



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## PUTUSAN

Nomor : 219/Pid.B/2023/PN Cbi

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

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

1. Nama lengkap : Daniel Alias Deni Bin Beni Soetarto (Alm) ;
2. Tempat lahir : Jakarta ;
3. Umur/tanggal lahir : 46 tahun/28 Februari 1977 ;
4. Jenis kelamin : Laki-laki;
5. Kebangsaan : Indonesia;
6. Tempat tinggal : Jalan Cipinang Jaya Gg Ujung RT 03 RW 08  
Kelurahan Cipinang Besar Kecamatan Jatinegara  
Jakarta Timur, Propinsi DKI Jakarta ;
7. Agama : Islam;
8. Pekerjaan : Wiraswasta ;
9. Pendidikan : - ;

Terdakwa ditangkap pada tanggal 15 Februari 2023 ;

Terdakwa ditahan dalam tahanan rutan oleh :

1. Penyidik, sejak tanggal 16 Februari 2023 sampai dengan tanggal 07 Maret 2023 ;
2. Penyidik Perpanjangan oleh Penuntut Umum, sejak tanggal 08 Maret 2023 sampai dengan tanggal 16 April 2023 ;
3. Penuntut Umum, sejak tanggal 17 April 2023 sampai dengan tanggal 06 Mei 2023 ;
4. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong sejak tanggal 03 Mei 2023 sampai dengan tanggal 01 Juni 2023 ;
5. Hakim Pengadilan Negeri Perpanjangan Oleh Ketua Pengadilan Negeri Cibinong sejak tanggal 02 Juni 2023 sampai dengan tanggal 31 Juli 2023;

Menimbang, bahwa dalam pemeriksaan perkara ini terdakwa tidak didampingi oleh Penasihat Hukum walaupun haknya untuk itu telah ditawarkan ;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca:

Halaman 1 dari 38 Putusan Nomor : 219/Pid.B/2023/PN Cbi

#### 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

- Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 219/Pid.B/2023/PN Cbi tanggal 03 Mei 2023 tentang penunjukan Majelis Hakim;
- Penetapan Majelis Hakim Nomor : 219/Pid.B/2023/PN Cbi tanggal 03 Mei 2023 tentang penetapan hari sidang;
- Berkas perkara dan surat-surat lain yang bersangkutan;

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

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

1. Menyatakan terdakwa Daniel Als. Deni Bin Beni Soetarto (Alm.), bersalah melakukan tindak pidana "Penipuan" sebagaimana diatur dan diancam Pidana dalam Pasal 378 KUHP.
2. Menjatuhkan pidana terhadap terdakwa Daniel Als. Deni Bin Beni Soetarto (Alm) dengan pidana selama 3 (tiga) tahun dan 6 (enam) bulan dikurangi selama terdakwa dalam tahanan, dengan perintah agar terdakwa tetap ditahan.
3. Menetapkan agar barang bukti berupa :
  - 1 (satu) Lembar Kwitansi Kop Iriana, S.H. Pembayaran untuk Pajak BPHTB, Pajak SSP, Pajak PBB dan Biaya Notaris. Sudah terima dari Ny. Elina Soraya, yang menerima Ending.S. Sejumlah Rp.46.800.000,- pada tanggal 25 Maret 2021.
  - 1 (satu) lembar Kwitansi untuk pembayaran pembelian tanah dan bangunan yang terletak di Perum Harvest City Blok DB VII No.19 Cipenjo – Cileungsi Kab.Bogor, telah terima dari Ny. Elina Soraya yang menerima Salman Wahyudi dengan jumlah Rp.280.000.000,- tanggal 25 Maret 2021.
  - 1 (satu) lembar Rekening Tahapan (Rekening Koran) Bank BCA An. Dito Mulyawadi No.Rek 281335285.  
Digunakan dalam perkara lain An. Ending Sumantri dkk.
4. Menetapkan supaya terdakwa dibebani membayar biaya perkara sebesar Rp. 5000,- (lima ribu rupiah).

Setelah mendengar permohonan Terdakwa secara lisan yang pada pokoknya memohon keringanan hukuman (*clementie*) kepada Majelis Hakim dengan alasan terdakwa mengakui dan menyesali perbuatannya, terdakwa memiliki tanggungan keluarga ;

Halaman 2 dari 38 Putusan Nomor : 219/Pid.B/2023/PN Cbi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Setelah mendengar tanggapan Penuntut Umum (*replik*) secara lisan terhadap permohonan Terdakwa yang pada pokoknya menyatakan tetap pada tuntutan;

Setelah mendengar tanggapan Terdakwa (*duplik*) secara lisan terhadap tanggapan Penuntut Umum (*replik*) yang pada pokoknya menyatakan tetap pada permohonannya;

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

## **DAKWAAN :**

Pertama :

Bahwa ia terdakwa Daniel Als. Deni Bin Beni Soetarto (Alm.) pada hari Kamis tanggal 24 Februari 2021 sekira pukul 13.00 wib bertempat di Perumahan Harvest City Cluster Diantus Blok DB 7 No.1 Ds.Cileungsi Kec.Cileungsi Kab.Bogor atau setidaknya di suatu tempat yang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Cibinong, yang berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini, ***Dengan maksud 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 sesuatu kepadanya, atau supaya memberi utang ataupun menghapuskan piutang.***

Adapun perbuatan tersebut dilakukan terdakwa dengan cara-cara antara lain sebagai berikut:

Awal mulanya pada bulan Januari 2021 terdakwa yang sudah kenal dengan saksi Elina Soraya menawarkan sebuah rumah kepada saksi Elina Soraya yang terletak di Perumahan Harvest City Cluster Ciantus Blok DB.7 No.19 Desa Cileungsi Kecamatan Cileungsi Kabupaten Bogor dengan harga Rp.350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah), karena tertarik lalu saksi Elina Soraya dan suaminya saksi Dito Mulyawadi sepakat untuk datang melihat rumah yang ditawarkan oleh terdakwa tersebut lalu keduanya datang dan menemui terdakwa untuk sama-sama melihatnya, Kemudian saksi Dito dan saksi Elina menemui terdakwa Daniel di Perumahan Harvest City Cluster Ciantus Blok DB 10 No.10 dimana terdakwa tinggal, setelah melihat kondisi rumah yang akan dijual terdakwa tersebut yang tidak layak huni kemudian saksi Elina menawar kepada terdakwa agar menurunkan harga rumah tersebut karena kondisinya sudah banyak yang rusak akan tetapi terdakwa menawarkan dapat dinagsur selama 2 (dua) kali tidak harus dilunasi sekaligus karena pemilik rumah tersebut sedang butuh uang, dimana pada saat pertemuan tersebut

Halaman 3 dari 38 Putusan Nomor : 219/Pid.B/2023/PN Cbi



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terdakwa meyakinkan saksi Elina dan saksi Dito kalau terdakwa kenal dengan pemilik rumah tersebut dan saat ini pemilik rumah sedang membutuhkan uang untuk keperluannya dan juga terdakwa meyakinkan saksi Elina dan saksi Dito kalau sertifikat sudah terbit di BPN dan sedang dicek oleh saksi Ending sebagai staf Notaris di kantor Notaris Iriana.

Bahwa setelah pertemuan tersebut terdakwa menghubungi saksi Ending yang terdakwa kenal sebagai staf Notaris di kantor Notaris Iriana di daerah Cileungsi Kabupaten Bogor terdakwa menyampaikan kepada saksi Ending perihal terdakwa akan melakukan jual beli sebuah rumah di Perumahan Harvest City Cluster Ciantus Blok DB.7 No.19 Desa Cileungsi Kecamatan Cileungsi Kabupaten Bogor kepada saudaranya yang bernama Elina Soraya sehingga jika saksi Elina menanyakan Sertifikat kepada saksi Ending agar dijawab kalau sertifikat rumah tersebut sudah ada di BPN dan saksi Elina tidak usah khawatir sehingga dapat dilanjutkan jual beli antara terdakwa dan saksi Elina.

Setelah itu terdakwa juga menemui saksi Rohmat Soleh yang adalah seorang security di perumahan Harvest City tempat terdakwa tinggal yang terdakwa kenal lalu terdakwa mengatakan ada proyek dari terdakwa yang mana terdakwa mengatakan kepada saksi Rohmat Soleh agar mengaku sebagai Salman selaku pemilik rumah yang akan terdakwa jual kepada saudaranya yaitu saksi Elina Soraya.

Kemudian pada tanggal 24 Maret 2021 terdakwa menghubungi saksi Elina Soraya agar dilakukan pertemuan di kantor Notaris Iriana di daerah Cileungsi untuk proses transaksi jual beli rumah tersebut, lalu pada tanggal 25 Maret 2021 saksi Elina Soraya bersama suaminya saksi Dito menuju Kantor Notaris IRIANA di Wilayah Cileungsi Kabupaten Bogor dan tiba pada pukul 16.00 wib saksi Elina Soraya bertemu dengan terdakwa Daniel, saksi Ending selaku Staf Notaris, dan saksi Rohmat Soleh yang berperan menjadi Salman sebagai pemilik rumah yang akan dijual oleh terdakwa, pada saat pertemuan tersebut saksi Elina menanyakan terkait sistem pembayarannya dan dijawab oleh saudara saksi Rohmat Soleh sebagai Salman kalau bayarnya secara cicil selama 3 (tiga) kali tidak apa-apa karena Salman sedang butuh uang untuk keperluannya, kemudian terdakwa Daniel menjelaskan kepada saksi Elina Soraya terkait pembayaran rumah jangan sampai pihak Notaris tahu jika pembayarannya belum lunas sehingga saksi Elina tertarik atas omongan terdakwa dan diyakinkan oleh saksi Ending selaku staf Notaris dan saksi Rohmat Soleh yang mengaku sebagai Salman selaku pemilik rumah lalu semuanya masuk ke dalam ruangan untuk tanda tangan jual beli, lalu saksi

Halaman 4 dari 38 Putusan Nomor : 219/Pid.B/2023/PN Cbi

#### 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

Elina Soraya selaku pembeli menanyakan kepada saksi Ending *"ibu Iriana nya mana?"* dan dijawab oleh saksi Ending bahwa ibu Notaris Iriana sedang pergi ke Bali untuk menjenguk anaknya yang sedang sakit.

Bahwa kemudian saksi Elina menanyakan kepada saksi Ending *"bagaimana terkait surat-suratnya, apakah surat nya sesuai namanya, apakah sudah di intip di Kantor BPN terkait masih An. Salman "* dan dijawab oleh saksi Ending *"semua sesuai dan Sertifikat sudah dipegang"* kemudian saksi Ending menanyakan kepada saksi Elina dan Dito *"apakah sudah sepakat terkait pembayarannya, dan saksi Elina menjawab oke sepakat"*.

Setelah itu saksi Ending menyodorkan Draft Akta Jual Beli dimana di dalam draft AJB tersebut tertulis nama Salman selaku Penjual dan saksi Elina Soraya selaku pembeli, lalu keduanya membubuhkan tandatangan draft AJB tersebut setelah itu draft AJB tersebut di ambil oleh saksi Ending dan mengatakan akan ditandatangani oleh Iriana selaku Notaris/PPAT.

