



**PUTUSAN**

Nomor 175/Pid.B/2024/PN Sgm

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

1. Nama lengkap : **IRSAN HADIANA;**
2. Tempat lahir : Bogor;
3. Umur/Tanggal lahir : 50 tahun / 22 April 1974;
4. Jenis kelamin : Laki-laki;
5. Kebangsaan : Indonesia;
6. Tempat tinggal : Ahfa Residence No.1 Jl.Poros Pattalassang Dusun Lamuru RT.001 RW.002 Kel.Sungguminasa Kec.Pattalassang Kab.Gowa atau Perumahan Citraland Celebes Blok F 9 No.15 atau Jl. Bunisari Nomor 10 RT.002 RW.011 Kel.Gadobangkong Kec.Ngamrah Kab.Bandung Barat;
7. Agama : Islam;
8. Pekerjaan : Karyawan Swasta;

Terdakwa Irsan Hadiana ditahan dalam tahanan rutan oleh:

1. Penyidik sejak tanggal 8 Mei 2024 sampai dengan tanggal 27 Mei 2024;
2. Penuntut Umum sejak tanggal 28 Mei 2024 sampai dengan tanggal 16 Juni 2024;
3. Hakim Pengadilan Negeri sejak tanggal 13 Juni 2024 sampai dengan tanggal 12 Juli 2024;
4. Hakim Pengadilan Negeri Perpanjangan oleh Ketua Pengadilan Negeri sejak tanggal 13 Juli 2024 sampai dengan tanggal 10 September 2024;

Terdakwa didampingi Penasihat Hukum Zul Afrianto Ruslan, S.H.,M.H.dkk berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 20 Mei 2024 yang telah didaftarkan dibawah register Nomor 63/KP-Pid/HK/VII/2024/PN Sgm tanggal 2 Juli 2024.

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca:

- Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Sungguminasa Nomor 175/Pid.B/2024/PN Sgm tanggal 13 Juni 2024 tentang penunjukan Majelis Hakim;
- Penetapan Majelis Hakim Nomor 175/Pid.B/2024/PN Sgm tanggal 13 Juni 2024 tentang penetapan hari sidang;
- Berkas perkara dan surat-surat lain yang bersangkutan;

Halaman 1 dari 31 Putusan Nomor 175/Pid.B/2024/PN Sgm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Setelah mendengar keterangan Saksi-saksi dan Terdakwa.

Setelah memperhatikan dan memperlihatkan barang bukti kepada Saksi-saksi dan Terdakwa.

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

1. Menyatakan terdakwa **IRSAN HADIANA** telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana "**PENIPUAN**" sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 378 KUHP yang didakwakan kepada terdakwa;
2. Menjatuhkan Pidana terhadap terdakwa **IRSAN HADIANA** oleh karena itu dengan pidana penjara selama **7 (Tujuh) Bulan** dengan dikurangi selama terdakwa berada dalam tahanan dengan perintah agar terdakwa tetap berada dalam tahanan;
3. Menyatakan Barang Bukti berupa :
  - ☐ 1 (satu) lembar asli Formulir Pemesanan Unit Ahfa Residence tertanggal 22 Agustus 2020;
  - ☐ 1 (satu) lembar asli Kwitansi pembayaran DP No 295 tanggal 05/09/2020;
  - ☐ 1 (satu) lembar asli Kwitansi pembayaran DP No 298 tanggal 07/09/2020;
  - ☐ 1 (satu) rangkap asli Surat Perjanjian Pendahuluan Jual Beli No: 055/PPJB/AR/AKU/IX/2020 tertanggal 4 September 2020;
  - ☐ 2 (dua) lembar asli surat Notulen Kesepakatan tertanggal 22 Agustus 2022;
  - ☐ 1 (satu) lembar asli rekening koran Bank sulselbar periode transaksi tanggal 14-10-2020 dan tanggal 17-11-2020;
  - ☐ 1 (satu) rangkap asli rekening koran Bank Bri periode transaksi : 01/12/20 – 31/12/20;
  - ☐ 1 (satu) lembar asli rekening koran Bank sulselbar periode transaksi tanggal 27-01-2021;
  - ☐ 1 (satu) rangkap asli rekening koran Bank Bri periode transaksi 01/02/21 – 28/02/21;
  - ☐ 1 (satu) rangkap asli rekening koran Bank Bri periode transaksi 01/03/21 – 31/03/21;
  - ☐ 1 (satu) lembar asli rekening koran Bank sulselbar periode transaksi tanggal 26-04-2021;
  - ☐ 1 (satu) lembar asli rekening koran Bank sulselbar periode transaksi tanggal 31-05-2021 dan tanggal 29-06-2021;

Halaman 2 dari 31 Putusan Nomor 175/Pid.B/2024/PN Sgm

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 (satu) lembar asli rekening koran Bank Sulselbar periode transaksi tanggal 27-07-2021;
- 1 (satu) lembar asli rekening koran Bank Sulselbar periode transaksi tanggal 27-09-2021;
- 1 (satu) lembar asli rekening koran Bank Sulselbar periode transaksi tanggal 29-10-2021;
- 1 (satu) rangkap asli rekening koran Bank Bri periode transaksi : 01/11/21 – 30/11/21;
- 1 (satu) rangkap asli rekening koran Bank Bri periode transaksi : 01/12/21 – 31/12/21;
- 1 (satu) rangkap asli rekening koran Bank Bri periode transaksi : 01/01/22 – 31/01/22;
- 1 (satu) rangkap asli rekening koran Bank Bri periode transaksi : 01/02/22 – 28/02/22;
- 1 (satu) lembar asli rekening koran Bank Sulselbar periode transaksi tanggal 25-03-2022;
- 1 (satu) rangkap asli rekening koran Bank Bri periode transaksi : 01/04/22 – 30/04/22;
- 1 (satu) rangkap asli rekening koran Bank Bri periode transaksi : 01/05/22 – 31/05/22;
- 1 (satu) rangkap asli rekening koran Bank Bri periode transaksi : 01/06/22 – 30/06/22;
- 1 (satu) rangkap asli rekening koran Bank Bri periode transaksi : 01/07/22 – 31/07/22;
- 1 (satu) rangkap asli rekening koran Bank Bri periode transaksi : 01/08/22 – 31/08/22;
- 1 (satu) rangkap asli rekening koran Bank Bri periode transaksi : 01/09/22 – 30/09/22;
- 1 (satu) rangkap asli rekening koran Bank Bri periode transaksi : 01/10/22 – 31/10/22;
- 1 (satu) rangkap asli rekening koran Bank Bri periode transaksi : 01/11/22 – 30/11/22.

## **Dikembalikan kepada Saksi Aswar Putra, SH.**

- 1 (satu) lembar asli History Pembayaran atas nama Nama NURUL MUCHLISA Blok D 49 Type 30/60.

## **Dikembalikan kepada Terdakwa.**

- 1 (satu) lembar Master Plan Perumahan Ahfa Residence.

## **Dikembalikan kepada Saksi Riza Zulkifli Johor.**

Halaman 3 dari 31 Putusan Nomor 175/Pid.B/2024/PN Sgm

### 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)



4. Menetapkan agar terdakwa dibebani untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 2.000,- (Dua Ribu Rupiah).

Menimbang, bahwa atas tuntutan pidana Penuntut Umum, Terdakwa melalui Penasihat Hukumnya mengajukan pembelaan secara tertulis yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan Pledoi Terdakwa untuk keseluruhan;
2. Menyatakan tuntutan yang dibuat oleh Penuntut Umum Batal Demi Hukum;
3. Menyatakan untuk menolak tuntutan dari Jaksa Penuntut Umum untuk keseluruhan atau setidaknya tidak dapat diterima;
4. Menyatakan Terdakwa atas nama Irsan hadiana tidak melakukan tindak pidana sebagaimana tuntutan dari Jaksa Penuntut Umum.
5. Membebaskan Terdakwa atas nama Irsan hadiana dari segala macam tuntutan.
6. Membebaskan biaya perkara yang timbul kepada Negara

Jika Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sungguminasa berkehendak lain Mohon Putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa atas pembelaan Terdakwa, Penuntut Umum secara tertulis menanggapi dalam Repliknya yang pada pokoknya tetap pada tuntutannya.

Menimbang, bahwa atas Replik Penuntut Umum tersebut, Penasihat Hukum Terdakwa menanggapi secara lisan yang pada pokoknya tetap pada pembelaannya.

Menimbang, bahwa Terdakwa dihadapkan ke depan persidangan berdasarkan Surat Dakwaan sebagai berikut :

**Kesatu :**

Bahwa ia Terdakwa **IRSAN HADIANA** (sebagai Direktur Utama PT. Afha Karya Utama) pada hari waktu dan tanggalnya sudah tidak ingat lagi dalam bulan Agustus tahun 2020, atau setidaknya pada suatu waktu tertentu dalam tahun 2020, bertempat di Perumahan Ahfa Residence No.1 Jl.Poros Pattalassang Dusun Lamuru RT/RW 001/002 Kelurahan Sungguminasa Kecamatan Pattalassang Kabupaten Gowa atau setidaknya tidaknya pada suatu tempat lain yang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Gowa yang berhak untuk memeriksa dan mengadilinya, **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 yakni saksi korban NURUL MUCHLISA untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya, atau supaya memberi utang maupun**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**menghapuskan piutang**, perbuatan tersebut dilakukan oleh Terdakwa dengan cara sebagai berikut :

Bahwa pada waktu dan tempat seperti tersebut di atas, awalnya saat saksi korban Nurul Muchlisa bersama suaminya saksi Aswar Putra hendak membeli sebuah rumah dan mendatangi perumahan Afha Residence yang berlokasi di Jl.Poros Pattalassang Dusun Lamuru RT/RW 001/002 Kel.Sungguminasa Kec. Pattalassang Kab.Gowa. kemudian saksi korban bertemu dengan salah satu marketing atas nama Wiwik Fitrianiingsih yang menjelaskan tipe-tipe rumah dan harga rumah, kemudian Terdakwa memperlihatkan contoh rumah dari bangunan Ahfa Residence yang akan dibuat Terdakwa untuk saksi korban serta pembayarannya dengan sistem syariah dan tanpa riba serta Terdakwa menjanjikan akan dilakukan serah terima rumah jika DP telah lunas dan pembayaran angsuran 24 bulan atau 24 kali sehingga saksi korban dan suaminya tertarik dan yakin dengan dituangkan dalam surat perjanjian jual beli, sehingga saksi korban dan suami setuju untuk membeli 1 (satu) unit rumah Tipe 30/60 Blok D No.49 dengan rincian Biaya DP sebagai berikut :

1. Pembayaran Pertama Tanggal 22 Agustus 2020 sebesar Rp. 5.000.000,- (Lima juta rupiah) diberikan kepada Saksi Wiwik Fitrianiingsih untuk pemesanan Unit;
  2. Pembayaran kedua tanggal 05 September 2020 sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) diberikan kepada terdakwa sebagai DP awal;
  3. Pembayaran ketiga tanggal 07 September 2020 sebesar Rp. 70.490.000,- (tujuh puluh juta empat ratus sembilan puluh ribu rupiah) yang diberikan kepada Saksi Riza Zulqifli untuk pembayaran DP;
- Sehingga jumlah DP keseluruhan sebesar Rp. 80.490.000,- (delapan puluh juta empat ratus sembilan puluh ribu rupiah).

