiap 1 (satu) unit rumah sebesar Rp. 60.000.000.- (enam puluh juta rupiah) dengan jaminan sertifikat per unit;
- Bahwa tanggung jawab Terdakwa untuk membayar proya (pelepasan hak tanggungan di bank bukopin dengan membayar sebesar 60.000.000.- (enam puluh juta rupiah) atas sertifikat hak milik Nomor: 05.01.08.03.1.08869 an. SORDIMAN;
- Bahwa yang membuat perumahan Taman Karya Asri dengan Type RS Plus 39/126, dengan harga jual per unit adalah Rp. 230.000.000.- (dua ratus tiga puluh juta rupiah) adalah Sdr ILHAM SODIRMAN dengan cara di cetakan atas perintah saya di percetakan di Jln. Cempaka pasar kodim Kota Pekanbaru pada tahun 2013;
- Bahwa yang memberikan kepada Sdr MUHAMMAD SUHERI Brosur perumahan Taman Karya Asri dengan Type RS Plus 39/126 adalah ILHAM SORDIMAN pada tanggal 02 Oktober 2015 di Kantor Pemasaran PT Indoperti Harmonis Jln HR. Subrantas Komplek Metropolitan City Blok A No. 38 Kec. Tampan Prov. Riau;
- Bahwa harga jual rumah yang di beli oleh Sdr MUHAMMAD SUHERI berbeda dengan yang tercantum di brosur sebesar Rp. 230.000.000.- (dua ratus tiga puluh juta rupiah) dengan yang tercantum dalam surat perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan (SPPJB) No.484/PT-IH/X/2015 tanggal 08 Oktober 2015 dengan sebesar Rp. 212.500.000.- (dua ratus dua belas juta lima ratus ribu rupiah) karena pada saat di jual kepada Sdr MUHAMMAD SUHERI ada diskon atau potongan harga sebesar Rp. 17.500.000.- (tujuh belas juta lima ratus ribu rupiah);
- Bahwa tidak termasuk di dalam harga jual dengan biaya-biaya yaitu: Listrik, IMB, AJB, BPHTB, Balik Nama sertifikat dan PPN atas rumah yang

Halaman 62 dari 96 Halaman Putusan Nomor 982/Pid.B/2022/PN Pbr



telah di beli oleh Sdr MUHAMMAD SUHERI karena pembelian yang di lakukan oleh Sdr MUHAMMAD SUHERI adalah sistem pembelian secara cash bertahap, kecuali kalau di beli secara kredit maka baru termasuk biaya- biaya tersebut di dalam harga jual;

Menimbang, bahwa Penuntut Umum mengajukan barang bukti berupa:

- A. 1 (satu) lembar brosur perumahan Taman Karya Asri RS Plus Type 39/126 m²;
- B. 1(satu) lembar bukti penerimaan uang dari MUHAMMAD SUHERI dengan Kop PT. Indoperti Harmonis sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) untuk “Pembayaran Booking Fee pembelian 1 (satu) unit rumah dengan keterangan “Booking Fee untuk pembelian 1 (satu) unit rumah RS Plus Type 39/126 m² di Perumahan Taman Karya Asri pada Blok C – 12 dengan harga jual disepakati sebesar Rp. 212.500.000,-“, yang dibayar dan ditandatangani di Pekanbaru tanggal 5 Oktober 2015 oleh an. MUHAMMAD SUHERI dan diterima an. ILHAM S serta diketahui an. SODIRMAN.
- C. 1 (satu) lembar bukti penerimaan uang dari M. SUHERI dengan Kop PT. Indoperti Harmonis sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) untuk “Pembayaran I (pertama) pembelian 1 (satu) unit rumah type RS Plus 39/126 m²” dengan keterangan “Pembayaran I (pertama) pembelian 1 (satu) unit rumah RS Plus Type 39/126 m² di Perumahan Taman Karya Asri pada Blok C – 12 atas nama Bpk. MUHAMMAD SUHERI, Dimana harga jual + biaya Adm yang disepakati sebesar Rp. 212.500.000,-, Sisa pembayaran adalah sebesar Rp. 107.500.000,- (seratus tujuh juta lima ratus ribu rupiah), yang dibayar dan ditandatangani di Pekanbaru tanggal 08 Oktober 2015 oleh an. M. SUHERI dan diterima an. ILHAM S serta diketahui an. SODIRMAN.
- D. 1 (satu) lembar bukti penerimaan uang dari M. SUHERI dengan Kop PT. Indoperti Harmonis sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) untuk “Pembayaran Biaya Tambahan Perubahan/Penambahan Fisik Bangunan” dengan keterangan “Pembayaran Biaya tambahan Perubahan Fisik Bangunan unit rumah RS Plus Type 39 Blok C No. 12 an. M. SUHERI, luasan perubahan/penambahan Fisik Bangunan adalah 23,27 m², total Biaya Penambahan Fisik Bangunan sebesar Rp. 69.180.000,-, Sisa pembayaran Rp. 19.180.000,- akan dibayarkan sesuai dengan tanggal kesepakatan, yang dibayar dan ditandatangani di

Halaman 63 dari 96 Halaman Putusan Nomor 982/Pid.B/2022/PN Pbr



Pekanbaru tanggal 20 Oktober 2015 oleh an. M. SUHERI dan diterima an. ILHAM S serta diketahui an. SODIRMAN.

- E. 1 (satu) lembar bukti penerimaan uang dengan Kop PT. Indoperti Harmonis sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dari M. SUHERI untuk "Pembayaran Biaya Tambahan Perubahan/Penambahan Fisik Bangunan" dengan keterangan "Pembayaran Pembelian 1 (satu) unit rumah RS Plus Type 39/126 m² Blok C No. 12 an. M. SUHERI, sisa yang akan dibayarkan sebesar Rp. 76.680.000,- (tujuh puluh enam juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah,-) Total yang telah dibayarkan sebesar Rp. 205.000.000,- (dua ratus lima juta rupiah), yang dibayar dan ditandatangani di Pekanbaru tanggal 14 Maret 2016 oleh an. M. SUHERI dan diterima an. ILHAM S serta diketahui an. SODIRMAN.
- F. 1 (satu) lembar bukti penerimaan uang dengan Kop PT. Indoperti Harmonis sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) dari M. SUHERI untuk "Pembayaran Biaya Tambahan Perubahan/Penambahan Fisik Bangunan" dengan keterangan "Pembayaran Pembelian 1 (satu) unit rumah RS Plus Type 39/126 m² Blok C No. 12 an. M. SUHERI, sisa yang akan dibayarkan sebesar Rp. 56.680.000,- (lima puluh enam juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah,-) Total yang telah dibayarkan sebesar Rp. 225.000.000,- (dua ratus dua puluh lima juta rupiah), yang dibayar dan ditandatangani di Pekanbaru tanggal 17 April 2016 oleh an. M. SUHERI dan diterima an. ANNA.R serta diketahui an. SODIRMAN.
- G. 1 (satu) lembar bukti penerimaan uang dengan Kop PT. Indoperti Harmonis sebesar Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) dari M. SUHERI untuk "Pembayaran angsuran pembelian 1 (satu) unit rumah)" dengan keterangan "Pembayaran angsuran Pembelian 1 (satu) unit rumah Type 39/126 m² Blok C No. 12 an. M. SUHERI, sisa yang akan dibayarkan sebesar Rp. 16.680.000,- (enam belas juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah,-) Total yang telah dibayarkan sebesar Rp. 265.000.000,- (dua ratus enam puluh lima juta rupiah), yang dibayar dan ditandatangani di Pekanbaru tanggal 16 Mei 2016 oleh an. M. SUHERI dan diterima an. ILHAM S serta diketahui an. SODIRMAN.
- H. 1 (satu) lembar bukti penerimaan uang dengan Kop PT. Indoperti Harmonis sebesar Rp. 16.680.000,- (enam belas juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah,-) dari M. SUHERI untuk "Pembayaran angsuran pembelian rumah 1 (satu) unit rumah)" dengan keterangan

Halaman 64 dari 96 Halaman Putusan Nomor 982/Pid.B/2022/PN Pbr



“Pembayaran angsuran rumah Type 39/126 m² Blok C No. 12, sisa yang akan dibayarkan LUNAS, Total yang telah dibayarkan sebesar Rp. 281.680.000,- (dua ratus delapan puluh satu juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah), yang dibayar dan ditandatangani di Pekanbaru tanggal 14 September 2016 oleh an. M. SUHERI dan diterima an. ILHAM S serta diketahui an. SODIRMAN.

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

- Bahwa berawal pada tanggal 3 September 2010 Terdakwa II SORDIMAN Bin KHAIRUMAN selaku Direktur Utama PT.Indoperti Harmonis (perusahaan yang bergerak di bidang property) yang beralamat di Jalan Subrantas-panam Kota Pekanbaru mengajukan pinjaman kredit modal usaha ke PT. Bank Bukopin Tbk dengan akta Perjanjian Kredit No.8 sebesar Rp.937.500.000,00 (Sembilan ratus tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) dengan jaminan atas tanah milik Terdakwa II SORDIMAN Bin KHAIRUMAN yang terletak di Jalan Kelurahan Delima, Kecamatan Tampan, Kota Pekanbaru, Provinsi Riau dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 7835 seluas 9672 M2 dan sertifikat Hak Milik Nomor 8067 seluas 9986 M2. Selanjutnya pada tanggal 27 September 2013 terhadap Akta Perjanjian No.8 tersebut dilakukan Addendum di Notaris RITA WATI, S.H yang beralamat di Jalan Jendral Sudirman Komplek Perkantoran Sudirman Raya Blok D Nomor 12 Kota Pekanbaru Provinsi Riau yang isinya adalah menambah jumlah kredit menjadi Rp.1.370.000.000,00 (satu miliar tiga ratus tujuh puluh juta rupiah) dengan jaminan Sertifikat Hak Milik atas nama SORDIMAN sebanyak 52 sertifikat yang telah dipecah di Notaris RISNALDI, S.H yang berlamat di Jalan Dahlia Ujung Nomor 122 Kota Pekanbaru, provinsi Riau dari Sertifikat Induk Nomor 7835 seluas 9672 M2.
- Bahwa pada tanggal 02 Oktober 2015, Terdakwa I ILHAM SORDIMAN BIN SORDIMAN selaku marketing dan tenaga lapangan PT.Indoperti Harmonis didatangi oleh Saksi MUHAMMAD SUHERI di kantor Pemasaran PT Indorperti Harmonis atas perumahan Taman Karya Asri Type 39 / 126 M2 yang terletak di Jln. Taman Karya Kec. Tampan Kota Pekanbaru untuk melihat dan mengetahui syarat jual beli perumahan. Kemudian Terdakwa I ILHAM SORDIMAN BIN SORDIMAN menawarkan kepada saksi MUHAMMAD SUHERI dengan memberikan brosur perumahan tersebut. kemudian Saksi MUHAMMAD SUHERI menanyakan kepada Terdakwa I

Halaman 65 dari 96 Halaman Putusan Nomor 982/Pid.B/2022/PN Pbr



ILHAM SORDIMAN BIN SORDIMAN: “dimana lokasi perumahannya” dan Terdakwa I ILHAM SORDIMAN BIN SORDIMAN menjawab: “di Jln. Taman Karya Kec. Tampan Kota Pekanbaru” lalu Saksi MUHAMMAD SUHERI menanyakan lagi :“berapa harganya, dan dijawab Terdakwa I ILHAM SORDIMAN BIN SORDIMAN: “harga rumah sebesar Rp.212.500.000,00 (dua ratus dua belas juta lima ratus ribu rupiah) dengan Type RS Plus 39/126 sesuai dengan yang tertulis brosur kalau menambah bangunan dapur menjadi sebesar Rp. 281.680.000.- (dua ratus delapan puluh satu juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah) termasuk biaya listrik, IMB, AJB, BPHTB, balik nama di sertifikat dan PPN sesuai dengan isi brosur” lalu saksi MUHAMMAD SUHERI menanyakan kembali kepada Terdakwa I ILHAM SORDIMAN BIN SORDIMAN: “bagaimana lagi dengan Sertifikat kapan diterima ? lalu di jawab Terdakwa I ILHAM SORDIMAN BIN SORDIMAN: “setelah 3 (tiga) bulan lunas pembayaran maka sertifikat sudah diterima dengan atas nama sendiri” . Kemudian Saksi MUHAMMAD SUHERI tertarik dan setuju untuk membeli 1 (satu) unit rumah dengan cara membayar cash bertahap di tambah dengan biaya pembangunan dapur sebesar Rp. 281.680.000.- (dua ratus delapan puluh satu juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah).