Bahwa setelah selesai penandatanganan draft AJB lalu saksi Elina menyerahkan uang sebesar Rp. 46.800.000,- (empat puluh enam juta delapan ratus ribu rupiah) dengan rincian : biaya Pajak BPHTB sebesar Rp.27.000.000,- (dua puluh tujuh juta rupiah), biaya Pajak SSP sebesar Rp.7.500.000,- (tujuh juta lima ratus ribu rupiah), biaya pajak PBB sebesar Rp.5.300.000,- (lima juta tiga ratus ribu rupiah) sebagai (tunggan) dan Biaya Notaris sebesar Rp. 7.000.000,- (tujuh juta rupiah) dan uang tersebut di terima oleh saksi Ending yang dibuatkan Kwitansi dengan kop Iriana SH. dan ditandatangani pada tanggal 25 Maret 2021 oleh saksi Ending. Kemudian saksi Elina Soraya menanyakan kepada semua yang hadir diruangan Notaris tersebut tentang bagaimana bukti pembayaran rumah tersebut, lalu terdakwa Daniel menyampaikan kepada saksi Ending agar dibuatkan saja Kwitansi nanti saudara Salman yang tanda tangan, Kemudian dibuatkan Kwitansi oleh saksi Ending yang isinya *" telah terima dari Ny. Elina Soraya uang sebesar Rp. 280.000.000,- (dua ratus delapan puluh juta rupiah) untuk pembayaran pembelian tanah dan bangunan yang terletak di perum Harvest City Blok DB VII No.19 Cipenjo Cileungsi Bogor. Tanggal 25 Maret 2021"* Ditanda tangani oleh saudara Salman Wahyudi selaku pemilik rumah, setelah dibuatkan kwitansi lalu saksi Elina Soraya menyerahkan uang tunai sebesar Rp.120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) kepada Salman yang adalah Rohmat Soleh di ruang tamu kantor Notaris Iriana,SH Untuk pembayaran awal dan disaksikan oleh terdakwa Daniel. Setelah itu untuk pembayaran kedua akan ditransfer oleh saksi Elina Soraya ke Rekening Salman selaku pemilik rumah, dan karena Salman tidak memiliki

Halaman 5 dari 38 Putusan Nomor : 219/Pid.B/2023/PN Cbi

#### 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

Nomor Rekening akhirnya terdakwa Daniel menyampaikan ke saksi Elina agar dapat ditransfer ke Rekening Istrinya Salman, lalu saksi Elina mencatat Nomor Rekening istrinya Salman yaitu My Bank dengan Nomor Rekening 1160117094 An. Siti Nurrohma lalu saksi Elina dan suaminya kembali ke rumahnya di Jakarta;

Kemudian setelah saksi Elina dan Dito pulang terdakwa menghubungi saksi Rohmat Soleh selaku Salman (pemilik rumah) untuk menyerahkan uang yang dibayar oleh saksi Elina sebesar Rp.120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) ke istri terdakwa dan terdakwa berpesan kepada saksi Rohmat Soleh agar jangan bilang apa-apa, hanya titip buat bayar rumah. Terdakwa memberi uang sebesar Rp.15.600.000,- (lima belas juta enam ratus ribu rupiah) kepada saksi Ending selaku staf Notaris, dan juga kepada Rohmat soleh dengan jumlah yang sama.

Bahwa seminggu kemudian saksi Rohmat Soleh yang berperan sebagai Salman menghubungi terdakwa menyampaikan jika saksi Elina sudah mentransfer uang sejumlah Rp.95.000.000,- (sembilan puluh lima juta rupiah) ke rekening Siti Rohmah karena saksi Dito telah mengirimkan bukti transfer, lalu terdakwa menghubungi saksi Ending untuk mengambil uang tersebut dari Rohmat Soleh dan mentransfer ke rekening BCA milik terdakwa Sebesar Rp.95.000.000,- (sembilan puluh lima juta rupiah).

Lalu sekitar Bulan November 2021 saksi Elina datang ke rumah yang dibeli tersebut di Perumahan Harvest City Cluster Ciantus Blok DB.7 No.19 Desa Cileungsi Kecamatan Cileungsi Kabupaten Bogor, saksi Elina bertemu dengan seorang wanita dan menanyakan status tinggal wanita tersebut dan menjawab kalau mengontrak rumahnya.

Kemudian pada bulan Pebruari 2022 saksi Elina Soraya datang ke alamat rumah terdakwa di perumahan Harves City cluster BD 10 No.10 ternyata terdakwa Daniel Sudah tidak tinggal di rumah tersebut dan terdakwa Daniel yang mengontrakan kepada penghuni rumah tersebut, dimana terdakwa Daniel sudah pindah ke Semarang. Karena merasa curiga lalu saksi Elina menghubungi saksi Ending untuk menanyakan perihal Sertifikat Rumah di cluster DB 10 No.10 dan DB 7 No.19 tersebut sudah selesai atau belum dan dijawab saksi Ending kalau kedua Sertifikat rumah tersebut sudah selesai dan sudah diberikan kepada terdakwa Daniel, lalu saksi mencoba memastikan kepada saksi Ending lagi apakah benar sertifikat tersebut sudah selesai lalu saksi Ending menyuruh saksi Elina untuk menghubungi terdakwa Daniel akan tetapi terdakwa sudah tidak bisa dihubungi.

Halaman 6 dari 38 Putusan Nomor : 219/Pid.B/2023/PN Cbi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa setelah menunggu sekian lama dan curiga akhirnya saksi Elina Soraya mendatangi Kurniawan yang menempati rumah yang telah dibeli oleh saksi Elina tersebut lalu Kurniawan mengajak saksi Elina ke kantor BPN Kabupaten Bogor untuk mengecek sertifikat rumah yang dibeli saksi Elina dan ternyata nama yang tertera di sertifikat rumah tersebut atas nama Pramana bukan atas nama Salman, karena saksi Kurniawan menempati rumah tersebut atas ijin pemiliknya yaitu Pramana.

Akibat perbuatan terdakwa tersebut saksi Elina Soraya dirugikan sebesar Rp.261.000.000 (dua ratus enam puluh satu juta rupiah).

Kemudian saksi Elina Soraya melaporkan kejadian tersebut ke Polres Bogor untuk proses lebih lanjut;

Perbuatan terdakwa **Daniel Als. Deni Bin Beni Soetarto (Alm.)** sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 378 KUHP.

Atau

Kedua :

Bahwa ia terdakwa Daniel Als. Deni Bin Beni Soetarto (Alm.) pada hari Kamis tanggal 24 Februari 2021 sekira pukul 13.00 wib bertempat di Perumahan Harvest City Cluster Diantus Blok DB 7 No.1 Desa Cileungsi Kecamatan Cileungsi Kabupaten Bogor atau setidaknya-tidaknya di suatu tempat yang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Cibinong, yang berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini, ***Dengan sengaja dan melawan hukum memiliki barang sesuatu yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain tetapi yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan.***

Adapun perbuatan tersebut dilakukan terdakwa dengan cara-cara antara lain sebagai berikut:

Awal mulanya pada bulan Januari 2021 terdakwa yang sudah kenal dengan saksi Elina Soraya menawarkan sebuah rumah kepada saksi Elina Soraya yang terletak di Perumahan Harvest City Cluster Ciantus Blok DB.7 No.19 Desa Cileungsi Kecamatan Cileungsi Kabupaten Bogor dengan harga Rp.350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah), karena tertarik lalu saksi Elina Soraya dan suaminya saksi Dito Mulyawadi sepakat untuk datang melihat rumah yang ditawarkan oleh terdakwa tersebut lalu keduanya datang dan menemui terdakwa untuk sama-sama melihatnya, Kemudian saksi Dito dan saksi Elina menemui terdakwa Daniel di Perumahan Harvest City Cluster Ciantus Blok DB 10 No.10 dimana terdakwa tinggal, setelah melihat kondisi rumah yang akan dijual terdakwa tersebut yang tidak layak huni kemudian

Halaman 7 dari 38 Putusan Nomor : 219/Pid.B/2023/PN Cbi

#### 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

saksi Elina menawarkan kepada terdakwa agar menurunkan harga rumah tersebut karena kondisinya sudah banyak yang rusak akan tetapi terdakwa menawarkan dapat dinagur selama 2 (dua) kali tidak harus dilunasi sekaligus karena pemilik rumah tersebut sedang butuh uang, dimana pada saat pertemuan tersebut terdakwa meyakinkan saksi Elina dan saksi Dito kalau terdakwa kenal dengan pemilik rumah tersebut dan saat ini pemilik rumah sedang membutuhkan uang untuk keperluannya dan juga terdakwa meyakinkan saksi Elina dan saksi Dito kalau sertifikat sudah terbit di BPN dan sedang dicek oleh saksi Ending sebagai staf Notaris di kantor Notaris Iriana.

Bahwa setelah pertemuan tersebut terdakwa menghubungi saksi Ending yang terdakwa kenal sebagai staf Notaris di kantor Notaris Iriana di daerah Cileungsi Kabupaten Bogor terdakwa menyampaikan kepada saksi Ending perihal terdakwa akan melakukan jual beli sebuah rumah di Perumahan Harvest City Cluster Ciantus Blok DB.7 No.19 Desa Cileungsi Kecamatan Cileungsi Kabupaten Bogor kepada saudaranya yang bernama Elina Soraya sehingga jika saksi Elina menanyakan Sertifikat kepada saksi Ending agar dijawab kalau sertifikat rumah tersebut sudah ada di BPN dan saksi Elina tidak usah khawatir sehingga dapat dilanjutkan jual beli antara terdakwa dan saksi Elina.

Setelah itu terdakwa juga menemui saksi Rohmat Soleh yang adalah seorang security di perumahan Harvest City tempat terdakwa tinggal yang terdakwa kenal lalu terdakwa mengatakan ada proyek dari terdakwa yang mana terdakwa mengatakan kepada saksi Rohmat Soleh agar mengaku sebagai Salman selaku pemilik rumah yang akan terdakwa jual kepada saudaranya yaitu saksi Elina Soraya.

Kemudian pada tanggal 24 Maret 2021 terdakwa menghubungi saksi Elina Soraya agar dilakukan pertemuan di kantor Notaris Iriana di daerah Cileungsi untuk proses transaksi jual beli rumah tersebut, lalu pada tanggal 25 Maret 2021 saksi Elina Soraya bersama suaminya saksi Dito menuju Kantor Notaris IRIANA di Wilayah Cileungsi Kabupaten Bogor dan tiba pada pukul 16.00 wib saksi Elina Soraya bertemu dengan terdakwa Daniel, saksi Ending selaku Staf Notaris, dan saksi Rohmat Soleh yang berperan menjadi Salman sebagai pemilik rumah yang akan dijual oleh terdakwa, pada saat pertemuan tersebut saksi Elina menanyakan terkait sistem pembayarannya dan dijawab oleh saudara saksi Rohmat Soleh sebagai Salman kalau bayarnya secara cicil selama 3 (tiga) kali tidak apa-apa karena Salman sedang butuh uang untuk keperluannya, kemudian terdakwa Daniel menjelaskan kepada saksi Elina Soraya terkait pembayaran rumah jangan sampai pihak Notaris tahu jika

Halaman 8 dari 38 Putusan Nomor : 219/Pid.B/2023/PN Cbi

### 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

pembayarannya belum lunas sehingga saksi Elina tertarik atas omongan terdakwa dan diyakinkan oleh saksi Ending selaku staf Notaris dan saksi Rohmat Soleh yang mengaku sebagai Salman selaku pemilik rumah lalu semuanya masuk ke dalam ruangan untuk tanda tangan jual beli, lalu saksi Elina Soraya selaku pembeli menanyakan kepada saksi Ending “ibu Iriana nya mana?” dan dijawab oleh saksi Ending bahwa ibu Notaris Iriana sedang pergi ke Bali untuk menjenguk anaknya yang sedang sakit.

Bahwa kemudian saksi Elina menanyakan kepada saksi Ending “bagaimana terkait surat-suratnya, apakah surat nya sesuai namanya, apakah sudah di intip di Kantor BPN terkait masih An. Salman ” dan dijawab oleh saksi Ending “semua sesuai dan Sertifikat sudah dipegang” kemudian saksi Ending menanyakan kepada saksi Elina dan Dito “apakah sudah sepakat terkait pembayarannya, dan saksi Elina menjawab oke sepakat” Setelah itu saksi Ending menyodorkan Draft Akta Jual Beli dimana di dalam draft AJB tersebut tertulis nama Salman selaku Penjual dan saksi Elina Soraya selaku pembeli, lalu keduanya membubuhkan tandatangan draft AJB tersebut setelah itu draft AJB tersebut di ambil oleh saksi Ending dan mengatakan akan ditandatangani oleh Iriana selaku Notaris/PPAT.