Bahwa kemudian saksi korban mencicil sebanyak 64 kali terhitung sejak bulan Oktober 2020 sampai dengan bulan Nopember 2022 dengan total jumlah Rp. 69.170.634,- (enam puluh sembilan juta seratus tujuh puluh ribu enam ratus tiga puluh empat rupiah) sehingga jumlah uang saksi korban keseluruhan yang telah di setor baik tunai maupun transfer sebesar RP.149.660.634,- (seratus empat puluh sembilan juta enam ratus enam puluh ribu enam ratus tiga puluh empat rupiah) Akan tetapi setelah jangka waktu yang telah diperjanjikan tiba yakni setelah saksi korban melunasi 24 kali pembayaran, ternyata 1 (satu) unit rumah yang telah diperjanjikan tidak diserahkan oleh Terdakwa bahkan belum ada nampak pembangunan diatas tanah tersebut.

Bahwa kemudian saksi korban mendatangi Terdakwa dan Terdakwa beralasan bahwa belum dilakukan pembangunan oleh karena adanya Covid-19 sehingga Terdakwa berjanji akan memindahkan rumah pesanan saksi korban dari Blok D ke Blok C no 18 yang sudah ada pondasinya serta ada kelebihan tanahnya seluas 8,3 m2 sehingga saksi korban

Halaman 5 dari 31 Putusan Nomor 175/Pid.B/2024/PN Sgm





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan suaminya mempercayainya dan tertarik serta menyetujui perkataan Terdakwa dan Terdakwa berjanji akan serah terima rumah pada bulan Maret tahun 2023 dan jika rumah tersebut belum selesai maka Terdakwa bersedia mengembalikan semua dana yang telah saski korban setorkan tanpa ada potongan sehingga saksi korban tertarik dan setuju.

Bahwa kemudian sesuai dengan waktu yang telah Terdakwa janjikan yakni pada bulan Maret tahun 2023 ternyata Terdakwa belum menyerahkan 1 (satu) unit rumah di blok C no.18 sehingga saksi korban menagih janji Terdakwa untuk mengembalikan semua uang yang telah disetor sesuai janji Terdakwa dan sesuai surat notulen kesepakatan tetapi berkali kali Terdakwa menjanjikan dan berkali-kali juga tidak ditepati sehingga saksi korban melaporkan hal tersebut kepada Pihak yang berwajib untuk proses lebih lanjut.

Bahwa akibat dari perbuatan Terdakwa, saksi korban Nurul Muchlisa mengalami kerugian sebesar Rp. 149.660.634,- (*Seratus empat puluh Sembilan juta enam ratus enam puluh ribu enam ratus tiga puluh empat rupiah*) atau sekitar jumlah tersebut.

**Perbuatan Terdakwa Irsan Hadiana sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 378 KUHP;**

**ATAU**

**KEDUA**

Bahwa ia Terdakwa **IRSAN HADIANA** (sebagai Direktur Utama PT Afha Karya Utama) pada hari waktu dan tanggalnya sudah tidak ingat lagi dalam bulan Agustus tahun 2020, atau setidaknya-tidaknya pada suatu waktu tertentu dalam tahun 2020, bertempat di Perumahan Ahfa Residence No.1 Jl.Poros Pattalassang Dusun Lamuru RT/RW 001/002 Kelurahan Sungguminasa Kecamatan Pattalassang Kabupaten Gowa atau setidaknya tidaknya pada suatu tempat lain yang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Gowa yang berhak untuk memeriksa dan mengadilinya, **dengan sengaja dan melawan hukum memiliki barang sesuatu yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain, tetapi yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan**, perbuatan tersebut dilakukan Terdakwa dengan cara-cara sebagai berikut :

Bahwa pada waktu dan tempat seperti tersebut di atas, Awalnya saat saksi korban Nurul Muchlisa bersama suaminya yaitu saksi Aswar Putra hendak membeli sebuah rumah dan mendatangi perumahan Ahfa Residence yang berlokasi di Jl.Poros Pattalassang Dsn Lamuru RT/RW 001/002 Kel.Sungguminasa Kec. Pattalassang Kab.Gowa. kemudian saksi korban bertemu dengan salah satu marketing atas nama Wiwi dan marketing menjelaskan tipe tipe rumah dan harga rumah, kemudian Terdakwa memperlihatkan contoh rumah dari bangunan Ahfa Residence yang akan dibuat Terdakwa untuk saksi korban serta pembayarannya dengan sistem syariah dan tanpa riba serta Terdakwa menjanjikan akan dilakukan serah terima rumah jika DP telah lunas dan pembayaran angsuran 24 bulan atau 24 kali sehingga saksi korban dan suaminya tertarik dan yakin dengan dengan dituangkan

Halaman 6 dari 31 Putusan Nomor 175/Pid.B/2024/PN Sgm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam surat perjanjian jual beli, sehingga saksi korban dan suami setuju untuk membeli 1 (satu) unit rumah Tipe 30/60 Blok D No.49 dengan rincian Biaya DP sebagai berikut:

1. Pembayaran Pertama Tanggal 22 Agustus 2020 sebesar Rp. 5.000.000,- (Lima juta rupiah) diberikan kepada Saksi Wiwik Fitrianingsih untuk pemesanan Unit;
2. Pembayaran kedua tanggal 05 September 2020 sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) diberikan kepada terdakwa sebagai DP awal;
3. Pembayaran ketiga tanggal 07 September 2020 sebesar Rp. 70.490.000,- (tujuh puluh juta empat ratus sembilan puluh ribu rupiah) yang diberikan kepada Saksi Riza Zulqifli untuk pembayaran DP;

Sehingga jumlah DP keseluruhan sebesar Rp. 80.490.000,- (delapan puluh juta empat ratus sembilan puluh ribu rupiah).

Bahwa kemudian saksi korban mencicil sebanyak 64 kali sebesar Rp. 69.170.634,- (enam puluh sembilan juta seratus tujuh puluh ribu enam ratus tiga puluh empat rupiah) sehingga jumlah uang saksi korban keseluruhan yang telah di setor baik tunai maupun transfer sebesar RP.149.660.634,- Akan tetapi setelah jangka waktu yang telah diperjanjikan tiba yakni setelah saksi korban melunasi 24 kali pembayaran, ternyata 1 (satu) unit rumah yang telah diperjanjikan tidak diserahkan terimakan oleh Terdakwa bahkan belum ada nampak pembangunan diatas tanah tersebut (tempatnyapun belum ditimbun masih berbentuk semak belukar).

Bahwa kemudian saksi korban mendatangi Terdakwa dan Terdakwa beralasan bahwa belum dilakukan pembangunan oleh karena adanya Covid-19 sehingga Terdakwa berjanji akan memindahkan rumah pesanan saksi korban ke Blok C no 18 yang sudah ada pondasinya serta ada kelebihan tanahnya seluas 8,3 m<sup>2</sup> sehingga saksi korban dan suaminya mempercayainya dan tertarik serta menyetujui perkataan Terdakwa dan Terdakwa berjanji akan serah terima rumah pada bulan Maret tahun 2023 dan jika rumah tersebut belum selesai maka Terdakwa bersedia mengembalikan semua dana yang telah saksi korban setorkan tanpa ada potongan sehingga saksi korban tertarik dan setuju.

Bahwa kemudian sesuai dengan waktu yang telah Terdakwa janjikan yakni pada bulan Maret tahun 2023 ternyata Terdakwa belum menyerahkan terimakan 1 (satu) unit rumah di blok C no.18.

Bahwa uang saksi korban yang telah disetor kepada Terdakwa dan diterima oleh Terdakwa peruntukan untuk pembangunan 1 (satu) unit rumah blok C No.18 di Perumahan Afha Persada ternyata oleh Terdakwa tidak digunakan untuk pembangunan 1 (satu) unit rumah tetapi Terdakwa gunakan untuk membayar utang-utangnya dan untuk keperluan sehari-harinya sehingga saksi korban melaporkan hal tersebut kepada Pihak yang berwajib untuk proses lebih lanjut.

Halaman 7 dari 31 Putusan Nomor 175/Pid.B/2024/PN Sgm

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa akibat dari perbuatan Terdakwa, saksi korban Nurul Muchlisa mengalami kerugian sebesar Rp. 149.660.634,- (*seratus empat puluh sembilan juta enam ratus enam puluh ribu enam ratus tiga puluh empat rupiah*) atau sekitar jumlah tersebut.

**Perbuatan Terdakwa Irsan Hadiana sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 372 KUHP.**

Menimbang, bahwa atas surat dakwaan Penuntut Umum, Terdakwa menyatakan mengerti dan tidak mengajukan keberatan/eksepsi.

Menimbang, bahwa untuk membuktikan surat dakwaannya, Penuntut Umum dipersidangan telah mengajukan Saksi-saksi yang didengar keterangan sebagai berikut :

1. **Saksi ASWAR PUTRA, S.H** di bawah sumpa hpada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa Saksi pernah memberikan keterangan di Penyidik;
- Bahwa keterangan saksi di BAP Penyidik benar semua;
- Bahwa Saksi memberikan keterangan di persidangan pada hari ini sehubungan dengan kejadian yang Saksi alami;
- Bahwa Saksi kenal dengan Terdakwa pada tanggal 4 September 2020 pada saat Terdakwa dan istri Saksi membeli 1 Unit rumah di Perumahan Anfa Residence di Jln Poros Pattalasang Dusun Lamuru RT 001 / RW 002 Kelurahan Sungguminasa Kecamatan Pattalasang Kabupaten Gowa, dimana Terdakwa bertindak sebagai Direktur Utama AFHA RESIDENCE sedangkan terhadap Sdri. NURUL MUCHLISA Saksi kenal karena merupakan istri Saksi;
- Bahwa berawal pada bulan Agustus 2020 dimana Saksi dan istri Saksi yaitu Sdri. NURUL MUCHLISA datang ke perumahan AFHA RESIDENCE yang berlokasi di Jln Poros Pattalasang Dusun Lamuru RT 001 / RW 002 Kelurahan Sungguminasa Kecamatan Pattalasang Kabupaten Gowa untuk meminta informasi terkait perumahan tersebut sehingga pada saat itu Saksi bertemu dengan salah satu marketingnya atas nama WIWI dan saat itu WIWI menjelaskan type-type dan harga unit yang ada serta memperlihatkan Site Plan perumahan tersebut dan apabila Saksi dan istri berminat untuk membeli rumah maka Saksi dipersilakan untuk pilih unit dengan cara mentransfer uang sejumlah Rp 5.000.000,- (lima juta rupiah) ke rekening Terdakwa yang mana dana senilai Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) tersebut termasuk ke dalam biaya DP pembelian Rumah, sehingga berselang 2 hari kemudian Saksi mentransfer ke rekening 2200419746 atas nama IRSAN HADIANA,SE (Terdakwa) dan setelah itu Saksi meminta bukti kepada WIWI

