



PUTUSAN

Nomor 103/Pid.B/2024/PN Skb

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. Nama lengkap : **HENDRIK BIN SAHUDI;**
2. Tempat lahir : Sidoarjo;
3. Umur/Tanggal lahir : 42 Tahun/18 Oktober 1981;
4. Jenis kelamin : Laki-laki;
5. Kebangsaan : Indonesia;
6. Tempat tinggal : Jalan Babakan Baru Rt. 04/Rw. 01 Kelurahan Cikundul Kecamatan Lembursitu Kota Sukabumi;
7. Agama : Islam;
8. Pekerjaan : Wiraswasta;

Terdakwa ditangkap sejak tanggal 24 April 2024 sampai dengan tanggal 25 April 2024;

Terdakwa ditahan dalam tahanan Rumah Tahanan Negara oleh:

1. Penyidik sejak tanggal 25 April 2024 sampai dengan tanggal 14 Mei 2024;
2. Perpanjangan Penuntut Umum sejak tanggal 15 Mei 2024 sampai dengan tanggal 23 Juni 2024;
3. Penuntut Umum sejak tanggal 19 Juni 2024 sampai dengan tanggal 08 Juli 2024;
4. Majelis Hakim Pengadilan Negeri sejak tanggal 04 Juli 2024 sampai dengan tanggal 02 Agustus 2024;
5. Perpanjangan Ketua Pengadilan Negeri Sukabumi sejak tanggal 03 Agustus 2024 sampai dengan tanggal 01 Oktober 2024;

Terdakwa menghadap sendiri dipersidangan;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca:

- Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Sukabumi Nomor 103/Pid.B/2024/PN Skb tanggal 04 Juli 2024 tentang penunjukan Majelis Hakim;
- Penetapan Majelis Hakim Nomor 103/Pid.B/2024/PN Skb tanggal 04 Juli 2024 tentang penetapan hari sidang;
- Berkas perkara dan surat-surat lain yang bersangkutan;

Halaman 1 dari 77 Putusan Nomor 103/Pid.B/2024/PN Skb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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

1. Menyatakan **HENDRIK Bin SAHUDI** terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana **Menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum, dengan memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu muslihat, ataupun rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya, atau supaya memberi hutang maupun menghapuskan piutang** sebagaimana dalam dakwaan Pertama penuntut umum melanggar **Pasal 378 Jo. Pasal 55 Ayat (1) Jo. Pasal 65 Ayat (1) KUHP**;

2. Menjatuhkan pidana kepada Terdakwa oleh karena itu dengan pidana penjara selama 4 (empat) tahun;

3. Menyatakan agar Terdakwa tetap ditahan;

4. Terhadap Barang Bukti Agar:

- 1 (satu) lembar tanda terima uang terima dari Sdr. HENDRA GUNAWAN diterima oleh HENDRIK sebagai Direktur, nomor 06/23/09/GK/A2P/23, tanggal 23-09-2023;

- 1 (satu) Bundle Surat Perjanjian Investasi Kontrak Hunian Isi CV. Amanah Abadi Property antara TERDAKWA HENDRIK dengan Sdr. HENDRA GUNAWAN tertanggal 23 September 2023;

- 1 (satu) lembar Banner bertuliskan PT. AMANAH ABADI PROP;

DIRAMPAS UNTUK DIMUSNAHKAN;

- 1 (satu) unit CPU Warna Hitam;
- 1 (satu) unit Layar Monitor warna hitam;
- 1 (satu) unit Mouse warna hitam;
- 1 (satu) unit Keyboard warna hitam;
- 1 (satu) unit printer warna putih dan hijau.