- Bahwa kemudian pada tanggal 03 Oktober 2015, Terdakwa I ILHAM SORDIMAN BIN SORDIMAN didatangi oleh Saksi MUHAMMAD SUHERI bersama dengan Saksi DORA ISMAYANTI selaku anak Saksi MUHAMMAD SUHERI dan Saksi ROMADA HARAHAP selaku istri Saksi MUHAMMAD SUHERI untuk melakukan survei lokasi perumahan yang terletak di Jalan Taman Karya Asri Blok C Nomor 12. Sesampainya di lokasi tersebut, Terdakwa I ILHAM SORDIMAN BIN SORDIMAN berniat buruk dengan cara mengarahkan Saksi MUHAMMAD SUHERI untuk memilih mana blok yang cocok dan kosong diantaranya Blok C 12 yang mana sertifikat hak milik atas tanah tersebut masih dijadikan jaminan hak tanggungan pada PT.Bank Bukopin Tbk terhadap pinjaman kredit modal Terdakwa II SORDIMAN Bin KHAIRUMAN selain itu untuk meyakinkan dan membuat Saksi MUHAMMAD SUHERI tertarik untuk memilih Blok C 12 tersebut Terdakwa I ILHAM SORDIMAN Bin SORDIMAN juga mengatakan kepada Saksi MUHAMMAD SUHERI bahwa Blok C 12 telah dipasang pondasi bangunan dengan bobot 10%. Oleh karena itu Saksi MUHAMMAD SUHERI tertarik dan menyetujui untuk memilih Blok C 12.

Halaman 66 dari 96 Halaman Putusan Nomor 982/Pid.B/2022/PN Pbr



- Bahwa Terdakwa I ILHAM SORDIMAN Bin SORDIMAN mengetahui Sertifikat Hak Milik Nomor : 05.01.08.03.1.08869 atas 1 (satu) unit rumah RS Plus Type 39/126 M2 di Perumahan Taman Karya Asri pada Blok C Nomor 12 atas nama SORDIMAN merupakan salah satu pecahan dari Sertifikat Hak Milik Induk Nomor 7835 seluas 9672 M2 yang diagunkan di PT.Bank Bukopin Tbk sebagai jaminan pinjaman kredit modal Terdakwa II SORDIMAN Bin KHAIRUMAN namun dengan sengaja tidak mengatakan kepada Saksi MUHAMMAD SUHERI dan tetap menawarkannya kepada Saksi MUHAMMAD SUHERI.
- Bahwa pada tanggal 05 Oktober 2015, Terdakwa I ILHAM SORDIMAN BIN SORDIMAN didatangi kembali oleh Saksi MUHAMMAD SUHERI di kantor Pemasaran PT Indorperti Harmonis untuk membayar booking fee sebesar Rp. 5.000.000.-(lima juta rupiah), lalu pada saat Terdakwa I ILHAM SORDIMAN BIN SORDIMAN menerima uang booking fee sebesar Rp. 5.000.000.-(lima juta rupiah), saksi MUHAMMAD SUHERI bertanya kepada Terdakwa I ILHAM SORDIMAN BIN SORDIMAN: *"kapan lagi saksi Muhammad Suheri mau membayar cicilannya"* dan Terdakwa I ILHAM SORDIMAN BIN SORDIMAN menjawab: *"3 (tiga) hari lagi bisa pak"* kemudian Terdakwa I ILHAM SORDIMAN BIN SORDIMAN membuat bukti penerimaan uang dari Saksi MUHAMMAD SUHERI sebesar Rp. 5.000.000.-(lima juta rupiah) untuk pembayaran *booking fee* atas 1 (satu) unit rumah RS PLUS Type 39 / 126 M2 perumahan Taman Karya Asri pada Blok C No. 12 dengan harga jual yang sepakati tambahan biaya sebesar Rp. 281.680.000.-(dua ratus delapan puluh satu juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah) yang ditandatangani oleh Terdakwa I ILHAM SORDIMAN BIN SORDIMAN sebagai penerima dan diketahui oleh Terdakwa II SORDIMAN BIN KHAIRUMAN tertanggal 05 Oktober 2015.
- Bahwa Selanjutnya pada tanggal 08 Oktober 2015, Terdakwa I ILHAM SORDIMAN BIN SORDIMAN didatangi kembali oleh Saksi MUHAMMAD SUHERI di kantor Pemasaran PT Indorperti Harmonis untuk menandatangani Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan (SPPJB) Nomor: 484/PT-IH/X/2015 tanggal 08 Oktober 2015 yang telah Terdakwa I ILHAM SORDIMAN Bin SORDIMAN buat dan siapkan. Kemudian setelah menandatangani SPPJB tersebut, Saksi MUHAMMAD SUHERI langsung melakukan pembayaran cash pertama secara bertahap yaitu sebesar Rp.100.000.000,00 (seratus juta rupiah) kepada Terdakwa I

Halaman 67 dari 96 Halaman Putusan Nomor 982/Pid.B/2022/PN Pbr



ILHAM SORDIMAN Bin SORDIMAN atas pembelian 1 (satu) unit rumah RS PLUS Type 39 / 126 M2 di perumahan Taman Karya Asri pada Blok C No. 12 atas nama bapak MUHAMMAD SUHERI dengan harga jual yang sepakati sebesar Rp. 281.680.000.- (dua ratus delapan puluh satu juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah). Kemudian Terdakwa I ILHAM SORDIMAN Bin SORDIMAN membuat bukti penerimaan uang tersebut yang ditanda tangani oleh Terdakwa I ILHAM SORDIMAN BIN SORDIMAN selaku marketing dan sebagai penerima serta diketahui oleh Terdakwa II SORDIMAN BIN KHAIRUMAN selaku Direktur Utama PT. Indorperti Harmonis tertanggal 08 Oktober 2015. Selanjutnya uang tersebut diserahkan oleh Terdakwa I ILHAM SORDIMAN Bin SORDIMAN kepada Terdakwa II SORDIMAN Bin KHAIRUMAN selaku Direktur PT.Indorperti Harmonis.

- Bahwa pada tanggal 20 Oktober 2015, Terdakwa I ILHAM SORDIMAN Bin SORDIMAN didatangi kembali oleh Saksi MUHAMMAD SUHERI di kantor Pemasaran PT Indorperti Harmonis untuk pembayaran cash secara bertahap dan Terdakwa I ILHAM SORDIMAN Bin SORDIMAN menerima uang serta membuat bukti penerimaan uang dari saksi MUHAMMAD SUHERI sebesar Rp. 50.000.000.- (lima puluh juta rupiah) untuk pembayaran ke-2 atas pembelian 1 (satu) unit rumah RS PLUS Type 39 / 126 M2 di perumahan Taman Karya Asri pada Blok C No. 12, dengan harga jual yang sepakati sebesar Rp. 281.680.000.- (dua ratus delapan puluh satu juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah). Bukti penerimaan uang tersebut ditandatangani oleh Terdakwa I ILHAM SORDIMAN Bin SORDIMAN selaku marketing dan sebagai penerima serta diketahui oleh Terdakwa II SORDIMAN Bin KHAIRUMAN selaku Direktur Utama PT. Indorperti Harmonis tertanggal 20 Oktober 2015. Selanjutnya uang tersebut diserahkan oleh Terdakwa I ILHAM SORDIMAN Bin SORDIMAN kepada Terdakwa II SORDIMAN Bin KHAIRUMAN selaku Direktur PT.Indorperti Harmonis.
- Bahwa pada tanggal 14 Maret 2016, Terdakwa I ILHAM SORDIMAN Bin SORDIMAN didatangi kembali oleh Saksi MUHAMMAD SUHERI di kantor Pemasaran PT Indorperti Harmonis untuk pembayaran secara cash secara bertahap dan Terdakwa I ILHAM SORDIMAN Bin SORDIMAN menerima uang serta membuat bukti penerimaan uang dari Saksi MUHAMMAD SUHERI sebesar Rp. 50.000.000.- (lima puluh juta rupiah) untuk pembayaran ke-3 atas pembelian 1 (satu) unit rumah RS PLUS Type 39 / 126 M2 di perumahan Taman Karya Asri pada Blok C No. 12 dengan harga

Halaman 68 dari 96 Halaman Putusan Nomor 982/Pid.B/2022/PN Pbr



jual yang sepakati sebesar Rp. 281.680.000.- (dua ratus delapan puluh satu juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah). Bukti penerimaan uang tersebut ditandatangani oleh Terdakwa I ILHAM SORDIMAN Bin SORDIMAN selaku marketing sebagai penerima dan diketahui oleh Terdakwa II SORDIMAN Bin KHAIRUMAN selaku Direktur Utama PT. Indorperti Harmonis tertanggal 14 Maret 2016. Selanjutnya uang tersebut diserahkan oleh Terdakwa I ILHAM SORDIMAN Bin SORDIMAN kepada Terdakwa II SORDIMAN Bin KHAIRUMAN selaku Direktur PT.Indorperti Harmonis.

- Bahwa pada tanggal 17 April 2016, Terdakwa I ILHAM SORDIMAN Bin SORDIMAN didatangi kembali oleh Saksi MUHAMMAD SUHERI di kantor Pemasaran PT Indorperti Harmonis untuk pembayaran cash secara bertahap namun Terdakwa I ILHAM SORDIMAN Bin SORDIMAN pada saat itu sedang tidak berada di kantor sehingga melalui telfon Terdakwa I ILHAM SORDIMAN menyuruh Saksi MUHAMMAD SUHERI menyerahkan uang sebesar Rp. 20.000.000.- (dua puluh juta rupiah) untuk pembayaran ke-4 atas pembelian 1 (satu) unit rumah RS PLUS Type 39 / 126 M2 di perumahan Taman Karya Asri pada Blok C No. 12 dengan harga jual yang sepakati sebesar Rp. 281.680.000.- (dua ratus delapan puluh satu juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah) kepada Saksi ANNA.R yaitu adik Terdakwa I ILHAM SORDIMAN yang pada saat itu kebetulan sedang berada di kantor tersebut. Selanjutnya dengan arahan Terdakwa I ILHAM SORDIMAN Bin SORDIMAN, Saksi ANNA.R membuat bukti penyerahan uang yang ditandatangani oleh Saksi ANNA.R sebagai penerima dan diketahui oleh Terdakwa II SORDIMAN Bin KHAIRUMAN tertanggal 17 April 2016. Selanjutnya uang tersebut diserahkan oleh Saksi ANNA. R kepada Terdakwa II SORDIMAN Bin KHAIRUMAN selaku Direktur PT.Indorperti Harmonis.
- Bahwa pada tanggal 16 Mei 2016, Terdakwa I ILHAM SORDIMAN Bin SORDIMAN didatangi kembali oleh Saksi MUHAMMAD SUHERI di kantor Pemasaran PT Indorperti Harmonis untuk pembayaran cash secara bertahap dan Terdakwa I ILHAM SORDIMAN Bin SORDIMAN menerima uang serta membuat bukti penerimaan uang dari Saksi MUHAMMAD SUHERI sebesar Rp. 40.000.000.- (empat puluh juta rupiah) untuk pembayaran ke-5 pembelian 1 unit rumah RS PLUS Type 39 / 126 M2 di perumahan Taman Karya Asri pada Blok C No. 12 dengan harga jual yang sepakati sebesar Rp. 281.680.000.- (dua ratus delapan puluh satu juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah) yang ditandatangani oleh Terdakwa I ILHAM SORDIMAN Bin

Halaman 69 dari 96 Halaman Putusan Nomor 982/Pid.B/2022/PN Pbr



SORDIMAN selaku marketing sebagai penerima serta diketahui oleh Terdakwa II SORDIMAN Bin KHAIRUMAN selaku Direktur Utama PT. Indorperti Harmonis tertanggal 16 Mei 2016. Selanjutnya uang tersebut diserahkan oleh Terdakwa I ILHAM SORDIMAN Bin SORDIMAN kepada Terdakwa II SORDIMAN Bin KHAIRUMAN selaku Direktur PT.Indorperti Harmonis.