Halaman 8 dari 31 Putusan Nomor 175/Pid.B/2024/PN Sgm





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selaku marketing dan Saksi diberikan Formulir pemesanan unit AHFA RESIDENCE Blok D No 49 tertanggal 22 Agustus 2020 dengan harga Rp. 399.767.000,- (tiga ratus sembilan puluh sembilan juta tujuh ratus enam puluh tujuh ribu rupiah), lalu kemudian dibuatkan lah perjanjian pendahuluan jual beli tanggal 04 September 2020 antara NURUL MUCHLISA, SH (istri Saksi) selaku pembeli dengan Terdakwa IRSAN HADIANA, SE (Dirt PT. Ahfa Karya Utama) selaku penjual dengan sistem pembayarannya untuk DP Rp.80.490.000 (delapan puluh juta empat ratus sembilan puluh ribu rupiah) dan sisa pembayaran sebesar Rp. 319.249.080 ( tiga ratus sembilan belas juta dua ratus empat puluh sembilan ribu delapan puluh rupiah), diangsur selama 120 bulan terhitung sejak bulan Oktober 2020 sampai dengan September 2030;

- Bahwa adapun rincian biaya DP rumah yang Saksi dan Sdri. NURUL MUCHLISA telah berikan kepada pihak PT. Ahfa Karya Utama secara bertahap sebagai berikut :

- tanggal 22 Agustus 2020 sebesar Rp 5.000.000,- (lima juta rupiah);
- tanggal 5 September 2020 sebesar Rp 5.000.000,- (lima juta rupiah);
- tanggal 7 September 2020 sebesar Rp 70.490.000,- (tujuh puluh juta empat ratus sembilan puluh ribu rupiah);

selanjutnya Saksi mulai melakukan pembayaran angsuran terhitung sejak bulan Oktober 2020 sampai dengan Nopember 2022 (26 kali angsuran) dengan total Rp.69.170.634,- (enam puluh sembilan juta seratus tujuh puluh ribu enam ratus tiga puluh empat rupiah) sehingga total dana yang telah Saksi dan istri Saksi (NURUL MUCHLISA) berikan kepada Sdr. IRSAN HADIANA untuk pembayaran pembelian 1 Unit rumah di Perumahan Ahfa Residence sebesar Rp.149.660.634,- (seratus empat puluh sembilan juta enam ratus enam puluh ribu enam ratus tiga puluh empat rupiah).

- Bahwa saat itu serah terima unit rumah Blok D No 49 tersebut akan dilakukan apabila pembayaran DP telah lunas dan juga pembayaran angsuran selama 24 kali telah terbayar sebagaimana tertuang dalam Pasal 7 perjanjian jual beli antara Terdakwa selaku penjual dan Sdri. NURUL MUCHLISA (istri Saksi) selaku pembeli dan apabila dilakukan penghitungan waktu sejak Saksi pertama kali membayar angsuran di bulan Oktober 2020, maka serah terima unit rumah Blok D No 49 tersebut seharusnya dilaksanakan pada bulan September 2022 namun faktanya setelah Saksi melunasi DP dan juga telah melakukan pembayaran angsuran sebanyak 26 kali, Unit rumah Blok D No 49 tersebut tetap tidak di serahterimakan oleh

Halaman 9 dari 31 Putusan Nomor 175/Pid.B/2024/PN Sgm

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terdakwa kepada Saksi dan juga istri Saksi karena tidak ada progress pembangunan sama sekali;

- Bahwa penyebab sehingga Terdakwa tidak melakukan serah terima Unit rumah Blok D No 49 tersebut kepada saksi dan juga istri saksi sedangkan saksi telah melakukan pelunasan DP dan juga telah melakukan pembayaran angsuran selama 26 kali terhitung sejak bulan Oktober 2020 sampai bulan Nopember 2022 yaitu pada saat Saksi mengkonfirmasi sekaitan dengan serah terima unit blok D No 49 tersebut kepada Terdakwa pada bulan Agustus 2022, Terdakwa mengatakan bahwa unit rumah Blok D No 49 tersebut tidak diserahterimakan dikarenakan tidak ada pembangunan unit rumah sama sekali yang di kerjakan oleh Terdakwa kemudian Terdakwa kembali menjanjikan kepada Saksi dan istri Saksi bahwa untuk Unit rumah pesanan Saksi dan istri Saksi tersebut akan dipindahkan yang mana awalnya di Blok D No 49 akan di pindahkan ke blok C No 18 dan juga Saksi dan istri Saksi janjikan akan diberikan kelebihan tanah seluas 8.3 m dan apabila pembangunan unit rumah pengganti yang blok C No 18 tersebut tidak selesai pembangunannya pada bulan Maret 2023 maka Terdakwa berjanji akan mengembalikan seluruh biaya yang telah Saksi setorkan sebagaimana dituangkan dalam Notulen Kesepakatan tertanggal 22 Agustus 2022 namun faktanya memasuki bulan Maret 2023 unit rumah pengganti yang blok C No 18 tersebut tetap tidak di serah terimakan kepada Saksi karena pembangunannya tidak selesai dan juga biaya yang telah Saksi setorkan juga tidak dikembalikan oleh Terdakwa;
- Bahwa saat itu Saksi pernah datang langsung untuk melakukan pengecekan di lokasi pembangunan Unit rumah Blok D No 49 dan pada saat itu bulan Agustus 2022 lokasi tersebut masih dalam bentuk tanah kosong dan belum ada bangunan sama sekali;
- Bahwa setelah 1 Unit rumah Blok C No 18 tersebut tidak di serahterimakan kepada Saksi dan istri Saksi, sampai saat ini Terdakwa tidak mengembalikan seluruh biaya yang telah Saksi setorkan padahal Terdakwa telah menyetujui apabila unit rumah Blok C No 18 tersebut tidak diserahterimakan sampai bulan Maret maka seluruh biaya yang telah disetorkan akan dikembalikan tanpa potongan namun faktanya sampai saat ini Terdakwa tidak mengembalikan biaya tersebut;
- Bahwa pada saat bulan Maret 2023 Saksi sudan menghubungi Terdakwa via telpon dan juga Saksi sudan mencoba mencari Terdakwa di kantornya namun Terdakwa sudah tidak mau merespon telpon Saksi dan juga tidak bisa di temui di kantor sehingga Saksi sempat mempertanyakan kepada

Halaman 10 dari 31 Putusan Nomor 175/Pid.B/2024/PN Sgm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

stafnya atas nama RIZA terkait dengan pembangunan unit pengganti Blok C No 18 yang sampai dengan waktu yang telah di sepakati yaitu bulan Maret 2023 pembangunannya tidak selesai namun pada saat itu Sdr. RIZA hanya menyampaikan bahwa akan meneruskan pertanyaan Saksi tersebut kepada pimpinannya namun tidak pernah ada jawaban kepada Saksi sampai saat ini;

- Bahwa kerugian yang Saksi alami sebesar Rp.149.560.000,- (seratus empat puluh sembilan juta lima ratus enam puluh ribu rupiah);
- Bahwa pada saat Saksi mengkonfirmasi sekaitan dengan serah terima unit blok D No 49 tersebut kepada Terdakwa pada bulan Agustus 2022, Terdakwa mengatakan bahwa unit rumah Blok D No 49 tersebut tidak di serahterimakan dikarenakan tidak ada pembangunan unit rumah sama sekali yang di kerjakan oleh Terdakwa dikarenakan cuaca buruk dan juga pandemic Covid;
- Bahwa Saksi terakhir bertemu dengan Terdakwa pada bulan Maret 2023, Saksi selalu mencari Terdakwa dikantornya dan Terdakwa tidak pernah menghubungi Saksi kemudian saat di Polda dipertemukan dengan Terdakwa;
- Bahwa benar direktur PT Ahfa Residence adalah Terdakwa;
- Bahwa Saksi dan Terdakwa sudah berdamai dan sudah ada surat kesepakatan perdamaianya;

Atas keterangan Saksi tersebut, Terdakwa tidak mengajukan keberatan dan membenarkan keterangan Saksi.

2. **Saksi Nurul Muchlisa, S.H.**, bersumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi pernah memberikan keterangan di Penyidik;
- Bahwa keterangan saksi di BAP Penyidik benar semua;
- Bahwa Saksi memberikan keterangan dipersidangan pada hari ini sehubungan dengan kejadian yang Saksi alami;
- Bahwa Saksi membeli 1 unit rumah Type 30 Blok D No 49 di Perumahan Ahfa Residence tersebut sekitar bulan Agustus Agustus 2020 untuk pembayaran tanda jadi pembelian rumahnya lalu kemudian pada tanggal 4 September 2022 dilakukan penandatanganan Perjanjian Pendahuluan Jual Beli antara Sdr. IRSAN HADIANA selaku penjual dan Saksi selaku pembeli yang mana pada saat penandatanganan PPJB tersebut dilakukan di kantor pemasaran Perumahan Ahfa Residence di Kecamatan Pattalassang Kab. Gowa;

Halaman 11 dari 31 Putusan Nomor 175/Pid.B/2024/PN Sgm

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa untuk kesepakatan harga pembelian 1 Unit Rumah Type 30/60 Blok D No 49 tersebut sebesar Rp.399.739.080,- (tiga ratus sembilan puluh sembilan juta tujuh ratus tiga puluh sembilan ribu delapan puluh rupiah) lalu untuk sistem pembayaran DP dibayarkan sebesar Rp. 80.490.000,- (delapan puluh juta empat ratus sembilan puluh ribu rupiah) dan untuk sisanya sebesar Rp. 319.249.080,- (tiga ratus sembilan belas juta dua ratus empat puluh sembilan ribu delapan puluh rupiah), untuk pembayarannya dilakukan secara angsuran setiap bulannya selama 120 bulan dengan pembayaran perbulannya sebesar Rp.2.660.409,- (dua juta enam ratus enam puluh ribu empat ratus sembilan puluh rupiah) sebagaimana tertera dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli No:055/PPJB/AR/AKU/IX/20 tertanggal 4 September 2020;
- Bahwa untuk serah terima 1 Unit rumah tersebut dilakukan selambat-lambatnya setelah DP lunas dan pembayaran angsuran selama 24 bulan telah terbayar sebagaimana tertuang dalam perjanjian pendahuluan Jual Beli No: 055/PPJB/AR/AKU/IX/20 tertanggal 4 September 2020 Pasal 7;
- Bahwa Saksi telah melakukan pembayaran kepada Terdakwa untuk pembelian 1 Unit rumah Type 30/60 Blok D No 40 perumahan Ahfa Residence tersebut dengan total Rp. 149.560.000, - (seratus empat puluh sembilan juta lima ratus enam puluh ribu rupiah) dengan rincian :
  - Tanggal 22 Agustus 2020 sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) untuk pemesanan Unit saya berikan kepada Sdri. WIWIK (Marketing Ahfa Residence);
  - Tanggal 5 September 2020 pembayaran DP Pertama/awal sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) yang diterima oleh Sdr. IRSAN HADIANA sebagaimana Kwitansi Nomor 295;
  - Tanggal 7 September 2020 pembayaran DP sebesar Rp. 70.490.000 yang sebagaimana Kwitansi No 298 yang diterima oleh RIZA ZULQIFLI selaku pegawai Ahfa Residence Pembayaran angsuran selama 26 kali terhitung sejak bulan Oktober 2020 sampai dengan bulan November 2022 dengan total sebesar Rp. 69.170.634,- (enam puluh sembilan juta seratus tujuh puluh ribu enam ratus tiga puluh empat rupiah);
- Bahwa Terdakwa selaku Developer belum melakukan serah terima Unit rumah Blok D Nomor 49 tersebut kepada Saksi sedangkan Saksi telah melakukan pembayaran DP dan telah melakukan pembayaran angsuran selama 26 kali yang mana dalam perjanjian pendahuluan Jual Beli No:

Halaman 12 dari 31 Putusan Nomor 175/Pid.B/2024/PN Sgm



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

055/PPJB/AR/AKU/IX/20 tertanggal 4 September 2020 Pasal 7 diterangkan bahwa penjual wajib menyerahkan rumah tinggal kepada pemesan sebagai pembeli sesuai spesifikasi yang tercantum dalam perjanjian selambat-lambatnya 24 bulan angsuran setelah DP lunas yang mana apabila dilakukan perhitungan waktu maka untuk serah terima unit rumah Blok D Nomor 49 tersebut semestinya di serahterimakan oleh Terdakwa kepada Saksi di bulan September 2022 namun hingga pembayaran angsuran 26 kali yang telah Saksi bayarkan kepada Terdakwa, unit rumah blok D Nomor 49 tersebut tidak diserahterimakan kepada Saksi;

- Bahwa pada bulan Agustus 2020 Saksi melakukan konfirmasi kepada Terdakwa sehubungan dengan serah terima unit rumah blok D Nomor 49 tersebut dan pada saat itu Terdakwa mengatakan kepada Saksi tidak dapat melakukan serah terima unit dikarenakan unit pesanan Saksi Type 30/60 Blok D No 49 belum ada pembangunan sama sekali dikarenakan pada saat itu terjadi pandemic covid 19 dan juga cuaca buruk sebagaimana penyampaian Terdakwa kepada Saksi;
- Bahwa setelah serah terima unit rumah Blok D No 49 tersebut tidak terlaksana, Saksi pernah meminta agar uang yang telah Saksi setorkan agar dikembalikan saja kepada Saksi namun pada saat itu Terdakwa menawarkan kepada Saksi untuk dilakukan pemindahan unit rumah yang awalnya unit pesanan Saksi di Blok D Nomor 49 akan di pindahkan ke Blok C Nomor 18 dengan kompensasi free kelebihan tanah sekitar 8,3 m2 dan Terdakwa meminta juga penambahan waktu selama 7 bulan untuk dilakukan serah terima rumah Blok C Nomor 18 terhitung sejak bulan September 2020 sampai bulan Maret 2023 apabila tidak dilakukan serah terima Unit rumah Blok C Nomor 18 tersebut sampai dengan jangka waktu baru yang telah disepakati maka Terdakwa menjanjikan kepada Saksi akan mengembalikan seluruh dana yang telah Saksi setor tanpa potongan sebagaimana dituangkan dalam Notulen Kesepakatan antara Terdakwa dan Saksi tertanggal 22 Agustus 2022, namun 1 Unit rumah Blok C No 18 tidak dilakukan serah terima pada bulan Maret 2023, Terdakwa tidak mengembalikan seluruh biaya yang telah Saksi setorkan tersebut sampai saat ini padahal Terdakwa telah menjanjikan kepada Saksi apabila pembangunan rumah tersebut tidak selesai sampai dengan jangka waktu yang telah disepati maka dana Saksi akan dikembalikan namun faktanya hal tersebut tidak terjadi;
- Bahwa pada saat itu Saksi yakin dan percaya terhadap Terdakwa karena Saksi diiming-imingi apabila Saksi setuju untuk memindahkan unit pesanan Saksi dari Blok D Nomor 49 ke Blok C No 18, maka Saksi akan diberikan

Halaman 13 dari 31 Putusan Nomor 175/Pid.B/2024/PN Sgm

### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kelebihan tanah seluas 8,3 M2 dan juga Terdakwa menjanjikan kepada Saksi apabila sampai dengan bulan Maret 2023 pembangunan rumah tersebut tidak selesai dan tidak diserahkan kepada Saksi maka Terdakwa akan mengembalikan seluruh biaya yang telah Saksi setorkan selama ini tanpa potongan sebagaimana di tuangkan dalam Notulen Kesepakatan tertanggal 22 Agustus 2023;

- Bahwa kerugian yang Saksi alami sebesar Rp149.560.000,- (seratus empat puluh sembilan juta lima ratus enam puluh ribu rupiah);
  - Bahwa pembayaran unit rumah tersebut secara kredit sedangkan DP nya dibayar secara angsuran, menurut perjanjian apabila DP setelah lunas akan dibangun rumah sehingga Saksi melunasi DP nya;
  - Bahwa pembayaran pertama dilakukan secara transfer ke rekening atas nama Terdakwa, sedangkan pembayaran selanjutnya ditransfer ke rekening atas nama perusahaan PT Ahfa Kara Utama;
  - Bahwa pada bulan Maret 2023 suami Saksi sudah menghubungi Terdakwa via telpon dan juga suami Saksi sudah mencoba mencari Terdakwa di kantornya namun Terdakwa sudah tidak mau merespon telpon kami dan juga tidak bisa ditemui di kantor sehingga suami Saksi sempat mempertanyakan kepada Staff nya atas nama RIZA terkait dengan pembangunan unit pengganti Blok C No 18 yang sampai dengan waktu yang telah disepakati yaitu bulan Maret 2023 pembangunannya tidak selesai namun pada saat itu Sdr. RIZA hanya menyampaikan bahwa akan meneruskan pertanyaan kami tersebut kepada pimpinannya namun tidak pernah ada jawaban kepada kami sampai saat ini;
  - Bahwa Saksi pernah ke PT Ahfa Residence untuk melakukan akad dengan PT Ahfa dan saat itu sempat akad, akad pertama unit rumah di Blok D No. 49 namun tidak ada bangunan lalu Saksi akad blok C18;
  - Bahwa Saksi tidak mengetahui harga tanah per meter di lokasi perumahan tersebut;
  - Bahwa benar direktur PT Ahfa Residence adalah Terdakwa;
  - Bahwa saksi, suami Saksi dan Terdakwa telah berdamai;
  - Bahwa saksi telah membaca point point yang tertera di dalam kesepakatan perdamaian dan saksi sudah menyetujuinya;
  - Bahwa Saksi melakukan perdamaian dengan Terdakwa tidak ada paksaan;
  - Bahwa Saksi tidak keberatan dengan isi kesepakatan perdamaian tersebut;
  - Bahwa benar Saksi yang menandatangani surat perdamaian tersebut;
- Atas keterangan Saksi tersebut, Terdakwa tidak mengajukan keberatan dan membenarkan keterangan Saksi.

Halaman 14 dari 31 Putusan Nomor 175/Pid.B/2024/PN Sgm

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. **Saksi MUH.ARIF SYAM, S.E.**, bersumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi mengetahui penangkapan Terdakwa yang telah melakukan tindak pidana penggelapan terhadap kakak sepupu Saksi;
- Bahwa Saksi kenal dengan Terdakwa pada saat adik Saksi Nurul Muchlisa (saksi korban) mengajak Saksi ke Perumahan Ahfa Residence dan Terdakwa merupakan Developer Perumahan Ahfa Residence;
- Bahwa Saksi Nurul Muchlisa pernah membeli 1 Unit rumah di Perumahan Ahfa Residence Blok D Nomor 49 yang berlokasi di Jl. Pattalassang Kab. Gowa;
- Bahwa Nurul Muchlisa membeli 1 Unit rumah di perumahan Ahfa Residence tersebut pada tanggal 4 bulan September 2020 karena pada saat penanda tangan akad Perjanjian Pendahuluan jual beli tersebut Saksi juga turut bertanda tangan selaku saksi dan pada saat itu untuk penandatanganan PPJB tersebut dilakukan di kantor perumahan Ahfa Residence di Jl. Pattalassang Kab Gowa (kantor perumahan);
- Bahwa pada saat penandatanganan PPJB pembelian 1 Unit rumah di perumahan Ahfa Residence tersebut ada Terdakwa selaku penjual, Nurul Muchlisa (saksi korban) selaku pembeli unit, Aswar Putra (suami Nurul Muchlisa, Riza (staf dari perumahan Ahfa Residence) dan juga Saksi selaku saksi yang ikut bertanda tangan dalam PPJB tersebut;
- Bahwa seingat Saksi untuk harga 1 Unit rumah yang dibeli oleh Nurul Muchlisa (saksi korban) dari Terdakwa tersebut kurang lebih sekitar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah);
- Bahwa saat itu saksi korban membayar dengan cara kredit dan Saksi tidak mengetahui berapa jumlah uang muka/ DP yang dibayar oleh saksi korban;
- Bahwa sepengetahuan Saksi bahwa untuk serah terima unit rumah tersebut akan diserahkan kepada Nurul Muchlisa (saksi korban) apabila DP sudah terbayar dan angsuran selama 20 kali (20 bulan) telah terbayar sebagaimana tertuang dalam PPJB antara Terdakwa dengan Nurul Muchlisa (saksi korban) dan jika di hitung sejak Nurul Muchlisa melakukan pelunasan DP dan pembayaran angsuran awal pada bulan Oktober 2020, maka untuk serah terima Unit rumah tersebut dilaksanakan pada bulan September 2022 (pembayaran angsuran terbayar selama 20 bulan);
- Bahwa sepengetahuan Saksi pembayaran angsuran berjalan lancar sebanyak 20 (dua puluh) bulan;
- Bahwa saat itu Terdakwa tidak menyerahkan 1 unit rumah kepada Nurul Muchlisa karena pada saat itu Azwar Putra (saksi korban) menyampaikan kepada Saksi

Halaman 15 dari 31 Putusan Nomor 175/Pid.B/2024/PN Sgm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa ada kendala dikarenakan tidak ada pembangunan unit rumah sama sekali di Blok D No.49;

