



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN
Nomor : 222/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 Para Terdakwa :

Terdakwa I

1. Nama lengkap : Ending Sumantri Bin Sanusi (Alm) ;
2. Tempat lahir : Bogor ;
3. Umur/tanggal lahir : 39 tahun/06 Juli 1984 ;
4. Jenis kelamin : Laki-laki;
5. Kebangsaan : Indonesia;
6. Tempat tinggal : Harvest City Orchid Blok IX No. 2 RT 02 RW 011

Kelurahan Raga Manunggal Kecamatan Setu
Kabupaten Bekasi, Propinsi Jawa Barat ;

7. Agama : Islam;
8. Pekerjaan : Karyawan Swasta ;
9. Pendidikan : - ;

Terdakwa II

1. Nama lengkap : Rohmat Soleh Alias Soleh Bin Taryono ;
2. Tempat lahir : Jakarta ;
3. Umur/tanggal lahir : 43 Tahun/ 01 Januari 1980 ;
4. Jenis kelamin : Laki-laki;
5. Kebangsaan : Indonesia;
6. Tempat tinggal : Harvest City City blok OB 14-27 RT.002/007

Kelurahan Raga Manunggal Kecamatan Setu
Kabupaten Bekasi, Propinsi Jawa Barat ;

7. Agama : Islam ;
8. Pekerjaan : Karyawan Swasta ;
9. Pendidikan : - ;

Para Terdakwa ditangkap pada tanggal 24 Februari 2023 ;

Para Terdakwa ditahan dalam tahanan rutan oleh :

1. Penyidik, sejak tanggal 24 Februari 2023 sampai

Halaman 1 dari 43 Putusan Nomor : 222/Pid.B/2023/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan tanggal 15 Maret 2023 ;

2. Penyidik Perpanjangan oleh Penuntut Umum, sejak tanggal 16 Maret 2023 sampai dengan tanggal 24 April 2023 ;
3. Penuntut Umum, sejak tanggal 17 April 2023 sampai dengan tanggal 6 Mei 2023 ;
4. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong sejak tanggal 3 Mei 2023 sampai dengan tanggal 1 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 Para terdakwa tidak didampingi oleh Penasihat Hukum walaupun haknya untuk itu telah ditawarkan ;
Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca:

- Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 222/Pid.B/2023/PN Cbi tanggal 03 Mei 2023 tentang penunjukan Majelis Hakim;
- Penetapan Majelis Hakim Nomor : 222/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 1 **Ending Sumantri Bin Sanusi (Alm)** dan terdakwa 2 **Rohmat Soleh Als. Soleh Bin Taryono**, bersalah melakukan tindak pidana "turut serta melakukan Penipuan" sebagaimana diatur dan diancam Pidana dalam Pasal 378 KUHP Jo. Pasal 55 Ayat (1) ke-1 KUHP.
2. Menjatuhkan pidana terhadap terdakwa 1 Ending Sumantri Bin Sanusi (Alm) dan terdakwa 2 Rohmat Soleh Als. Soleh Bin Taryono, masing-masing dengan pidana penjara selama 2 (dua) tahun dan 6 (enam) bulan dikurangi selama para terdakwa dalam tahanan, dengan perintah agar para 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

Halaman 2 dari 43 Putusan Nomor : 222/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

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 – Cielungsi 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 yang berhak yakni saksi Elina Soraya.

4. Menetapkan supaya para terdakwa dibebani membayar biaya perkara masing-masing sebesar Rp. 5000,- (lima ribu rupiah).

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

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

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

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

DAKWAAN :

Bahwa ia terdakwa 1 **Ending Sumantri Bin Sanusi Alm** bersama-sama dengan terdakwa 2 **Rohmat Soleh Als. Soleh Bin Taryono** dan Daniel Als. Deni Bin Alm. Beni Soetarto (dilakukan penuntutan terpisah) 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 di suatu tempat yang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Cibinong, yang berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini, ***Mereka yang melakukan, yang menyuruh lakukan dan yang turut serta melakukan perbuatan dengan maksud menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum dengan memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu***

Halaman 3 dari 43 Putusan Nomor : 222/Pid.B/2023/PN Cbi



muslihat, ataupun rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan sesuatu kepadanya, atau supaya memberi utang ataupun menghapuskan piutang.

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

Awal mulanya pada bulan Januari 2021 saksi Daniel Als. Deni Bin Alm. Beni Soetarto 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 saksi Daniel Als. Deni Bin Alm. Beni Soetarto tersebut lalu keduanya datang dan menemui saksi Daniel untuk sama-sama melihatnya, Kemudian saksi Dito dan saksi Elina menemui saksi Daniel di Perumahan Harvest City Cluster Ciantus Blok DB 10 No.10 dimana saksi tinggal, setelah melihat kondisi rumah yang akan dijual oleh saksi tersebut yang tidak layak huni kemudian saksi Elina menawarkan kepada saksi Daniel agar menurunkan harga rumah tersebut karena kondisinya sudah banyak yang rusak akan tetapi saksi Daniel menawarkan solusi dapat diangsur selama 3 (tiga) kali, tidak harus dilunasi sekaligus karena pemilik rumah tersebut sedang butuh uang, dimana pada saat pertemuan tersebut saksi Daniel meyakinkan saksi Elina dan saksi Dito kalau saksi kenal dengan pemilik rumah tersebut dan saat ini pemilik rumah sedang membutuhkan uang untuk keperluannya dan juga saksi Daniel meyakinkan saksi Elina dan saksi Dito kalau sertifikat sudah terbit di BPN dan sedang dicek oleh terdakwa 1 Ending Sumantri Bin Sanusi Alm sebagai staf Notaris di kantor Notaris Iriana.

Bahwa setelah pertemuan tersebut saksi Daniel menghubungi terdakwa 1 Ending Sumantri Bin Sanusi Alm yang saksi Daniel sudah kenal sebelumnya sebagai staf Notaris di kantor Notaris Iriana di daerah Cileungsi Kabupaten Bogor, yang mana saksi Daniel menyampaikan kepada terdakwa 1 Ending Sumantri perihal saksi Daniel 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 terdakwa 1 Ending Sumantri agar dijawab kalau sertifikat rumah tersebut



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sudah ada di BPN dan saksi Elina tidak usah khawatir sehingga dapat dilanjutkan jual beli antara saksi Daniel dengan saksi Elina.

Bahwa setelah itu saksi Daniel juga menemui terdakwa 2 Rohmat Soleh Als. Soleh Bin Taryono yang adalah seorang security di perumahan Harvest City tempat saksi Daniel tinggal yang saksi Daniel kenal lalu saksi Daniel mengatakan ada proyek dari saksi Daniel yang mana saksi Daniel mengatakan kepada terdakwa 2 Rohmat Soleh Als. Soleh Bin Taryono agar mengaku sebagai Salman selaku pemilik rumah yang akan saksi Daniel jual kepada saudaranya yaitu saksi Elina Soraya.

Kemudian pada tanggal 24 Maret 2021 saksi Daniel 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 Saksi Daniel, terdakwa 1 Ending Sumantri selaku Staf Notaris, dan terdakwa 2 Rohmat Soleh Als. Soleh Bin Taryono yang berperan menjadi Salman sebagai pemilik rumah yang akan dijual oleh saksi Daniel, dimana pada saat pertemuan tersebut saksi Elina menanyakan terkait sistem pembayarannya dan dijawab oleh terdakwa 2 Rohmat Soleh yang berperan sebagai Salman kalau bayarnya secara cicil selama 3 (tiga) kali tidak apa-apa karena terdakwa 2 Rohmat Soleh yang berperan sebagai Salman (pemilik rumah) sedang butuh uang untuk keperluannya, kemudian saksi Daniel menjelaskan kepada saksi Elina Soraya terkait pembayaran rumah jangan sampai pihak Notaris tahu jika pembayarannya belum lunas sehingga saksi Elina tertarik atas omongan saksi Daniel dan diyakinkan oleh terdakwa 1 Ending Sumantri selaku staf Notaris dan terdakwa 2 Rohmat Soleh yang mengaku sebagai Salman selaku pemilik rumah, lalu semuanya masuk ke dalam ruangan untuk menandatangani draft jual beli, lalu saksi Elina Soraya selaku pembeli menanyakan kepada terdakwa 1 Ending Sumantri "ibu Iriana nya mana?" dan dijawab oleh terdakwa 1 Ending sumantri bahwa "ibu Notaris Iriana sedang pergi ke Bali untuk menjenguk anaknya yang sedang sakit, padahal Notaris tersebut tidak sedang ke Bali.