Bahwa setelah selesai penandatanganan draft AJB lalu saksi Elina menyerahkan uang sebesar Rp. 46.800.000,- (empat puluh enam juta delapan ratus ribu rupiah) dengan rincian : biaya Pajak BPHTB sebesar Rp.27.000.000,- (dua puluh tujuh juta rupiah), biaya Pajak SSP sebesar Rp.7.500.000,- (tujuh juta lima ratus ribu rupiah), biaya pajak PBB sebesar Rp.5.300.000,- (lima juta tiga ratus ribu rupiah) sebagai (tungguan) dan Biaya Notaris sebesar Rp. 7.000.000,- (tujuh juta rupiah) dan uang tersebut di terima oleh saksi Ending yang dibuatkan Kwitansi dengan kop Iriana SH. dan ditandatangani pada tanggal 25 Maret 2021 oleh saksi Ending. Kemudian saksi Elina Soraya menanyakan kepada semua yang hadir diruangan Notaris tersebut tentang bagaimana bukti pembayaran rumah tersebut, lalu terdakwa Daniel menyampaikan kepada saksi Ending agar dibuatkan Kwitansi nanti saudara Salman yang tanda tangan, Kemudian dibuatkan Kwitansi oleh saksi Ending yang isinya “ telah terima dari Ny. Elina Soraya uang sebesar Rp. 280.000.000,- (dua ratus delapan puluh juta rupiah) untuk pembayaran pembelian tanah dan bangunan yang terletak di perum Harvest City Blok DB VII No.19 Cipenjo Cileungsi Bogor. Tanggal 25 Maret 2021” Ditanda tangani oleh saudara Salman Wahyudi selaku pemilik rumah, setelah dibuatkan kwitansi lalu saksi Elina Soraya menyerahkan uang tunai sebesar Rp.120.000.000,- (seratus dua puluh

Halaman 9 dari 38 Putusan Nomor : 219/Pid.B/2023/PN Cbi

#### 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)



juta rupiah) kepada Salman yang adalah Rohmat Soleh di ruang tamu kantor Notaris Iriana,SH Untuk pembayaran awal dan disaksikan oleh terdakwa Daniel. Setelah itu untuk pembayaran kedua akan ditransfer oleh saksi Elina Soraya ke Rekening Salman selaku pemilik rumah, dan karena Salman tidak memiliki Nomor Rekening akhirnya terdakwa Daniel menyampaikan ke saksi Elina agar dapat ditransfer ke Rekening Istrinya Salman, lalu saksi Elina mencatat Nomor Rekening istrinya Salman yaitu My Bank dengan Nomor Rekening 1160117094 An. Siti Nurrohma lalu saksi Elina dan suaminya kembali ke rumahnya di Jakarta ;

Kemudian setelah saksi Elina dan Dito pulang terdakwa menghubungi saksi Rohmat Soleh selaku Salman (pemilik rumah) untuk menyerahkan uang yang dibayar oleh saksi Elina sebesar Rp.120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) ke istri terdakwa dan terdakwa berpesan kepada saksi Rohmat Soleh agar jangan bilang apa-apa, hanya titip buat bayar rumah. Terdakwa memberi uang sebesar Rp.15.600.000,- (lima belas juta enam ratus ribu rupiah) kepada saksi Ending selaku staf Notaris, dan juga kepada Rohmat soleh dengan jumlah yang sama.

Bahwa seminggu kemudian saksi Rohmat Soleh yang berperan sebagai Salman menghubungi terdakwa menyampaikan jika saksi Elina sudah mentranfer uang sejumlah Rp.95.000.000,- (sembilan puluh lima juta rupiah) ke rekening Siti Rohmah karena saksi Dito telah mengirimkan bukti transfer, lalu terdakwa menghubungi saksi Ending untuk mengambil uang tersebut dari Rohmat Soleh dan mentransfer ke rekening BCA milik terdakwa Sebesar Rp.95.000.000,- (sembilan puluh lima juta rupiah).

Lalu sekitar Bulan November 2021 saksi Elina datang ke rumah yang dibeli tersebut di Perumahan Harvest City Cluster Ciantus Blok DB.7 No.19 Desa Cileungsi Kecamatan Cileungsi Kabupaten Bogor, saksi Elina bertemu dengan seorang wanita dan menanyakan status tinggal wanita tersebut dan menjawab kalau mengontrak rumahnya.

Kemudian pada bulan Pebruari 2022 saksi Elina Soraya datang ke alamat rumah terdakwa di perumahan Harves City Cluster BD 10 No.10 ternyata terdakwa Daniel Sudah tidak tinggal di rumah tersebut dan terdakwa Daniel yang mengontrakan kepada penghuni rumah tersebut, dimana terdakwa Daniel sudah pindah ke Semarang. Karena merasa curiga lalu saksi Elina menghubungi saksi Ending untuk menanyakan perihal Sertifikat Rumah di cluster DB 10 No.10 dan DB 7 No.19 tersebut sudah selesai atau belum dan dijawab saksi Ending kalau kedua Sertifikat rumah tersebut sudah selesai dan

*Halaman 10 dari 38 Putusan Nomor : 219/Pid.B/2023/PN Cbi*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sudah diberikan kepada terdakwa Daniel, lalu saksi mencoba memastikan kepada saksi Ending lagi apakah benar sertifikat tersebut sudah selesai lalu saksi Ending menyuruh saksi Elina untuk menghubungi terdakwa Daniel akan tetapi terdakwa sudah tidak bisa dihubungi.

Bahwa setelah menunggu sekian lama dan curiga akhirnya saksi Elina Soraya mendatangi Kurniawan yang menempati rumah yang telah dibeli oleh saksi Elina tersebut lalu Kurniawan mengajak saksi Elina ke kantor BPN Kabupaten Bogor untuk mengecek sertifikat rumah yang dibeli saksi Elina dan ternyata nama yang tertera di sertifikat rumah tersebut atas nama Pramana bukan atas nama Salman, karena saksi Kurniawan menempati rumah tersebut atas ijin pemiliknya yaitu Pramana.

Akibat perbuatan terdakwa tersebut saksi Elina Soraya dirugikan sebesar Rp.261.000.000 (dua ratus enam puluh satu juta rupiah).

Kemudian saksi Elina Soraya melaporkan kejadian tersebut ke Polres Bogor untuk proses lebih lanjut;

Perbuatan terdakwa Daniel Als. Deni Bin Beni Soetarto (Alm) sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 372 KUHP.

Menimbang, bahwa terhadap dakwaan Penuntut Umum, Terdakwa tidak mengajukan keberatan (*eksepsi*) ;

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

1. Saksi Elina Soraya, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa benar saksi pernah diperiksa penyidik dan membenarkan semua keterangan dalam Berita Acara Pemeriksaan (BAP);
- Bahwa saksi kenal dengan terdakwa dan ada hubungan keluarga dimana terdakwa merupakan sepupu saksi ;
- Bahwa pada tanggal 24 Februari 2022, sekitar pukul 13.00 Wib di Perumahan Harvest City Cluster Diantus DB.7 No. 19 Desa Cileungsi, Kecamatan Cileungsi, Kabupaten Bogor, saksi menjadi korban penipuan yang dilakukan oleh terdakwa ;
- Bahwa yang menjadi obyek tindak pidana penipuan adalah uang pembelian rumah dan pengurusan balik nama sebesar Rp. 261.800.000,- (dua ratus enam puluh satu juta delapan ratus ribu rupiah);
- Bahwa saksi mempunyai bukti kepemilikan pada saat saksi

Halaman 11 dari 38 Putusan Nomor : 219/Pid.B/2023/PN Cbi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyerahkan uang yaitu bukti Rekening Koran Bank BCA dengan nomor rekening 2861335285 atas nama Dito Mulyawadi sebanyak 2 kali ke rekening My Bank dengan nomor rekening 1160117094 atas nama Siti Nurrohma sebesar Rp. 45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah) dan Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) serta kwitansi pembayaran kepada saudara Salman Als. Soleh Wahyudi sebesar Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah);

- Bahwa awalnya Terdakwa menawarkan saksi sebuah rumah di Perumahan Harvest City dengan harga Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) milik saudara Salman Als. Soleh, kemudian setelah ditawar dan sepakat harga rumah ditambah pengurusan balik nama sebesar Rp. 326.800.000,- (tiga ratus dua puluh enam juta delapan ratus ribu rupiah), Rp. 46.800.000,- (empat puluh enam juta delapan ratus ribu rupiah) untuk biaya balik nama dan Rp. 280.000.000,- (dua ratus delapan puluh juta rupiah) harga rumah tersebut, lalu saksi diajak oleh Terdakwa ke kantor PPAT Iriana di Jalan Narogong – Cileungsi dan disana saksi bertemu dengan saudara Salman Als. Soleh selaku pemilik rumah dan saudara Ending selaku staf PPAT tersebut ;

- Bahwa setelah saksi menanyakan tentang legalitas rumah tersebut kepada saudara Ending dan dijawab surat sudah beres dan ada pada saudara Ending, kemudian saksi membayar uang muka sebesar Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) ditambah biaya balik nama sebesar Rp. 46.800.000,- (empat puluh enam juta delapan ratus ribu rupiah), kemudian pada tanggal 08 April 2021, saksi mentransfer sebesar Rp. 45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah) dan Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) ke rekening Siti Nurrohma yang mana rekening atas nama Siti Nurrohma adalah istri dari saudara Salman, lalu pada tanggal 24 Februari 2022 saksi menghubungi Terdakwa untuk menanyakan sertifikat rumah tersebut karena Terdakwa tidak dapat saksi hubungi, saksi mendatangi rumah yang dibeli oleh saksi tersebut dan ternyata rumah tersebut telah ditempati oleh seseorang yang bernama Kurniawan dan setelah ditanya ternyata rumah tersebut milik saudara Pramana, lalu saksi mencoba bertanya ke ketua RT.03 saudara Lukman, terkait rumah di Blok DB VII No. 19 bahwa yang menempati rumah tersebut adalah saudara Kurniawan, kemudian saksi mendatangi Developer dan

Halaman 12 dari 38 Putusan Nomor : 219/Pid.B/2023/PN Cbi



bertanya hal yang sama dan dijawab bahwa rumah tersebut tercatat atas nama Pramana;

- Bahwa awal mulanya Terdakwa tinggal di rumah yang saksi beli di perumahan yang sama dan Terdakwa mengatakan ada yang menjual rumah butuh cepat dengan harga murah karena sudah tidak layak huni lagi milik saudara Salman Als. Soleh dan saksi juga ditunjukkan rumah tersebut, oleh karena bujuk rayu Terdakwa dan tergiur karena harga rumah murah, saksi tergiur dan percaya kepada Terdakwa karena Terdakwa merupakan masih saudara sepupu dari saksi, begitu juga dengan saudara Ending yang mengatakan bahwa ia sudah mengintip sertifikat rumah tersebut dan sertifikat rumah tersebut sudah ada ditangan saudara Ending, setelah saksi curiga karena setelah sekian lama sertifikat tidak kunjung ada, saksi mengecek rumah tersebut dan ternyata sedang direnovasi dan ditempati oleh saudara Kurniawan, lalu saksi mengecek kebenarannya ke ketua RT setempat dan Developer, ternyata saksi baru menyadari bahwa dirinya telah ditipu, kemudian saksi mendatangi Terdakwa ke rumah milik saksi yang telah ditematinya di Perumahan Harvest City juga, akan tetapi kamipun baru mengetahui bahwa rumah tersebut telah dikontrakkan oleh saudara Widodo selama 1 (satu) tahun dengan harga Rp. 12.000.000,- (dua belas juta rupiah);
- Bahwa saksi tidak mengecek ke Badan Pertanahan Nasional setempat;
- Bahwa kerugian yang saksi alami sebesar Rp. 261.800.000,- (dua ratus enam puluh satu juta delapan ratus ribu rupiah);
- Bahwa saksi ada memberikan komisi kepada Terdakwa sebagai bentuk ucapan terima kasih;
- Bawah saksi mengetahui Salman itu ternyata palsu, karena saat saksi mengetahui telah ditipu oleh terdakwa, lalu terdakwa mencari orang yang bernama Salman yang mengaku sebagai pemilik rumah, dan setelah ditelusuri ternyata nama orang tersebut Rohmat yang bekerja sebagai satpam di Perumahan Harvest City;
- Bahwa saksi membenarkan barang bukti yang diajukan dipersidangan;

Bahwa atas keterangan saksi, terdakwa membenarkan dan tidak keberatan ;