- Bahwa selanjutnya Terdakwamenjanjikan unit rumah yang awalnya blok D no.49 kemudian dipindahkan ke unit Blok C No.18 dengan konpensasi kelebihan tanah yang akan diserahterimakan pada bulan Maret 2023 dan apabila pembangunan unit pengganti tersebut tidak selesai maka seluruh biaya yang telah dibayarkan oleh saksi korban akan dikembalikan oleh Terdakwa sebagaimana dituangkan dalam Notulen Kespekatan tertanggal 22 Agustus 2022 antara Terdakwa dan Nurul Muchlisa dan Saksi mengetahui hal tersebut karena Saksi pernah disampaikan oleh Nurul Muchlisa;
  - Bahwa berdasarkan penyampaian Nurul Muchlisa kepada Saksi untuk Unit rumah blok C Nomor 18 tersebut akan diserahterimakan pada bulan Maret 2023 namun Saksi tidak mengetahui apakah unit rumah Blok C No 18 tersebut sudah di serahterimakan atau tidak;
  - Bahwa benar 1 rangkap perjanjian pendahuluan jual beli No: 055/PPJB/AR/AKU/IX/20 tertanggal 4 September 2020 tersebut Saksi juga turut bertanda tangan selaku saksi;  
Atas keterangan Saksi tersebut, Terdakwa tidak mengajukan keberatan dan membenarkan keterangan Saksi.
4. **Saksi RIZA ZULKIFLI JOHOR**, bersumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa Saksi mengerti dihadapkan sebagai Saksi dalam perkara ini terkait tindak pidana penggelapan yang dilakukan Terdakwa;
  - Bahwa Saksi kenal dengan dengan Terdakwa sejak tahun 2017 saat Saksi melamar kerja di perusahaan milik Terdakwa yaitu PT. Ahfa Residence;
  - Bahwa Terdakwa Bapak Irsan Hadiana adalah selaku pimpinan PT Ahfa Residence;
  - Bahwa PT. Ahfa Residence adalah perusahaan yang bergerak dibidang kontraktor perumahan;
  - Bahwa Saksi bekerja PT Ahfa Residence sejak bulan September 2018 sampai dengan bulan Juli 2023 dengan jabatan sebagai Penanggung Jawab Tehnik untuk pembangunan Perumahan yang di kelola oleh PT. Ahfa Residence namun untuk saat ini Saksi sudah tidak menjadi karyawan PT. Ahfa Residence;
  - Bahwa benar saksi NURUL MUCHLISA (saksi korban) pernah membeli 1 Unit rumah di perumahan Ahfa Residence Type 30/60 Blok D Nomor 49 dengan cara kredit sebagaimana dalam Perjanjian pendahuluan Jual beli No:

Halaman 16 dari 31 Putusan Nomor 175/Pid.B/2024/PN Sgm

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

055/PPJB/AR/AKU/IX/20 tertanggal 4 September 2020 antara Terdakwa selaku penjual dan NURUL MUKHLISA (saksi korban) selaku pembeli karena dalam PPJB tersebut Saksi juga bertanda tangan selaku Saksi;

- Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa harga 1 Unit rumah Type 30/60 blok D Nomor 49 yang dibeli oleh NURUL MUCHLISA (saksi korban) tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui bagaimana prosedur pembayaran pembelian 1 Unit rumah Type 30/60 Blok D Nomor 49 perumahan Ahfa Residence yang dibeli oleh NURUL MUCHLISA dari Terdakwa tersebut karena tugas Saksi selaku Penanggung Jawab pembangunan perumahan dan untuk teknis pembayaran kredit rumah bukan menjadi tugas Saksi;
- Bahwa untuk Unit pesanan NURUL MUCHLISA (saksi korban) rumah Type 30/60 Blok D Nomor 49 tersebut masih dalam tanah kosong dan belum ada bangunannya, nanti setelah dilakukan penandatanganan perjanjian pendahuluan jual beli baru kemudian unit rumah pesanan User akan di bangun/ dibuatkan;
- Bahwa sampai bulan September 2022 untuk Unit rumah Pesanan NURUL MUCHLISA (saksi korban) type 30/60 Blok D nomor 49 tersebut belum dilakukan serahterima dan dilakukan kesepakatan lagi mengganti unit yang baru rumah Blok C No 18 kepada NURUL MUCHLISA;
- Bahwa unit rumah yang di blok C No.18 tidak diserahkan kepada NURUL MUCHLISA karena progress pembangunannya belum juga tercapai 100% dikarenakan biaya tidak mencukupi yang disebabkan saat itu sedang pandemi covid;
- Bahwa benar Saksi mengetahui setelah 1 unit rumah Blok C Nomor 18 yang dijanjikan oleh Terdakwa akan diserahkan kepada NURUL MUCHLISA di Bulan Maret 2023 tersebut batal terlaksana dikarenakan Unit rumah Blok C Nomor 18 tersebut belum selesai pembangunannya 100%, sedangkan NURUL MUCHLISA sudah meminta seluruh biaya yang telah disetorkan kepada Terdakwa untuk pembelian 1 Unit rumah di perumahan Ahfa Residence tersebut untuk dikembalikan namun sampai saat ini Terdakwa belum mengembalikan dana tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa DP dan angsuran unit rumah yang di ambil oleh NURUL MUCHLISA;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apa alasan Terdakwa tidak mengembalikan uang NURUL MUCHLISA tersebut;
- Bahwa ada user lain dari PT Ahfa Residence yang mengalami hal serupa sebagaimana yang dialami oleh NURUL MUCHLISA;

Halaman 17 dari 31 Putusan Nomor 175/Pid.B/2024/PN Sgm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi sejak setahun lalu sudah tidak aktif bekerja di perusahaan PT Ahfa Residence;
  - Bahwa tanah perumahan di PT Ahfa Residence bukan merupakan lahan sengketa melainkan lahan tersebut milik mertua Terdakwa;
  - Bahwa pembangunan perumahan di Ahfa Residence tidak dipihak ketigakan melainkan PT Ahfa Residence yang melakukan pembangunan;
  - Bahwa Terdakwa di perusahaan PT Ahfa Residence adalah Direktur Utama;
- Atas keterangan Saksi tersebut, Terdakwa tidak mengajukan keberatan dan membenarkan keterangan Saksi.

Menimbang, bahwa di depan persidangan telah didengar keterangan Terdakwa yang menerangkan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Terdakwa pernah memberikan keterangan di Penyidik dan keterangan Terdakwa di BAP Penyidik benar semua;
- Bahwa Terdakwa kenal dengan Aswar Putra dan Nurul Muchlisa adalah pasangan suami istri yang membeli 1 unit rumah di Perumahan Ahfa Residence;
- Bahwa perumahan yang bernama Ahfa Residence yang berlokasi di Jl Poros Pattalassang Dusun Lamuru Kel. Sunggumanai Kec. Pattalasaang Kab. Gowa;
- Bahwa pemilik perumahan Ahfa Residence yang dikelola oleh PT Ahfa Karya Utama yang direktur utamanya adalah Terdakwa sendiri;
- Bahwa PT. Ahfa Karya Utama merupakan perusahaan yang bergerak dalam bidang Properti/ Developer/ Kontraktor dan berdiri sejak tahun 2018;
- Bahwa Terdakwa yang pernah menjual 1 unit rumah di perumahan Ahfa Residence kepada Nurul Muchlisa yaitu perumahan type 30/60 blok D No 49 pada bulan September 2020 dengan kesepakatan harga sebesar Rp. 399.739.080,- (tiga ratus sembilan puluh sembilan juta tujuh ratus tiga puluh sembilan ribu delapan puluh rupiah) sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Akad Istishna' No: 055/PPJB/AR/AKU/IX/20 tertanggal 4 September 2020;
- Bahwa untuk prosedur pembayaran pembelian 1 Unit rumah Blok D No 49 tersebut dilakukan untuk pembayaran DP di bayar di depan/awal sebesar Rp. 80. 490.000 - (delapan puluh juta empat ratus sembilan puluh ribu rupiah) lalu sisanya sebesar Rp. 319.249.080, (tiga ratus sembilan belas juta dua ratus empat puluh sembilan ribu delapan puluh rupiah) tersebut dibayar secara angsur selama 10 tahun dengan nilai pembayaran setiap bulannya sebesar Rp. 2.660.409,- (dua juta enam ratus enam puluh ribu empat ratus sembilan puluh rupiah) dari bulan Oktober 2020 sampai dengan bulan September 2030;

Halaman 18 dari 31 Putusan Nomor 175/Pid.B/2024/PN Sgm





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa berdasarkan History pembayaran yang dimiliki oleh pihak Perumahan Ahfa Residence, untuk user atas nama NURUL MUCHLISA telah melunasi pembayaran DP rumah sebesar Rp. 80.490.000. - (delapan puluh juta empat ratus sembilan puluh ribu rupiah) dan Nurul Muchlisa juga telah melakukan pembayaran angsuran sebanyak 26 kali angsuran (26 bulan) terhitung sejak bulan Oktober 2020 sampai dengan bulan Nopember 2022 dengan total sebesar Rp.69.170.725,- (enam puluh sembilan juta seratus tujuh puluh ribu tujuh ratus dua puluh lima rupiah) sehingga total dana yang telah disetorkan oleh Nurul Muchlisa kepada pihak Ahfa Residence sebesar Rp. 149.660.725,- (seratus empat puluh sembilan juta enam ratus enam puluh ribu tujuh ratus dua puluh lima rupiah);
- Bahwa Terdakwa tidak melakukan serah terima unit rumah Blok D No 49 perumahan Ahfa Residence tersebut kepada Nurul Muchlisa dikarenakan 1 Unit rumah Blok D No 49 tersebut tidak ada pembangunan sama sekali yang Terdakwa kerjakan dikarenakan cuaca buruk sehingga tidak dilakukan pengerjaan pada saat itu dan juga pada saat itu sedang terjadi Pandemic Covid 19;
- Bahwa setelah Terdakwa tidak melakukan serah terima untuk Unit rumah Blok D nomor 49 kepada Nurul Muchlisa, selanjutnya Terdakwa menawarkan kepada Nurul Muchlisa untuk melakukan pindah unit yang mana awalnya unit rumah pesanan Nurul Muchlisa di Blok D No 49 untuk di pindahkan saja ke Blok C Nomor 18 dan Terdakwa juga menjanjikan kelebihan tanah 8,3 m2 kepada Nurul Muchlisa serta Terdakwa juga menjanjikan kepada Nurul Muchlisa apabila pihak PT. Aha Karya Utama tidak menyelesaikan pembangunan rumah tinggal sampai dengan jangka waktu baru yang telah disepakati tersebut maka PT. Ahfa Karya Utama bersedia mengembalikan seluruh dana yang disetorkan oleh Nurul Muchlisa tanpa potongan lalu Nurul Muchlisa menyetujui hal tersebut sehingga dibuat kesepakatan dengan Nurul Muchlisa tertanggal 22 Agustus 2022 dan akan diserahkan kepada Nurul Muchlisa pada bulan Maret 2023;
- Bahwa sampai saat ini belum dilakukan serah terima untuk 1 Unit rumah Blok C Nomor 18 tersebut kepada Nurul Muchlisa dikarenakan pada saat itu terjadi kendala seperti tukang yang Terdakwa pekerjakan di unit tersebut berhenti bekerja dan juga cuaca buruk sehingga pembangunan unit rumah blok C No 18 tersebut tidak selesai dan tidak dapat untuk diserahkan di bulan Maret 2023 kepada Nurul Muchlisa;
- Bahwa setelah serah terima unit Blok C Nomor 18 tersebut tidak terlaksana pada bulan Maret 2023, selanjutnya Nurul Muchlisa melalui suaminya atas

Halaman 19 dari 31 Putusan Nomor 175/Pid.B/2024/PN Sgm



nama Aswar Putra pernah meminta kepada Terdakwa agar dana yang selama ini disetorkan tersebut untuk dikembalikan saja, namun Terdakwa tidak mengembalikan dikarenakan Terdakwa sudah tidak memiliki dana;