Bahwa kemudian saksi Elina menanyakan kepada terdakwa 1 Ending Sumantri "bagaimana terkait surat-suratnya, apakah surat nya sesuai namanya, apakah sudah di intip di Kantor BPN terkait masih An. Salman "

Halaman 5 dari 43 Putusan Nomor : 222/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

dan dijawab oleh terdakwa 1 Ending Sumantri "*semua sesuai dan Sertifikat sudah dipegang*" kemudian terdakwa 1 Ending Sumantri menanyakan kepada saksi Elina dan saksi Dito "*apakah sudah sepakat terkait pembayarannya, dan saksi Elina menjawab oke sepakat*" Setelah itu terdakwa 1 Ending Sumantri menyodorkan Draft Akta Jual Beli yang telah disiapkan oleh terdakwa 1 Endang Sumantri dimana di dalam draft AJB tersebut tertulis nama Salman selaku Penjual rumah dan saksi Elina Soraya selaku pembeli, lalu keduanya membubuhkan tandatangan draft AJB tersebut setelah itu draft AJB tersebut di ambil oleh terdakwa 1 Ending Sumantri dan mengatakan akan ditandatangani oleh Iriana selaku Notaris/PPAT, padahal terdakwa 1 Ending Sumantri sadar bahwa itu hanya akal-akalan terdakwa 1 Ending Sumantri dan saksi Daniel.

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 (tunggakan) dan Biaya Notaris sebesar Rp. 7.000.000,- (tujuh juta rupiah) dan uang tersebut di terima oleh terdakwa 1 Ending Sumantri yang dibuatkan Kwitansi oleh terdakwa 1 Ending Sumantri dengan kop Iriana SH tanpa ijin dan tanpa sepengetahuan Notaris Iriana dan ditandatangani pada tanggal 25 Maret 2021 oleh terdakwa 1 Ending Sumantri. Kemudian saksi Elina Soraya menanyakan kepada semua yang hadir diruangan Notaris tersebut tentang bagaimana bukti pembayaran rumah tersebut, lalu saksi Daniel menyampaikan kepada terdakwa 1 Ending sumantri agar dibuatkan saja Kwitansi nanti saudara Salman yang tanda tangan, Kemudian terdakwa 1 Ending sumantri membuat Kwitansi 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 terdakwa 2 Rohmat Soleh Als. Soleh Bin Taryono yang berperan sebagai 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 terdakwa 2 Rohmat Soleh yang berperan sebagai Salman selaku pemilik rumah di ruang tamu kantor Notaris Iriana,SH. Untuk pembayaran awal dan

Halaman 6 dari 43 Putusan Nomor : 222/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

disaksikan oleh saksi Daniel Daniel dan lainnya yang ada di ruangan Notaris tersebt. Setelah itu untuk pembayaran kedua akan ditransfer oleh saksi Elina Soraya ke Rekening Salman selaku pemilik rumah (yang adalah terdakwa 2 Salman dan karena Salman tidak memiliki Nomor Rekening akhirnya saksi 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 lalu saksi Daniel menghubungi saksi terdakwa 2 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 saksi Daniel dan saksi daniel berpesan kepada terdakwa 2 Rohmat Soleh agar jangan bilang apa-apa, hanya titip buat bayar rumah. Lalu saksi Daniel memberi uang sebesar Rp.15.600.000,- (lima belas juta enam ratus ribu rupiah) kepada terdakwa 1 Ending selaku staf Notaris, dan juga kepada terdakwa 2 Rohmat soleh dengan jumlah yang sama yang dititikan kepada terdakwa 1 Ending sumantri.

Bahwa seminggu kemudian terdakwa 2 Rohmat Soleh yang berperan sebagai Salman selaku pemilik rumah menghubungi saksi Daniel menyampaikan jika saksi Elina selaku pembeli sudah mentranfer uang sejumlah Rp.95.000.000,- (sembilan puluh lima juta rupiah) ke rekening istri terdakwa 2 Rohmat Soleh yakni Siti Rohmah karena saksi Dito telah mengirimkan bukti transfer, lalu Saksi Daniel menghubungi terdakwa 1 Ending Sumantri untuk mengambil uang tersebut dari terdakwa 2 Rohmat Soleh dan mentransferkan uang tersebut ke rekening BCA milik saksi Daniel 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 ia telah mengontrak rumah tersebut.

Kemudian pada bulan Pebruari 2022 saksi Elina Soraya datang ke alamat rumah saksi Daniel di perumahan Harves City Cluster BD 10 No.10 ternyata saksi Daniel Sudah tidak tinggal di rumah tersebut dan saksi Daniel telah mengontrakannya kepada orang lain dan saksi Daniel sudah pindah ke

Halaman 7 dari 43 Putusan Nomor : 222/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)



Semarang. Karena merasa curiga lalu saksi Elina menghubungi terdakwa 1 Ending sumantri perihal Sertifikat Rumah di cluster DB 10 No.10 dan DB 7 No.19 tersebut sudah selesai atau belum dan dijawab saksi terdakwa 1 Ending Sumantri kalau kedua Sertifikat rumah tersebut sudah selesai dan sudah diberikan kepada saksi Daniel, lalu saksi mencoba memastikan lagi kepada terdakwa 1 Ending Sumantri apakah benar sertifikat tersebut sudah selesai atau belum, lalu terdakwa 1 Ending Sumantri dengan alasan menghindar dan lepas tanggungjawab padahal terdakwa 1 Ending Sumantri sadar bahwa sertifikat rumah tersebut hanya akal-akalan mereka saja lalu terdakwa 1 Ending Sumantri menyuruh saksi Elina untuk menghubungi saksi Daniel Daniel akan tetapi saksi Daniel 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 para terdakwa tersebut saksi Elina Soraya dirugikan sebesar Rp.261.000.000 (dua ratus enam puluh satu juta rupiah).

Kemudian saksi Elina Soraya melaporkan terdakwa 1 Ending Sumantri dkk. ke Polres Bogor untuk mempertanggungjawabkan perbuatannya dan di proses lebih lanjut;

Perbuatan terdakwa 1 **Ending Sumantri Bin Sanusi Alm** dan terdakwa 2 **Rohmat Soleh Als. Soleh Bin Taryono** sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 378 KUHP Jo. pasal 55 Ayat (1) ke-1 KUHP.

Atau

Kedua :

Bahwa ia terdakwa 1 **Ending Sumantri Bin Sanusi Alm** bersama-sama dengan terdakwa 2 **Rohmat Soleh Als. Soleh Bin Taryono** dan Daniel Als. Deni Bin Alm. Beni Soetarto (dilakukan penuntutan terpisah) pada hari Kamis tanggal 24 Februari 2021 sekira pukul 13.00 wib bertempat di Perumahan Harvest City Cluster Ciantus 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, **Mereka yang melakukan, yang**

Halaman 8 dari 43 Putusan Nomor : 222/Pid.B/2023/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyuruh lakukan dan yang turut serta melakukan perbuatan 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 saksi Daniel Als. Deni Bin Alm. Beni Soetarto 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 saksi Daniel Als. Deni Bin Alm. Beni Soetarto tersebut lalu keduanya datang dan menemui saksi Daniel untuk sama-sama melihatnya, Kemudian saksi Dito dan saksi Elina menemui saksi Daniel di Perumahan Harvest City Cluster Ciantus Blok DB 10 No.10 dimana saksi tinggal, setelah melihat kondisi rumah yang akan dijual oleh saksi tersebut yang tidak layak huni kemudian saksi Elina menawar kepada saksi Daniel agar menurunkan harga rumah tersebut karena kondisinya sudah banyak yang rusak akan tetapi saksi Daniel menawarkan solusi dapat diangsur selama 3 (tiga) kali, tidak harus dilunasi sekaligus karena pemilik rumah tersebut sedang butuh uang, dimana pada saat pertemuan tersebut saksi Daniel meyakinkan saksi Elina dan saksi Dito kalau saksi kenal dengan pemilik rumah tersebut dan saat ini pemilik rumah sedang membutuhkan uang untuk keperluannya dan juga saksi Daniel meyakinkan saksi Elina dan saksi Dito kalau sertifikat sudah terbit di BPN dan sedang dicek oleh terdakwa 1 Ending Sumantri Bin Sanusi Alm sebagai staf Notaris di kantor Notaris Iriana.

Bahwa setelah pertemuan tersebut saksi Daniel menghubungi terdakwa 1 Ending Sumantri Bin Sanusi Alm yang saksi Daniel sudah kenal sebelumnya sebagai staf Notaris di kantor Notaris Iriana di daerah Cileungsi Kabupaten Bogor, yang mana saksi Daniel menyampaikan kepada terdakwa 1 Ending Sumantri perihal saksi Daniel 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 terdakwa 1 Ending Sumantri agar dijawab kalau sertifikat rumah tersebut

Halaman 9 dari 43 Putusan Nomor : 222/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

sudah ada di BPN dan saksi Elina tidak usah khawatir sehingga dapat dilanjutkan jual beli antara saksi Daniel dengan saksi Elina.

Bahwa setelah itu saksi Daniel juga menemui terdakwa 2 Rohmat Soleh Als. Soleh Bin Taryono yang adalah seorang security di perumahan Harvest City tempat saksi Daniel tinggal yang saksi Daniel kenal lalu saksi Daniel mengatakan ada proyek dari saksi Daniel yang mana saksi Daniel mengatakan kepada terdakwa 2 Rohmat Soleh Als. Soleh Bin Taryono agar mengaku sebagai Salman selaku pemilik rumah yang akan saksi Daniel jual kepada saudaranya yaitu saksi Elina Soraya.