*Halaman 13 dari 38 Putusan Nomor : 219/Pid.B/2023/PN Cbi*



2. Saksi Dito Mulyawadi, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa benar saksi pernah diperiksa penyidik dan membenarkan semua keterangan dalam Berita Acara Pemeriksaan (BAP);
- Bahwa saksi kenal dengan terdakwa dan ada hubungan keluarga dimana terdakwa merupakan sepupu isteri saksi (saksi Elina Soraya) ;
- Bahwa pada tanggal 24 Februari 2022, sekitar pukul 13.00 Wib di Perumahan Harvest City Cluster Diantus DB.7 No. 19 Desa Cileungsi, Kecamatan Cileungsi, Kabupaten Bogor, isteri saksi menjadi korban penipuan yang dilakukan oleh terdakwa ;
- Bahwa yang menjadi obyek penipuan adalah uang pembelian rumah dan pengurusan balik nama sebesar Rp. 261.800.000,- (dua ratus enam puluh satu juta delapan ratus ribu rupiah);
- Bahwa saksi dan isteri saksi mempunyai bukti kepemilikan pada saat isteri saksi menyerahkan uang yaitu bukti Rekening Koran Bank BCA dengan nomor rekening 2861335285 atas nama Dito Mulyawadi sebanyak 2 kali ke rekening My Bank dengan nomor rekening 1160117094 atas nama Siti Nurrohma sebesar Rp. 45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah) dan Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) serta kwitansi pembayaran kepada saudara Salman Als. Soleh Wahyudi sebesar Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah);
- Bahwa awalnya Terdakwa menawarkan saksi sebuah rumah di Perumahan Harvest City dengan harga Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) milik saudara Salman Als. Soleh, kemudian setelah ditawar dan sepakat harga rumah ditambah pengurusan balik nama sebesar Rp. 326.800.000,- (tiga ratus dua puluh enam juta delapan ratus ribu rupiah), Rp. 46.800.000,- (empat puluh enam juta delapan ratus ribu rupiah) untuk biaya balik nama dan Rp. 280.000.000,- (dua ratus delapan puluh juta rupiah) harga rumah tersebut, lalu saksi diajak oleh Terdakwa ke kantor PPAT Iriana di Jalan Narogong – Cileungsi dan disana saksi bertemu dengan saudara Salman Als. Soleh selaku pemilik rumah dan saudara Ending selaku staf PPAT tersebut ;
- Bahwa setelah saksi menanyakan tentang legalitas rumah tersebut kepada saudara Ending dan dijawab surat sudah beres dan ada pada saudara Ending, kemudian saksi membayar uang muka sebesar Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) ditambah

Halaman 14 dari 38 Putusan Nomor : 219/Pid.B/2023/PN Cbi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

biaya balik nama sebesar Rp. 46.800.000,- (empat puluh enam juta delapan ratus ribu rupiah), kemudian pada tanggal 08 April 2021, saksi mentransfer sebesar Rp. 45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah) dan Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) ke rekening Siti Nurrohma yang mana rekening atas nama Siti Nurrohma adalah istri dari saudara Salman, lalu pada tanggal 24 Februari 2022 saksi menghubungi Terdakwa untuk menanyakan sertifikat rumah tersebut karena Terdakwa tidak dapat saksi hubungi, saksi mendatangi rumah yang dibeli oleh saksi tersebut dan ternyata rumah tersebut telah ditempati oleh seseorang yang bernama Kurniawan dan setelah ditanya ternyata rumah tersebut milik saudara Pramana, lalu saksi mencoba bertanya ke ketua RT.03 saudara Lukman, terkait rumah di Blok DB VII No. 19 bahwa yang menempati rumah tersebut adalah saudara Kurniawan, kemudian saksi mendatangi Developer dan bertanya hal yang sama dan dijawab bahwa rumah tersebut tercatat atas nama Pramana;

- Bahwa awal mulanya Terdakwa tinggal dirumah yang saksi beli di perumahan yang sama dan Terdakwa mengatakan ada yang menjual rumah butuh cepat dengan harga murah karena sudah tidak layak huni lagi milik saudara Salman Als. Soleh dan saksi juga ditunjukkan rumah tersebut, oleh karena bujuk rayu Terdakwa dan tergiur karena harga rumah murah, saksi tergiur dan percaya kepada Terdakwa karena Terdakwa merupakan masih saudara sepupu dari saksi, begitu juga dengan saudara Ending yang mengatakan bahwa ia sudah mengintip sertifikat rumah tersebut dan sertifikat rumah tersebut sudah ada ditangan saudara Ending, setelah saksi curiga karena setelah sekian lama sertifikat tidak kunjung ada, saksi mengecek rumah tersebut dan ternyata sedang direnovasi dan ditempati oleh saudara Kurniawan, lalu saksi mengecek kebenarannya ke ketua RT setempat dan Developer, ternyata saksi baru menyadari bahwa dirinya telah ditipu, kemudian saksi mendatangi Terdakwa kerumah milik saksi yang telah ditempatinya di Perumahan Harvest City juga, akan tetapi kamipun baru mengetahui bahwa rumah tersebut telah dikontrakkan oleh saudara Widodo selama 1 (satu) tahun dengan harga Rp. 12.000.000,- (dua belas juta rupiah);
- Bahwa saksi tidak mengecek ke Badan Pertanahan Nasional setempat;

Halaman 15 dari 38 Putusan Nomor : 219/Pid.B/2023/PN Cbi



- Bahwa kerugian yang saksi alami sebesar Rp. 261.800.000,- (dua ratus enam puluh satu juta delapan ratus ribu rupiah);
- Bahwa saksi ada memberikan komisi kepada Terdakwa sebagai bentuk ucapan terima kasih;
- Bawah saksi mengetahui Salman itu ternyata palsu, karena saat saksi mengetahui telah ditipu oleh terdakwa, lalu terdakwa mencari orang yang bernama Salman yang mengaku sebagai pemilik rumah, dan setelah ditelusuri ternyata nama orang tersebut Rohmat yang bekerja sebagai satpam di Perumahan Harvest City;
- Bahwa saksi membenarkan barang bukti yang diajukan dipersidangan;

Bahwa atas keterangan saksi, terdakwa membenarkan dan tidak keberatan ;

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

- Bahwa benar saksi pernah diperiksa penyidik dan membenarkan semua keterangan dalam Berita Acara Pemeriksaan (BAP);
- Bahwa saksi tidak kenal dengan terdakwa dan tidak ada hubungan keluarga ;
- Bahwa pemilik rumah yang beralamat di Perumahan Harvest City Cluster Dianthus Blok DB 7 No. 19 Desa Cileungsi, Kecamatan Cileungsi, Kabupaten Bogor adalah saudara Pramana, dimana saksi yang disuruh untuk tinggal di rumah tersebut dan saksi sudah tinggal sejak bulan Juni 2021 ;
- Bahwa saksi Dito Mulyawadi pernah datang ke Perumahan Harvest City Cluster Dianthus Blok DB 7 No. 19 Desa Cileungsi, Kecamatan Cileungsi, Kabupaten Bogor untuk membicarakan sehubungan tentang masalah rumah tersebut, dimana menurut saksi Dito Mulyawadi rumah yang saksi tempat tersbut telah dbeli oleh isteri saksi Dito Mulyawadi yang bernama Elina Soraya, dan saksi mengatakan rumah tersebut adalah milik Saudara Pramana karena Sertipikat Rumah tersebut atas nama Pramana ;
- Bahwa setahu saksi saudara Pramana tidak ada hubungan dengan saudara Dito Mulyawadi;
- Bahwa saksi pernah diperiksa di Polres Bogor dan dipanggil oleh Polisi sebanyak 2 kali;

*Halaman 16 dari 38 Putusan Nomor : 219/Pid.B/2023/PN Cbi*



.....Bahwa saksi ada diberitahukan oleh Polisi bahwa Terdakwa telah melakukan tindak pidana penipuan atau penggelapan terhadap saksi Elina Soraya yang merupakan isteri dari saksi Dito Mulyawadi ;

.....Bahwa Sertifikat Hak Milik rumah tersebut atas nama saudara Pramana;

- Bahwa saksi tidak mengenali barang bukti yang diajukan dipersidangan ;

Bahwa atas keterangan saksi, terdakwa membenarkan dan tidak keberatan ;

4. Saksi Ending Sumantri, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa benar saksi pernah diperiksa penyidik dan membenarkan semua keterangan dalam Berita Acara Pemeriksaan (BAP);
- Bahwa saksi kenal dengan terdakwa, akan tetapi tidak ada hubunga keluarga maupun pekerjaan ;
- Bahwa saksi merupakan staf di Kantor Notaris Iriana, SH ;
- Bahwa awalnya sekitar tanggal 15 Januari 2021 Terdakwa menghubungi saksi dan menanyakan perihal lelang dimana terdakwa menerangkan bahwa ada rumah lelang yang akan dibeli oleh saksi Elina Soraya selaku kakak dari Terdakwa ;
- Bahwa kemudian saksi menjawab jika Rumah lelang langsung saja ke Badan Lelang, akan tetapi Daniel menjawab jika “saksi beri tahu kepada saksi Elina Soraya terkait proses jual beli rumah lelang langsung Ke Badan Lelang saksi tidak mendapatkan Untung” kemudian saksi sempat menyarankan untuk komunikasi langsung ke orang KPKNL untuk dilebihkan ;
- Bahwa pada bulan Februari 2021 terdakwa datang ke rumah saksi namun tidak kerumah hanya di Pos Security, kemudian saksi mendatangi terdakwa di Pos Security kemudian terdakwa meminta saksi untuk membantu bicara kepada saksi Elina Soraya untuk meyakinkan saksi Elina Soraya perihal rumah dimana rumah tersebut bukan rumah lelang namun rumah perorangan. Kemudian saksi dan terdakwa kembali kerumah masing-masing.
- Bahwa kemudian terdakwa kembali menghubungi saksi terkait pembahasan di Pos Satpam dan sekitar akhir bulan Januari 2021



terdakwa menghubungi saksi dan mengatakan nanti saksi yang mengurus semua baik dari Penjual maupun Pembeli, dan saksi bertanya kepada terdakwa sertifikat tersebut atas nama siapa dan dijawab oleh terdakwa, sertifikat atas nama Salman, selanjutnya saksi menyuruh terdakwa untuk meminta fotocopy Sertifikat dan SPPT rumah tersebut ke KPKNL.

- Bahwa terdakwa mengatakan kepada saksi kalau saksi Elina Soraya membeli rumah dari perorangan bukan lelang akhirnya saksi menanyakan kepada terdakwa "Bagaimana jika bu Iriana Selaku Boz saksi (PPAT) mengetahui Atau saudari Elina Soraya menanyakan kepada saksi perihal Proses balik nama?", dan dijawab oleh terdakwa bahwa ia sudah sering mengurus seperti ini jika risalah lelang keluar langsung balik nama ke Elina Soraya. Dan itu yang mengurus temen saksi di KPKNL ;
- Bahwa beberapa waktu kemudian terdakwa menghubungi saksi terkait update permintaan fotocopy Sertifikat dan SPPT di KPKNL, dimana terdakwa meyakinkan saksi jika tidak ada masalah ;
- Bahwa terdakwa membujuk saksi jika nanti terjadi Akad jual beli saksi dijanjikan akan diberikan Uang sebesar Rp.15.000.000,- dari uang akad tersebut, dengan syarat saat akad jual beli dilaksanakan oleh saksi ;
- Bahwa kemudian pada tanggal 24 Maret 2021 terdakwa, saksi Dito, saksi Elina Soraya dan saksi Rahmat Soleh yang mengaku bernama Salman datang ke kantor tempat saksi bekerja yaitu kantor Notaris/ PPAT Iriana yang terletak di Ruko Mall Cileungsi Blok D No.4 Ds.Cileungsi Kidul Kec.Cileungsi Kab.Bogor ;
- Bahwa dalam pertemuan tersebut dibahas terkait Akad Jual Beli rumah di Perumahan Harvest City Blok DB 7 No.19, kemudian saksi menyodorkan Draf Akta Jual beli dimana saksi Rahmat Soleh yang mengaku sebagai Salman selaku penjual dan saksi Elina Soraya selaku pembeli;
- Bahwa kemudian saksi Rahmat Soleh yang mengaku sebagai Salman menandatangani Draf AJB tersebut lalu saksi Elina Soraya juga menandatangani Draf AJB tersebut selaku Pembeli, kemudian saksi Elina Soraya menyerahkan uang sebesar Rp.120.000.000 ditambah Biaya Balik nama sebesar Rp.46.800.000,- dan diterima oleh saksi Rahmat Soleh yang mengaku sebagai Salman ;