- Bahwa saat ini unit rumah Blok C no.18 progres pembangunannya sudah mencapai 60%;
- Bahwa selain korban Nurul Muchlisa ada juga user lain yang bermasalah yaitu semua user yang belum serah terima semuanya bermasalah akan tetapi telah Terdakwa selesaikan;
- Bahwa biaya yang keluar dari progres pembangunan unit rumah blok C No.18 sejumlah Rp.60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) meliputi pembangunan pondasi, dinding, sampai atap dengan biaya keseluruhan pembangunan dan timbunan unit rumah blok C No.18 sekitar Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa antara Terdakwa dan Saksi Korban Nurul Muchlisa benar telah ada kesepakatan perdamaian ;

Menimbang, bahwa dipersidangan telah diperlihatkan barang bukti berupa ..... yang telah disita menurut hukum dan para saksi dan Terdakwa menerangkan mengetahui barang bukti tersebut oleh karenanya dapat dipergunakan untuk memperkuat pembuktian dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti dan barang bukti yang satu dan lainnya saling bersesuaian maka diperoleh fakta-fakta hukum sebagai berikut :

- Bahwa kejadiannya terjadi dalam bulan Agustus tahun 2020 bertempat di Perumahan Ahfa Residence No.1 Jl.Poros Pattalassang Dusun Lamuru RT/RW 001/002 Kelurahan Sungguminasa Kecamatan Pattalassang Kabupaten Gowa;
- Bahwa Terdakwa **IRSAN HADIANA** adalah sebagai Direktur Utama PT Afha Karya Utama;
- Bahwa awalnya saat saksi korban Nurul Muchlisa bersama suaminya yaitu saksi Aswar Putra hendak membeli sebuah rumah dan mendatangi perumahan Afha Residence yang berlokasi di Jl.Poros Pattalassang Dsn Lamuru RT/RW 001/002 Kel.Sungguminasa Kec. Pattalassang Kab.Gowa. kemudian saksi korban bertemu dengan salah satu marketing atas nama Wiwi dan marketing menjelaskan tipe tipe rumah dan harga rumah, kemudian Terdakwa memperlihatkan contoh rumah dari bangunan Ahfa Residence yang akan dibuat Terdakwa untuk saksi korban serta pembayarannya dengan sistem syariah dan tanpa riba serta Terdakwa menjanjikan akan dilakukan serah terima rumah jika DP telah lunas dan pembayaran angsuran 24 bulan atau 24 kali sehingga saksi korban dan suaminya tertarik dan yakin dengan dengan dituangkan dalam surat perjanjian jual beli, sehingga saksi korban



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan suami setuju untuk membeli 1 (satu) unit rumah Tipe 30/60 Blok D No.49 dengan rincian Biaya DP sebagai berikut:

- Pembayaran pertama tanggal 22 Agustus 2020 sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) diberikan kepada Saksi Wiwik Fitrianingsih untuk pemesanan unit;
- Pembayaran kedua tanggal 05 September 2020 sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) diberikan kepada terdakwa sebagai DP awal;
- Pembayaran ketiga tanggal 07 September 2020 sebesar Rp. 70.490.000,- (tujuh puluh juta empat ratus sembilan puluh ribu rupiah) yang diberikan kepada Saksi Riza Zulqifli untuk pembayaran DP;  
Sehingga jumlah DP keseluruhan sebesar Rp. 80.490.000,- (delapan puluh juta empat ratus sembilan puluh ribu rupiah).
- Bahwa kemudian Saksi Korban mencicil sebanyak 64 kali sebesar Rp. 69.170.634,- (enam puluh sembilan juta seratus tujuh puluh ribu enam ratus tiga puluh empat rupiah) sehingga jumlah uang saksi korban keseluruhan yang telah di setor baik tunai maupun transfer sebesar RP.149.660.634,- akan tetapi setelah jangka waktu yang telah diperjanjikan tiba yakni setelah saksi korban melunasi 24 kali pembayaran, ternyata 1 (satu) unit rumah yang telah diperjanjikan tidak diserahkan terimakan oleh Terdakwa bahkan belum ada nampak pembangunan diatas tanah tersebut (tempatnyapun belum ditimbun masih berbentuk semak belukar).
- Bahwa kemudian saksi korban mendatangi Terdakwa dan Terdakwa beralasan bahwa belum dilakukan pembangunan oleh karena adanya Covid-19 sehingga Terdakwa berjanji akan memindahkan rumah pesanan saksi korban ke Blok C no 18 yang sudah ada pondasinya serta ada kelebihan tanahnya seluas 8,3 m2 sehingga saksi korban dan suaminya mempercayainya dan tertarik serta menyetujui perkataan Terdakwa dan Terdakwa berjanji akan serah terima rumah pada bulan Maret tahun 2023 dan jika rumah tersebut belum selesai maka Terdakwa bersedia mengembalikan semua dana yang telah saksi korban setorkan tanpa ada potongan sehingga saksi korban tertarik dan setuju.
- Bahwa kemudian sesuai dengan waktu yang telah Terdakwa janjikan yakni pada bulan Maret tahun 2023 ternyata Terdakwa belum menyerahkan terimakan 1 (satu) unit rumah di blok C no.18.
- Bahwa uang saksi korban yang telah disetor kepada Terdakwa dan diterima oleh Terdakwa peruntukan untuk pembangunan 1 (satu) unit rumah blok C No.18 di Perumahan Afha Persada ternyata oleh Terdakwa tidak digunakan untuk pembangunan 1 (satu) unit rumah tetapi Terdakwa gunakan untuk membayar utang-utangnya dan untuk keperluan sehari-harinya sehingga saksi korban melaporkan hal tersebut kepada Pihak yang berwajib untuk proses lebih lanjut.

Halaman 21 dari 31 Putusan Nomor 175/Pid.B/2024/PN Sgm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa akibat dari perbuatan Terdakwa, saksi korban Nurul Muchlisa mengalami kerugian sebesar Rp. 149.660.634,- (*seratus empat puluh sembilan juta enam ratus enam puluh ribu enam ratus tiga puluh empat rupiah*) atau sekitar jumlah tersebut.
- Bahwa dipersidangan antara Korban dan Terdakwa menyatakan telah berdamai sebagaimana Surat Kesepakatan Perdamaian tertanggal 23 Juli 2024;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut diatas, Terdakwa dapat dinyatakan telah melakukan tindak pidana yang didakwakan kepadanya;

Menimbang, bahwa Terdakwa telah didakwa oleh Penuntut Umum dengan dakwaan yang berbentuk alternatif sehingga Majelis Hakim dengan memperhatikan fakta-fakta hukum tersebut diatas akan memilih langsung dakwaan yang menurut pertimbangan Majelis paling relevan dengan fakta-fakta persidangan yaitu dakwaan alternatif kesatu sebagaimana diatur dalam **pasal 378 KUHP** yang unsur-unsurnya adalah sebagai berikut :

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

## Ad. 1. Unsur Barangsiapa.

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan “barang siapa” adalah setiap Subyek Hukum baik orang perseorangan atau korporasi yang melakukan perbuatan hukum, dimana perbuatan hukum yang telah dilakukan tersebut sudah termasuk dalam klasifikasi perbuatan pidana, dengan demikian menunjuk kepada siapa pelaku tindak pidana yang padanya melekat hak dan kewajiban hukum, mampu bertanggungjawab secara hukum guna mencegah adanya “*error in persona*”.

Menimbang, bahwa sebagaimana fakta hukum yang terungkap dipersidangan telah dihadapkan seseorang yang atas pertanyaan Majelis mengaku bernama **IRSAN HADIANA** yang oleh Penuntut Umum telah diajukan sebagai Terdakwa atas suatu tindak pidana dengan identitas sebagaimana terurai dalam surat dakwaan Penuntut Umum dan selama persidangan Terdakwa telah menerangkan dengan jelas dan terang, baik mengenai identitas dirinya maupun segala sesuatu yang berhubungan dengan surat dakwaan yang telah diajukan kepadanya, Terdakwa dalam keadaan sehat jasmani dan rohani sehingga tidak terjadi *error in persona*, dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa unsur “barang siapa” telah terpenuhi menurut hukum.

Halaman 22 dari 31 Putusan Nomor 175/Pid.B/2024/PN Sgm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**Ad.2. Dengan memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu muslihat atau rangkaian kebohongan menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu atau supaya memberi hutang maupun menghapuskan hutang.**

Menimbang, bahwa oleh karena unsur tersebut bersifat alternatif, maka bagian – bagian unsur tidak perlu dibuktikan secara keseluruhan melainkan dengan terbuktinya salah satu bagian unsur sudah dapat dipakai sebagai dasar bahwa unsur tersebut telah terpenuhi.

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan mempergunakan **sebuah nama palsu** adalah berupa nama orang yang bukan nama sendiri dari diri Terdakwa ataupun nama Terdakwa yang digunakan tetapi yang tidak diketahui oleh umum atau sebagai suatu nama bukan namanya sendiri melainkan nama orang lain, sedangkan yang dimaksud **suatu sifat palsu** adalah baik berupa jabatan yang melekat pada diri Terdakwa maupun keadaan tertentu yang menyertai diri Terdakwa dan bertujuan untuk mendapatkan beberapa prioritas tertentu padahal semuanya itu adalah tidak benar, adapun yang dimaksud dengan **tipu muslihat** adalah tindakan-tindakan yang sedemikian rupa sehingga dapat menimbulkan kepercayaan seseorang atau memberikan kesan pada orang yang digerakkan seolah-olah keadaannya sesuai dengan kebenaran sedangkan **rangkaian perkataan bohong** ialah serangkaian kata-kata yang terjalin demikian rupa sehingga kata-kata tersebut mempunyai hubungan antara yang satu dengan yang lain dan dapat menimbulkan kesan seolah-olah kata-kata yang satu ini membenarkan kata-kata yang lain, padahal semuanya sesungguhnya tidak sesuai dengan kebenaran.

Menimbang, bahwa untuk mengetahui apakah Terdakwa mempergunakan tipu muslihat dengan nama palsu atau keadaan palsu dengan susunan kata-kata bohong ataukah dengan membujuk sehingga Terdakwa dapat menggerakkan seseorang untuk menyerahkan sesuatu benda atau perbuatan lainnya maka Majelis akan mempertimbangkan fakta-fakta yang terungkap dipersidangan.