Kemudian pada tanggal 24 Maret 2021 saksi Daniel 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 Saksi Daniel, terdakwa 1 Ending Sumantri selaku Staf Notaris, dan terdakwa 2 Rohmat Soleh Als. Soleh Bin Taryono yang berperan menjadi Salman sebagai pemilik rumah yang akan dijual oleh saksi Daniel, dimana pada saat pertemuan tersebut saksi Elina menanyakan terkait sistem pembayarannya dan dijawab oleh terdakwa 2 Rohmat Soleh yang berperan sebagai Salman kalau bayarnya secara cicil selama 3 (tiga) kali tidak apa-apa karena terdakwa 2 Rohmat Soleh yang berperan sebagai Salman (pemilik rumah) sedang butuh uang untuk keperluannya, kemudian saksi Daniel menjelaskan kepada saksi Elina Soraya terkait pembayaran rumah jangan sampai pihak Notaris tahu jika pembayarannya belum lunas sehingga saksi Elina tertarik atas omongan saksi Daniel dan diyakinkan oleh terdakwa 1 Ending Sumantri selaku staf Notaris dan terdakwa 2 Rohmat Soleh yang mengaku sebagai Salman selaku pemilik rumah, lalu semuanya masuk ke dalam ruangan untuk menandatangani draft jual beli, lalu saksi Elina Soraya selaku pembeli menanyakan kepada terdakwa 1 Ending Sumantri "ibu Iriana nya mana?" dan dijawab oleh terdakwa 1 Ending sumantri bahwa "ibu Notaris Iriana sedang pergi ke Bali untuk menjenguk anaknya yang sedang sakit, padahal Notaris tersebut tidak sedang ke Bali.

Bahwa kemudian saksi Elina menanyakan kepada terdakwa 1 Ending Sumantri "bagaimana terkait surat-suratnya, apakah surat nya sesuai namanya, apakah sudah di intip di Kantor BPN terkait masih An. Salman " dan dijawab oleh terdakwa 1 Ending Sumantri "semua sesuai dan Sertifikat

Halaman 10 dari 43 Putusan Nomor : 222/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

sudah dipegang” kemudian terdakwa 1 Ending Sumantri menanyakan kepada saksi Elina dan saksi Dito “apakah sudah sepakat terkait pembayarannya, dan saksi Elina menjawab oke sepakat” Setelah itu terdakwa 1 Ending Sumantri menyodorkan Draft Akta Jual Beli yang telah disiapkan oleh terdakwa 1 Endang Sumantri dimana di dalam draft AJB tersebut tertulis nama Salman selaku Penjual rumah dan saksi Elina Soraya selaku pembeli, lalu keduanya membubuhkan tandatangan draft AJB tersebut setelah itu draft AJB tersebut di ambil oleh terdakwa 1 Ending Sumantri dan mengatakan akan ditandatangani oleh Iriana selaku Notaris/PPAT, padahal terdakwa 1 Ending Sumantri sadar bahwa itu hanya akal-akalan terdakwa 1 Ending Sumantri dan saksi Daniel.

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 (tunggakan) dan Biaya Notaris sebesar Rp. 7.000.000,- (tujuh juta rupiah) dan uang tersebut di terima oleh terdakwa 1 Ending Sumantri yang dibuatkan Kwitansi oleh terdakwa 1 Ending Sumantri dengan kop Iriana SH tanpa ijin dan tanpa sepengetahuan Notaris Iriana dan ditandatangani pada tanggal 25 Maret 2021 oleh terdakwa 1 Ending Sumantri. Kemudian saksi Elina Soraya menanyakan kepada semua yang hadir diruangan Notaris tersebut tentang bagaimana bukti pembayaran rumah tersebut, lalu saksi Daniel menyampaikan kepada terdakwa 1 Ending sumantri agar dibuatkan saja Kwitansi nanti saudara Salman yang tanda tangan, Kemudian terdakwa 1 Ending sumantri membuat Kwitansi 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 terdakwa 2 Rohmat Soleh Als. Soleh Bin Taryono yang berperan sebagai 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 terdakwa 2 Rohmat Soleh yang berperan sebagai Salman selaku pemilik rumah di ruang tamu kantor Notaris Iriana,SH. Untuk pembayaran awal dan disaksikan oleh saksi Daniel Daniel dan lainnya yang ada di ruangan Notaris

Halaman 11 dari 43 Putusan Nomor : 222/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

tersebut. Setelah itu untuk pembayaran kedua akan ditransfer oleh saksi Elina Soraya ke Rekening Salman selaku pemilik rumah (yang adalah terdakwa 2 Salman dan karena Salman tidak memiliki Nomor Rekening akhirnya saksi 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 lalu saksi Daniel menghubungi saksi terdakwa 2 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 saksi Daniel dan saksi Daniel berpesan kepada terdakwa 2 Rohmat Soleh agar jangan bilang apa-apa, hanya titip buat bayar rumah. Lalu saksi Daniel memberi uang sebesar Rp.15.600.000,- (lima belas juta enam ratus ribu rupiah) kepada terdakwa 1 Ending selaku staf Notaris, dan juga kepada terdakwa 2 Rohmat Soleh dengan jumlah yang sama yang dititikan kepada terdakwa 1 Ending sumantri.

Bahwa seminggu kemudian terdakwa 2 Rohmat Soleh yang berperan sebagai Salman selaku pemilik rumah menghubungi saksi Daniel menyampaikan jika saksi Elina selaku pembeli sudah mentransfer uang sejumlah Rp.95.000.000,- (sembilan puluh lima juta rupiah) ke rekening istri terdakwa 2 Rohmat Soleh yakni Siti Rohmah karena saksi Dito telah mengirimkan bukti transfer, lalu Saksi Daniel menghubungi terdakwa 1 Ending Sumantri untuk mengambil uang tersebut dari terdakwa 2 Rohmat Soleh dan mentransferkan uang tersebut ke rekening BCA milik saksi Daniel 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 ia telah mengontrak rumah tersebut.

Kemudian pada bulan Pebruari 2022 saksi Elina Soraya datang ke alamat rumah saksi Daniel di perumahan Harves City Cluster BD 10 No.10 ternyata saksi Daniel Sudah tidak tinggal di rumah tersebut dan saksi Daniel telah mengontrakannya kepada orang lain dan saksi Daniel sudah pindah ke Semarang. Karena merasa curiga lalu saksi Elina menghubungi terdakwa 1

Halaman 12 dari 43 Putusan Nomor : 222/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

Ending sumantri perihal Sertifikat Rumah di cluster DB 10 No.10 dan DB 7 No.19 tersebut sudah selesai atau belum dan dijawab saksi terdakwa 1 Ending Sumantri kalau kedua Sertifikat rumah tersebut sudah selesai dan sudah diberikan kepada saksi Daniel, lalu saksi mencoba memastikan lagi kepada terdakwa 1 Ending Sumantri apakah benar sertifikat tersebut sudah selesai atau belum, lalu terdakwa 1 Ending Sumantri dengan alasan menghindar dan lepas tanggungjawab padahal terdakwa 1 Ending Sumantri sadar bahwa sertifikat rumah tersebut hanya akal-akalan mereka saja lalu terdakwa 1 Ending Sumantri menyuruh saksi Elina untuk menghubungi saksi Daniel Daniel akan tetapi saksi Daniel 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 para terdakwa tersebut saksi Elina Soraya dirugikan sebesar Rp.261.000.000 (dua ratus enam puluh satu juta rupiah).

Kemudian saksi Elina Soraya melaporkan terdakwa 1 Ending Sumantri dkk. ke Polres Bogor untuk mempertanggungjawabkan perbuatannya dan di proses lebih lanjut;

Perbuatan terdakwa 1 Ending Sumantri Bin Sanusi Alm dan terdakwa 2 Rohmat Soleh Als. Soleh Bin Taryono sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 372 KUHP Jo. Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP.