*Halaman 18 dari 38 Putusan Nomor : 219/Pid.B/2023/PN Cbi*



- Bahwa selanjutnya saksi membuat kwitansi untuk biaya Pengurusan Balik Nama, kemudian mereka pergi meninggalkan kantor Notaris/ PPAT Iriana, lalu malam harinya saksi membawa uang sebesar Rp.46.800.000 yang dibayarkan untuk proses balik nama ke rumah terdakwa di Perumahan Harvest City Ciantus DB 10 No.10. untuk diserahkan kepada terdakwa dan saksi diberi uang sebesar Rp.10.000.000,- lalu terdakwa mengingatkan saksi agar saksi Elina Soraya mentransfer sisanya kepada saksi, saksi diminta untuk mentransfer kembali ke terdakwa, dimana menurut terdakwa uang tersebut akan di setorkan ke badan Lelang ;
- Bahwa saksi ada bertanya kenapa tidak langsung saja ke terdakwa, dan terdakwa menerangkan takut ketahuan jika rumah tersebut beli dari lelang ;
- Bahwa sebelum akad jual beli terdakwa sempat meminta nomor rekening kepada saksi untuk numpang transfer karena saksi Rahmat Soleh yang mengaku sebagai Salman tidak punya Rekening Bank, akhirnya saksi memberikan Rekening istri saksi yang bernama Siti Nurohma dengan No Rekening 1160117094 Bank Myban, dan terdakwa menyuruh saksi untuk mengatakan jika ditanya oleh saksi Elina Soraya terkait sertifikat bilang saja Sertifikat sudah ada di saksi dan sudah di cek Intip ke BPN.
- Bahwa pada tanggal 08 April 2021 saksi ditransfer oleh saksi Dito (suami saksi Elina Soraya: sebesar Rp.50.000.000 dan Rp.45.000.000 dengan total Rp.95.000.000 yaitu saksi Dito ke rekening Istri saksi yaitu Siti Nurohma. Lalu setelah saksi menerima Transfer tersebut saksi langsung mentransfer kembali ke terdakwa Daniel dengan No Rekening 7115081225 Bank BCA Sebesar Rp.90.000.000 dan sisanya Rp.5.000.000 ditransfer jika saksi Elina Soraya mentransfer sisa pembayaran rumah tersebut. Dan harga rumah tersebut sebesar Rp.280.000.000. lalu pada bulan januari 2022 saksi Elina Soraya menghubungi saksi untuk minta dibantu cek terdakwa Daniel di rumah saksi Elina Soraya yang beralamat di Peurmahan Harvest City Blok DB 10 no.10. ternyata terdakwa Daniel sudah tidak ada dirumah dan no HP sudah tidak bisa dihubungi. Lalu beberapa hari kemudian saksi Elina Soraya menghubungi saksi lagi dan saksi diberitahu bahwa bahwa rumah tersebut ternyata milik orang lain. Lalu saksi ditanya terkait sertifikatnya “apakah sertifikat

*Halaman 19 dari 38 Putusan Nomor : 219/Pid.B/2023/PN Cbi*



rumah tersebut sudah diberikan kepada terdakwa atau belum?” Coba Tanya saja langsung ke terdakwa Daniel. Dan saksi Elina bersama saksi Dito datang ke kantor Notari Iriana. Kemudian saksi Elina Soraya menanyaan perihal Sertifikat tersebut dan saksi mengatakan bahwa sertifikat tersebut sudah diberikan kepada terdakwa, akan tetapi saksi Elina menjelaskan bahwa rumah tersebut ternyata milik orang lain dan saksi menghubungi saksi Rahmat Soleh untuk mengecek kebenaran rumah tersebut ;

- Bahwa ternyata benar rumah tersebut ada yang menempati. Dan saksi mencoba menghubungi terdakwa namun nomor handphone terdakwa sudah tidak aktif;
- Bahwa saksi membuat Akta Jual Beli antara saksi Elina Soraya dengan Rahmat Soleh yang mengaku sebagai Salman tanpa persetujuan dari notaris Iriana ;

.....Bahwa saksi membenarkan barang bukti yang diajukan dipersidangan;

Bahwa atas keterangan saksi, terdakwa membenarkan dan tidak keberatan ;

5. Saksi Rahmat Soleh alias Soleh Bin Taryono, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa benar saksi pernah diperiksa penyidik dan membenarkan semua keterangan dalam Berita Acara Pemeriksaan (BAP);
- Bahwa saksi kenal dengan terdakwa, akan tetapi tidak ada hubunga keluarga maupun pekerjaan ;
- Bahwa saksi merupakan penjaga keamanan atau security di perumahan Harvest City ;
- Bahwa pada bulan Pebruari tahun 2021, ketika saksi sedang piket jaga malam, saksi didatangi terdakwa dan terdakwa mengatakan ada bisnis, ada rumah yang akan dilelang dan terdakwa mengatakan agar rumah yang dilelang tersebut dibeli oleh kakak terdakwa, saksi disuruh untuk berpura-pura menjadi pemilik rumah yang bernama Salman dan saksi disuruh terdakwa datang ke Notaris dan berpura-pura menjadi penjual yang bernama Salman, Adapun untuk urusan surat-surat terdakwa yang kan mengurus dan saksi dijanjikan akan diberi uang sebesar Rp10.000.000,- (*sepuluh juta rupiah*) ;
- Bahwa awalnya saksi menolak, akan tetapi akhirnya saksi

*Halaman 20 dari 38 Putusan Nomor : 219/Pid.B/2023/PN Cbi*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyetujuinya karena tergiur dengan iming-iming uang yang dijanjikan oleh terdakwa ;

- Bahwa sekitar bulan Maret 2021 saksi ditelfon terdakwa untuk datang ke kantor Notaris Iriana, dan setibanya di Kantor Notaris tersebut saksi bertemu dengan Saksi Elina Soraya dan saksi Dito di Kantor Notaris tersebut ;
- Bahwa saksi dikenalkan oleh terdakwa bahwa saksi Ellina dan saksi Dito adalah pasangan suami isteri dan merupakan pembeli ;
- Bahwa selama berada di Kantor Notaris tersebut saksi lebih banyak diam, hanya terdakwa saja yang berbicara, dimana pada pertemuan di Kantor Notaris tersebut saksi disuruh menagku bernama Salman yang merupakan penjual rumah dan saksi ada menandatangani surat-surat yang saksi lupa surat apa yang sudah disediakan oleh terdakwa Daniel dan Notari ;
- Bahwa saksi menerima uang dari saksi Dito sebesar Rp. 120.000.000,- (*seratus dua puluh juta rupiah*), lalu uang tersebut saksi bawa kemudian dibawa kerumah terdakwa Daniel dan yang menerima uang tersebut adalah Istri dari terdakwa setelah saksi serahkan uang tersebut kepada Istri terdakwa, saksi diberi uang sebesar Rp.10.000.000,- (*sepuluh juta rupiah*) oleh Istri terdakwa setelah itu saksi pulang kerumah;
- Sekitar bulan Februari 2022, saksi dihubungi oleh saksi Ending karyawan Notaris bahwa penjualan yang dilakukan di Notaris yang disuruh oleh terdakwa Daniel bermasalah dan sebelum saksi Ending mengatakan seperti itu saksi sudah curiga akan bermasalah;
- Bahwa saksi membenarkan barang bukti yang diajukan dipersidangan;

Bahwa dipersidangan telah dibacakan keterangan saksi Iriana, SH, yang tercantum dalam BAP (Berita Acara Pemeriksaan) Penyidik tertanggal 14 April 2023 yang dibuat dan ditandatangani oleh Yogi Aprianto, dibawah sumpah jabatan selaku Penyidik Pembantu pada Kepolisian Polres Bogor yang pada pokoknya berbunyi;

- Bahwa saksi sejak tahun 2001 bekerja sebagai Notaris dan PPAT;
- Bahwa sekitar tahun 2001, saudara Ending Sumantri sudah bekerja di kantor saksi sebagai Office Boy (OB), namun pada tahun 2009 saksi

Halaman 21 dari 38 Putusan Nomor : 219/Pid.B/2023/PN Cbi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengangkat saudara Ending Sumantri menjadi staf saksi di Kantor Notaris dan PPAT IRIANA, S.H.;

- Bahwa tugas pokok saudara Ending Sumantri yaitu mengurus pekerjaan balik nama sertifikat, peroya sertifikat, pemecahan sertifikat dan pembayaran ke BAPENDA;
- Bahwa saksi tidak mengetahui adanya transaksi jual beli antara saudara Elina Soraya dan saudara Salman;
- Bahwa benar kwitansi pembayaran Pajak BPHTB, Pajak SPP, Pajak PBB dan Biaya Notaris dengan Kop kwitansi IRIANA, S.H. pada tanggal 25 Maret 2021, akan tetapi saksi tidak mengetahuinya;
- Bahwa yang berhak mengeluarkan dan menandatangani kwitansi adalah saksi karena saksi adalah Notaris di kantor Notaris IRIANA, S.H.;
- Bahwa saksi melarang saudara Ending Sumantri untuk mengeluarkan kwitansi kantor Notaris dan PPAT milik saksi dan saudara Ending Sumantri melakukan pengurusan surat-surat tanah;

Bahwa atas keterangan saksi yang dibacakan tersebut, terdakwa membenarkan dan tidak keberatan ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim di persidangan telah mendengar keterangan Terdakwa sebagai berikut :

- Bahwa benar terdakwa pernah diperiksa penyidik dan ada menandatangani Berita Acara Pemeriksaan (BAP) dan membenarkan semua isinya ;
- Bahwa awalnya pada bulan Januari 2021, Terdakwa menawarkan rumah kepada saksi Elina Soraya yang terletak di Perumahan Harvest City Cluster Ciantus Blok DB.7 No. 19 Desa Cileungsi, Kecamatan Cileungsi, Kabupaten Bogor dengan harga Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah), kemudian setelah ditawar menjadi Rp. Rp. 261.800.000,- (dua ratus enam puluh satu juta delapan ratus ribu rupiah) berikut pajak dan balik nama sertifikat, lalu Terdakwa menjelaskan bahwa Terdakwa kenal dengan pemilik rumah tersebut dan saat ini pemilik rumah sedang membutuhkan uang dan sertifikat sudah di cek oleh saksi Ending yang merupakan staf notaris di Kantor Notaris Iriana, dimana menurut terdakwa sertifikat tersebut ada di BPN dan saksi Ending mengatakan bahwa sertifikat aman dapat dilanjutkan jual beli ;
- Bahwa sebelumnya Terdakwa menyuruh saksi Rohmat Soleh untuk mengaku sebagai saudara Salman selaku pemilik rumah yang akan dijual, padahal saksi Rohmat Soleh merupakan security di

Halaman 22 dari 38 Putusan Nomor : 219/Pid.B/2023/PN Cbi



perumahan Harvest City, dan Terdakwa juga menyuruh saksi Ending untuk membuat akta jual beli ;

- Bahwa setelah saksi Elina Soraya sepakat untuk membeli tanah tersebut, lalu diadakan pertemuan yang dijadwalkan sekitar bulan Maret 2021 di kantor Notaris Iriana, S.H., di Cileungsi ;

- Bahwa saat di Kantor Notaris Iriana, hadir saksi Elina Soraya, saksi Dito (suami saksi Elina Soraya), saksi Rahmat Soleh yang mengaku Salman yang mengaku sebagai penjual rumah, saksi Ending yang merupakan staf Notaris Iriana, S.H., dan juga Terdakwa, sedangkan Notaris Iriana tidak ada dan saat saksi Elina menanyakan kepada saksi Ending, dijawab oleh saksi Ending, Iriana sedang keluar kota ;

- Bahwa saat pertemuan tersebut saksi Elina Soraya menanyakan kepada saksi Ending terkait sertifikat rumah tersebut dan dijawab oleh saksi Ending sudah dicek di BPN dan aman namun sertifikat belum diambil ;

- Bahwa kemudian saksi Elina Soraya menyerahkan uang muka sebesar Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) secara tunai dan dibuatkan kwitansi global, lalu saksi Elina Soraya menyerahkan uang untuk pembayaran Pajak dan balik nama kurang lebih Rp. 46.800.000,- (empat puluh enam juta delapan ratus ribu rupiah), kemudian sisanya ditransfer, karena saudara Rohmat Soleh Alias Salman tidak memiliki rekening, Terdakwa meminta kepada saksi Ending agar memberikan nomor rekeningnya namun diberikan nomor rekening istrinya dan Terdakwa menyampaikan kepada saksi Rohmat Soleh Alias Salman menyuruh agar mengatakan nomor rekening itu adalah istri dari saksi Rohmat Soleh Alias Salman yang bernama Siti Rohmah, setelah itu saksi Rohmat Soleh Alias Salman pulang lebih dulu, setelah saksi Elina Soraya dan saksi Dito pulang ;