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta yang terungkap dipersidangan bahwa kejadiannya terjadi dalam bulan Agustus tahun 2020 bertempat di Perumahan Ahfa Residence No.1 Jl.Poros Pattalassang Dusun Lamuru RT/RW 001/002 Kelurahan Sungguminasa Kecamatan Pattalassang Kabupaten Gowa berawal saat saksi korban Nurul Muchlisa bersama suaminya yaitu saksi Aswar Putra hendak membeli sebuah rumah dan mendatangi perumaha Ahfa Residence dengan Terdakwa **IRSAN HADIANA** adalah sebagai Direktur Utama PT Ahfa Karya Utama yang berlokasi di Jl.Poros Pattalassang Dsn Lamuru RT/RW 001/002 Kel.Sungguminasa Kec. Pattalassang Kab.Gowa kemudian saksi korban bertemu dengan salah satu marketing atas nama Wiwi dan marketing menjelaskan tipe tipe rumah dan harga rumah, kemudian Terdakwa memperlihatkan contoh rumah dari bangunan Ahfa Residence yang akan dibuat Terdakwa untuk saksi korban serta pembayarannya dengan sistem syariah dan tanpa riba serta Terdakwa menjanjikan akan dilakukan serah terima rumah jika DP telah lunas dan pembayaran angsuran 24 bulan atau

Halaman 23 dari 31 Putusan Nomor 175/Pid.B/2024/PN Sgm





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

24 kali sehingga saksi korban dan suaminya tertarik dan yakin dengan dengan dituangkan dalam surat perjanjian jual beli, sehingga saksi korban dan suami setuju untuk membeli 1 (satu) unit rumah Tipe 30/60 Blok D No.49 dengan rincian Biaya DP pembayaran pertama tanggal 22 Agustus 2020 sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) diberikan kepada Saksi Wiwik Fitrianiingsih untuk pemesanan unit, pembayaran kedua tanggal 05 September 2020 sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) diberikan kepada terdakwa sebagai DP awal dan pembayaran ketiga tanggal 07 September 2020 sebesar Rp. 70.490.000,- (tujuh puluh juta empat ratus sembilan puluh ribu rupiah) yang diberikan kepada Saksi Riza Zulqifli untuk pembayaran DP, sehingga jumlah DP keseluruhan sebesar Rp. 80.490.000,- (delapan puluh juta empat ratus sembilan puluh ribu rupiah).

Bahwa kemudian Saksi Korban mencicil sebanyak 64 kali sebesar Rp. 69.170.634,- (enam puluh sembilan juta seratus tujuh puluh ribu enam ratus tiga puluh empat rupiah) sehingga jumlah uang saksi korban keseluruhan yang telah di setor baik tunai maupun transfer sebesar RP.149.660.634,- akan tetapi setelah jangka waktu yang telah diperjanjikan tiba yakni setelah saksi korban melunasi 24 kali pembayaran, ternyata 1 (satu) unit rumah yang telah diperjanjikan tidak diserahkan terimakan oleh Terdakwa bahkan belum ada nampak pembangunan diatas tanah tersebut (tempatnyapun belum ditimbun masih berbentuk semak belukar) kemudian saksi korban mendatangi Terdakwa dan Terdakwa beralasan bahwa belum dilakukan pembangunan oleh karena adanya Covid-19 sehingga Terdakwa berjanji akan memindahkan rumah pesanan saksi korban ke Blok C no 18 yang sudah ada pondasinya serta ada kelebihan tanahnya seluas 8,3 m2 sehingga saksi korban dan suaminya mempercayainya dan tertarik serta menyetujui perkataan Terdakwa dan Terdakwa berjanji akan serah terima rumah pada bulan Maret tahun 2023 dan jika rumah tersebut belum selesai maka Terdakwa bersedia mengembalikan semua dana yang telah saksi korban setorkan tanpa ada potongan sehingga saksi korban tertarik dan setuju.

Bahwa kemudian sesuai dengan waktu yang telah Terdakwa janjikan yakni pada bulan Maret tahun 2023 ternyata Terdakwa belum menyerahterimakan 1 (satu) unit rumah di blok C no.18 dan uang saksi korban yang telah disetor kepada Terdakwa dan diterima oleh Terdakwa peruntukan untuk pembangunan 1 (satu) unit rumah blok C No.18 di Perumahan Afha Persada ternyata oleh Terdakwa tidak digunakan untuk pembangunan 1 (satu) unit rumah tetapi Terdakwa gunakan untuk membayar utang-utangnya dan untuk keperluan sehari-harinya sehingga saksi korban melaporkan hal tersebut kepada Pihak yang berwajib untuk proses lebih lanjut dan akibat dari perbuatan Terdakwa, saksi korban Nurul Muchlisa mengalami kerugian sebesar Rp. 149.660.634,- (seratus empat puluh sembilan juta enam ratus enam puluh ribu enam ratus tiga puluh empat rupiah) atau sekitar jumlah tersebut.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka Terdakwa **IRSAN HADIANA** selaku Direktr Utama PT Afha Karya Utama yang belum

Halaman 24 dari 31 Putusan Nomor 175/Pid.B/2024/PN Sgm

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melakukan serah terima Unit rumah Blok D Nomor 49 kepada Saksi Korban sedangkan Saksi Korban telah melakukan pembayaran DP dan telah melakukan pembayaran angsuran selama 26 kali yang mana dalam perjanjian pendahuluan Julia Beli No: 055/PPJB/AR/AKU/IX/20 tertanggal 4 September 2020 Pasal 7 diterangkan bahwa penjual wajib menyerahkan rumah tinggal kepada pemesan sebagai pembeli sesuai spesifikasi yang tercantum dalam perjanjian selambat-lambatnya 24 bulan angsuran setelah DP lunas yang mana apabila dilakukan perhitungan waktu maka untuk serah terima unit rumah Blok D Nomor 49 tersebut semestinya di serah terimakan oleh Terdakwa kepada Saksi korban di bulan September 2022 namun hingga waktu yang telah dijanjikan Terdakwa kepada Saksi Korban ternyata unit rumah blok D Nomor 49 tersebut tidak diserahkan kepada saksi korban, dengan demikian Majelis berpendapat bahwa benar Terdakwa telah melakukan tipu muslihat dan rangkaian kebohongan menggerakkan korban untuk menyerahkan uang miliknya oleh karenanya "*unsur dengan tipu muslihat atau rangkaian kebohongan menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu* telah terpenuhi.

### **Ad.3. Unsur dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum.**

Menimbang, bahwa unsur dengan maksud menguntungkan diri sendiri mengandung pengertian, rangkaian suatu perbuatan yang dilakukan oleh pelaku tindak pidana tersebut memiliki suatu tujuan untuk mendapatkan suatu keuntungan baik bagi dirinya sendiri maupun bagi orang lain

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta yang terungkap dipersidangan dimana saksi korban dan suaminya tertarik untuk membeli rumah dari PT Ahfa Residence sehingga dituangkan dalam surat perjanjian jual beli dimana saksi korban dan suami setuju untuk membeli 1 (satu) unit rumah Tipe 30/60 Blok D No.49 dengan rincian Biaya DP pembayaran pertama tanggal 22 Agustus 2020 sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) diberikan kepada Saksi Wiwik Fitrianiingsih untuk pemesanan unit, pembayaran kedua tanggal 05 September 2020 sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) diberikan kepada terdakwa sebagai DP awal dan pembayaran ketiga tanggal 07 September 2020 sebesar Rp. 70.490.000,- (tujuh puluh juta empat ratus sembilan puluh ribu rupiah) yang diberikan kepada Saksi Riza Zulqifli untuk pembayaran DP, sehingga jumlah DP keseluruhan sebesar Rp. 80.490.000,- (delapan puluh juta empat ratus sembilan puluh ribu rupiah) kemudian Saksi Korban mencicil sebanyak 64 kali sebesar Rp. 69.170.634,- (enam puluh sembilan juta seratus tujuh puluh ribu enam ratus tiga puluh empat rupiah) sehingga jumlah uang saksi korban keseluruhan yang telah di setor baik tunai maupun transfer sebesar RP.149.660.634,- akan tetapi setelah jangka waktu yang telah diperjanjikan tiba yakni setelah saksi korban melunasi 24 kali pembayaran, ternyata 1 (satu) unit rumah yang telah

Halaman 25 dari 31 Putusan Nomor 175/Pid.B/2024/PN Sgm



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diperjanjikan tidak diserahkan terimakan oleh Terdakwa bahkan belum ada nampak pembangunan diatas tanah tersebut (tempatya pun belum ditimbun masih berbentuk semak belukar) kemudian saksi korban mendatangi Terdakwa dan Terdakwa beralasan bahwa belum dilakukan pembangunan oleh karena adanya Covid-19 sehingga Terdakwa berjanji akan memindahkan rumah pesanan saksi korban ke Blok C no 18 yang sudah ada pondasinya serta ada kelebihan tanahnya seluas 8,3 m2 sehingga saksi korban dan suaminya mempercayainya dan tertarik serta menyetujui perkataan Terdakwa dan Terdakwa berjanji akan serah terima rumah pada bulan Maret tahun 2023 dan jika rumah tersebut belum selesai maka Terdakwa bersedia mengembalikan semua dana yang telah saski korban setorkan tanpa ada potongan sehingga saksi korban teterik dan setuju.

Bahwa kemudian sesuai dengan waktu yang telah Terdakwa janjikan yakni pada bulan Maret tahun 2023 ternyata Terdakwa belum menyerahterimakan 1 (satu) unit rumah di blok C no.18 dan uang saksi korban yang telah disetor kepada Terdakwa dan diterima oleh Terdakwa peruntukan untuk pembangunan 1 (satu) unit rumah blok C No.18 di Perumahan Afha Persada ternyata oleh Terdakwa tidak digunakan untuk pembangunan 1 (satu) unit rumah tetapi Terdakwa gunakan untuk membayar utang-utangnya dan untuk keperluan sehari-harinya sehingga saksi korban melaporkan hal tersebut kepada Pihak yang berwajib untuk proses lebih lanjut dan akibat dari perbuatan Terdakwa, saksi korban Nurul Muchlisa mengalami kerugian sebesar Rp. 149.660.634,- (*seratus empat puluh sembilan juta enam ratus enam puluh ribu enam ratus tiga puluh empat rupiah*) atau sekitar jumlah tersebut dimana uang yang diserahkan Korban kepada Terdakwa didasarkan atas kepercayaan Korban kepada Terdakwa.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa unsur dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum telah terpenuhi.

Menimbang, bahwa dalam proses persidangan Majelis Hakim telah melihat upaya sungguh-sungguh dari Penuntut Umum untuk membuktikan Dakwaannya demikian pula dengan pihak Penasihat Hukum Terdakwa yang telah sungguh-sungguh berupaya untuk membuktikan dalil sangkalannya dan dengan adanya perbedaan pendapat antara Penuntut Umum dengan Penasihat Hukum Terdakwa tentang terbukti atau tidak terbuktinya tindak pidana yang dipersalahkan kepada Terdakwa, maka berdasarkan pertimbangan-pertimbangan Majelis Hakim sebagaimana tersebut diatas sekaligus merupakan tanggapan dan pembahasan yang menyeluruh terhadap adanya perbedaan tersebut, baik Requisitor Penuntut Umum in casu maupun dari pledoi Penasihat Hukum Terdakwa dan oleh karena semua unsur Pasal dalam Dakwaan Alternatif Kesatu Penuntut umum telah terpenuhi dan dapat dibuktikan sebagaimana yang diuraikan diatas maka pembelaan

Halaman 26 dari 31 Putusan Nomor 175/Pid.B/2024/PN Sgm

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penasihat Hukum Terdakwa mengenai tidak terbuktinya seluruh unsur pasal yang didakwakan pada diri Terdakwa tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan diatas, maka Majelis Hakim telah memperoleh sekurang-kurangnya dua alat bukti sah dan Majelis Hakim berkeyakinan bahwa Terdakwa telah melakukan tindak pidana sebagaimana yang didakwakan dalam surat dakwaan alternatif kesatu Penuntut Umum;

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

Menimbang, bahwa oleh karena perbuatan Terdakwa telah memenuhi seluruh unsur pasal 378 KUHPidana maka perbuatan Terdakwa harus dinyatakan telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah menurut hukum melakukan tindak pidana sebagaimana Dakwaan Penuntut Umum dan karenanya Terdakwa tersebut haruslah dijatuhi pidana sebagaimana ketentuan pasal 193 ayat 1 KUHP.