- Bahwa pada tanggal 14 September 2016 Terdakwa I ILHAM SORDIMAN Bin SORDIMAN didatangi kembali oleh Saksi MUHAMMAD SUHERI di kantor Pemasaran PT Indorperti Harmonis untuk pembayaran cash secara bertahap dan Terdakwa I ILHAM SORDIMAN Bin SORDIMAN menerima uang dan membuat bukti penerimaan uang dari Saksi MUHAMMAD SUHERI sebesar Rp. 16.680.000.- (enam belas juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah) untuk pembayaran ke-6 atas pembelian 1 (satu) unit rumah RS PLUS Type 39 / 126 M2 di perumahan Taman Karya Asri pada Blok C No. 12 dengan harga jual yang sepakati sebesar Rp. 281.680.000.- (dua ratus delapan puluh satu juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah) yang ditandatangani oleh Terdakwa I ILHAM SORDIMAN Bin SORDIMAN selaku marketing sebagai penerima dan diketahui Terdakwa II oleh SORDIMAN Bin KHAIRUMAN selaku Direktur Utama PT. Indorperti Harmonis tertanggal 14 September 2016. Selanjutnya uang tersebut diserahkan oleh Terdakwa I ILHAM SORDIMAN Bin SORDIMAN kepada Terdakwa II SORDIMAN Bin KHAIRUMAN selaku Direktur PT.Indorperti Harmonis.
- Bahwa kemudian 3 (tiga) bulan setelah Saksi MUHAMMAD SUHERI telah melakukan pelunasan atas rumah yaitu sekira bulan Januari 2017, Terdakwa I ILHAM SOEDIRMAN Bin SORDIMAN di didatangi kembali oleh Saksi MUHAMMAD SUHERI dikantor pemasaran PT. Indorperti Harmonis untuk menanyakan Sertifikat Hak Milik rumah yang sudah dilunasi saksi MUHAMMAD SUHERI dan Terdakwa I ILHAM SORDIMAN Bin SORDIMAN menjawab: *"itu sudah urusan bapak SORDIMAN BIN KHAIRUMAN"* lalu Saksi MUHAMMAD SUHERI bertanya kepada Terdakwa I ILHAM SORDIMAN Bin SORDIMAN: *"dimana SORDIMAN BIN KHAIRUMAN pak ?"* dan Terdakwa I ILHAM SORDIMAN Bin SORDIMAN mengantarkan Saksi MUHAMMAD SUHERI dengan Terdakwa II SORDIMAN Bin KHAIRUMAN diruangan kerja Terdakwa II SORDIMAN Bin KHAIRUMAN, yang mana pada saat itu sebenarnya Terdakwa I ILHAM SORDIMAN Bin SORDIMAN sudah mengetahui bahwa Sertifikat Hak Milik atas tanah tersebut sedang dijadikan

Halaman 70 dari 96 Halaman Putusan Nomor 982/Pid.B/2022/PN Pbr



- jaminan hak tanggungan di PT.Bank Bukopin Tbk oleh Terdakwa II SORDIMAN Bin KHAIRUMAN namun tidak langsung mengatakanya kepada Saksi MUHAMMAD SUHERI dan tetap mengarahkan Saksi MUHAMMAD SUHERI untuk bertemu dengan Terdakwa II SORDIMAN Bin KHAIRUMAN.
- Bahwa selanjutnya pada saat Saksi MUHAMMAD SUHERI bertanya kepada Terdakwa II SORDIMAN Bin KHAIRUMAN : *"mana Sertifikat Hak Milik rumah yang sudah korban lunasi pak ?"* lalu Terdakwa II SORDIMAN BIN KHAIRUMAN menjawab : *"nanti bulan Agustus 2017 sudah siap itu pak"* namun sampai sekarang Terdakwa II SORDIMAN Bin KHAIRUMAN belum memberikan Sertifikat Hak Milik atas rumah tersebut kepada Saksi MUHAMMAD SUHERI. Yang mana kesepakatan awal sertifikat hak milik atas rumah tersebut seharusnya sudah diserahkan sejak 3 (tiga) bulan setelah Saksi MUHAMMAD SUHERI melakukan pelunasan atas rumah tersebut. Karena Saksi MUHAMMAD SUHERI terus mendesak Terdakwa II SORDIMAN Bin KHAIRUMAN, pada bulan Januari 2018, Terdakwa II SORDIMAN Bin KHAIRUMAN memberikan Fotocopy Sertifikat Hak Milik atas nama SORDIMAN atas rumah tersebut dan setelah Saksi MUHAMMAD SUHERI membaca sertifikat tersebut ternyata ada tulisan bahwa Sertifikat adalah milik pemegang hak tanggungan PT.Bank Bukopin Tbk.
 - Bahwa kemudian sekira Bulan Januari Tahun 2019, Saksi MUHAMMAD SUHERI melakukan pengecekan ke Bank Bukopin Jln. Sudirman Kota Pekanbaru mempertanyakan terhadap sertifikat hak milik Nomor: 05.01.08.03.1.08869 an. SORDIMAN Bin KHAIRUMAN atas tanah dan bangunan rumah di perumahan Taman Karya Asri dengan Type RS Plus 39/126 blok C No. 12 dan ternyata benar Sertifikat asli atas rumah tersebut berada di PT.Bank Bukopin Tbk sebagai jaminan pinjaman kredit modal sejak tahun 2011 dan masih atas nama Terdakwa II SORDIMAN Bin KHAIRUMAN yang mana Sertifikat tersebut belum dapat diambil karena masih harus membayar royalti di PT. Bank Bukopin Tbk sebesar Rp.60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah).
 - Bahwa Terdakwa I ILHAM SORDIMAN Bin SORDIMAN dan Terdakwa II SORDIMAN BIN KHAIRUMAN Bin KHAIRUMAN dengan sengaja tidak memberi tahukan kepada saksi MUHAMMAD SUHERI bahwa tanah perumahan yg dijual kepada Saksi MUHAMMAD SUHERI merupakan hak tanggungan Bank bukopin mulai dari awal perjanjian pengikatan sehingga



membuat saksi MUHAMMAD SUHERI terpedaya untuk melakukan perjanjian pembelian atas rumah tersebut

- Bahwa Terdakwa I ILHAM SORDIMAN Bin SORDIMAN bersama-sama Terdakwa II SORDIMAN Bin KHAIRUMAN telah menggunakan uang milik Saksi MUHAMMAD SUHERI dari sebesar Rp. 281.680.000,- (dua ratus delapan puluh satu juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah) untuk pembayaran angsuran tanah perumahan Taman Karya Asri kepada pemilik tanah an. HJ. BUYUNG METROS sekira bulan September 2016 adalah sebesar Rp. 50.000.000,-(lima puluh juta rupiah) untuk pembayaran angsuran tanah perumahan Taman Karya Asri kepada Sdr HJ. BUYUNG METROS di kantor pemasaran PT Indorperti Harmonis.
- Bahwa ahli DR.ERDIANTO, S.H.M.Hum selaku ahli pidana menerangkan bahwa dalam tindak pidana penipuan bukan tentang pelanggaran atas perjanjian, tetapi berkaitan dengan peristiwa di awal perjanjian dimana ada rangkaian kata bohong yang menggerakkan orang untuk menyerahkan barang atau mengikatkan diri dalam suatu perjanjian yang jika fakta yang sebenarnya diketahui oleh korban atau pihak kedua, maka korban atau pihak kedua tersebut tidak akan menyerahkan barang atau tidak akan bersedia mengikatkan diri dalam perjanjian karena ada kebohongan dalam perjanjian, maka perjanjian semacam itu harus dianggap tidak sah dan harus dianggap tidak pernah ada.
- Bahwa akibat dari perbuatan Terdakwa I ILHAM SORDIMAN Bin SORDIMAN bersama-sama Terdakwa II SORDIMAN Bin KHAIRUMAN menyebabkan Saksi MUHAMMAD SUHERI mengalami kerugian sebesar Rp.281.680.000,00 (dua ratus delapan satu juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah) menyebabkan Saksi MUHAMMAD SUHERI mengalami kerugian sebesar Rp.281.680.000,00 (dua ratus delapan puluh satu juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah).

Menimbang, bahwa untuk menyatakan seseorang telah melakukan suatu perbuatan tindak pidana sebagaimana surat dakwaan sebagai dasar pemeriksaan dipersidangan, maka perbuatan orang tersebut haruslah memenuhi seluruh unsur dari peristiwa pidana yang didakwakan kepadanya;

Menimbang, bahwa Terdakwa diajukan ke muka persidangan dengan surat dakwaan yang disusun secara alternatif yaitu Kesatu melanggar Pasal 378 KUH Pidana Jo Pasal 55 ayat (1) Ke-1 KUH Pidana, atau Kedua melanggar Pasal 372 KUH Pidana Jo Pasal 55 ayat (1) Ke-1 KUH pidana;

Halaman 72 dari 96 Halaman Putusan Nomor 982/Pid.B/2022/PN Pbr



Menimbang, bahwa oleh karena dakwaan penuntut umum disusun secara alternatif, maka Majelis akan langsung mempertimbangkan dakwaan yang bersesuaian dengan fakta-fakta hukum yang terungkap di persidangan yaitu terhadap dakwaan alternatif Kesatu melanggar Pasal 378 KUHPidana Jo Pasal 55 ayat (1) Ke-1 KUHPidana yang mengandung unsur-unsur pidana sebagai berikut :

1. Barang siapa;
2. Dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum, dengan memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu muslihat, ataupun rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya atau supaya memberi hutang maupun menghapus piutang;
3. Mereka yang melakukan, yang menyuruh melakukan, atau turut serta melakukan;

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

Ad.1. Barang Siapa;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan pengertian “barang siapa” adalah subyek hukum yang telah didakwa melakukan suatu tindak pidana dan dapat dipertanggungjawabkan menurut hukum atas perbuatan pidana yang telah dilakukannya tersebut, dalam hal ini telah dihadapkan ke depan persidangan sebagai Terdakwa oleh Penuntut Umum adalah bernama **ILHAM SORDIMAN Bin SORDIMAN** dan **SORDIMAN Bin KHAIRUMAN** dan ternyata para Terdakwa telah membenarkan dan mengakui bahwa identitasnya sebagaimana dalam surat dakwaan Penuntut Umum adalah benar identitas dirinya, sehingga tidak terjadi error in persona dan selama persidangan para Terdakwa sehat jasmani dan rohani sehingga para Terdakwa dapat dipertanggungjawabkan menurut hukum atas perbuatannya tersebut apabila Terdakwa terbukti melakukan tindak pidana yang didakwakan oleh Penuntut Umum. Oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat unsur *Barang siapa* telah terpenuhi.

Ad.2 Dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum, dengan memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu muslihat, ataupun rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu

Halaman 73 dari 96 Halaman Putusan Nomor 982/Pid.B/2022/PN Pbr



kepadanya atau supaya memberi hutang maupun menghapus piutang:

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

Menimbang, bahwa berdasarkan dari keterangan saksi-saksi, keterangan Terdakwa dan barang bukti maka diperoleh fakta-fakta hukum sebagai berikut bahwa berawal pada tanggal 3 September 2010 Terdakwa II SORDIMAN Bin KHAIRUMAN selaku Direktur Utama PT.Indoperti Harmonis (perusahaan yang bergerak di bidang property) yang beralamat di Jalan Subrantas-panam Kota Pekanbaru mengajukan pinjaman kredit modal usaha ke PT. Bank Bukopin Tbk dengan akta Perjanjian Kredit No.8 sebesar Rp.937.500.000,00 (Sembilan ratus tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) dengan jaminan atas tanah milik Terdakwa II SORDIMAN Bin KHAIRUMAN yang terletak di Jalan Kelurahan Delima, Kecamatan Tampan, Kota Pekanbaru, Provinsi Riau dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 7835 seluas 9672 M2 dan sertifikat Hak Milik Nomor 8067 seluas 9986 M2. Selanjutnya pada tanggal 27 September 2013 terhadap Akta Perjanjian No.8 tersebut dilakukan Addendum di Notaris RITA WATI, S.H yang beralamat di Jalan Jendral Sudirman Komplek Perkantoran Sudirman Raya Blok D Nomor 12 Kota Pekanbaru Provinsi Riau yang isinya adalah menambah jumlah kredit menjadi Rp.1.370.000.000,00 (satu miliar tiga ratus tujuh puluh juta rupiah) dengan jaminan Sertifikat Hak Milik atas nama SORDIMAN sebanyak 52 sertifikat yang telah dipecah di Notaris RISNALDI, S.H yang berlatam di Jalan Dahlia Ujung Nomor 122 Kota Pekanbaru, provinsi Riau dari Sertifikat Induk Nomor 7835 seluas 9672 M2.

Menimbang, bahwa pada tanggal 02 Oktober 2015, Terdakwa I ILHAM SORDIMAN BIN SORDIMAN selaku marketing dan tenaga lapangan PT.Indoperti Harmonis didatangi oleh Saksi MUHAMMAD SUHERI di kantor Pemasaran PT Indorperti Harmonis atas perumahan Taman Karya Asri Type 39 / 126 M2 yang terletak di Jln. Taman Karya Kec. Tampan Kota Pekanbaru untuk melihat dan mengetahui syarat jual beli perumahan. Kemudian Terdakwa I ILHAM SORDIMAN BIN SORDIMAN menawarkan kepada saksi MUHAMMAD SUHERI dengan memberikan brosur perumahan tersebut. kemudian Saksi MUHAMMAD SUHERI menanyakan kepada Terdakwa I ILHAM SORDIMAN BIN SORDIMAN: "dimana lokasi perumahannya" dan Terdakwa I ILHAM

Halaman 74 dari 96 Halaman Putusan Nomor 982/Pid.B/2022/PN Pbr



SORDIMAN BIN SORDIMAN menjawab: “di Jln. Taman Karya Kec. Tampan Kota Pekanbaru” lalu Saksi MUHAMMAD SUHERI menanyakan lagi :*“berapa harganya, dan dijawab Terdakwa I ILHAM SORDIMAN BIN SORDIMAN: “harga rumah sebesar Rp.212.500.000,00 (dua ratus dua belas juta lima ratus ribu rupiah) dengan Type RS Plus 39/126 sesuai dengan yang tertulis brosur kalau menambah bangunan dapur menjadi sebesar Rp. 281.680.000.- (dua ratus delapan puluh satu juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah) termasuk biaya listrik, IMB, AJB, BPHTB, balik nama di sertifikat dan PPN sesuai dengan isi brosur”* lalu saksi MUHAMMAD SUHERI menanyakan kembali kepada Terdakwa I ILHAM SORDIMAN BIN SORDIMAN: *“bagaimana lagi dengan Sertifikat kapan diterima ?* lalu di jawab Terdakwa I ILHAM SORDIMAN BIN SORDIMAN: *“setelah 3 (tiga) bulan lunas pembayaran maka sertifikat sudah diterima dengan atas nama sendiri”* . Kemudian Saksi MUHAMMAD SUHERI tertarik dan setuju untuk membeli 1 (satu) unit rumah dengan cara membayar cash bertahap di tambah dengan biaya pembangunan dapur sebesar Rp. 281.680.000.- (dua ratus delapan puluh satu juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah).