Menimbang, bahwa terhadap dakwaan Penuntut Umum, Para 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 Para terdakwa dan tidak ada hubungan keluarga maupun pekerjaan ;
- Bahwa pada tanggal 24 Februari 2022, sekitar pukul 13.00 Wib di

Halaman 13 dari 43 Putusan Nomor : 222/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

Perumahan Harvest City Cluster Diantus DB.7 No. 19 Desa Cileungsi, Kecamatan Cileungsi, Kabupaten Bogor, saksi menjadi korban penipuan yang dilakukan oleh Para terdakwa dan saksi Daniel ;

- 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 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 Terdakwa II yang mengaku bernama Salman Als. Soleh Wahyudi sebesar Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah);
- Bahwa awalnya saksi Daniel menawarkan saksi sebuah rumah di Perumahan Harvest City dengan harga Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) yang dibilang saksi Daniel adalah milik Terdakwa II yang mengaku bernama 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 saksi Daniel ke kantor PPAT Iriana di Jalan Narogong – Cileungsi dan disana saksi bertemu dengan Terdakwa II yang mengaku bernama Salman Als. Soleh selaku pemilik rumah dan Terdakwa I selaku staf PPAT tersebut ;
- Bahwa setelah saksi menanyakan tentang legalitas rumah tersebut kepada Terdakwa I dan dijawab surat sudah beres dan ada pada Terdakwa I, 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

Halaman 14 dari 43 Putusan Nomor : 222/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

Nurrohma yang mana rekening atas nama Siti Nurrohma adalah istri dari Terdakwa II, lalu pada tanggal 24 Februari 2022 saksi menghubungi saksi Daniel untuk menanyakan sertifikat rumah tersebut karena saksi Daniel 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 saksi Daniel tinggal dirumah yang saksi beli di perumahan yang sama dan saksi Daniel mengatakan ada yang menjual rumah butuh cepat dengan harga murah karena sudah tidak layak huni lagi milik Terdakwa II dan saksi juga ditunjukkan rumah tersebut, oleh karena bujuk rayu saksi Daniel dan tergiur karena harga rumah murah, saksi tergiur dan percaya kepada perkataan saksi Daniel karena saksi Daniel merupakan masih saudara sepupu dari saksi, begitu juga dengan Terdakwa I yang mengatakan bahwa ia sudah mengintip sertifikat rumah tersebut dan sertifikat rumah tersebut sudah ada ditangan Terdakwa I, awalnya saksi percaya karena saksi tahu dengan Notaris Iriana dimana Terdakwa I merupakan staf kantor Notaris Iriana, akan tetapi kemudian 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 saksi Daniel kerumah milik saksi yang telah ditempati oleh saksi Daniel di Perumahan Harvest City juga, akan tetapi saksi dan suami saksi pun 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

Halaman 15 dari 43 Putusan Nomor : 222/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

ratus enam puluh satu juta delapan ratus ribu rupiah);

- Bahwa saksi ada memberikan komisi kepada saksi Daniel sebagai bentuk ucapan terima kasih;
- Bawah saksi mengetahui Terdakwa II itu ternyata palsu, karena saat saksi mengetahui telah ditipu oleh saksi Daniel dan juga para terdakwa, lalu saksi mencari orang yang bernama Salman yang mengaku sebagai pemilik rumah, dan setelah ditelusuri ternyata nama orang tersebut bernama Rohmat Soleh (Terdakwa II) yang bekerja sebagai satpam di Perumahan Harvest City;
- Bahwa saksi membenarkan barang bukti yang diajukan dipersidangan;

Bahwa atas keterangan saksi, Para terdakwa membenarkan dan tidak keberatan ;

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 para terdakwa dan tidak ada hubungan keluarga maupun pekerjaan ;
- 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 Para terdakwa dan saksi Daniel ;
- 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 Terdakwa II yang mengaku bernama Salman Als. Soleh Wahyudi sebesar Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah);
- Bahwa awalnya saksi Daniel menawarkan isteri saksi sebuah

Halaman 16 dari 43 Putusan Nomor : 222/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)



rumah di Perumahan Harvest City dengan harga Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) yang menurut saksi Daniel merupakan milik Terdakwa II yang mengaku bernama 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 isteri saksi dan saksi diajak oleh saksi Daniel ke kantor PPAT Iriana di Jalan Narogong – Cileungsi dan disana saksi bertemu dengan Terdakwa II yang mengaku bernama Salman dan juga mengaku sebagai pemilik rumah dan juga bertemu dengan Terdakwa I yang merupakan staf PPAT tersebut ;

- Bahwa setelah saksi menanyakan tentang legalitas rumah tersebut kepada Terdakwa I dan dijawab surat sudah beres dan ada pada Terdakwa I, 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 Terdakwa II, lalu pada tanggal 24 Februari 2022 saksi menghubungi saksi Daniel untuk menanyakan sertifikat rumah tersebut karena saksi Daniel 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 saksi Daniel tinggal di rumah yang saksi beli di perumahan yang sama dan saksi Daniel mengatakan ada yang menjual rumah butuh cepat dengan harga murah karena sudah tidak layak huni lagi yang diaku oleh saksi Daniel adalah milik Terdakwa II

Halaman 17 dari 43 Putusan Nomor : 222/Pid.B/2023/PN Cbi



dan saksi juga ditunjukkan rumah tersebut, oleh karena bujuk rayu saksi Daniel dan tergiur karena harga rumah murah, saksi dan isteri saksi tergiur dan percaya kepada saksi Daniel karena saksi Daniel merupakan masih saudara sepupu dari saksi, begitu juga dengan Terdakwa I yang mengatakan bahwa ia sudah mengintip sertifikat rumah tersebut dan sertifikat rumah tersebut sudah ada ditangan Terdakwa I, 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 saksi Daniel 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;
- 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 saksi Daniel sebagai bentuk ucapan terima kasih;
- Bawah saksi mengetahui nama Salman yang diakui oleh Terdakwa II itu ternyata palsu, karena saat saksi mengetahui telah ditipu oleh saksi Daniel, Terdakwa I dan Terdakwa II, lalu saksi mencari orang yang bernama Salman yang mengaku sebagai pemilik rumah, dan setelah ditelusuri ternyata nama orang tersebut ternyata adaah Rohmat Soleh (terdakwa II) yang bekerja sebagai satpam di Perumahan Harvest City;
- Bahwa saksi membenarkan barang bukti yang diajukan dipersidangan;

Bahwa atas keterangan saksi, para 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 para 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 tersebut telah dibeli 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;

.....Bahwa saksi ada diberitahukan oleh Polisi bahwa Para Terdakwa bersama dengan saksi Daniel 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, para terdakwa membenarkan dan tidak keberatan ;

4. Saksi Daniel alias Deni, 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 para terdakwa dan tidak ada hubungan

Halaman 19 dari 43 Putusan Nomor : 222/Pid.B/2023/PN Cbi



keluarga ;

- Bahwa awalnya pada bulan Januari 2021, saksi 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 saksi menjelaskan bahwa saksi kenal dengan pemilik rumah tersebut dan saat ini pemilik rumah sedang membutuhkan uang dan sertifikat sudah di cek oleh Terdakwa I yang merupakan staf notaris di Kantor Notaris Iriana, dimana menurut saksi sertifikat tersebut ada di BPN dan Terdakwa I mengatakan bahwa sertifikat aman dapat dilanjutkan jual beli;
- Bahwa sebelumnya saksi menyuruh Terdakwa II untuk mengaku sebagai Salman selaku pemilik rumah yang akan dijual, padahal Terdakwa II merupakan security di perumahan Harvest City, dan saksi juga menyuruh Terdakwa I untuk membuatkan 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), Terdakwa II yang mengaku Salman yang mengaku sebagai penjual rumah, Terdakwa I yang merupakan staf Notaris Iriana, S.H., dan juga saksi, sedangkan Notaris Iriana tidak ada dan saat saksi Elina menanyakan kepada Terdakwa I, dijawab oleh Terdakwa I, Iriana sedang keluar kota ;
- Bahwa saat pertemuan tersebut saksi Elina Soraya menanyakan kepada Terdakwa I terkait sertifikat rumah tersebut dan dijawab oleh Terdakwa II 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 Terdakwa II yang mengaku bernama Salman tidak memiliki rekening, Terdakwa

Halaman 20 dari 43 Putusan Nomor : 222/Pid.B/2023/PN Cbi



meminta kepada Terdakwa I agar memberikan nomor rekeningnya dan oleh Terdakwa I diberikan nomor rekening isteri Terdakwa I dan saksi menyampaikan kepada Terdakwa II menyuruh agar mengatakan nomor rekening itu adalah istri dari Terdakwa II yang bernama Siti Rohmah, setelah itu Terdakwa II pulang lebih dulu, setelah saksi Elina Soraya dan saksi Dito pulang ;

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

- Bahwa seminggu kemudian Terdakwa II menghubungi saksi 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 saksi menghubungi Terdakwa I, karena rekening tersebut adalah milik istrinya dan Terdakwa I mentransfer kerekening bank BCA milik Terdakwa sebesar Rp. 95.000.000,- (sembilan puluh lima juta rupiah). Sekitar 3 bulan kemudian saksi mengganti nomor handphonenya dan pada bulan Mei 2021 saksi pergi ke Batu-Malang dan pada bulan November 2021 saksi pindah ke Lombok Barat;

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

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

- Bahwa Terdakwa I dan Terdakwa II tidak mengetahui rencana saksi untuk melakukan penipuan tersebut, mereka hanya membantu

Halaman 21 dari 43 Putusan Nomor : 222/Pid.B/2023/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

saksi saja;

- Bahwa saksi membenarkan barang bukti yang diajukan dipersidangan;

Bahwa atas keterangan saksi, para terdakwa membenarkan dan tidak keberatan ;

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, Terdakwa I Sumantri sudah bekerja di kantor saksi sebagai Office Boy (OB), namun pada tahun 2009 saksi mengangkat Terdakwa I Sumantri menjadi staf saksi di Kantor Notaris dan PPAT IRIANA, S.H.;
- Bahwa tugas pokok Terdakwa I 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 Terdakwa I Sumantri untuk mengeluarkan kwitansi kantor Notaris dan PPAT milik saksi dan Terdakwa I 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 Para Terdakwa sebagai berikut :

Terdakwa I :

- Bahwa benar Terdakwa I pernah diperiksa penyidik dan membenarkan semua keterangan dalam Berita Acara Pemeriksaan (BAP);