- Bahwa Terdakwa mengatakan kepada saksi Ending bahwa uang yang diserahkan oleh saksi Elina Soraya untuk membayar pajak disimpan dulu saja. Lalu Terdakwa menghubungi saksi Rohmat Soleh Alias Salman untuk menyerahkan uang yang dibayar oleh saksi Elina Soraya sebesar Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) ke istri Terdakwa, kemudian Terdakwa mengambil uang yang ada pada saudara Ending dan dibagi 3, masing-masing kurang lebih Rp. 15.600.000 (lima belas juta enam ratus ribu rupiah) perorang, bagian saksi Rohmat Soleh

Halaman 23 dari 38 Putusan Nomor : 219/Pid.B/2023/PN Cbi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Alias Salman dibawa oleh saksi Ending ;

- Bahwa seminggu kemudian saksi Rohmat Soleh Alias Salman menghubungi Terdakwa jika saksi Elina Soraya sudah mentransfer uang sejumlah Rp. 95.000.000,- (Sembilan puluh lima juta rupiah) ke rekening Siti Rohmah dan saksi Dito mengirimkan bukti transfernya, lalu Terdakwa menghubungi saksi Ending, karena rekening tersebut adalah milik istrinya dan saksi Ending mentransfer kerekening bank BCA milik Terdakwa sebesar Rp. 95.000.000,- (sembilan puluh lima juta rupiah). Sekitar 3 bulan kemudian Terdakwa mengganti nomor handphonenya dan pada bulan Mei 2021 Terdakwa pergi ke Batu-Malang dan pada bulan November 2021 Terdakwa pindah ke Lombok Barat;
- Bahwa Terdakwa meyakinkan saudara Elina Soraya dengan cara menjelaskan kepada saudara Elina Soraya bahwa Terdakwa mengenal pemilik rumah tersebut dan pemilik rumah sedang membutuhkan uang, kemudian Terdakwa mengatakan kepada saudara Elina Soraya bahwa sertifikat sudah aman dan sudah dicek oleh saudara Ending;
- Bahwa dari penipuan terhadap saksi Elina Soraya, Terdakwa mendapatkan keuntungan Rp. 215.600.000,- (dua ratus lima belas juta enam ratus ribu rupiah), sedangkan saksi Ending dan saksi Rohmat Soleh masing-masing mendapatkan keuntungan sebesar Rp. 15.600.000 (lima belas juta enam ratus ribu rupiah);
- Bahwa oleh terdakwa uang tersebut digunakan untuk biaya kehidupan keluarga Terdakwa dan membayar DP rumah yang Terdakwa beli di Lombok;
- Bahwa saksi Ending dan saksi Rohmat Soleh tidak mengetahui rencana Terdakwa untuk melakukan tindak pidana penipuan tersebut, mereka hanya membantu Terdakwa saja;
- Bahwa sebelumnya terdakwa pernah dipidana karena melakukan tindak pidana penipuan ;
- Bahwa terdakwa membenarkan barang bukti yang diajukan dipersidangan ;

Menimbang, bahwa terdakwa tidak mengajukan saksi yang meringankan dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa dalam hal perkara ini Penuntut Umum mengajukan barang bukti :

- 1 (satu) Lembar Kwitansi Kop Iriana,S.H. Pembayaran untuk Pajak BPHTB, Pajak SSP, Pajak PBB dan Biaya Notaris. Sudah

Halaman 24 dari 38 Putusan Nomor : 219/Pid.B/2023/PN Cbi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terima dari Ny. Elina Soraya, yang menerima Ending.S. Sejumlah Rp.46.800.000,- pada tanggal 25 Maret 2021.

- 1 (Satu) lembar Kwitansi untuk pembayaran pembelian tanah dan bangunan yang terletak di Perum Harvest City Blok DB VII No.19 Cipenjo – Cileungsi Kab.Bogor, telah terima dari Ny. Elina Soraya yang menerima Salman Wahyudi dengan jumlah Rp.280.000.000,- tanggal 25 Maret 2021.
- 1 (satu) lembar Rekening Tahapan (Rekening Koran) Bank BCA An. Dito Mulyawadi No.Rek 281335285.

Digunakan dalam perkara lain An. Ending Sumantri dkk.

Menimbang, bahwa barang bukti tersebut telah disita menurut hukum dan telah dibenarkan oleh saksi-saksi dan juga terdakwa sehingga terhadap barang bukti tersebut dapat dipergunakan untuk memperkuat pembuktian dalam perkara ini ;

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

- Bahwa pada bulan Januari 2021, Terdakwa menawarkan rumah kepada saksi Elina Soraya yang terletak di Perumahan Harvest City Cluster Ciantus Blok DB.7 No. 19 Desa Cileungsi, Kecamatan Cileungsi, Kabupaten Bogor dengan harga Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah), kemudian setelah ditawar menjadi Rp. Rp. 261.800.000,- (dua ratus enam puluh satu juta delapan ratus ribu rupiah) berikut pajak dan balik nama sertifikat, lalu Terdakwa menjelaskan bahwa Terdakwa kenal dengan pemilik rumah tersebut dan saat ini pemilik rumah sedang membutuhkan uang dan sertifikat sudah di cek oleh saksi Ending yang merupakan staf notaris di Kantor Notaris Iriana, dimana menurut terdakwa sertifikat tersebut ada di BPN dan saksi Ending mengatakan bahwa sertifikat aman dapat dilanjutkan jual beli ;
- Bahwa sebelumnya Terdakwa menyuruh saksi Rohmat Soleh untuk mengaku sebagai saudara Salman selaku pemilik rumah yang akan dijual, padahal saksi Rohmat Soleh merupakan security di perumahan Harvest City, dan Terdakwa juga menyuruh saksi Ending untuk membuat akta jual beli ;
- Bahwa setelah saksi Elina Soraya sepakat untuk membeli tanah tersebut, lalu diadakan pertemuan yang dijadwalkan sekitar bulan Maret 2021 di kantor Notaris Iriana, S.H., di Cileungsi ;
- Bahwa saat di Kantor Notaris Iriana, hadir saksi Elina Soraya,

Halaman 25 dari 38 Putusan Nomor : 219/Pid.B/2023/PN Cbi

#### 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)



saksi Dito (suami saksi Elina Soraya), saksi Rahmat Soleh yang mengaku Salman yang mengaku sebagai penjual rumah, saksi Ending yang merupakan staf Notaris Iriana, S.H., dan juga Terdakwa, sedangkan Notaris Iriana tidak ada dan saat saksi Elina menanyakan kepada saksi Ending, dijawab oleh saksi Ending, Iriana sedang keluar kota ;

- Bahwa saat pertemuan tersebut saksi Elina Soraya menanyakan kepada saksi Ending terkait sertifikat rumah tersebut dan dijawab oleh saksi Ending sudah dicek di BPN dan aman namun sertifikat belum diambil ;

- Bahwa kemudian saksi Elina Soraya menyerahkan uang muka sebesar Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) secara tunai dan dibuatkan kwitansi global, lalu saksi Elina Soraya menyerahkan uang untuk pembayaran Pajak dan balik nama kurang lebih Rp. 46.800.000,- (empat puluh enam juta delapan ratus ribu rupiah), kemudian sisanya ditransfer, karena saudara Rohmat Soleh Alias Salman tidak memiliki rekening, Terdakwa meminta kepada saksi Ending agar memberikan nomor rekeningnya namun diberikan nomor rekening istrinya dan Terdakwa menyampaikan kepada saksi Rohmat Soleh Alias Salman menyuruh agar mengatakan nomor rekening itu adalah istri dari saksi Rohmat Soleh Alias Salman yang bernama Siti Rohmah, setelah itu saksi Rohmat Soleh Alias Salman pulang lebih dulu, setelah saksi Elina Soraya dan saksi Dito pulang ;

- Bahwa Terdakwa mengatakan kepada saksi Ending bahwa uang yang diserahkan oleh saksi Elina Soraya untuk membayar pajak disimpan dulu saja. Lalu Terdakwa menghubungi saksi Rohmat Soleh Alias Salman untuk menyerahkan uang yang dibayar oleh saksi Elina Soraya sebesar Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) ke istri Terdakwa, kemudian Terdakwa mengambil uang yang ada pada saudara Ending dan dibagi 3, masing-masing kurang lebih Rp. 15.600.000 (lima belas juta enam ratus ribu rupiah) perorang, bagian saksi Rohmat Soleh Alias Salman dibawa oleh saksi Ending ;

- Bahwa seminggu kemudian saksi Rohmat Soleh Alias Salman menghubungi Terdakwa jika saksi Elina Soraya sudah mentransfer uang sejumlah Rp. 95.000.000,- (Sembilan puluh lima juta rupiah) ke rekening Siti Rohmah dan saksi Dito mengirimkan bukti transfernya, lalu Terdakwa menghubungi saksi Ending, karena rekening tersebut adalah milik istrinya

*Halaman 26 dari 38 Putusan Nomor : 219/Pid.B/2023/PN Cbi*



dan saksi Ending mentransfer kerekening bank BCA milik Terdakwa sebesar Rp. 95.000.000,- (sembilan puluh lima juta rupiah). Sekitar 3 bulan kemudian Terdakwa mengganti nomor handphonenya dan pada bulan Mei 2021 Terdakwa pergi ke Batu-Malang dan pada bulan November 2021 Terdakwa pindah ke Lombok Barat;

- Bahwa Terdakwa meyakinkan saudara Elina Soraya dengan cara menjelaskan kepada saudara Elina Soraya bahwa Terdakwa mengenal pemilik rumah tersebut dan pemilik rumah sedang membutuhkan uang, kemudian Terdakwa mengatakan kepada saudara Elina Soraya bahwa sertifikat sudah aman dan sudah dicek oleh saudara Ending;

- Bahwa dari penipuan terhadap saksi Elina Soraya, Terdakwa mendapatkan keuntungan Rp. 215.600.000,- (dua ratus lima belas juta enam ratus ribu rupiah), sedangkan saksi Ending dan saksi Rohmat Soleh masing-masing mendapatkan keuntungan sebesar Rp. 15.600.000 (lima belas juta enam ratus ribu rupiah);

- Bahwa oleh terdakwa uang tersebut digunakan untuk biaya kehidupan keluarga Terdakwa dan membayar DP rumah yang Terdakwa beli di Lombok;

- Bahwa akibat perbuatan terdakwa, saksi Elina Soraya menderita kerugian sebesar Rp. 261.800.000,- (dua ratus enam puluh satu juta delapan ratus ribu rupiah);

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, sebagaimana diatur dalam :

Pertama : melanggar Pasal 378 KUHP, atau

Kedua : melanggar Pasal 372 KUHP ;

Menimbang, bahwa telah didakwa oleh Penuntut Umum dengan dakwaan berbentuk alternatif, maka Majelis Hakim akan langsung mempertimbangkan dakwaan yang lebih dekat dengan perbuatan terdakwa, yaitu dakwaan alternatif pertama melanggar Pasal 378 KUHP, yang unsur-unsurnya adalah sebagai berikut :

1. Unsur "Barang siapa";
2. Unsur "Dengan maksud hendak menguntungkan diri sendiri atau orang lain";



3. Unsur "Secara melawan hukum";
4. Unsur "Dengan memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu muslihat atau rangkaian kebohongan menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya, atau membuat hutang, atau menghapuskan piutang";

## **Ad 1. Unsur barangsiapa ;**

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan "barangsiapa" adalah siapa saja selaku subyek hukum baik perorangan maupun badan hukum dengan alat bukti permulaan yang cukup patut diduga melakukan suatu tindak pidana yang dapat dipertanggungjawabkan kepadanya menurut hukum ;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta yang terungkap dipersidangan baik dari keterangan saksi-saksi, keterangan terdakwa maupun barang bukti yang diajukan Jaksa/ Penuntut Umum dipersidangan maka dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud dengan barangsiapa dalam hal ini menunjuk kepada Daniel Alias Deni Bin Beni Soetarto (Alm) yang diajukan oleh Jaksa/ Penuntut Umum sebagai terdakwa dipersidangan yang setelah dinyatakan identitasnya ternyata sesuai dengan identitas terdakwa Daniel Alias Deni Bin Beni Soetarto (Alm) sebagaimana termuat dalam surat dakwaan Jaksa/ Penuntut Umum dimana yang bersangkutan telah membenarkan dan mengakui sehat jasmani dan rohani;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut diatas apabila dihubungkan dengan unsur barangsiapa sebagaimana dimaksud dalam ad.1 diatas maka Majelis berpendapat bahwa istilah teknis yuridis setiap orang menunjuk kepada terdakwa Daniel Alias Deni Bin Beni Soetarto (Alm) yang identitas lengkap sebagaimana tersebut dalam surat dakwaan Jaksa/ Penuntut Umum dipandang telah terpenuhi atas diri terdakwa tersebut dan apakah terdakwa tersebut benar melakukan perbuatan pidana yang didakwakan oleh Jaksa/ Penuntut Umum maka hal tersebut tergantung sungguh pada unsur-unsur yang lainnya ;