Menimbang, bahwa kemudian pada tanggal 03 Oktober 2015, Terdakwa I ILHAM SORDIMAN BIN SORDIMAN didatangi oleh Saksi MUHAMMAD SUHERI bersama dengan Saksi DORA ISMAYANTI selaku anak Saksi MUHAMMAD SUHERI dan Saksi ROMADA HARAHAHAP selaku istri Saksi MUHAMMAD SUHERI untuk melakukan survei lokasi perumahan yang terletak di Jalan Taman Karya Asri Blok C Nomor 12. Sesampainya di lokasi tersebut, Terdakwa I ILHAM SORDIMAN BIN SORDIMAN berniat buruk dengan cara mengarahkan Saksi MUHAMMAD SUHERI untuk memilih mana blok yang cocok dan kosong diantaranya Blok C 12 yang mana sertifikat hak milik atas tanah tersebut masih dijadikan jaminan hak tanggungan pada PT.Bank Bukopin Tbk terhadap pinjaman kredit modal Terdakwa II SORDIMAN Bin KHAIRUMAN selain itu untuk meyakinkan dan membuat Saksi MUHAMMAD SUHERI tertarik untuk memilih Blok C 12 tersebut Terdakwa I ILHAM SORDIMAN Bin SORDIMAN juga mengatakan kepada Saksi MUHAMMAD SUHERI bahwa Blok C 12 telah dipasang pondasi bangunan dengan bobot 10%. Oleh karena itu Saksi MUHAMMAD SUHERI tertarik dan menyetujui untuk memilih Blok C 12.

Menimbang, bahwa Terdakwa I ILHAM SORDIMAN Bin SORDIMAN mengetahui Sertifikat Hak Milik Nomor : 05.01.08.03.1.08869 atas 1 (satu) unit rumah RS Plus Type 39/126 M2 di Perumahan Taman Karya Asri pada Blok C

Halaman 75 dari 96 Halaman Putusan Nomor 982/Pid.B/2022/PN Pbr



Nomor 12 atas nama SORDIMAN merupakan salah satu pecahan dari Sertifikat Hak Milik Induk Nomor 7835 seluas 9672 M2 yang diagunkan di PT.Bank Bukopin Tbk sebagai jaminan pinjaman kredit modal Terdakwa II SORDIMAN Bin KHAIRUMAN namun dengan sengaja tidak mengatakan kepada Saksi MUHAMMAD SUHERI dan tetap menawarkannya kepada Saksi MUHAMMAD SUHERI.

Menimbang, bahwa pada tanggal 05 Oktober 2015, Terdakwa I ILHAM SORDIMAN BIN SORDIMAN didatangi kembali oleh Saksi MUHAMMAD SUHERI di kantor Pemasaran PT Indorperti Harmonis untuk membayar booking fee sebesar Rp. 5.000.000.-(lima juta rupiah), lalu pada saat Terdakwa I ILHAM SORDIMAN BIN SORDIMAN menerima uang booking fee sebesar Rp. 5.000.000.-(lima juta rupiah), saksi MUHAMMAD SUHERI bertanya kepada Terdakwa I ILHAM SORDIMAN BIN SORDIMAN: *"kapan lagi saksi Muhammad Suheri mau membayar cicilannya"* dan Terdakwa I ILHAM SORDIMAN BIN SORDIMAN menjawab: *"3 (tiga) hari lagi bisa pak"* kemudian Terdakwa I ILHAM SORDIMAN BIN SORDIMAN membuat bukti penerimaan uang dari Saksi MUHAMMAD SUHERI sebesar Rp. 5.000.000.-(lima juta rupiah) untuk pembayaran *booking fee* atas 1 (satu) unit rumah RS PLUS Type 39 / 126 M2 perumahan Taman Karya Asri pada Blok C No. 12 dengan harga jual yang sepakati tambahan biaya sebesar Rp. 281.680.000.- (dua ratus delapan puluh satu juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah) yang ditandatangani oleh Terdakwa I ILHAM SORDIMAN BIN SORDIMAN sebagai penerima dan diketahui oleh Terdakwa II SORDIMAN BIN KHAIRUMAN tertanggal 05 Oktober 2015.

Menimbang, bahwa Selanjutnya pada tanggal 08 Oktober 2015, Terdakwa I ILHAM SORDIMAN BIN SORDIMAN didatangi kembali oleh Saksi MUHAMMAD SUHERI di kantor Pemasaran PT Indorperti Harmonis untuk menandatangani Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan (SPPJB) Nomor: 484/PT-IH/X/2015 tanggal 08 Oktober 2015 yang telah Terdakwa I ILHAM SORDIMAN Bin SORDIMAN buat dan siapkan. Kemudian setelah menandatangani SPPJB tersebut, Saksi MUHAMMAD SUHERI langsung melakukan pembayaran cash pertama secara bertahap yaitu sebesar Rp.100.000.000,00 (seratus juta rupiah) kepada Terdakwa I ILHAM SORDIMAN Bin SORDIMAN atas pembelian 1 (satu) unit rumah RS PLUS Type 39 / 126 M2 di perumahan Taman Karya Asri pada Blok C No. 12 atas nama bapak MUHAMMAD SUHERI dengan harga jual yang sepakati sebesar

Halaman 76 dari 96 Halaman Putusan Nomor 982/Pid.B/2022/PN Pbr



Rp. 281.680.000.- (dua ratus delapan puluh satu juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah). Kemudian Terdakwa I ILHAM SORDIMAN Bin SORDIMAN membuat bukti penerimaan uang tersebut yang ditanda tangani oleh Terdakwa I ILHAM SORDIMAN BIN SORDIMAN selaku marketing dan sebagai penerima serta diketahui oleh Terdakwa II SORDIMAN BIN KHAIRUMAN selaku Direktur Utama PT. Indorperti Harmonis tertanggal 08 Oktober 2015. Selanjutnya uang tersebut diserahkan oleh Terdakwa I ILHAM SORDIMAN Bin SORDIMAN kepada Terdakwa II SORDIMAN Bin KHAIRUMAN selaku Direktur PT.Indorperti Harmonis.

Menimbang, bahwa pada tanggal 20 Oktober 2015, Terdakwa I ILHAM SORDIMAN Bin SORDIMAN didatangi kembali oleh Saksi MUHAMMAD SUHERI di kantor Pemasaran PT Indorperti Harmonis untuk pembayaran cash secara bertahap dan Terdakwa I ILHAM SORDIMAN Bin SORDIMAN menerima uang serta membuat bukti penerimaan uang dari saksi MUHAMMAD SUHERI sebesar Rp. 50.000.000.- (lima puluh juta rupiah) untuk pembayaran ke-2 atas pembelian 1 (satu) unit rumah RS PLUS Type 39 / 126 M2 di perumahan Taman Karya Asri pada Blok C No. 12, dengan harga jual yang sepakati sebesar Rp. 281.680.000.- (dua ratus delapan puluh satu juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah). Bukti penerimaan uang tersebut ditandatangani oleh Terdakwa I ILHAM SORDIMAN Bin SORDIMAN selaku marketing dan sebagai penerima serta diketahui oleh Terdakwa II SORDIMAN Bin KHAIRUMAN selaku Direktur Utama PT. Indorperti Harmonis tertanggal 20 Oktober 2015. Selanjutnya uang tersebut diserahkan oleh Terdakwa I ILHAM SORDIMAN Bin SORDIMAN kepada Terdakwa II SORDIMAN Bin KHAIRUMAN selaku Direktur PT.Indorperti Harmonis.

Menimbang, bahwa pada tanggal 14 Maret 2016, Terdakwa I ILHAM SORDIMAN Bin SORDIMAN didatangi kembali oleh Saksi MUHAMMAD SUHERI di kantor Pemasaran PT Indorperti Harmonis untuk pembayaran secara cash secara bertahap dan Terdakwa I ILHAM SORDIMAN Bin SORDIMAN menerima uang serta membuat bukti penerimaan uang dari Saksi MUHAMMAD SUHERI sebesar Rp. 50.000.000.- (lima puluh juta rupiah) untuk pembayaran ke-3 atas pembelian 1 (satu) unit rumah RS PLUS Type 39 / 126 M2 di perumahan Taman Karya Asri pada Blok C No. 12 dengan harga jual yang sepakati sebesar Rp. 281.680.000.- (dua ratus delapan puluh satu juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah). Bukti penerimaan uang tersebut ditandatangani oleh Terdakwa I ILHAM SORDIMAN Bin SORDIMAN selaku

Halaman 77 dari 96 Halaman Putusan Nomor 982/Pid.B/2022/PN Pbr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id



marketing sebagai penerima dan diketahui oleh Terdakwa II SORDIMAN Bin KHAIRUMAN selaku Direktur Utama PT. Indorperti Harmonis tertanggal 14 Maret 2016. Selanjutnya uang tersebut diserahkan oleh Terdakwa I ILHAM SORDIMAN Bin SORDIMAN kepada Terdakwa II SORDIMAN Bin KHAIRUMAN selaku Direktur PT.Indorperti Harmonis.

Menimbang, bahwa pada tanggal 17 April 2016, Terdakwa I ILHAM SORDIMAN Bin SORDIMAN didatangi kembali oleh Saksi MUHAMMAD SUHERI di kantor Pemasaran PT Indorperti Harmonis untuk pembayaran cash secara bertahap namun Terdakwa I ILHAM SORDIMAN Bin SORDIMAN pada saat itu sedang tidak berada di kantor sehingga melalui telfon Terdakwa I ILHAM SORDIMAN menyuruh Saksi MUHAMMAD SUHERI menyerahkan uang sebesar Rp. 20.000.000.- (dua puluh juta rupiah) untuk pembayaran ke-4 atas pembelian 1 (satu) unit rumah RS PLUS Type 39 / 126 M2 di perumahan Taman Karya Asri pada Blok C No. 12 dengan harga jual yang sepakati sebesar Rp. 281.680.000.- (dua ratus delapan puluh satu juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah) kepada Saksi ANNA.R yaitu adik Terdakwa I ILHAM SORDIMAN yang pada saat itu kebetulan sedang berada di kantor tersebut. Selanjutnya dengan arahan Terdakwa I ILHAM SORDIMAN Bin SORDIMAN, Saksi ANNA.R membuat bukti penyerahan uang yang ditandatangani oleh Saksi ANNA.R sebagai penerima dan diketahui oleh Terdakwa II SORDIMAN Bin KHAIRUMAN tertanggal 17 April 2016. Selanjutnya uang tersebut diserahkan oleh Saksi ANNA. R kepada Terdakwa II SORDIMAN Bin KHAIRUMAN selaku Direktur PT.Indorperti Harmonis.

Menimbang, bahwa pada tanggal 16 Mei 2016, Terdakwa I ILHAM SORDIMAN Bin SORDIMAN didatangi kembali oleh Saksi MUHAMMAD SUHERI di kantor Pemasaran PT Indorperti Harmonis untuk pembayaran cash secara bertahap dan Terdakwa I ILHAM SORDIMAN Bin SORDIMAN menerima uang serta membuat bukti penerimaan uang dari Saksi MUHAMMAD SUHERI sebesar Rp. 40.000.000.- (empat puluh juta rupiah) untuk pembayaran ke-5 pembelian 1 unit rumah RS PLUS Type 39 / 126 M2 di perumahan Taman Karya Asri pada Blok C No. 12 dengan harga jual yang sepakati sebesar Rp. 281.680.000.- (dua ratus delapan puluh satu juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah) yang ditandatangani oleh Terdakwa I ILHAM SORDIMAN Bin SORDIMAN selaku marketing sebagai penerima serta diketahui oleh Terdakwa II SORDIMAN Bin KHAIRUMAN selaku Direktur Utama PT. Indorperti Harmonis tertanggal 16 Mei 2016. Selanjutnya uang tersebut diserahkan oleh Terdakwa I

Halaman 78 dari 96 Halaman Putusan Nomor 982/Pid.B/2022/PN Pbr



ILHAM SORDIMAN Bin SORDIMAN kepada Terdakwa II SORDIMAN Bin KHAIRUMAN selaku Direktur PT.Indorperti Harmonis.