Halaman 22 dari 43 Putusan Nomor : 222/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

- Bahwa Terdakwa I merupakan staf di Kantor Notaris Iriana, SH ;
- Bahwa awalnya sekitar tanggal 15 Januari 2021 saksi Daniel menghubungi Terdakwa I dan menanyakan perihal lelang dimana saksi Daniel menerangkan bahwa ada rumah lelang yang akan dibeli oleh saksi Elina Soraya selaku kakak dari saksi Daniel;
- Bahwa kemudian Terdakwa I menjawab jika Rumah lelang langsung saja ke Badan Lelang, akan tetapi Daniel menjawab apabila Terdakwa I beritahu kepada saksi Elina Soraya terkait proses jual beli rumah lelang langsung Ke Badan Lelang saksi tidak mendapatkan Untung” kemudian Terdakwa I sempat menyarankan untuk komunikasi langsung ke orang KPKNL untuk dilebihkan ;
- Bahwa pada bulan Februari 2021 saksi Daniel datang ke rumah Terdakwa I namun tidak kerumah hanya di Pos Security, kemudian Terdakwa I mendatangi saksi Daniel di Pos Security kemudian saksi Daniel meminta Terdakwa I untuk membantu bicara kepada saksi Elina Soraya untuk meyakinkan saksi Elina Soraya perihal rumah dimana rumah tersebut bukan rumah lelang namun rumah perorangan. Kemudian terdakwa I dan saksi Daniel kembali kerumah masing-masing.
- Bahwa kemudian saksi Daniel kembali menghubungi Terdakwa I terkait pembahasan di Pos Satpam dan sekitar akhir bulan Februari 2021 saksi menghubungi Terdakwa I dan mengatakan nanti Terdakwa I yang ngurus semua baik dari Penjual maupun Pembeli, dan Terdakwa I bertanya kepada saksi Daniel sertifikat tersebut atas nama siapa dan dijawab oleh saksi Daniel, sertipikat atas nama Salman, selanjutnya Terdakwa I menyuruh saksi Daniel untuk meminta fotocopy Sertifikat dan SPPT rumah tersebut ke KPKNL.
- Bahwa saksi Daniel mengatakan kepada Terdakwa I kalau saksi Elina Soraya membeli rumah dari perorangan bukan lelang akhirnya Terdakwa I menanyakan kepada saksi Daniel “Bagaimana jika bu Iriana Selaku Boz saksi (PPAT) mengetahui atau saudari Elina Soraya menanyakan kepada Terdakwa I perihal Proses balik nama?”, dan dijawab oleh saksi Daniel bahwa saksi Daniel sudah sering mengurus seperti ini jika risalah lelang keluar langsung balik nama ke Elina Soraya. Dan itu yang ngurus temen Terdakwa I di KPKNL ;
- Bahwa beberapa waktu kemudian saksi Daniel menghubungi Terdakwa I terkait update permintaan fotocopy Sertifikat dan SPPT di

Halaman 23 dari 43 Putusan Nomor : 222/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

KPKNL, dimana saksi Daniel meyakinkan Terdakwa I jika tidak ada masalah ;

- Bahwa saksi Daniel membujuk Terdakwa I jika nanti terjadi Akad jual beli Terdakwa I dijanjikan akan diberikan Uang sebesar Rp.15.000.000,- dari uang akad tersebut, dengan syarat saat akad jual beli dilaksanakan oleh Terdakwa I ;
- Bahwa kemudian pada tanggal 24 Maret 2021 saksi Daniel, saksi Dito, saksi Elina Soraya dan Terdakwa II yang mengaku bernama Salman datang ke kantor tempat Terdakwa I bekerja yaitu kantor Notaris/ PPAT Iriana yang terletak di Ruko Mall Cileungsi Blok D No.4 Desa Cileungsi Kidul Kecamatan Cileungsi Kabupaten Bogor ;
- Bahwa dalam pertemuan tersebut dibahas terkait Akad Jual Beli rumah di Perumahan Harvest City Blok DB 7 No.19, kemudian Terdakwa I menyodorkan Draf Akta Jual beli dimana Terdakwa II yang mengaku sebagai Salman selaku penjual dan saksi Elina Soraya selaku pembeli ;
- Bahwa kemudian Terdakwa II 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 ditambahkan Biaya Balik nama sebesar Rp.46.800.000,- dan diterima oleh Terdakwa II yang mengaku sebagai Salman ;
- Bahwa selanjutnya Terdakwa I membuat kwitansi untuk biaya Pengurusan Balik Nama, kemudian mereka pergi meninggalkan kantor Notaris/ PPAT Iriana, lalu malam harinya Terdakwa I membawa uang sebesar Rp.46.800.000 yang dibayarkan untuk proses balik nama ke rumah saksi Daniel di Perumahan Harvest City Ciantus DB 10 No.10. untuk diserahkan kepada saksi Daniel dan Terdakwa I diberi uang sebesar Rp.15.000.000,- lalu terdakwa mengingatkan Terdakwa I agar saksi Elina Soraya mentransfer sisanya kepada Terdakwa I, Terdakwa I diminta untuk mentransfer kembali ke terdakwa, dimana menurut terdakwa uang tersebut akan di setorkan ke badan Lelang ;
- Bahwa Terdakwa I ada bertanya kenapa tidak langsung saja ke saksi Daniel, dan saksi Daniel menerangkan takut ketahuan jika rumah tersebut beli dari lelang ;
- Bahwa sebelum akad jual beli saksi Daniel sempat meminta

Halaman 24 dari 43 Putusan Nomor : 222/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 kepada Terdakwa I untuk numpang transfer karena Terdakwa II yang mengaku sebagai Salman tidak punya Rekening Bank, akhirnya Terdakwa I memberikan Rekening istri Terdakwa I yang bernama Siti Nurohma dengan No Rekening 1160117094 Bank Maybank, dan saksi Daniel menyuruh Terdakwa I untuk mengatakan jika ditanya oleh saksi Elina Soraya terkait sertifikat bilang saja Sertifikat sudah ada di Terdakwa I dan sudah di cek dan diintip ke BPN.

- Bahwa pada tanggal 08 April 2021 Terdakwa I 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 Terdakwa I yaitu Siti Nurohma. Lalu setelah Terdakwa I menerima Transfer tersebut Terdakwa I langsung mentransfer kembali ke saksi 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 saksi Daniel di rumah saksi Elina Soraya yang beralamat di Peurmahan Harvest City Blok DB 10 no.10. ternyata saksi Daniel sudah tidak ada dirumah dan no HP sudah tidak bisa dihubungi. Lalu beberapa hari kemudian saksi Elina Soraya menghubungi Terdakwa I lagi dan Terdakwa I diberitahu bahwa bahwa rumah tersebut ternyata milik orang lain. Lalu saksi ditanya terkait sertifikatnya "apakah sertifikat rumah tersebut sudah diberikan kepada saksi Daniel atau belum?" Coba Tanya saja langsung ke saksi Daniel. Dan saksi Elina bersama saksi Dito datang ke kantor Notaris Iriana. Kemudian saksi Elina Soraya menanyakan perihal Sertifikat tersebut dan Terdakwa I mengatakan bahwa sertifikat tersebut sudah diberikan kepada saksi Daniel, akan tetapi saksi Elina menjelaskan bahwa rumah tersebut ternyata milik orang lain dan saksi menghubungi Terdakwa II untuk mengecek kebenaran rumah tersebut ;

- Bahwa ternyata benar rumah tersebut ada yang menempati. Dan Terdakwa I mencoba menghubungi saksi Daniel namun nomor handphone saksi Daniel sudah tidak aktif;

- Bahwa terdakwa I membuat Akta Jual Beli antara saksi Elina Soraya dengan Terdakwa II yang mengaku sebagai Salman tanpa

Halaman 25 dari 43 Putusan Nomor : 222/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

persetujuan dari notaris Iriana ;

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

Terdakwa II, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa benar Terdakwa pernah diperiksa penyidik dan membenarkan semua keterangan dalam Berita Acara Pemeriksaan (BAP);
- Bahwa Terdakwa II merupakan penjaga keamanan atau security di perumahan Harvest City ;
- Bahwa pada bulan Februari tahun 2021, ketika Terdakwa II sedang piket jaga malam, Terdakwa didatangi saksi Daniel dan saksi Daniel mengatakan ada bisnis, ada rumah yang akan dilelang dan saksi Daniel mengatakan agar rumah yang dilelang tersebut dibeli oleh kakak saksi Daniel, Terdakwa II disuruh untuk berpura-pura menjadi pemilik rumah yang bernama Salman dan Terdakwa II disuruh saksi Daniel datang ke Notaris dan berpura-pura menjadi penjual yang bernama Salman. Adapun untuk urusan surat-surat saksi Daniel yang kan mengurus dan Terdakwa II dijanjikan akan diberi uang sebesar Rp15.000.000,- (*lima belas juta rupiah*) ;
- Bahwa awalnya Terdakwa II menolak, akan tetapi akhirnya Terdakwa II menyetujuinya karena tergiur dengan iming-iming uang yang dijanjikan oleh saksi Daniel ;
- Bahwa sekitar bulan Maret 2021 Terdakwa II ditelfon saksi Daniel untuk datang ke kantor Notaris Iriana, dan setibanya di Kantor Notaris tersebut saksi Daniel bertemu dengan Saksi Elina Soraya dan saksi Dito di Kantor Notaris tersebut ;
- Bahwa Terdakwa II dikenalkan oleh saksi Daniel bahwa saksi Ellina dan saksi Dito adalah pasangan suami isteri dan merupakan pembeli ;
- Bahwa selama berada di Kantor Notaris tersebut Terdakwa II lebih banyak diam, hanya saksi Daniel saja yang berbicara, dimana pada pertemuan di Kantor Notaris tersebut Terdakwa II disuruh mengaku bernama Salman yang merupakan penjual rumah dan Terdakwa II ada menandatangani surat-surat yang Terdakwa II lupa surat apa yang sudah disediakan oleh saksi Daniel dan Terdakwa I selaku staf Notaris ;