## **Ad.2. Unsur "Dengan maksud hendak menguntungkan diri sendiri atau orang lain";**

Menimbang, bahwa yang dimaksud kelompok kata (frase) "dengan maksud" dalam unsur ini merujuk pada konsep "kesengajaan" (*opzettelijke*) yang secara umum pengertiannya meliputi arti dan perkataan: "menghendaki"

*Halaman 28 dari 38 Putusan Nomor : 219/Pid.B/2023/PN Cbi*



(*willen*) dan “mengetahui” (*wetens*). Sedangkan mengenai pengertian dari unsur dengan sengaja di dalam teori Ilmu Hukum Pidana dibagi dalam 3 (tiga) kualitas, yaitu (i) sengaja sebagai tujuan, (ii) sengaja berkesadaran kepastian dan (iii) sengaja berkesadaran kemungkinan, yang dengan mencermati fakta-fakta yang terungkap di persidangan berdasarkan keterangan saksi-saksi serta dikaitkan dengan keterangan terdakwa, maka majelis berpendapat bahwa bentuk kesengajaan yang paling relevan dan paling tepat diterapkan sebagai pisau analisa untuk memberikan pertimbangan hukum terhadap perbuatan terdakwa dalam perkara ini adalah “sengaja sebagai tujuan”, di mana akan diberikan penilaian hukum apakah ada kehendak (*willen*), keinginan dan tujuan dari terdakwa untuk melakukan perbuatan membohongi para saksi korban dan apakah terdakwa mengetahui (*wetens*) bahwa sebagai akibat perbuatannya dapat menimbulkan kerugian terhadap para saksi korban;

Menimbang, bahwa lebih lanjut yang dimaksud dengan “menguntungkan diri sendiri atau orang lain” adalah setiap perbaikan dalam posisi atau nasib kehidupan yang diperoleh atau yang akan dicapai oleh pelaku baik dalam hal harta kekayaan (ekonomis) maupun status sosial tertentu di mana perbuatan itu akan membawa pelaku atau orang lain dalam kondisi yang lebih baik dan dalam hal ini keuntungan yang diperoleh tersebut tidak harus pelaku sendiri yang menikmati, tapi dapat pula dinikmati oleh orang lain selain pelaku tanpa pelaku sendiri menikmatinya atau secara bersama-sama dinikmati oleh pelaku dan orang lain tersebut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta yang terungkap dipersidangan :

- Bahwa pada bulan Januari 2021, Terdakwa menawarkan rumah kepada saksi Elina Soraya yang terletak di Perumahan Harvest City Cluster Ciantus Blok DB.7 No. 19 Desa Cileungsi, Kecamatan Cileungsi, Kabupaten Bogor dengan harga Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah), kemudian setelah ditawar menjadi Rp. Rp. 261.800.000,- (dua ratus enam puluh satu juta delapan ratus ribu rupiah) berikut pajak dan balik nama sertifikat, lalu Terdakwa menjelaskan bahwa Terdakwa kenal dengan pemilik rumah tersebut dan saat ini pemilik rumah sedang membutuhkan uang dan sertifikat sudah di cek oleh saksi Ending yang merupakan staf notaris di Kantor Notaris Iriana, dimana menurut terdakwa sertifikat tersebut ada di BPN dan saksi Ending mengatakan bahwa sertifikat aman dapat dilanjutkan jual beli ;
- Bahwa sebelumnya Terdakwa menyuruh saksi Rohmat Soleh untuk mengaku sebagai saudara Salman selaku pemilik rumah yang

Halaman 29 dari 38 Putusan Nomor : 219/Pid.B/2023/PN Cbi



akan dijual, padahal saksi Rohmat Soleh merupakan security di perumahan Harvest City, dan Terdakwa juga menyuruh saksi Ending untuk membuat akta jual beli ;

- Bahwa setelah saksi Elina Soraya sepakat untuk membeli tanah tersebut, lalu diadakan pertemuan yang dijadwalkan sekitar bulan Maret 2021 di kantor Notaris Iriana, S.H., di Cileungsi ;

- Bahwa saat di Kantor Notaris Iriana, hadir saksi Elina Soraya, saksi Dito (suami saksi Elina Soraya), saksi Rahmat Soleh yang mengaku Salman yang mengaku sebagai penjual rumah, saksi Ending yang merupakan staf Notaris Iriana, S.H., dan juga Terdakwa, sedangkan Notaris Iriana tidak ada dan saat saksi Elina menanyakan kepada saksi Ending, dijawab oleh saksi Ending, Iriana sedang keluar kota ;

- Bahwa saat pertemuan tersebut saksi Elina Soraya menanyakan kepada saksi Ending terkait sertifikat rumah tersebut dan dijawab oleh saksi Ending sudah dicek di BPN dan aman namun sertifikat belum diambil ;

- Bahwa kemudian saksi Elina Soraya menyerahkan uang muka sebesar Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) secara tunai dan dibuatkan kwitansi global, lalu saksi Elina Soraya menyerahkan uang untuk pembayaran Pajak dan balik nama kurang lebih Rp. 46.800.000,- (empat puluh enam juta delapan ratus ribu rupiah), kemudian sisanya ditransfer, karena saudara Rohmat Soleh Alias Salman tidak memiliki rekening, Terdakwa meminta kepada saksi Ending agar memberikan nomor rekeningnya namun diberikan nomor rekening istrinya dan Terdakwa menyampaikan kepada saksi Rohmat Soleh Alias Salman menyuruh agar mengatakan nomor rekening itu adalah istri dari saksi Rohmat Soleh Alias Salman yang bernama Siti Rohmah, setelah itu saksi Rohmat Soleh Alias Salman pulang lebih dulu, setelah saksi Elina Soraya dan saksi Dito pulang ;

- Bahwa Terdakwa mengatakan kepada saksi Ending bahwa uang yang diserahkan oleh saksi Elina Soraya untuk membayar pajak disimpan dulu saja. Lalu Terdakwa menghubungi saksi Rohmat Soleh Alias Salman untuk menyerahkan uang yang dibayar oleh saksi Elina Soraya sebesar Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) ke istri Terdakwa, kemudian Terdakwa mengambil uang yang ada pada saudara Ending dan dibagi 3, masing-masing kurang lebih Rp. 15.600.000 (lima

*Halaman 30 dari 38 Putusan Nomor : 219/Pid.B/2023/PN Cbi*



belas juta enam ratus ribu rupiah) perorang, bagian saksi Rohmat Soleh Alias Salman dibawa oleh saksi Ending ;

- Bahwa seminggu kemudian saksi Rohmat Soleh Alias Salman menghubungi Terdakwa jika saksi Elina Soraya sudah mentransfer uang sejumlah Rp. 95.000.000,- (Sembilan puluh lima juta rupiah) ke rekening Siti Rohmah dan saksi Dito mengirimkan bukti transfernya, lalu Terdakwa menghubungi saksi Ending, karena rekening tersebut adalah milik istrinya dan saksi Ending mentransfer kerekening bank BCA milik Terdakwa sebesar Rp. 95.000.000,- (sembilan puluh lima juta rupiah). Sekitar 3 bulan kemudian Terdakwa mengganti nomor handphonenya dan pada bulan Mei 2021 Terdakwa pergi ke Batu-Malang dan pada bulan November 2021 Terdakwa pindah ke Lombok Barat;

- Bahwa Terdakwa meyakinkan saksi Elina Soraya dengan cara menjelaskan kepada saksi Elina Soraya bahwa Terdakwa mengenal pemilik rumah tersebut dan pemilik rumah sedang membutuhkan uang, kemudian Terdakwa mengatakan kepada saudara Elina Soraya bahwa sertifikat sudah aman dan sudah dicek oleh saksi Ending;

- Bahwa dari penipuan terhadap saksi Elina Soraya, Terdakwa mendapatkan keuntungan Rp. 215.600.000,- (dua ratus lima belas juta enam ratus ribu rupiah), sedangkan saksi Ending dan saksi Rohmat Soleh masing-masing mendapatkan keuntungan sebesar Rp. 15.600.000 (lima belas juta enam ratus ribu rupiah);

- Bahwa oleh terdakwa uang tersebut digunakan untuk biaya kehidupan keluarga Terdakwa dan membayar DP rumah yang Terdakwa beli di Lombok;

- Bahwa akibat perbuatan terdakwa, saksi Elina Soraya menderita kerugian sebesar Rp. 261.800.000,- (dua ratus enam puluh satu juta delapan ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dari fakta diatas terlihat terdakwa sudah sejak awal memiliki niat untuk menipu saksi Elina Soraya, dimana terdakwa mengatakan kepada saksi Elina Soraya ada orang yang hendak menjual tanahnya dengan harga murah, dan pembayaran rumah tersebut bisa dicicil, dimana rumah yang ditawarkan oleh terdakwa lokasi dekat dengan rumah saksi Elina Soraya, sehingga saksi Elina Soaya merasa tertarik untuk membeli rumah tersebut, dan setelah saksi Elina Soraya tertarik untuk membeli rumah tersebut lalu terdakwa mengatur semuanya mulai dari bekerjasama dengan saksi Ending Sumantri yang merupakan staf kantor Notaris Iriana untuk membuat akta jual beli palsu,

*Halaman 31 dari 38 Putusan Nomor : 219/Pid.B/2023/PN Cbi*



dan menyuruh saksi Rohmat Soleh untuk bertindak selaku penjual rumah yang bernama Salman, untuk meyakinkan saksi Elina Soraya dalam pembelian rumah tersebut, dan kedua orang tersebut dijanjikan uang sebesar Rp. 15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) oleh terdakwa, dan setelah saksi Elina Soraya percaya atas keabsahan jual beli rumah tersebut, lalu saksi Elina Soraya mengeluarkan sejumlah uang untuk melakukan pembayaran rumah yang ternyata fiktif tersebut, dimana uang tersebut lalu dipergunakan oleh terdakwa untuk keperluan terdakwa, sebagaimana telah diuraikan dalam fakta hukum, dengan demikian berdasarkan uraian pertimbangan tersebut di atas, maka Majelis berpendapat bahwa unsur "dengan maksud menguntungkan diri atau orang lain" telah terpenuhi ;

**Ad.3. Unsur "Secara melawan hukum" ;**

Menimbang, pengertian dan "melawan hukum" dalam unsur ini menurut hemat majelis mencakup perbuatan melawan hukum dalam arti formil (*formelee wederrechtelijkeheid*) maupun dalam arti materiil (*materielee wederrechtelijkeheid*), dimana menurut Professor Pompe dalam Dasar-dasar Hukum Pidana Indonesia hal. 350, karya P.A.F. Lamintang (Citra Aditya Bhakti Bandung: 1997) dinyatakan bahwa perbuatan melawan hukum dalam arti formil diartikan setiap perbuatan yang melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku atau yang secara nyata telah diatur atau dirumuskan dalam suatu peraturan perundang-undangan dan diancam dengan sanksi sebagai konsekuensi atas pelanggarannya (*in strijd met de wet*), sedangkan perbuatan melawan hukum secara materiil (*materielee wederrechtelijkeheid*) yakni meskipun perbuatan tersebut tidak atau belum diatur dalam suatu peraturan perundang-undangan, namun apabila perbuatan tersebut dianggap tercela karena tidak sesuai dengan rasa keadilan atau norma-norma kehidupan sosial dalam masyarakat atau melanggar peraturan-peraturan yang tidak tertulis (*strijd met het recht*), maka perbuatan tersebut dapat dipidana ;

Menimbang, bahwa sesuai dengan fakta di persidangan sebagaimana telah diuraikan dalam ad. 2 diatas, maka Majelis memperoleh fakta bahwa adanya kehendak, keinginan dan tujuan Terdakwa untuk mendapatkan sejumlah uang dari saksi Elina Soraya secara melawan hukum dimana dengan dalih ada rumah yang dijual di Perumahan Harvest City yang dijual dengan harga murah, lalu terdakwa menawarkan rumah tersebut kepada saksi Elina Soraya, , sehingga saksi Elina Soaya merasa tertarik untuk membeli rumah tersebut, dan setelah saksi Elina Soraya tertarik untuk membeli rumah tersebut lalu terdakwa mengatur semuanya mulai dari bekerjasama dengan saksi Ending Sumantri