Menimbang, bahwa pada tanggal 14 September 2016 Terdakwa I ILHAM SORDIMAN Bin SORDIMAN didatangi kembali oleh Saksi MUHAMMAD SUHERI di kantor Pemasaran PT Indorperti Harmonis untuk pembayaran cash secara bertahap dan Terdakwa I ILHAM SORDIMAN Bin SORDIMAN menerima uang dan membuat bukti penerimaan uang dari Saksi MUHAMMAD SUHERI sebesar Rp. 16.680.000.- (enam belas juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah) untuk pembayaran ke-6 atas pembelian 1 (satu) unit rumah RS PLUS Type 39 / 126 M2 di perumahan Taman Karya Asri pada Blok C No. 12 dengan harga jual yang sepakati sebesar Rp. 281.680.000.- (dua ratus delapan puluh satu juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah) yang ditandatangani oleh Terdakwa I ILHAM SORDIMAN Bin SORDIMAN selaku marketing sebagai penerima dan diketahui Terdakwa II oleh SORDIMAN Bin KHAIRUMAN selaku Direktur Utama PT. Indorperti Harmonis tertanggal 14 September 2016. Selanjutnya uang tersebut diserahkan oleh Terdakwa I ILHAM SORDIMAN Bin SORDIMAN kepada Terdakwa II SORDIMAN Bin KHAIRUMAN selaku Direktur PT.Indorperti Harmonis.

Menimbang, bahwa kemudian 3 (tiga) bulan setelah Saksi MUHAMMAD SUHERI telah melakukan pelunasan atas rumah yaitu sekira bulan Januari 2017, Terdakwa I ILHAM SOEDIRMAN Bin SORDIMAN di didatangi kembali oleh Saksi MUHAMMAD SUHERI di kantor pemasaran PT. Indorperti Harmonis untuk menanyakan Sertifikat Hak Milik rumah yang sudah dilunasi saksi MUHAMMAD SUHERI dan Terdakwa I ILHAM SORDIMAN Bin SORDIMAN menjawab: *"itu sudah urusan bapak SORDIMAN BIN KHAIRUMAN"* lalu Saksi MUHAMMAD SUHERI bertanya kepada Terdakwa I ILHAM SORDIMAN Bin SORDIMAN: *"dimana SORDIMAN BIN KHAIRUMAN pak ?"* dan Terdakwa I ILHAM SORDIMAN Bin SORDIMAN mengantarkan Saksi MUHAMMAD SUHERI dengan Terdakwa II SORDIMAN Bin KHAIRUMAN diruangan kerja Terdakwa II SORDIMAN Bin KHAIRUMAN, yang mana pada saat itu sebenarnya Terdakwa I ILHAM SORDIMAN Bin SORDIMAN sudah mengetahui bahwa Sertifikat Hak Milik atas tanah tersebut sedang dijadikan jaminan hak tanggungan di PT.Bank Bukopin Tbk oleh Terdakwa II SORDIMAN Bin KHAIRUMAN namun tidak langsung mengatakanya kepada Saksi MUHAMMAD SUHERI dan tetap mengarahkan Saksi MUHAMMAD SUHERI untuk bertemu dengan Terdakwa II SORDIMAN Bin KHAIRUMAN.

Halaman 79 dari 96 Halaman Putusan Nomor 982/Pid.B/2022/PN Pbr



Menimbang, bahwa selanjutnya pada saat Saksi MUHAMMAD SUHERI bertanya kepada Terdakwa II SORDIMAN Bin KHAIRUMAN : *"mana Sertifikat Hak Milik rumah yang sudah korban lunasi pak ?"* lalu Terdakwa II SORDIMAN BIN KHAIRUMAN menjawab : *"nanti bulan Agustus 2017 sudah siap itu pak"* namun sampai sekarang Terdakwa II SORDIMAN Bin KHAIRUMAN belum memberikan Sertifikat Hak Milik atas rumah tersebut kepada Saksi MUHAMMAD SUHERI. Yang mana kesepakatan awal sertifikat hak milik atas rumah tersebut seharusnya sudah diserahkan sejak 3 (tiga) bulan setelah Saksi MUHAMMAD SUHERI melakukan pelunasan atas rumah tersebut. Karena Saksi MUHAMMAD SUHERI terus mendesak Terdakwa II SORDIMAN Bin KHAIRUMAN, pada bulan Januari 2018, Terdakwa II SORDIMAN Bin KHAIRUMAN memberikan Fotocopy Sertifikat Hak Milik atas nama SORDIMAN atas rumah tersebut dan setelah Saksi MUHAMMAD SUHERI membaca sertifikat tersebut ternyata ada tulisan bahwa Sertifikat adalah milik pemegang hak tanggungan PT.Bank Bukopin Tbk.

Menimbang, bahwa kemudian sekira Bulan Januari Tahun 2019, Saksi MUHAMMAD SUHERI melakukan pengecekan ke Bank Bukopin Jln. Sudirman Kota Pekanbaru mempertanyakan terhadap sertifikat hak milik Nomor: 05.01.08.03.1.08869 an. SORDIMAN Bin KHAIRUMAN atas tanah dan bangunan rumah di perumahan Taman Karya Asri dengan Type RS Plus 39/126 blok C No. 12 dan ternyata benar Sertifikat asli atas rumah tersebut berada di PT.Bank Bukopin Tbk sebagai jaminan pinjaman kredit modal sejak tahun 2011 dan masih atas nama Terdakwa II SORDIMAN Bin KHAIRUMAN yang mana Sertifikat tersebut belum dapat diambil karena masih harus membayar royalti di PT. Bank Bukopin Tbk sebesar Rp.60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah).

Menimbang, bahwa Terdakwa I ILHAM SORDIMAN Bin SORDIMAN dan Terdakwa II SORDIMAN BIN KHAIRUMAN Bin KHAIRUMAN dengan sengaja tidak memberi tahu kepada saksi MUHAMMAD SUHERI bahwa tanah perumahan yg dijual kepada Saksi MUHAMMAD SUHERI merupakan hak tanggungan Bank bukopin mulai dari awal perjanjian pengikatan sehingga membuat saksi MUHAMMAD SUHERI terpedaya untuk melakukan perjanjian pembelian atas rumah tersebut

Menimbang, bahwa Terdakwa I ILHAM SORDIMAN Bin SORDIMAN bersama-sama Terdakwa II SORDIMAN Bin KHAIRUMAN telah menggunakan uang milik Saksi MUHAMMAD SUHERI dari sebesar Rp. 281.680.000,- (dua

Halaman 80 dari 96 Halaman Putusan Nomor 982/Pid.B/2022/PN Pbr



ratus delapan puluh satu juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah) untuk pembayaran angsuran tanah perumahan Taman Karya Asri kepada pemilik tanah an. HJ. BUYUNG METROS sekira bulan September 2016 adalah sebesar Rp. 50.000.000.-(lima puluh juta rupiah) untuk pembayaran angsuran tanah perumahan Taman Karya Asri kepada Sdr HJ. BUYUNG METROS di kantor pemasaran PT Indorperti Harmonis.

Menimbang, bahwa ahli DR.ERDIANTO, S.H.M.Hum selaku ahli pidana menerangkan bahwa dalam tindak pidana penipuan bukan tentang pelanggaran atas perjanjian, tetapi berkaitan dengan peristiwa di awal perjanjian dimana ada rangkaian kata bohong yang menggerakkan orang untuk menyerahkan barang atau mengikatkan diri dalam suatu perjanjian yang jika fakta yang sebenarnya diketahui oleh korban atau pihak kedua, maka korban atau pihak kedua tersebut tidak akan menyerahkan barang atau tidak akan bersedia mengikatkan diri dalam perjanjian karena ada kebohongan dalam perjanjian, maka perjanjian semacam itu harus dianggap tidak sah dan harus dianggap tidak pernah ada.

Menimbang, bahwa akibat dari perbuatan Terdakwa I ILHAM SORDIMAN Bin SORDIMAN bersama-sama Terdakwa II SORDIMAN Bin KHAIRUMAN menyebabkan Saksi MUHAMMAD SUHERI mengalami kerugian sebesar Rp.281.680.000,00 (dua ratus delapan satu juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah) menyebabkan Saksi MUHAMMAD SUHERI mengalami kerugian sebesar Rp.281.680.000,00 (dua ratus delapan puluh satu juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah).

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

Ad.3 Mereka yang melakukan, yang menyuruh melakukan, atau turut serta melakukan:

Menimbang, bahwa unsur ini meyakini bahwa dihukum sebagai orang yang melakukan peristiwa pidana (pelaku/petindak), yaitu orang yang melakukan, yang menyuruh melakukan, atau turut serta melakukan perbuatan pidana, oleh karena itu dari rumusan tersebut terdapat 3 (tiga) bentuk penyertaan yaitu :

1. Yang melakukan (pleger) ;
2. Yang menyuruh melakukan (doen pleger) ;
3. Yang turut serta melakukan (mede pleger) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 28 Juni 1990 Nomor : 525K/Pid/1990 menetapkan bahwa “untuk dapat

Halaman 81 dari 96 Halaman Putusan Nomor 982/Pid.B/2022/PN Pbr



dikualifikasikan sebagai turut serta melakukan tindak pidana dalam arti kata : bersama-sama melakukan sedikit-dikitnya harus ada 2 orang; ialah orang yang melakukan dan orang yang turut melakukan perbuatan pidana”;

Menimbang, bahwa berdasarkan dari keterangan saksi-saksi, keterangan Terdakwa dan barang bukti maka diperoleh fakta-fakta hukum sebagai berikut bahwa para Terdakwa I ILHAM SORDIMAN BIN SORDIMAN bersama-sama Terdakwa II SORDIMAN BIN KHAIRUMAN, pada hari Selasa tanggal 8 Oktober 2015 pukul 15.30 Wib bertempat di kantor pemasaran Indorperti Harmonis Jln. Subrantas – Panam Kota Pekanbaru dilakukan Terdakwa dengan cara-cara Berawal pada tanggal 3 September 2010 Terdakwa II SORDIMAN Bin KHAIRUMAN selaku Direktur Utama PT.Indoperti Harmonis (perusahaan yang bergerak di bidang property) yang beralamat di Jalan Subrantas-panam Kota Pekanbaru mengajukan pinjaman kredit modal usaha ke PT. Bank Bukopin Tbk dengan akta Perjanjian Kredit No.8 sebesar Rp.937.500.000,00 (Sembilan ratus tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) dengan jaminan atas tanah milik Terdakwa II SORDIMAN Bin KHAIRUMAN yang terletak di Jalan Kelurahan Delima, Kecamatan Tampan, Kota Pekanbaru, Provinsi Riau dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 7835 seluas 9672 M2 dan sertifikat Hak Milik Nomor 8067 seluas 9986 M2. Selanjutnya pada tanggal 27 September 2013 terhadap Akta Perjanjian No.8 tersebut dilakukan Addendum di Notaris RITA WATI, S.H yang beralamat di Jalan Jendral Sudirman Komplek Perkantoran Sudirman Raya Blok D Nomor 12 Kota Pekanbaru Provinsi Riau yang isinya adalah menambah jumlah kredit menjadi Rp.1.370.000.000,00 (satu miliar tiga ratus tujuh puluh juta rupiah) dengan jaminan Sertifikat Hak Milik atas nama SORDIMAN sebanyak 52 sertifikat yang telah dipecah di Notaris RISNALDI, S.H yang berlamat di Jalan Dahlia Ujung Nomor 122 Kota Pekanbaru, provinsi Riau dari Sertifikat Induk Nomor 7835 seluas 9672 M2.