Halaman 26 dari 43 Putusan Nomor : 222/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

- Bahwa Terdakwa II menerima uang dari saksi Dito sebesar Rp. 120.000.000,- (*seratus dua puluh juta rupiah*), lalu uang tersebut Terdakw II bawa kemudian dibawa kerumah saksi Daniel dan yang menerima uang tersebut adalah Istri saksi Daniel setelah Terdakwa II serahkan uang tersebut kepada Istri saksi Daniel, Terdakwa II diberi uang sebesar Rp.15.000.000,- (*lima belas juta rupiah*) oleh saksi Daniel setelah itu Terdakwa II pulang kerumah;
- Sekitar bulan Februari 2022, Terdakwa II dihubungi oleh Terdakwa I yang merupakan staf Notaris Iriana bahwa penjualan yang dilakukan di Notaris yang disuruh oleh saksi Daniel bermasalah dan sebelum Terdakwa I mengatakan seperti itu Terdakwa II sudah curiga akan bermasalah;
- Bahwa Terdakwa II membenarkan barang bukti yang diajukan dipersidangan;

Menimbang, bahwa para 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 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.

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, saksi Daniel menawarkan rumah kepada saksi Elina Soraya yang terletak di Perumahan Harvest City

Halaman 27 dari 43 Putusan Nomor : 222/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

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 ditawarkan menjadi Rp. Rp. 261.800.000,- (dua ratus enam puluh satu juta delapan ratus ribu rupiah) berikut pajak dan balik nama sertifikat, lalu saksi Daniel menjelaskan bahwa saksi Daniel kenal dengan pemilik rumah tersebut dan saat ini pemilik rumah sedang membutuhkan uang dan sertifikat sudah di cek oleh Terdakwa I yang merupakan staf notaris di Kantor Notaris Iriana, dimana menurut saksi Daniel sertifikat tersebut ada di BPN dan Terdakwa I mengatakan bahwa sertifikat aman dapat dilanjutkan jual beli ;

- Bahwa awalnya sekitar tanggal 15 Januari 2021 saksi Daniel menghubungi Terdakwa I dan menanyakan perihal lelang dimana saksi Daniel menerangkan bahwa ada rumah lelang yang akan dibeli oleh saksi Elina Soraya selaku kakak dari saksi Daniel;
- Bahwa kemudian Terdakwa I menjawab jika Rumah lelang langsung saja ke Badan Lelang, akan tetapi Daniel menjawab apabila Terdakwa I beritahu kepada saksi Elina Soraya terkait proses jual beli rumah lelang langsung ke Badan Lelang saksi tidak mendapatkan Untung” kemudian Terdakwa I sempat menyarankan untuk komunikasi langsung ke orang KPKNL untuk dilebihkan ;
- Bahwa pada bulan Februari tahun 2021, ketika Terdakwa II sedang piket jaga malam, Terdakwa didatangi saksi Daniel dan saksi Daniel mengatakan ada bisnis, ada rumah yang akan dilelang dan saksi Daniel mengatakan agar rumah yang dilelang tersebut dibeli oleh kakak saksi Daniel, Terdakwa II disuruh untuk berpura-pura menjadi pemilik rumah yang bernama Salman dan Terdakwa II disuruh saksi Daniel datang ke Notaris dan berpura-pura menjadi penjual yang bernama Salman. Adapun untuk urusan surat-surat saksi Daniel yang akan mengurus dan Terdakwa II dijanjikan akan diberi uang sebesar Rp15.000.000,- (lima belas juta rupiah) ;
- Bahwa saksi Daniel menyuruh Terdakwa II untuk mengaku sebagai saudara Salman selaku pemilik rumah yang akan dijual, padahal Terdakwa II merupakan security di perumahan Harvest City, dan Terdakwa juga menyuruh Terdakwa I untuk membuatkan 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 ;

Halaman 28 dari 43 Putusan Nomor : 222/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

- Bahwa saat di Kantor Notaris Iriana, hadir saksi Elina Soraya, saksi Dito (suami saksi Elina Soraya), Terdakwa II yang mengaku Salman yang mengaku sebagai penjual rumah, Terdakwa I yang merupakan staf Notaris Iriana, S.H., dan juga saksi Daniel, sedangkan Notaris Iriana tidak ada dan saat saksi Elina menanyakan kepada Terdakwa I, dijawab oleh Terdakwa I, Iriana sedang keluar kota ;
- Bahwa saat pertemuan tersebut saksi Elina Soraya menanyakan kepada Terdakwa I terkait sertifikat rumah tersebut dan dijawab oleh Terdakwa I 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 Terdakwa II tidak memiliki rekening, saksi Daniel meminta kepada Terdakwa I agar memberikan nomor rekeningnya namun diberikan nomor rekening istrinya dan saksi Daniel menyampaikan kepada Terdakwa II Alias Salman menyuruh agar mengatakan nomor rekening itu adalah istri dari Terdakwa II Alias Salman yang bernama Siti Rohmah, setelah itu Terdakwa II Alias Salman pulang lebih dulu, setelah saksi Elina Soraya dan saksi Dito pulang ;
- Bahwa saksi Daniel mengatakan kepada Terdakwa I bahwa uang yang diserahkan oleh saksi Elina Soraya untuk membayar pajak disimpan dulu saja. Lalu saksi Daniel menghubungi Terdakwa II untuk menyerahkan uang yang dibayar oleh saksi Elina Soraya sebesar Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) ke istri saksi Daniel, kemudian saksi Daniel mengambil uang yang ada pada Terdakwa I dan dibagi 3, masing-masing kurang lebih Rp. 15.600.000 (lima belas juta enam ratus ribu rupiah) perorang, bagian Terdakwa II Alias Salman dibawa oleh Terdakwa I ;
- Bahwa seminggu kemudian Terdakwa II menghubungi saksi Daniel 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 saksi Daniel menghubungi Terdakwa I, karena rekening tersebut adalah milik istrinya dan Terdakwa I mentransfer ke rekening bank BCA milik Terdakwa

Halaman 29 dari 43 Putusan Nomor : 222/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

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

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

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

- Bahwa oleh saksi Daniel uang tersebut digunakan untuk biaya kehidupan keluarga Terdakwa dan membayar DP rumah yang saksi Daniel beli di Lombok, sedangkan oleh Terdakwa I dan Terdakwa uang tersebut habis dipergunakan untuk kebutuhan sehari-hari ;

- Bahwa akibat perbuatan Para terdakwa dan saksi Daniel, 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, Para Terdakwa dapat dinyatakan telah melakukan tindak pidana yang didakwakan kepadanya;

Menimbang, bahwa Para Terdakwa telah didakwa oleh Penuntut Umum dengan dakwaan yang berbentuk alternatif, sebagaimana diatur dalam :

- Pertama : melanggar Pasal 378 KUHP Jo. Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP, atau
- Kedua : melanggar Pasal 372 KUHP Jo. Pasal 55 ayat (1) ke-1 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 Jo. Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP, yang unsur-unsurnya adalah sebagai berikut :

Halaman 30 dari 43 Putusan Nomor : 222/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. 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”;
5. Unsur “yang melakukan, menyuruh melakukan atau turut serta melakukan” ;

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 para terdakwa maupun barang bukti yang diajukan Jaksa/Penuntut Umum dipersidangan maka dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud dengan barangsiapa dalam hal ini menunjuk kepada terdakwa I. Ending Sumantri Bin (Alm) Sanusi dan terdakwa II. Rohmat Soleh Alias Soleh Bin Taryono, yang diajukan oleh Jaksa/Penuntut Umum sebagai terdakwa dipersidangan yang setelah dinyatakan identitasnya ternyata sesuai dengan identitas terdakwa I. Ending Sumantri Bin (Alm) Sanusi dan terdakwa II. Rohmat Soleh Alias Soleh Bin Taryono, 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 I. Ending Sumantri Bin (Alm) Sanusi dan terdakwa II. Rohmat Soleh Alias Soleh Bin Taryono, yang identitas lengkap sebagaimana tersebut dalam surat dakwaan Jaksa/Penuntut Umum dipandang telah terpenuhi atas diri terdakwa tersebut dan apakah para terdakwa tersebut benar melakukan perbuatan pidana yang didakwakan oleh Jaksa/ Penuntut Umum maka hal tersebut tergantung sungguh pada unsur-unsur yang lainnya ;