Menimbang, bahwa sepanjang pemeriksaan di persidangan tidak ditemukan adanya alasan-alasan pemaaf ataupun alasan-alasan pembenar ataupun alasan yang menghapuskan sifat melawan hukum dari perbuatan terdakwa, maka terdakwa harus mempertanggung jawabkan perbuatannya.

Menimbang bahwa terhadap masa penahanan yang telah dijalani oleh Terdakwa, dikarenakan penahanan tersebut dilaksanakan berdasarkan perintah undang-undang maka berdasarkan pasal 22 ayat 4 KUHP, masa penangkapan dan penahanan tersebut akan dikurangkan seluruhnya dengan pidana yang akan dijatuhkan.

Menimbang, bahwa dipersidangan telah dilakukan upaya Restorative Justice berdasarkan SK Dirjen Badan Peradilan Umum Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1691/DJU/SK/PS.00/12/2020 Tentang Pedoman Penerapan Keadilan Restoratif (Restorative Justice),, Perma Nomor 3 Tahun 2017 Tentang Pedoman mengadili Perkara Perempuan Berhadapan dengan Hukum, PERMA Nomor 1 tahun 2024 tentang Pedoman Mengadili Perkara Pidana Berdasarkan Keadilan Restoratif dan berdasarkan hal tersebut maka Majelis Hakim memandang perlu menerapkan Keadilan Restoratif (*Restorative Justice*) dalam perkara ini, dimana berdasarkan fakta dipersidangan bahwa ancaman pidana perkara a quo di bawah 5 (lima) tahun, yang menjadi korban adalah seorang Perempuan yang didalam Perma Nomor 3 Tahun 2017 disebut sebagai Perempuan berhadapan dengan Hukum demikian pula disebutkan didalam SK Dirjen Badan Peradilan Umum MA.RI Nomor 1691/DJU/SK/PS.00/12/2020 yang menyebutkan bahwa salah satu

Halaman 27 dari 31 Putusan Nomor 175/Pid.B/2024/PN Sgm



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dari 4 (empat) perkara pidana yang dapat diterapkan *Restorative Justice* adalah Perkara perempuan berkonflik dengan Hukum, baik Perempuan sebagai korban, perempuan sebagai saksi atau perempuan sebagai pihak dimana *Restorative Justice* dan atas perkara ini telah dilakukan upaya *Restorative Justice* yang pada intinya kedua belah pihak sepakat untuk **BERDAMAI** sebagaimana surat kesepakatan perdamaian tertanggal 23 Juli 2024 sehingga bertitik tolak dari pertimbangan di atas maka Majelis Hakim dalam menentukan pemidanaan terhadap diri Terdakwa akan memperhatikan hasil kesepakatan damai tersebut **sehingga lamanya pemidanaan sebagaimana yang tercantum dalam amar putusan menurut hemat Majelis Hakim sudah tepat dan dipandang layak untuk dijatuhkan kepada Terdakwa;**

Menimbang, bahwa karena Terdakwa dijatuhi pidana maka berdasarkan pasal 193 ayat 2 sub b KUHP, kepada Terdakwa perlu ditetapkan untuk tetap berada dalam tahanan.

Menimbang, bahwa terhadap barang bukti yang diajukan di persidangan statusnya akan ditentukan dalam amar putusan.

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 197 (1) huruf (f) KUHP, sebelum menjatuhkan pidana terhadap terdakwa perlu dipertimbangkan keadaan-keadaan yang memberatkan dan meringankan.

### **Keadaan-keadaan yang memberatkan :**

- Perbuatan Terdakwa telah merugikan Saksi Korban;

### **Keadaan-Keadaan yang meringankan :**

- Terdakwa mengakui terus terang perbuatannya.
- Korban dan Terdakwa sudah berdamai dan saling memaafkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Terdakwa dipidana maka berdasarkan ketentuan pasal 222 KUHP kepada Terdakwa tersebut harus dihukum pula untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan ditetapkan pula dalam amar putusan ini.

Menimbang, bahwa suatu pemidanaan / hukuman yang dijatuhkan terhadap Terdakwa bukan suatu balas dendam akan tetapi merupakan suatu pembinaan supaya kelak kemudian hari tidak mengulangi perbuatannya atau dalam cakupan yang lebih luas supaya tidak melakukan perbuatan yang melanggar / bertentangan dengan peraturan perundang – undangan yang berlaku.

Menimbang, bahwa bertitik tolak dari pertimbangan di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa pidana yang akan dijatuhkan terhadap Terdakwa sudah cukup tepat dan adil.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan ketentuan Pasal 378 KUHPidana, PERMA Nomor 1 tahun 2024 tentang Pedoman Mengadili Perkara Pidana Berdasarkan Keadilan Restoratif serta ketentuan perundang-undangan lain yang berhubungan dengan perkara ini.

## MENGADILI :

1. Menyatakan terdakwa **IRSAN HADIANA** telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana "**penipuan**", sebagaimana dakwaan alternatif kesatu Penuntut Umum.
2. Menjatuhkan pidana terhadap diri Terdakwa tersebut oleh karena itu dengan pidana penjara selama **3 (tiga) bulan dan 25 (dua puluh lima) hari**.
3. Menetapkan masa penangkapan dan penahanan yang telah dijalani oleh Terdakwa dikurangkan seluruhnya dari pidana yang dijatuhkan.
4. Menetapkan agar Terdakwa tetap ditahan.
5. Menetapkan barang bukti berupa :
  - 1 (satu) lembar asli Formulir Pemesanan Unit Ahfa Residence tertanggal 22 Agustus 2020;
  - 1 (satu) lembar asli Kwitansi pembayaran DP No 295 tanggal 05/09/2020;
  - 1 (satu) lembar asli Kwitansi pembayaran DP No 298 tanggal 07/09/2020;
  - 1 (satu) rangkap asli Surat Perjanjian Pendahuluan Jual Beli No: 055/PPJB/AR/AKU/IX/2020 tertanggal 4 September 2020;
  - 2 (dua) lembar asli surat Notulen Kesepakatan tertanggal 22 Agustus 2022;
  - 1 (satu) lembar asli rekening koran Bank sulselbar periode transaksi tanggal 14-10-2020 dan tanggal 17-11-2020;
  - 1 (satu) rangkap asli rekening koran Bank Bri periode transaksi : 01/12/20 – 31/12/20;
  - 1 (satu) lembar asli rekening koran Bank sulselbar periode transaksi tanggal 27-01-2021;
  - 1 (satu) rangkap asli rekening koran Bank Bri periode transaksi 01/02/21 – 28/02/21;
  - 1 (satu) rangkap asli rekening koran Bank Bri periode transaksi 01/03/21 – 31/03/21;
  - 1 (satu) lembar asli rekening koran Bank sulselbar periode transaksi tanggal 26-04-2021;
  - 1 (satu) lembar asli rekening koran Bank sulselbar periode transaksi tanggal 31-05-2021 dan tanggal 29-06-2021;

Halaman 29 dari 31 Putusan Nomor 175/Pid.B/2024/PN Sgm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 (satu) lembar asli rekening koran Bank Sulselbar periode transaksi tanggal 27-07-2021;
- 1 (satu) lembar asli rekening koran Bank Sulselbar periode transaksi tanggal 27-09-2021;
- 1 (satu) lembar asli rekening koran Bank Sulselbar periode transaksi tanggal 29-10-2021;
- 1 (satu) rangkap asli rekening koran Bank Bri periode transaksi : 01/11/21 – 30/11/21;
- 1 (satu) rangkap asli rekening koran Bank Bri periode transaksi : 01/12/21 – 31/12/21;
- 1 (satu) rangkap asli rekening koran Bank Bri periode transaksi : 01/01/22 – 31/01/22;
- 1 (satu) rangkap asli rekening koran Bank Bri periode transaksi : 01/02/22 – 28/02/22;
- 1 (satu) lembar asli rekening koran Bank Sulselbar periode transaksi tanggal 25-03-2022;
- 1 (satu) rangkap asli rekening koran Bank Bri periode transaksi : 01/04/22 – 30/04/22;
- 1 (satu) rangkap asli rekening koran Bank Bri periode transaksi : 01/05/22 – 31/05/22;
- 1 (satu) rangkap asli rekening koran Bank Bri periode transaksi : 01/06/22 – 30/06/22;
- 1 (satu) rangkap asli rekening koran Bank Bri periode transaksi : 01/07/22 – 31/07/22;
- 1 (satu) rangkap asli rekening koran Bank Bri periode transaksi : 01/08/22 – 31/08/22;
- 1 (satu) rangkap asli rekening koran Bank Bri periode transaksi : 01/09/22 – 30/09/22;
- 1 (satu) rangkap asli rekening koran Bank Bri periode transaksi : 01/10/22 – 31/10/22;
- 1 (satu) rangkap asli rekening koran Bank Bri periode transaksi : 01/11/22 – 30/11/22.

## **Dikembalikan kepada Saksi Aswar Putra, SH.**

- 1 (satu) lembar asli History Pembayaran atas nama Nama NURUL MUCHLISA Blok D 49 Type 30/60.

## **Dikembalikan kepada Terdakwa.**

- 1 (satu) lembar Master Plan Perumahan Ahfa Residence.

## **Dikembalikan kepada Saksi Riza Zulkifli Johor.**

Halaman 30 dari 31 Putusan Nomor 175/Pid.B/2024/PN Sgm



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Membebani Terdakwa membayar biaya perkara sebesar Rp. 3.000,- (tiga ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sungguminasa pada hari SELASA tanggal 20 Agustus 2024 oleh **RISTANTI RAHIM, S.H.,M.H.**, sebagai Hakim Ketua, **H. SYAHBUDDIN, S.H.**, dan **ARDIANI, S.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari SELASA tanggal 27 Agustus 2024 oleh Hakim Ketua dengan didampingi para Hakim Anggota tersebut dibantu oleh **FITRIANI S, S.H.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Sungguminasa, serta dihadiri oleh **RAHAYU MUIN, S.H.**, Penuntut Umum pada Kejaksaan Negeri Gowa dan **TERDAKWA** didampingi Penasihat Hukumnya dalam sidang elektronik dan putusan tersebut telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari itu juga.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

**H. SYAHBUDDIN, S.H.**

**RISTANTI RAHIM,S.H.,M.H.**

**ARDIANI, S.H.**

Panitera Pengganti,

**FITRIANI S, S.H.**