Menimbang, bahwa pada tanggal 02 Oktober 2015, Terdakwa I ILHAM SORDIMAN BIN SORDIMAN selaku marketing dan tenaga lapangan PT.Indoperti Harmonis didatangi oleh Saksi MUHAMMAD SUHERI di kantor Pemasaran PT Indorperti Harmonis atas perumahan Taman Karya Asri Type 39 / 126 M2 yang terletak di Jln. Taman Karya Kec. Tampan Kota Pekanbaru untuk melihat dan mengetahui syarat jual beli perumahan. Kemudian Terdakwa I ILHAM SORDIMAN BIN SORDIMAN menawarkan kepada saksi MUHAMMAD SUHERI dengan memberikan brosur perumahan tersebut. kemudian Saksi MUHAMMAD SUHERI menanyakan kepada Terdakwa I ILHAM SORDIMAN

Halaman 82 dari 96 Halaman Putusan Nomor 982/Pid.B/2022/PN Pbr



BIN SORDIMAN: “dimana lokasi perumahannya” dan Terdakwa I ILHAM SORDIMAN BIN SORDIMAN menjawab: “di Jln. Taman Karya Kec. Tampan Kota Pekanbaru” lalu Saksi MUHAMMAD SUHERI menanyakan lagi :“berapa harganya, dan dijawab Terdakwa I ILHAM SORDIMAN BIN SORDIMAN: “harga rumah sebesar Rp.212.500.000,00 (dua ratus dua belas juta lima ratus ribu rupiah) dengan Type RS Plus 39/126 sesuai dengan yang tertulis brosur kalau menambah bangunan dapur menjadi sebesar Rp. 281.680.000.- (dua ratus delapan puluh satu juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah) termasuk biaya listrik, IMB, AJB, BPHTB, balik nama di sertifikat dan PPN sesuai dengan isi brosur” lalu saksi MUHAMMAD SUHERI menanyakan kembali kepada Terdakwa I ILHAM SORDIMAN BIN SORDIMAN: “bagaimana lagi dengan Sertifikat kapan diterima ? lalu di jawab Terdakwa I ILHAM SORDIMAN BIN SORDIMAN: “setelah 3 (tiga) bulan lunas pembayaran maka sertifikat sudah diterima dengan atas nama sendiri” . Kemudian Saksi MUHAMMAD SUHERI tertarik dan setuju untuk membeli 1 (satu) unit rumah dengan cara membayar cash bertahap di tambah dengan biaya pembangunan dapur sebesar Rp. 281.680.000.- (dua ratus delapan puluh satu juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah).

Menimbang, bahwa Kemudian pada tanggal 03 Oktober 2015, Terdakwa I ILHAM SORDIMAN BIN SORDIMAN didatangi oleh Saksi MUHAMMAD SUHERI bersama dengan Saksi DORA ISMAYANTI selaku anak Saksi MUHAMMAD SUHERI dan Saksi ROMADA HARAHAHAP selaku istri Saksi MUHAMMAD SUHERI untuk melakukan survei lokasi perumahan yang terletak di Jalan Taman Karya Asri Blok C Nomor 12. Sesampainya di lokasi tersebut, Terdakwa I ILHAM SORDIMAN BIN SORDIMAN berniat buruk dengan cara mengarahkan Saksi MUHAMMAD SUHERI untuk memilih mana blok yang cocok dan kosong diantaranya Blok C 12 yang mana sertifikat hak milik atas tanah tersebut masih dijadikan jaminan hak tanggungan pada PT.Bank Bukopin Tbk terhadap pinjaman kredit modal Terdakwa II SORDIMAN Bin KHAIRUMAN selain itu untuk meyakinkan dan membuat Saksi MUHAMMAD SUHERI tertarik untuk memilih Blok C 12 tersebut Terdakwa I ILHAM SORDIMAN Bin SORDIMAN juga mengatakan kepada Saksi MUHAMMAD SUHERI bahwa Blok C 12 telah dipasang pondasi bangunan dengan bobot 10%. Oleh karena itu Saksi MUHAMMAD SUHERI tertarik dan menyetujui untuk memilih Blok C 12.

Menimbang, bahwa Terdakwa I ILHAM SORDIMAN Bin SORDIMAN mengetahui Sertifikat Hak Milik Nomor : 05.01.08.03.1.08869 atas 1 (satu) unit

Halaman 83 dari 96 Halaman Putusan Nomor 982/Pid.B/2022/PN Pbr



rumah RS Plus Type 39/126 M2 di Perumahan Taman Karya Asri pada Blok C Nomor 12 atas nama SORDIMAN merupakan salah satu pecahan dari Sertifikat Hak Milik Induk Nomor 7835 seluas 9672 M2 yang diagunkan di PT.Bank Bukopin Tbk sebagai jaminan pinjaman kredit modal Terdakwa II SORDIMAN Bin KHAIRUMAN namun dengan sengaja tidak mengatakan kepada Saksi MUHAMMAD SUHERI dan tetap menawarkannya kepada Saksi MUHAMMAD SUHERI.

Menimbang, bahwa pada tanggal 05 Oktober 2015, Terdakwa I ILHAM SORDIMAN BIN SORDIMAN didatangi kembali oleh Saksi MUHAMMAD SUHERI di kantor Pemasaran PT Indorperti Harmonis untuk membayar booking fee sebesar Rp. 5.000.000.-(lima juta rupiah), lalu pada saat Terdakwa I ILHAM SORDIMAN BIN SORDIMAN menerima uang booking fee sebesar Rp. 5.000.000.-(lima juta rupiah), saksi MUHAMMAD SUHERI bertanya kepada Terdakwa I ILHAM SORDIMAN BIN SORDIMAN: *"kapan lagi saksi Muhammad Suheri mau membayar cicilannya"* dan Terdakwa I ILHAM SORDIMAN BIN SORDIMAN menjawab: *"3 (tiga) hari lagi bisa pak"* kemudian Terdakwa I ILHAM SORDIMAN BIN SORDIMAN membuat bukti penerimaan uang dari Saksi MUHAMMAD SUHERI sebesar Rp. 5.000.000.-(lima juta rupiah) untuk pembayaran *booking fee* atas 1 (satu) unit rumah RS PLUS Type 39 / 126 M2 perumahan Taman Karya Asri pada Blok C No. 12 dengan harga jual yang sepakati tambahan biaya sebesar Rp. 281.680.000.- (dua ratus delapan puluh satu juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah) yang ditandatangani oleh Terdakwa I ILHAM SORDIMAN BIN SORDIMAN sebagai penerima dan diketahui oleh Terdakwa II SORDIMAN BIN KHAIRUMAN tertanggal 05 Oktober 2015.

Menimbang, bahwa Selanjutnya pada tanggal 08 Oktober 2015, Terdakwa I ILHAM SORDIMAN BIN SORDIMAN didatangi kembali oleh Saksi MUHAMMAD SUHERI di kantor Pemasaran PT Indorperti Harmonis untuk menandatangani Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan (SPPJB) Nomor: 484/PT-IH/X/2015 tanggal 08 Oktober 2015 yang telah Terdakwa I ILHAM SORDIMAN Bin SORDIMAN buat dan siapkan. Kemudian setelah menandatangani SPPJB tersebut, Saksi MUHAMMAD SUHERI langsung melakukan pembayaran cash pertama secara bertahap yaitu sebesar Rp.100.000.000,00 (seratus juta rupiah) kepada Terdakwa I ILHAM SORDIMAN Bin SORDIMAN atas pembelian 1 (satu) unit rumah RS PLUS Type 39 / 126 M2 di perumahan Taman Karya Asri pada Blok C No. 12 atas

Halaman 84 dari 96 Halaman Putusan Nomor 982/Pid.B/2022/PN Pbr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id



nama bapak MUHAMMAD SUHERI dengan harga jual yang sepakati sebesar Rp. 281.680.000.- (dua ratus delapan puluh satu juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah). Kemudian Terdakwa I ILHAM SORDIMAN Bin SORDIMAN membuat bukti penerimaan uang tersebut yang ditanda tangani oleh Terdakwa I ILHAM SORDIMAN BIN SORDIMAN selaku marketing dan sebagai penerima serta diketahui oleh Terdakwa II SORDIMAN BIN KHAIRUMAN selaku Direktur Utama PT. Indorperti Harmonis tertanggal 08 Oktober 2015. Selanjutnya uang tersebut diserahkan oleh Terdakwa I ILHAM SORDIMAN Bin SORDIMAN kepada Terdakwa II SORDIMAN Bin KHAIRUMAN selaku Direktur PT.Indorperti Harmonis.

Bahwa pada tanggal 20 Oktober 2015, Terdakwa I ILHAM SORDIMAN Bin SORDIMAN didatangi kembali oleh Saksi MUHAMMAD SUHERI di kantor Pemasaran PT Indorperti Harmonis untuk pembayaran cash secara bertahap dan Terdakwa I ILHAM SORDIMAN Bin SORDIMAN menerima uang serta membuat bukti penerimaan uang dari saksi MUHAMMAD SUHERI sebesar Rp. 50.000.000.- (lima puluh juta rupiah) untuk pembayaran ke-2 atas pembelian 1 (satu) unit rumah RS PLUS Type 39 / 126 M2 di perumahan Taman Karya Asri pada Blok C No. 12, dengan harga jual yang sepakati sebesar Rp. 281.680.000.- (dua ratus delapan puluh satu juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah). Bukti penerimaan uang tersebut ditandatangani oleh Terdakwa I ILHAM SORDIMAN Bin SORDIMAN selaku marketing dan sebagai penerima serta diketahui oleh Terdakwa II SORDIMAN Bin KHAIRUMAN selaku Direktur Utama PT. Indorperti Harmonis tertanggal 20 Oktober 2015. Selanjutnya uang tersebut diserahkan oleh Terdakwa I ILHAM SORDIMAN Bin SORDIMAN kepada Terdakwa II SORDIMAN Bin KHAIRUMAN selaku Direktur PT.Indorperti Harmonis.

Menimbang, bahwa pada tanggal 14 Maret 2016, Terdakwa I ILHAM SORDIMAN Bin SORDIMAN didatangi kembali oleh Saksi MUHAMMAD SUHERI di kantor Pemasaran PT Indorperti Harmonis untuk pembayaran secara cash secara bertahap dan Terdakwa I ILHAM SORDIMAN Bin SORDIMAN menerima uang serta membuat bukti penerimaan uang dari Saksi MUHAMMAD SUHERI sebesar Rp. 50.000.000.- (lima puluh juta rupiah) untuk pembayaran ke-3 atas pembelian 1 (satu) unit rumah RS PLUS Type 39 / 126 M2 di perumahan Taman Karya Asri pada Blok C No. 12 dengan harga jual yang sepakati sebesar Rp. 281.680.000.- (dua ratus delapan puluh satu juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah). Bukti penerimaan uang tersebut

Halaman 85 dari 96 Halaman Putusan Nomor 982/Pid.B/2022/PN Pbr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id



ditandatangani oleh Terdakwa I ILHAM SORDIMAN Bin SORDIMAN selaku marketing sebagai penerima dan diketahui oleh Terdakwa II SORDIMAN Bin KHAIRUMAN selaku Direktur Utama PT. Indorperti Harmonis tertanggal 14 Maret 2016. Selanjutnya uang tersebut diserahkan oleh Terdakwa I ILHAM SORDIMAN Bin SORDIMAN kepada Terdakwa II SORDIMAN Bin KHAIRUMAN selaku Direktur PT.Indorperti Harmonis.

Menimbang, bahwa pada tanggal 17 April 2016, Terdakwa I ILHAM SORDIMAN Bin SORDIMAN didatangi kembali oleh Saksi MUHAMMAD SUHERI di kantor Pemasaran PT Indorperti Harmonis untuk pembayaran cash secara bertahap namun Terdakwa I ILHAM SORDIMAN Bin SORDIMAN pada saat itu sedang tidak berada di kantor sehingga melalui telfon Terdakwa I ILHAM SORDIMAN menyuruh Saksi MUHAMMAD SUHERI menyerahkan uang sebesar Rp. 20.000.000.- (dua puluh juta rupiah) untuk pembayaran ke-4 atas pembelian 1 (satu) unit rumah RS PLUS Type 39 / 126 M2 di perumahan Taman Karya Asri pada Blok C No. 12 dengan harga jual yang sepakati sebesar Rp. 281.680.000.- (dua ratus delapan puluh satu juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah) kepada Saksi ANNA.R yaitu adik Terdakwa I ILHAM SORDIMAN yang pada saat itu kebetulan sedang berada di kantor tersebut. Selanjutnya dengan arahan Terdakwa I ILHAM SORDIMAN Bin SORDIMAN, Saksi ANNA.R membuat bukti penyerahan uang yang ditandatangani oleh Saksi ANNA.R sebagai penerima dan diketahui oleh Terdakwa II SORDIMAN Bin KHAIRUMAN tertanggal 17 April 2016. Selanjutnya uang tersebut diserahkan oleh Saksi ANNA. R kepada Terdakwa II SORDIMAN Bin KHAIRUMAN selaku Direktur PT.Indorperti Harmonis.

Bahwa pada tanggal 16 Mei 2016, Terdakwa I ILHAM SORDIMAN Bin SORDIMAN didatangi kembali oleh Saksi MUHAMMAD SUHERI di kantor Pemasaran PT Indorperti Harmonis untuk pembayaran cash secara bertahap dan Terdakwa I ILHAM SORDIMAN Bin SORDIMAN menerima uang serta membuat bukti penerimaan uang dari Saksi MUHAMMAD SUHERI sebesar Rp. 40.000.000.- (empat puluh juta rupiah) untuk pembayaran ke-5 pembelian 1 unit rumah RS PLUS Type 39 / 126 M2 di perumahan Taman Karya Asri pada Blok C No. 12 dengan harga jual yang sepakati sebesar Rp. 281.680.000.- (dua ratus delapan puluh satu juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah) yang ditandatangani oleh Terdakwa I ILHAM SORDIMAN Bin SORDIMAN selaku marketing sebagai penerima serta diketahui oleh Terdakwa II SORDIMAN Bin KHAIRUMAN selaku Direktur Utama PT. Indorperti Harmonis tertanggal 16 Mei

Halaman 86 dari 96 Halaman Putusan Nomor 982/Pid.B/2022/PN Pbr

Disclaimer

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



2016. Selanjutnya uang tersebut diserahkan oleh Terdakwa I ILHAM SORDIMAN Bin SORDIMAN kepada Terdakwa II SORDIMAN Bin KHAIRUMAN selaku Direktur PT.Indorperti Harmonis.