Halaman 31 dari 43 Putusan Nomor : 222/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)



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” (*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, saksi Daniel 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 saksi Daniel menjelaskan bahwa saksi Daniel kenal dengan pemilik rumah tersebut dan saat ini pemilik rumah sedang membutuhkan uang dan sertifikat sudah di cek oleh Terdakwa I

Halaman 32 dari 43 Putusan Nomor : 222/Pid.B/2023/PN Cbi



yang merupakan staf notaris di Kantor Notaris Iriana, dimana menurut saksi Daniel sertifikat tersebut ada di BPN dan Terdakwa I mengatakan bahwa sertifikat aman dapat dilanjutkan jual beli ;

- Bahwa awalnya sekitar tanggal 15 Januari 2021 saksi Daniel menghubungi Terdakwa I dan menanyakan perihal lelang dimana saksi Daniel menerangkan bahwa ada rumah lelang yang akan dibeli oleh saksi Elina Soraya selaku kakak dari saksi Daniel;

- Bahwa kemudian Terdakwa I menjawab jika Rumah lelang langsung saja ke Badan Lelang, akan tetapi Daniel menjawab apabila Terdakwa I beritahu kepada saksi Elina Soraya terkait proses jual beli rumah lelang langsung Ke Badan Lelang saksi tidak mendapatkan Untung” kemudian Terdakwa I sempat menyarankan untuk komunikasi langsung ke orang KPKNL untuk dilebihkan ;

- Bahwa pada bulan Februari tahun 2021, ketika Terdakwa II sedang piket jaga malam, Terdakwa didatangi saksi Daniel dan saksi Daniel mengatakan ada bisnis, ada rumah yang akan dilelang dan saksi Daniel mengatakan agar rumah yang dilelang tersebut dibeli oleh kakak saksi Daniel, Terdakwa II disuruh untuk berpura-pura menjadi pemilik rumah yang bernama Salman dan Terdakwa II disuruh saksi Daniel datang ke Notaris dan berpura-pura menjadi penjual yang bernama Salman. Adapun untuk urusan surat-surat saksi Daniel yang akan mengurus dan Terdakwa II dijanjikan akan diberi uang sebesar Rp15.000.000,- (*lima belas juta rupiah*) ;

- Bahwa saksi Daniel menyuruh Terdakwa II untuk mengaku sebagai saudara Salman selaku pemilik rumah yang akan dijual, padahal Terdakwa II merupakan security di perumahan Harvest City, dan Terdakwa juga menyuruh Terdakwa I untuk membuatkan 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), Terdakwa II yang mengaku Salman yang mengaku sebagai penjual rumah, Terdakwa I yang merupakan staf Notaris Iriana, S.H., dan juga saksi Daniel, sedangkan Notaris Iriana tidak ada dan saat saksi Elina menanyakan kepada Terdakwa I, dijawab oleh Terdakwa I, Iriana sedang keluar kota ;

- Bahwa saat pertemuan tersebut saksi Elina Soraya menanyakan

Halaman 33 dari 43 Putusan Nomor : 222/Pid.B/2023/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Terdakwa I terkait sertifikat rumah tersebut dan dijawab oleh Terdakwa I 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 Terdakwa II tidak memiliki rekening, saksi Daniel meminta kepada Terdakwa I agar memberikan nomor rekeningnya namun diberikan nomor rekening istrinya dan saksi Daniel menyampaikan kepada Terdakwa II Alias Salman menyuruh agar mengatakan nomor rekening itu adalah istri dari Terdakwa II Alias Salman yang bernama Siti Rohmah, setelah itu Terdakwa II Alias Salman pulang lebih dulu, setelah saksi Elina Soraya dan saksi Dito pulang ;

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

- Bahwa seminggu kemudian Terdakwa II menghubungi saksi Daniel 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 saksi Daniel menghubungi Terdakwa I, karena rekening tersebut adalah milik istrinya dan Terdakwa I mentransfer ke rekening bank BCA milik Terdakwa sebesar Rp. 95.000.000,- (sembilan puluh lima juta rupiah). Sekitar 3 bulan kemudian saksi Daniel mengganti nomor handphonenya dan pada bulan Mei 2021 saksi Daniel pergi ke Batu-Malang dan pada bulan November 2021 saksi Daniel pindah ke Lombok Barat;

- Bahwa saksi Daniel meyakinkan saudara Elina Soraya dengan cara menjelaskan kepada saudara Elina Soraya bahwa saksi Daniel mengenal pemilik rumah tersebut dan pemilik rumah sedang

Halaman 34 dari 43 Putusan Nomor : 222/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)



membutuhkan uang, kemudian saksi Daniel mengatakan kepada saudara Elina Soraya bahwa sertifikat sudah aman dan sudah dicek oleh Terdakwa I;

- Bahwa dari penipuan terhadap saksi Elina Soraya, saksi Daniel mendapatkan keuntungan Rp. 215.600.000,- (dua ratus lima belas juta enam ratus ribu rupiah), sedangkan Terdakwa I dan Terdakwa II masing-masing mendapatkan keuntungan sebesar Rp. 15.600.000 (lima belas juta enam ratus ribu rupiah);
- Bahwa oleh saksi Daniel uang tersebut digunakan untuk biaya kehidupan keluarga Terdakwa dan membayar DP rumah yang saksi Daniel beli di Lombok, sedangkan oleh Terdakwa I dan Terdakwa uang tersebut habis dipergunakan untuk kebutuhan sehari-hari ;
- Bahwa akibat perbuatan Para terdakwa dan saksi Daniel, 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 para terdakwa sudah sejak awal memiliki niat untuk menipu saksi Elina Soraya, dimana awalnya saksi Daniel 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 saksi Daniel lokasi dekat dengan rumah saksi Elina Soraya, sehingga saksi Elina Soraya merasa tertarik untuk membeli rumah tersebut, dan setelah saksi Elina Soraya tertarik untuk membeli rumah tersebut lalu saksi Daniel mengatur semuanya mulai dari bekerjasama dengan Para Terdakwa, dimana Terdakwa I yang merupakan staf kantor Notaris Iriana membuat akta jual beli palsu, dan Terdakwa II untuk bertindak selaku penjual rumah yang mengaku bernama Salman, untuk meyakinkan saksi Elina Soraya dalam pembelian rumah tersebut, dan para terdakwa tersebut dijanjikan uang sebesar Rp. 15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) oleh saksi Daniel, dan setelah saksi Elina Soraya percaya atas keabsahan jual beli rumah tersebut, lalu saksi Elina mengeluarkan sejumlah uang untuk melakukan pembayaran rumah yang ternyata fiktif tersebut, dimana uang tersebut lalu dipergunakan oleh Para terdakwa dan saksi Daniel untuk keperluan Para terdakwa dan saksi Daniel tersebut, 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 (*formele 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 Para Terdakwa untuk mendapatkan sejumlah uang dari saksi Elina Soraya secara melawan hukum dimana dengan saksi Daniel dengan dalih ada rumah yang dijual di Perumahan Harvest City yang dijual dengan harga murah, lalu saksi Daniel 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 Terdakwa I yang merupakan staf kantor Notaris Iriana untuk membuat akta jual beli palsu, dan menyuruh Terdakwa II untuk bertindak selaku penjual rumah yang bernama Salman, untuk meyakinkan saksi Elina Soraya dalam pembelian rumah tersebut, dan para terdakwa dijanjikan dan mendapatkan uang masing-masing sebesar Rp. 15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) oleh saksi Daniel, dan setelah saksi Elina Soraya percaya atas keabsahan jual beli rumah tersebut, lalu saksi Elina 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 para terdakwa dan saksi Daniel untuk keperluan para terdakwa dan saksi Daniel, sebagaimana telah diuraikan dalam fakta

Halaman 36 dari 43 Putusan Nomor : 222/Pid.B/2023/PN Cbi



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 Para 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

Halaman 37 dari 43 Putusan Nomor : 222/Pid.B/2023/PN Cbi



telah diuraikan dalam unsur ad.2 diatas, saksi Daniel dengan dalih ada rumah yang dijual di Perumahan Harvest City yang dijual dengan harga murah, lalu saksi Daniel menawarkan rumah tersebut kepada saksi Elina Soraya, sehingga saksi Elina Soraya merasa tertarik untuk membeli rumah tersebut, dan setelah saksi Elina Soraya tertarik untuk membeli rumah tersebut lalu saksi Daniel mengatur semuanya mulai dari bekerjasama dengan Terdakwa I yang merupakan staf kantor Notaris Iriana untuk membuat akta jual beli palsu, dan menyuruh Terdakwa II untuk bertindak selaku penjual rumah yang bernama Salman padahal Terdakwa II merupakan petugas keamanan di Perumahan Harvest City dan nama Terdakwa II adalah Rohmat Soleh bukan Salman, untuk meyakinkan saksi Elina Soraya dalam pembelian rumah tersebut, dan kedua orang tersebut dijanjikan uang sebesar Rp. 15.600.000,00 (lima belas juta enam ratus ribu rupiah) oleh terdakwa, dan setelah saksi Elina Soraya percaya atas keabsahan jual beli rumah tersebut, lalu saksi Elina 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 Para terdakwa untuk keperluan Para terdakwa dan juga saksi Daniel dimana uang tersebut telah habis untuk kebutuhan sehari-hari Para Terdakwa, dimana Para Terdakwa mendapatkan uang masing-masing sebesar Rp 15.600.000,00 (lima belas juta enam ratus ribu rupiah) dan saksi Daniel mendapatkan sekitar Rp. 215.600.000,- (dua ratus lima belas juta enam ratus ribu rupiah) ;