Halaman 32 dari 38 Putusan Nomor : 219/Pid.B/2023/PN Cbi



yang merupakan staf kantor Notaris Iriana untuk membuat akta jual beli palsu, dan menyuruh saksi Rohmat Soleh untuk bertindak selaku penjual rumah yang bernama Salman, untuk meyakinkan saksi Elina Soraya dalam pembelian rumah tersebut, dan kedua orang tersebut dijanjikan uang sebesar Rp. 15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) oleh terdakwa, dan setelah saksi Elina Soraya percaya atas keabsahan jual beli rumah tersebut, lalu saksi Elina Soraya mengeluarkan sejumlah uang sebesar Rp. 261.800.000,- (dua ratus enam puluh satu juta delapan ratus ribu rupiah) untuk melakukan pembayaran rumah yang ternyata fiktif tersebut, dimana uang tersebut lalu dipergunakan oleh terdakwa untuk keperluan terdakwa, sebagaimana telah diuraikan dalam fakta hukum sebagaimana dalam uraian unsur ad. 2 diatas,;

Bahwa perbuatan terdakwa tersebut nyata-nyata dikehendaki oleh Terdakwa karena dilandasi motivasi Terdakwa untuk memperoleh uang untuk kepentingannya sendiri, perbuatan tersebut juga merupakan perbuatan melawan hukum karena jelas-jelas melanggar hak subyektif saksi Elina Soraya selaku pemilik uang tersebut yang tertarik dengan penawaran rumah yang ternyata fiktif oleh terdakwa, sehingga berdasarkan uraian pertimbangan tersebut di atas, maka Majelis berpendapat bahwa unsur "secara melawan hukum" telah terpenuhi dalam perbuatan Terdakwa;

**Ad. 4. Unsur 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 ;**

Menimbang, bahwa rangkaian kebohongan merupakan kata-kata atau ucapan yang tersusun sedemikian rupa sehingga menjadi suatu cerita yang dapat diterima sebagai sesuatu yang logis dan benar. Kata-kata itu tersusun sehingga kata yang satu membenarkan atau memperkuat kata yang lain. Satu kata bohong saja tidak cukup, disini harus dipakai beberapa atau banyak kata bohong yang tersusun demikian rupa, sehingga kebohongan yang satu dapat ditutup dengan kebohongan yang lain dan secara keseluruhan merupakan cerita sesuatu yang seakan-akan benar ;

Menimbang, bahwa lebih lanjut yang dimaksud dengan "menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya, atau membuat hutang, atau menghapuskan piutang" adalah melakukan pengaruh dengan kelicikan terhadap orang, sehingga orang itu menurutinya untuk berbuat sesuatu yang apabila mengetahui duduk perkara yang sebenarnya, ia tidak akan berbuat



demikian itu. Frase “menyerahkan barang sesuatu kepadanya, atau membuat hutang, atau menghapuskan piutang” dalam hal ini bersifat alternatif dan yang paling relevan dengan kasus ini adalah “menyerahkan barang”. Pengertian barang merupakan segala sesuatu yang berwujud, termasuk pula berupa uang. Penyerahan suatu barang yang tersebut terjadi sebagai akibat penggunaan alat penggerak yaitu diantaranya rangkaian kata-kata bohong, sehingga antara penyerahan barang dengan alat penggerak tersebut harus ada hubungan sebab akibat (*causaliteit*). Alat-alat penggerak itu harus menimbulkan dorongan di dalam jiwa seseorang untuk menyerahkan sesuatu barang;

Menimbang, bahwa sesuai dengan fakta di persidangan sebagaimana telah diuraikan dalam unsur ad.2 diatas, Terdakwa dengan dalih ada rumah yang dijual di Perumahan Harvest City yang dijual dengan harga murah, lalu terdakwa menawarkan rumah tersebut kepada saksi Elina Soraya, sehingga saksi Elina Soaya merasa tertarik untuk membeli rumah tersebut, dan setelah saksi Elina Soraya tertarik untuk membeli rumah tersebut lalu terdakwa mengatur semuanya mulai dari bekerjasama dengan saksi Ending Sumantri yang merupakan staf kantor Notaris Iriana untuk membuat akta jual beli palsu, dan menyuruh saksi Rohmat Soleh untuk bertindak selaku penjual rumah yang bernama Salman padahal saksi Rohmat Soleh merupakan petugas keamanan di Perumahan Harvest City, untuk meyakinkan saksi Elina Soraya dalam pembelian rumah tersebut, dan kedua orang tersebut dijanjikan uang sebesar Rp. 15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) oleh terdakwa, dan setelah saksi Elina Soraya percaya atas keabsahan jual beli rumah tersebut, lalu saksi Elina Soraya mengeluarkan sejumlah uang sebesar Rp. 261.800.000,- (dua ratus enam puluh satu juta delapan ratus ribu rupiah) untuk melakukan pembayaran rumah yang ternyata fiktif tersebut, dimana uang tersebut telah habis dipergunakan oleh terdakwa untuk keperluan terdakwa membayar hutang, untuk memenuhi kebutuhan terdakwa bahkan terdakwa membeli rumah di Lombok dengan uang tersebut ;

Menimbang bahwa berdasarkan uraian diatas terlihat sub unsur *rangkaiannya kebohongan* telah terpenuhi dengan rangkaian perbuatan terdakwa yang berpura-pura menawarkan ada rumah yang dijual dengan harga murah dekat dengan rumah saksi Elina Soraya, padahal rumah tersebut fiktif, dan untuk meyakinkan saksi Elina Soraya lalu terdakwa bekerjasama dengan saksi Ending Somantri dan saksi Rohmat Soleh dimana saksi Ending Somantri yang merupakan staf di Kantor Notaris Iriana disuruh terdakwa untuk membuat akta jual beli dengan cap notaris Iriana tanpa sepengetahuan dari notaris Iriana,



dan juga terdakwa menyuruh saksi Rohmat Soleh yang merupakan satpam di Perumahan Harvest City untuk memakan nama palsu yaitu Salman dan ditugaskan oleh terdakwa untuk mengaku sebagai Salman yang seolah-olah sebagai pemilik rumah dan kemudian saksi Elina Soraya bersama dengan terdakwa ke kantor Notaris Iriana dan menandatangani akta jual beli di Kantor Notaris Iriana dimana di kantor Notaris sudah menunggu saksi Ending Somantri dan saksi Rohmat Soleh, sehingga saksi Elina Soraya yakin atas penjualan rumah tersebut, dan akhirnya saksi Elina Soraya mengeluarkan sejumlah uang sebesar Rp. 261.800.000,- (dua ratus enam puluh satu juta delapan ratus ribu rupiah) untuk melakukan pembayaran rumah yang ternyata fiktif tersebut, sebagaimana telah diuraikan dalam fakta hukum sebagaimana dalam uraian unsur ad. 2 diatas, sedangkan *unsur menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya*, juga telah terpenuhi dimana rangkaian perbuatan terdakwa sebagaimana telah diuraikan dalam fakta hukum pada unsur ad.2 diatas, akhirnya meyakinkan saksi Elina Soraya mengeluarkan sejumlah uang sebesar Rp. 261.800.000,- (dua ratus enam puluh satu juta delapan ratus ribu rupiah) untuk melakukan pembayaran rumah yang ternyata fiktif tersebut dan oleh terdakwa digunakan untuk biaya kehidupan keluarga Terdakwa dan membayar DP rumah yang Terdakwa beli di Lombok;

Menimbang, bahwa sehingga berdasarkan uraian pertimbangan tersebut di atas, maka Majelis berpendapat bahwa unsur " dengan rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya" telah terpenuhi dalam perbuatan Terdakwa ;

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

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

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

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

Menimbang, bahwa barang bukti berupa :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 (satu) Lembar Kwitansi Kop Iriana, S.H. Pembayaran untuk Pajak BPHTB, Pajak SSP, Pajak PBB dan Biaya Notaris. Sudah terima dari Ny. Elina Soraya, yang menerima Ending.S. Sejumlah Rp.46.800.000,- pada tanggal 25 Maret 2021.
- 1 (satu) lembar Kwitansi untuk pembayaran pembelian tanah dan bangunan yang terletak di Perum Harvest City Blok DB VII No.19 Cipenjo – Cileungsi Kab.Bogor, telah terima dari Ny. Elina Soraya yang menerima Salman Wahyudi dengan jumlah Rp.280.000.000,- tanggal 25 Maret 2021.
- 1 (satu) lembar Rekening Tahapan (Rekening Koran) Bank BCA An. Dito Mulyawadi No.Rek 281335285.

Terhadap barang bukti tersebut dikarenakan masih dipergunakan dalam perkara lain, sehingga terhadap barang bukti tersebut dikembalikan kepada Penuntut Umum untuk dipergunakan dalam perkara lain atas nama Ending Sumantri dkk.

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

#### **Keadaan yang memberatkan :**

- Terdakwa pernah dipidana karena tindak pidana penipuan ;
- Bahwa akibat perbuatan terdakwa, saksi Elina Soraya menderita kerugian sebesar Rp. 261.800.000,- (dua ratus enam puluh satu juta delapan ratus ribu rupiah)
- Bahwa terdakwa telah menikmati perbuatannya ;
- Bahwa terdakwa belum ada mengganti kerugian yang diderita saksi Elina Soraya ;

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

- Terdakwa berterus terang dipersidangan sehingga memperlancar jalannya persidangan ;
- Terdakwa merasa bersalah dan menyesali perbuatannya ;

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

Memperhatikan, Pasal 378 KUHP 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

Halaman 36 dari 38 Putusan Nomor : 219/Pid.B/2023/PN Cbi

#### 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. Menyatakan Terdakwa Daniel Alias Deni Bin Beni Soetarto (Alm), terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana "**Penipuan**" sebagaimana dalam dakwaan alternatif pertama ;
2. Menjatuhkan pidana terhadap Terdakwa Daniel Alias Deni Bin Beni Soetarto (Alm) dengan pidana penjara selama 3 (tiga) tahun dan 4 (empat) bulan ;
3. Menetapkan masa penangkapan dan penahanan yang telah dijalani Terdakwa dikurangkan seluruhnya dari pidana yang dijatuhkan;
4. Menetapkan Terdakwa tetap ditahan;
5. Menetapkan barang bukti berupa :
  - 1 (satu) Lembar Kwitansi Kop Iriana,S.H. Pembayaran untuk Pajak BPHTB, Pajak SSP, Pajak PBB dan Biaya Notaris. Sudah terima dari Ny. Elina Soraya, yang menerima Ending.S. Sejumlah Rp.46.800.000,- pada tanggal 25 Maret 2021.
  - 1 (satu) lembar Kwitansi untuk pembayaran pembelian tanah dan bangunan yang terletak di Perum Harvest City Blok DB VII No.19 Cipenjo – Cileungsi Kab.Bogor, telah terima dari Ny. Elina Soraya yang menerima Salman Wahyudi dengan jumlah Rp.280.000.000,- tanggal 25 Maret 2021.
  - 1 (satu) lembar Rekening Tahapan (Rekening Koran) Bank BCA An. Dito Mulyawadi No.Rek 281335285.

Dikembalikan kepada Penuntut Umum untuk dipergunakan dalam perkara lain atas nama Ending Sumantri dkk.

6. Membebaskan kepada Terdakwa membayar biaya perkara sejumlah Rp 5.000,- (lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong, pada hari Senin, tanggal 03 Juli 2023, oleh Siti Suryani Hasanah, SH, MH, sebagai Hakim Ketua, Emi Tri Rahayu, SH, MH, dan Ariani Ambarwulan, SH, MH, masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 04 Juli 2023, oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota, dibantu oleh Frida Apriani, SH, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Cibinong, serta dihadiri oleh Usman Sahubawa, SH, MH, Penuntut Umum pada Kejaksaan Negeri Kabupaten Bogor dan dihadapan Terdakwa ;

Hakim-Hakim Anggota :

Hakim Ketua Majelis,

Halaman 37 dari 38 Putusan Nomor : 219/Pid.B/2023/PN Cbi



Emi Tri Rahayu, SH, MH

Siti Suryani Hasanah, SH, MH

Ariani Ambarwulan, SH, MH

Panitera Pengganti

Frida Apriani, SH