Menimbang, bahwa pada tanggal 14 September 2016 Terdakwa I ILHAM SORDIMAN Bin SORDIMAN didatangi kembali oleh Saksi MUHAMMAD SUHERI di kantor Pemasaran PT Indorperti Harmonis untuk pembayaran cash secara bertahap dan Terdakwa I ILHAM SORDIMAN Bin SORDIMAN menerima uang dan membuat bukti penerimaan uang dari Saksi MUHAMMAD SUHERI sebesar Rp. 16.680.000.- (enam belas juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah) untuk pembayaran ke-6 atas pembelian 1 (satu) unit rumah RS PLUS Type 39 / 126 M2 di perumahan Taman Karya Asri pada Blok C No. 12 dengan harga jual yang sepakati sebesar Rp. 281.680.000.- (dua ratus delapan puluh satu juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah) yang ditandatangani oleh Terdakwa I ILHAM SORDIMAN Bin SORDIMAN selaku marketing sebagai penerima dan diketahui Terdakwa II oleh SORDIMAN Bin KHAIRUMAN selaku Direktur Utama PT. Indorperti Harmonis tertanggal 14 September 2016. Selanjutnya uang tersebut diserahkan oleh Terdakwa I ILHAM SORDIMAN Bin SORDIMAN kepada Terdakwa II SORDIMAN Bin KHAIRUMAN selaku Direktur PT.Indorperti Harmonis.

Menimbang, bahwa Kemudian 3 (tiga) bulan setelah Saksi MUHAMMAD SUHERI telah melakukan pelunasan atas rumah yaitu sekira bulan Januari 2017, Terdakwa I ILHAM SOEDIRMAN Bin SORDIMAN di didatangi kembali oleh Saksi MUHAMMAD SUHERI di kantor pemasaran PT. Indorperti Harmonis untuk menanyakan Sertifikat Hak Milik rumah yang sudah dilunasi saksi MUHAMMAD SUHERI dan Terdakwa I ILHAM SORDIMAN Bin SORDIMAN menjawab: *"itu sudah urusan bapak SORDIMAN BIN KHAIRUMAN"* lalu Saksi MUHAMMAD SUHERI bertanya kepada Terdakwa I ILHAM SORDIMAN Bin SORDIMAN: *"dimana SORDIMAN BIN KHAIRUMAN pak ?"* dan Terdakwa I ILHAM SORDIMAN Bin SORDIMAN mengantarkan Saksi MUHAMMAD SUHERI dengan Terdakwa II SORDIMAN Bin KHAIRUMAN diruangan kerja Terdakwa II SORDIMAN Bin KHAIRUMAN, yang mana pada saat itu sebenarnya Terdakwa I ILHAM SORDIMAN Bin SORDIMAN sudah mengetahui bahwa Sertifikat Hak Milik atas tanah tersebut sedang dijadikan jaminan hak tanggungan di PT.Bank Bukopin Tbk oleh Terdakwa II SORDIMAN Bin KHAIRUMAN namun tidak langsung mengatakanya kepada Saksi



MUHAMMAD SUHERI dan tetap mengarahkan Saksi MUHAMMAD SUHERI untuk bertemu dengan Terdakwa II SORDIMAN Bin KHAIRUMAN.

Menimbang, bahwa Selanjutnya pada saat Saksi MUHAMMAD SUHERI bertanya kepada Terdakwa II SORDIMAN Bin KHAIRUMAN : *"mana Sertifikat Hak Milik rumah yang sudah korban lunasi pak ?"* lalu Terdakwa II SORDIMAN BIN KHAIRUMAN menjawab : *"nanti bulan Agustus 2017 sudah siap itu pak"* namun sampai sekarang Terdakwa II SORDIMAN Bin KHAIRUMAN belum memberikan Sertifikat Hak Milik atas rumah tersebut kepada Saksi MUHAMMAD SUHERI. Yang mana kesepakatan awal sertifikat hak milik atas rumah tersebut seharusnya sudah diserahkan sejak 3 (tiga) bulan setelah Saksi MUHAMMAD SUHERI melakukan pelunasan atas rumah tersebut. Karena Saksi MUHAMMAD SUHERI terus mendesak Terdakwa II SORDIMAN Bin KHAIRUMAN, pada bulan Januari 2018, Terdakwa II SORDIMAN Bin KHAIRUMAN memberikan Fotocopy Sertifikat Hak Milik atas nama SORDIMAN atas rumah tersebut dan setelah Saksi MUHAMMAD SUHERI membaca sertifikat tersebut ternyata ada tulisan bahwa Sertifikat adalah milik pemegang hak tanggungan PT.Bank Bukopin Tbk.

Menimbang, bahwa kemudian sekira Bulan Januari Tahun 2019, Saksi MUHAMMAD SUHERI melakukan pengecekan ke Bank Bukopin Jln. Sudirman Kota Pekanbaru mempertanyakan terhadap sertifikat hak milik Nomor: 05.01.08.03.1.08869 an. SORDIMAN Bin KHAIRUMAN atas tanah dan bangunan rumah di perumahan Taman Karya Asri dengan Type RS Plus 39/126 blok C No. 12 dan ternyata benar Sertifikat asli atas rumah tersebut berada di PT.Bank Bukopin Tbk sebagai jaminan pinjaman kredit modal sejak tahun 2011 dan masih atas nama Terdakwa II SORDIMAN Bin KHAIRUMAN yang mana Sertifikat tersebut belum dapat diambil karena masih harus membayar royalti di PT. Bank Bukopin Tbk sebesar Rp.60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah).

Menimbang, bahwa Terdakwa I ILHAM SORDIMAN Bin SORDIMAN dan Terdakwa II SORDIMAN BIN KHAIRUMAN Bin KHAIRUMAN dengan sengaja tidak memberi tahukan kepada saksi MUHAMMAD SUHERI bahwa tanah perumahan yg dijual kepada Saksi MUHAMMAD SUHERI merupakan hak tanggungan Bank bukopin mulai dari awal perjanjian pengikatan sehingga membuat saksi MUHAMMAD SUHERI terpedaya untuk melakukan perjanjian pembelian atas rumah tersebut



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id



Menimbang, bahwa Terdakwa I ILHAM SORDIMAN Bin SORDIMAN bersama-sama Terdakwa II SORDIMAN Bin KHAIRUMAN telah menggunakan uang milik Saksi MUHAMMAD SUHERI dari sebesar Rp. 281.680.000,- (dua ratus delapan puluh satu juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah) untuk pembayaran angsuran tanah perumahan Taman Karya Asri kepada pemilik tanah an. HJ. BUYUNG METROS sekira bulan September 2016 adalah sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) untuk pembayaran angsuran tanah perumahan Taman Karya Asri kepada Sdr HJ. BUYUNG METROS di kantor pemasaran PT Indorperti Harmonis.

Menimbang, bahwa ahli DR.ERDIANTO, S.H.M.Hum selaku ahli pidana menerangkan bahwa dalam tindak pidana penipuan bukan tentang pelanggaran atas perjanjian, tetapi berkaitan dengan peristiwa di awal perjanjian dimana ada rangkaian kata bohong yang menggerakan orang untuk menyerahkan barang atau mengikatkan diri dalam suatu perjanjian yang jika fakta yang sebenarnya diketahui oleh korban atau pihak kedua, maka korban atau pihak kedua tersebut tidak akan menyerahkan barang atau tidak akan bersedia mengikatkan diri dalam perjanjian karena ada kebohongan dalam perjanjian, maka perjanjian semacam itu harus dianggap tidak sah dan harus dianggap tidak pernah ada.

Menimbang, bahwa akibat dari perbuatan Terdakwa I ILHAM SORDIMAN Bin SORDIMAN bersama-sama Terdakwa II SORDIMAN Bin KHAIRUMAN menyebabkan Saksi MUHAMMAD SUHERI mengalami kerugian sebesar Rp.281.680.000,00 (dua ratus delapan satu juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah) menyebabkan Saksi MUHAMMAD SUHERI mengalami kerugian sebesar Rp.281.680.000,00 (dua ratus delapan puluh satu juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah).

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

Menimbang, bahwa oleh karena semua unsur dakwaan Pasal 378 KUHPidana Jo Pasal 55 ayat (1) Ke-1 KUHPidana sebagaimana telah diuraikan diatas, telah terpenuhi dan terbukti dalam perbuatan Para Terdakwa, maka dapat dinyatakan bahwa Para Terdakwa telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana sebagaimana didakwakan pada dakwaan Kesatu Penuntut Umum;

Menimbang, bahwa dalam persidangan, Penasihat Hukum Para Terdakwa telah mengajukan pledoi / pembelaan secara tertulis tanggal 15 Desember 2022 yang pada pokoknya memohon kepada yang terhormat Majelis

Halaman 89 dari 96 Halaman Putusan Nomor 982/Pid.B/2022/PN Pbr



Hakim, untuk menjatuhkan putusan yang **Seringan – ringannya / Seadil - adilnya** sesuai dengan kesalahan yang telah diperbuat oleh Terdakwa sehingga apabila Terdakwa telah selesai melaksanakan tanggung jawab pidananya nanti dapat melanjutkan kehidupannya menjadi lebih baik lagi daripada sebelumnya dengan pertimbangan sebagai berikut :

1. Terdakwa I dalam perkara a quo bertindak semata-mata atas perintah Terdakwa II layaknya atasan kepada bawahan;
2. Terdakwa II merupakan tulang punggung keluarga;
3. Para Terdakwa belum pernah dihukum;
4. Para Terdakwa sopan di dalam persidangan dan mengakui segala perbuatan yang dilakukannya;
5. Para Terdakwa menyesali segala perbuatannya dan berjanji tidak akan mengulangnya lagi.

Menimbang, bahwa dari hal-hal yang disampaikan Penasihat Hukum Terdakwa dalam Pledoi / Pembelaannya, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena seluruh unsur dari Pasal 378 KUH Pidana Jo Pasal 55 ayat (1) Ke-1 KUH Pidana telah terbukti dari uraian perbuatan Terdakwa, maka Pledoi / Pembelaan Penasihat Hukum Terdakwa tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan, oleh karena itu haruslah dikesampingkan, sehingga amar yang dijatuhkan kepada Terdakwa telah adil sebagaimana dalam amar putusan dibawah ini;

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

Menimbang, bahwa oleh karena Terdakwa terbukti bersalah maka Terdakwa harus dijatuhkan pidana yang setimpal dengan perbuatannya;

Menimbang, bahwa oleh karena selama proses perkara ini berjalan, kepada Para Terdakwa telah dilakukan penahanan secara sah maka lamanya Para Terdakwa berada dalam tahanan sementara tersebut, haruslah dikurangkan seluruhnya dengan pidana yang di jatuhkan;