Menimbang bahwa berdasarkan uraian diatas terlihat sub unsur *rangkaian 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 saksi Daniel bekerjasama dengan Terdakwa I dan Terdakwa II dimana Terdakwa I yang merupakan staf di Kantor Notaris Iriana disuruh terdakwa untuk membuatkan akta jual beli dengan cap notaris Iriana tanpa sepengetahuan dari notaris Iriana, dan juga terdakwa menyuruh Terdakwa II yang merupakan satpam di Perumahan Harvest City untuk memakan nama palsu yaitu Salman padahal nama terdakwa II adalah Rohmat Soleh dan Terdakwa II ditugaskan oleh saksi Daniel 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 Terdakwa I Somantri dan Terdakwa II, sehingga saksi Elina

Halaman 38 dari 43 Putusan Nomor : 222/Pid.B/2023/PN Cbi



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 para 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 para terdakwa digunakan untuk biaya kebutuhan sehari-hari ;

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 Para Terdakwa ;

Ad. 5. Unsur "yang melakukan, menyuruh melakukan atau turut serta melakukan" ;

Menimbang, pada dasarnya ketentuan Pasal 55 ayat (1) ke - 1 KUHP dalam Ilmu Pengetahuan Hukum Pidana merupakan ruang lingkup ajaran "*deelneming*" dan sifatnya adalah alternatif. Bertitik tolak dari ketentuan Pasal 55 ayat (1) ke - 1 KUHP maka yang diklasifikasikan sebagai pelaku (*dader*) atau para pembuat (*mededader*), adalah mereka :

- a. yang melakukan (*plegen*), orangnya disebut dengan pembuat pelaksana (*pleger*) ;
- b. yang menyuruh melakukan (*doen plegen*), orangnya disebut dengan pembuat penyuruh (*doen pleger*) atau yang di dalam doktrin juga sering disebut sebagai "*middelijk daderschap*" ;
- c. yang turut serta melakukan (*mede plegen*), orangnya disebut dengan pembuat peserta (*mede pleger*) ataupun yang di dalam doktrin juga sering disebut sebagai "*mededaderschap*" ;

Bahwa terhadap turut serta melakukan tindak pidana atau bersama-sama melakukan oleh *Memorie Van Toelichting Wetboek Van Strafrecht Belanda* diartikan setiap orang yang sengaja berbuat (*meedoet*) dalam melakukan suatu tindak pidana dan menurut doktrin serta *Hoge Raad Belanda* disyaratkan ada 2 (dua) syarat "*Medepleger*", yaitu:



- a. Harus adanya kerja sama secara fisik / jasmaniah dalam artian para peserta harus melakukan suatu perbuatan yang dilakukan dan diancam pidana oleh undang - undang dengan mempergunakan kekuatan sendiri ; dan
- b. Harus ada kesadaran bahwa mereka satu sama lain bekerja sama untuk melakukan suatu delik artinya antara beberapa peserta yang bersama-sama melakukan suatu perbuatan yang dilarang itu harus ada kesadaran bahwa mereka bekerja sama ;

Oleh karena itu, dengan tolok ukur doktrin dan “*Memorie Van Toelichting*” maka dalam turut serta atau *medeplegen* dikehendaki minimal 2 (dua) orang dalam pelaksanaan perbuatan pidana, haruslah ditafsirkan dalam artian luas yaitu apakah penyertaan tersebut dilakukan oleh para pelaku jauh sebelum perbuatan tersebut dilakukan, dekat kepada perbuatan tersebut dilakukan, di tengah-tengah perbuatan atau setelah perbuatan tersebut selesai dilakukan. Kemudian aspek essensial dalam suatu delik penyertaan adalah unsur kerjasama yang erat secara sadar dalam mewujudkan perbuatan pidana tersebut antara para pelaku, tanpa mensyaratkan apakah ada mufakat antara mereka jauh sebelum perbuatan dilakukan ;

Menimbang, bahwa menurut Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 525 K/Pid/1990 tanggal 28 Juni 1990 menyatakan agar dapat dikualifisir sebagai orang yang turut serta melakukan, harus dipenuhi syarat : sedikitnya harus ada dua orang, yaitu orang yang melakukan dan orang yang turut serta melakukan. Semuanya atau keduanya harus melakukan perbuatan pelaksanaan, bukan perbuatan persiapan atau perbuatan pertolongan dan mereka (keduanya) melakukan perbuatan yang termasuk dalam semua anasir delik yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta yang terungkap dipersidangan sebagaimana telah diuraikan dalam fakta hukum diatas terlihat adanya koordinasi/kerjasama yang erat antara Terdakwa I dengan Terdakwa II, dimana terdakwa II bertindak seolah-olah sebagai penjual rumah dengan memakai nama Salman sebagaimana termuat dalam fotokopi Sertipikat yang ditunjukkan melalui foto kepada saksi Elina Soraya oleh saksi Daniel, padahal nama Terdakwa II adalah Soleh Sumantri dan Terdakwa II merupakan satpam di Perumahan Harvest City serta Tergugat II tidak memiliki rumah sebagaimana dimaksud, dan Terdakwa I selaku staf Notaris membuat Akta Jual Beli rumah tersebut seolah-olah terdapat jual beli rumah antara saksi Elina Soraya dengan Salman (Terdakwa II yang mengaku bernama Salman), padahal akta jual beli

Halaman 40 dari 43 Putusan Nomor : 222/Pid.B/2023/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut fiktif, dan Terdakwa II menggunakan cap kantor Notaris Iriana, padahal Notaris Iriana sendiri tidak tahu dan tidak ada memberikan izin perihal akta jual beli dan penggunaan cap kantornya yang disalahgunakan oleh Terdakwa II, sehingga hal tersebut berhasil meyakinkan saksi Elina Soraya bahwa telah terjadi jual beli rumah dan akhirnya saksi Elina Soraya mengeluarkan uangnya untuk membayar rumah tersebut sebagaimana telah terurai dalam usur ad. 2, ad.3 dan ad. 4 diatas ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian diatas terhadap unsur penyertaan dalam Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP telah terpenuhi ;

Menimbang, bahwa oleh karena semua unsur dari Pasal 378 KUHP Jp. Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP telah terpenuhi, maka Para 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 :

- 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.

Bahwa barang bukti tersebut disita dari saksi Elina Soraya, sehingga terhadap barang bukti tersebut dikembalikan kepada saksi Elina Soraya ;

Halaman 41 dari 43 Putusan Nomor : 222/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)



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

Keadaan yang memberatkan :

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

Keadaan yang meringankan :

- Para Terdakwa berterus terang dipersidangan sehingga memperlancar jalannya persidangan ;
 - Para Terdakwa merasa bersalah dan menyesali perbuatannya ;
- Menimbang, bahwa oleh karena Para Terdakwa dijatuhi pidana maka haruslah dibebani pula untuk membayar biaya perkara ;

Memperhatikan, Pasal 378 KUHP Jo. Pasal 55 ayat (1) ke-1 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

1. Menyatakan Terdakwa I. Ending Sumantri Bin (Alm) Sanusi dan Terdakwa II. Rohmat Soleh Alias Soleh Bin Taryono, terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana "**Secara bersama-sama melakukan Penipuan**" sebagaimana dalam dakwaan alternatif pertama ;
2. Menjatuhkan pidana terhadap Terdakwa I. Ending Sumantri Bin (Alm) Sanusi dengan pidana penjara selama 2 (dua) tahun dan Terdakwa II. Rohmat Soleh Alias Soleh Bin Taryono dengan pidana penjara selama 1 (satu) tahun dan 10 (sepuluh) bulan ;
3. Menetapkan masa penangkapan dan penahanan yang telah dijalani Para Terdakwa dikurangkan seluruhnya dari pidana yang dijatuhkan;
4. Menetapkan Para 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.

Halaman 42 dari 43 Putusan Nomor : 222/Pid.B/2023/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 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 saksi Elina Soraya.

6. Membebaskan kepada Para Terdakwa membayar biaya perkara masing-masing 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 Para Terdakwa ;

Hakim-Hakim Anggota :

Hakim Ketua Majelis,

Emi Tri Rahayu, SH, MH

Siti Suryani Hasanah, SH, MH

Ariani Ambarwulan, SH, MH

Panitera Pengganti

Frida Apriani, SH

Halaman 43 dari 43 Putusan Nomor : 222/Pid.B/2023/PN Cbi