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

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

Halaman 90 dari 96 Halaman Putusan Nomor 982/Pid.B/2022/PN Pbr



- A. 1 (satu) lembar brosur perumahan Taman Karya Asri RS Plus Type 39/126 m²;
- B. 1(satu) lembar bukti penerimaan uang dari MUHAMMAD SUHERI dengan Kop PT. Indoperti Harmonis sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) untuk “Pembayaran Booking Fee pembelian 1 (satu) unit rumah dengan keterangan “Booking Fee untuk pembelian 1 (satu) unit rumah RS Plus Type 39/126 m² di Perumahan Taman Karya Asri pada Blok C – 12 dengan harga jual disepakati sebesar Rp. 212.500.000,-“, yang dibayar dan ditandatangani di Pekanbaru tanggal 5 Oktober 2015 oleh an. MUHAMMAD SUHERI dan diterima an. ILHAM S serta diketahui an. SODIRMAN.
- C. 1 (satu) lembar bukti penerimaan uang dari M. SUHERI dengan Kop PT. Indoperti Harmonis sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) untuk “Pembayaran I (pertama) pembelian 1 (satu) unit rumah type RS Plus 39/126 m²” dengan keterangan “Pembayaran I (pertama) pembelian 1 (satu) unit rumah RS Plus Type 39/126 m² di Perumahan Taman Karya Asri pada Blok C – 12 atas nama Bpk. MUHAMMAD SUHERI, Dimana harga jual + biaya Adm yang disepakati sebesar Rp. 212.500.000,-, Sisa pembayaran adalah sebesar Rp. 107.500.000,- (seratus tujuh juta lima ratus ribu rupiah), yang dibayar dan ditandatangani di Pekanbaru tanggal 08 Oktober 2015 oleh an. M. SUHERI dan diterima an. ILHAM S serta diketahui an. SODIRMAN.
- D. 1 (satu) lembar bukti penerimaan uang dari M. SUHERI dengan Kop PT. Indoperti Harmonis sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) untuk “Pembayaran Biaya Tambahan Perubahan/Penambahan Fisik Bangunan” dengan keterangan “Pembayaran Biaya tambahan Perubahan Fisik Bangunan unit rumah RS Plus Type 39 Blok C No. 12 an. M. SUHERI, luasan perubahan/penambahan Fisik Bangunan adalah 23,27 m², total Biaya Penambahan Fisik Bangunan sebesar Rp. 69.180.000,-, Sisa pembayaran Rp. 19.180.000,- akan dibayarkan sesuai dengan tanggal kesepakatan, yang dibayar dan ditandatangani di Pekanbaru tanggal 20 Oktober 2015 oleh an. M. SUHERI dan diterima an. ILHAM S serta diketahui an. SODIRMAN.
- E. 1 (satu) lembar bukti penerimaan uang dengan Kop PT. Indoperti Harmonis sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dari M. SUHERI untuk “Pembayaran Biaya Tambahan Perubahan/Penambahan Fisik Bangunan” dengan keterangan “Pembayaran Pembelian 1 (satu) unit rumah RS Plus

Halaman 91 dari 96 Halaman Putusan Nomor 982/Pid.B/2022/PN Pbr



Type 39/126 m2 Blok C No. 12 an. M. SUHERI, sisa yang akan dibayarkan sebesar Rp. 76.680.000,- (tujuh puluh enam juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah,-) Total yang telah dibayarkan sebesar Rp. 205.000.000,- (dua ratus lima juta rupiah), yang dibayar dan ditandatangani di Pekanbaru tanggal 14 Maret 2016 oleh an. M. SUHERI dan diterima an. ILHAM S serta diketahui an. SODIRMAN.

F. 1 (satu) lembar bukti penerimaan uang dengan Kop PT. Indoperti Harmonis sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) dari M. SUHERI untuk "Pembayaran Biaya Tambahan Perubahan/Penambahan Fisik Bangunan" dengan keterangan "Pembayaran Pembelian 1 (satu) unit rumah RS Plus Type 39/126 m² Blok C No. 12 an. M. SUHERI, sisa yang akan dibayarkan sebesar Rp. 56.680.000,- (lima puluh enam juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah,-) Total yang telah dibayarkan sebesar Rp. 225.000.000,- (dua ratus dua puluh lima juta rupiah), yang dibayar dan ditandatangani di Pekanbaru tanggal 17 April 2016 oleh an. M. SUHERI dan diterima an. ANNA.R serta diketahui an. SODIRMAN.

G. 1 (satu) lembar bukti penerimaan uang dengan Kop PT. Indoperti Harmonis sebesar Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) dari M. SUHERI untuk "Pembayaran angsuran pembelian 1 (satu) unit rumah)" dengan keterangan "Pembayaran angsuran Pembelian 1 (satu) unit rumah Type 39/126 m² Blok C No. 12 an. M. SUHERI, sisa yang akan dibayarkan sebesar Rp. 16.680.000,- (enam belas juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah,-) Total yang telah dibayarkan sebesar Rp. 265.000.000,- (dua ratus enam puluh lima juta rupiah), yang dibayar dan ditandatangani di Pekanbaru tanggal 16 Mei 2016 oleh an. M. SUHERI dan diterima an. ILHAM S serta diketahui an. SODIRMAN.

H. 1 (satu) lembar bukti penerimaan uang dengan Kop PT. Indoperti Harmonis sebesar Rp. 16.680.000,- (enam belas juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah,-) dari M. SUHERI untuk "Pembayaran angsuran pembelian rumah 1 (satu) unit rumah)" dengan keterangan "Pembayaran angsuran rumah Type 39/126 m² Blok C No. 12, sisa yang akan dibayarkan LUNAS, Total yang telah dibayarkan sebesar Rp. 281.680.000,- (dua ratus delapan puluh satu juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah), yang dibayar dan ditandatangani di Pekanbaru tanggal 14 September 2016 oleh an. M. SUHERI dan diterima an. ILHAM S serta diketahui an. SODIRMAN.



Oleh karena barang bukti tersebut telah selesai dipergunakan sebagai barang bukti dalam persidangan ini, maka selanjutnya barang bukti tersebut **Dikembalikan kepada Terdakwa II SORDIMAN Bin KHAIRUMAN;**

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

Keadaan yang memberatkan:

- Perbuatan Para Terdakwa menyebabkan saksi korban mengalami kerugian;

Keadaan yang meringankan:

- Para Terdakwa mengakui perbuatannya dan menyesalinya;
- Para Terdakwa bersikap sopan di persidangan;
- Para Terdakwa belum pernah dihukum;

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

Memperhatikan, Pasal 378 KUH Pidana Jo Pasal 55 ayat (1) Ke-1 KUHPidana dan Undang-undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

1. Menyatakan Terdakwa I. **ILHAM SORDIMAN Bin SORDIMAN** dan Terdakwa II. **SORDIMAN Bin KHAIRUMAN** tersebut diatas telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana **“Turut serta melakukan penipuan”** sebagaimana dalam dakwaan Kesatu;
2. Menjatuhkan pidana kepada Para Terdakwa oleh karena itu dengan pidana penjara masing-masing selama **4 (empat) bulan**;
3. Menetapkan masa penangkapan dan penahanan yang telah dijalani oleh Para Terdakwa dikurangkan seluruhnya dari pidana yang dijatuhkan;
4. Menetapkan Para Terdakwa tetap berada dalam tahanan;
5. Menetapkan barang bukti berupa :
 - A. 1 (satu) lembar brosur perumahan Taman Karya Asri RS Plus Type 39/126 m²;
 - B. 1(satu) lembar bukti penerimaan uang dari MUHAMMAD SUHERI dengan Kop PT. Indoperti Harmonis sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) untuk “Pembayaran Booking Fee pembelian 1 (satu) unit rumah dengan keterangan “Booking Fee untuk pembelian 1 (satu) unit rumah RS Plus Type 39/126 m² di Perumahan Taman Karya Asri pada Blok C –

Halaman 93 dari 96 Halaman Putusan Nomor 982/Pid.B/2022/PN Pbr



12 dengan harga jual disepakati sebesar Rp. 212.500.000,-, yang dibayar dan ditandatangani di Pekanbaru tanggal 5 Oktober 2015 oleh an. MUHAMMAD SUHERI dan diterima an. ILHAM S serta diketahui an. SODIRMAN.

C. 1 (satu) lembar bukti penerimaan uang dari M. SUHERI dengan Kop PT. Indoperti Harmonis sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) untuk "Pembayaran I (pertama) pembelian 1 (satu) unit rumah type RS Plus 39/126 m²" dengan keterangan "Pembayaran I (pertama) pembelian 1 (satu) unit rumah RS Plus Type 39/126 m² di Perumahan Taman Karya Asri pada Blok C – 12 atas nama Bpk. MUHAMMAD SUHERI, Dimana harga jual + biaya Adm yang disepakati sebesar Rp. 212.500.000,-, Sisa pembayaran adalah sebesar Rp. 107.500.000,- (seratus tujuh juta lima ratus ribu rupiah), yang dibayar dan ditandatangani di Pekanbaru tanggal 08 Oktober 2015 oleh an. M. SUHERI dan diterima an. ILHAM S serta diketahui an. SODIRMAN.

D. 1 (satu) lembar bukti penerimaan uang dari M. SUHERI dengan Kop PT. Indoperti Harmonis sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) untuk "Pembayaran Biaya Tambahan Perubahan/Penambahan Fisik Bangunan" dengan keterangan "Pembayaran Biaya tambahan Perubahan Fisik Bangunan unit rumah RS Plus Type 39 Blok C No. 12 an. M. SUHERI, luasan perubahan/penambahan Fisik Bangunan adalah 23,27 m², total Biaya Penambahan Fisik Bangunan sebesar Rp. 69.180.000,-, Sisa pembayaran Rp. 19.180.000,- akan dibayarkan sesuai dengan tanggal kesepakatan, yang dibayar dan ditandatangani di Pekanbaru tanggal 20 Oktober 2015 oleh an. M. SUHERI dan diterima an. ILHAM S serta diketahui an. SODIRMAN.

E. 1 (satu) lembar bukti penerimaan uang dengan Kop PT. Indoperti Harmonis sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dari M. SUHERI untuk "Pembayaran Biaya Tambahan Perubahan/Penambahan Fisik Bangunan" dengan keterangan "Pembayaran Pembelian 1 (satu) unit rumah RS Plus Type 39/126 m² Blok C No. 12 an. M. SUHERI, sisa yang akan dibayarkan sebesar Rp. 76.680.000,- (tujuh puluh enam juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah,-) Total yang telah dibayarkan sebesar Rp. 205.000.000,- (dua ratus lima juta rupiah), yang dibayar dan ditandatangani di Pekanbaru tanggal 14 Maret 2016 oleh an. M. SUHERI dan diterima an. ILHAM S serta diketahui an. SODIRMAN.

Halaman 94 dari 96 Halaman Putusan Nomor 982/Pid.B/2022/PN Pbr



F. 1 (satu) lembar bukti penerimaan uang dengan Kop PT. Indoperti Harmonis sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) dari M. SUHERI untuk "Pembayaran Biaya Tambahan Perubahan/Penambahan Fisik Bangunan" dengan keterangan "Pembayaran Pembelian 1 (satu) unit rumah RS Plus Type 39/126 m² Blok C No. 12 an. M. SUHERI, sisa yang akan dibayarkan sebesar Rp. 56.680.000,- (lima puluh enam juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah,-) Total yang telah dibayarkan sebesar Rp. 225.000.000,- (dua ratus dua puluh lima juta rupiah), yang dibayar dan ditandatangani di Pekanbaru tanggal 17 April 2016 oleh an. M. SUHERI dan diterima an. ANNA.R serta diketahui an. SODIRMAN.

G.1 (satu) lembar bukti penerimaan uang dengan Kop PT. Indoperti Harmonis sebesar Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) dari M. SUHERI untuk "Pembayaran angsuran pembelian 1 (satu) unit rumah)" dengan keterangan "Pembayaran angsuran Pembelian 1 (satu) unit rumah Type 39/126 m² Blok C No. 12 an. M. SUHERI, sisa yang akan dibayarkan sebesar Rp. 16.680.000,- (enam belas juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah,-) Total yang telah dibayarkan sebesar Rp. 265.000.000,- (dua ratus enam puluh lima juta rupiah), yang dibayar dan ditandatangani di Pekanbaru tanggal 16 Mei 2016 oleh an. M. SUHERI dan diterima an. ILHAM S serta diketahui an. SODIRMAN.

H. 1 (satu) lembar bukti penerimaan uang dengan Kop PT. Indoperti Harmonis sebesar Rp. 16.680.000,- (enam belas juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah,-) dari M. SUHERI untuk "Pembayaran angsuran pembelian rumah 1 (satu) unit rumah)" dengan keterangan "Pembayaran angsuran rumah Type 39/126 m² Blok C No. 12, sisa yang akan dibayarkan LUNAS, Total yang telah dibayarkan sebesar Rp. 281.680.000,- (dua ratus delapan puluh satu juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah), yang dibayar dan ditandatangani di Pekanbaru tanggal 14 September 2016 oleh an. M. SUHERI dan diterima an. ILHAM S serta diketahui an. SODIRMAN.

Dikembalikan kepada Terdakwa II SORDIMAN Bin KHAIRUMAN.

6. Membebani Para Terdakwa untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp2.000,00 (dua ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pekanbaru, pada hari **Senin**, tanggal **19 Desember 2022**,

Halaman 95 dari 96 Halaman Putusan Nomor 982/Pid.B/2022/PN Pbr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id



oleh **Daniel Ronald, S.H., M.Hum.**, sebagai Hakim Ketua, **Dr. Salomo Ginting, S.H., M.H.**, dan **Zefri Mayeldo Harahap, S.H., M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan mana diucapkan pada hari **Selasa**, tanggal **20 Desember 2022**, dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh **Daniel Ronald, S.H., M.Hum.**, sebagai Hakim Ketua Majelis, **Dr. Salomo Ginting, S.H., M.H.**, dan **Andi Hendrawan, S.H., M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota tersebut dengan dibantu **Suryani Afan, S.H.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Pekanbaru dengan dihadiri oleh **T. Harly Mulyatie, S.H.**, Penuntut Umum dan Para Terdakwa serta Penasihat Hukumnya secara teleconference.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

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

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

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

Panitera Pengganti,

Suryani Afan, S.H.