DIRAMPAS UNTUK NEGARA;

5. Menetapkan agar Terdakwa membayar biaya perkara sebesar Rp5.000,00 (lima ribu rupiah);

Setelah mendengar permohonan Terdakwa yang pada pokoknya menyatakan Terdakwa mengakui dan menyesal atas perbuatannya dan memohon keringanan hukuman;

Halaman 2 dari 77 Putusan Nomor 103/Pid.B/2024/PN Skb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Setelah mendengar tanggapan Penuntut Umum terhadap pembelaan Terdakwa yang pada pokoknya tetap pada Tuntutannya dan Terdakwa tetap pada permohonannya;

Menimbang bahwa Terdakwa didakwa berdasarkan surat dakwaan sebagai berikut:

PERTAMA:

Bahwa ia Terdakwa **HENDRIK BIN SAHUDI** Bersama-sama dengan Saksi TETI ROHAYATI Als. ELIS binti RUKMAN (Alm) (Dalam Berkas Terpisah), Saksi HENI MARLINA als BUNDA Binti MAMAN SURATMAN (Alm) (Dalam Berkas Terpisah), Saksi H. RONI MANSYUR Bin DILI (Dalam Berkas Terpisah), Saksi ADRIAN bin DEDI SUTEDI (Alm) (Dalam Berkas Terpisah), Saksi GALIH PRATAMA Bin WAWAN SETIAWAN (Dalam Berkas Terpisah), Pada kurun 2023 sampai dengan 2024, bertempat dikantor CV. Amanah Abadi Property yaitu Jl. Sawahbera Kel. Dayeuhluhur Kec. Warudoyong Kota Sukabumi atau setidaknya di suatu tempat yang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Kota Sukabumi yang berwenang memeriksa dan mengadili perkaranya, telah **Dengan Maksud Untuk Menguntungkan Diri Sendiri Atau Orang Lain Secara Melawan Hukum Dengan Memakai Nama Palsu atau Martabat Palsu, Atau Rangkaian Kebohongan, Menggerakan Orang Lain Untuk Menyerahkan Barang Sesuatu kepadanya atau Supaya Memberi Hutang Maupun Menghapuskan Piutang, Mereka Yang Melakukan, Yang Menyuruh Melakukan, dan Yang Turut Serta Melakukan Perbuatan, Dalam Hal Perbarengan Berapa Perbuatan Yang Berdiri Sendiri Sehingga Merupakan Beberapa Kejahatan perbuatan tersebut dilakukan oleh terdakwa dengan cara sebagai berikut:**

- Bermula Ketika Terdakwa bekerja di Koperasi Murni Berkah Jaya di Sukabumi dan Berdasarkan Pengalaman Kerja di Koperasi Tersebut Terdakwa ingin meniru Konsep Koperasi Murni Berkah Jaya Kemudian Pada Bulan Juni 2021 Terdakwa membuat CV Amanah Abadi Properti Melalui Notari Dilla;
- Kemudian Terdakwa menjalankan bisnis serupa yang mana para Investor memberikan sejumlah uang untuk investasi dan akan diberikan hunian gadaian kontrakan rumah kepada yang telah menginvestasikan uang Tersebut pada CV Amanah Abadi Properti (CV. AAP);
- Pada sejatinya setelah uang diterima oleh CV AAP langsung di investasikan untuk penggunaan uang tersebut dijadikan modal proyek, Namun Proyek Tersebut pada Faktanya Tidak ada janji Investasi proyek

Halaman 3 dari 77 Putusan Nomor 103/Pid.B/2024/PN Skb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hanya menjadi dalih/alasan Terdakwa agar para Investor Percaya dan Uang para Investor digunakan hanya untuk menutupi pembayaran sewa kontrak dan kepentingan pribadi serta pembayaran kepada marketing atau para pekerja di CV. AAP;

- Adapun Rumah yang menjadi Objek dari Investasi yang dilakukan oleh Terdakwa dilakukan Tanpa sepengetahuan dan seizin dari pemilik Rumah;
- Serta Para Investor Tidak mengetahui Rumah yang di jadikan Benefit oleh CV AAP adalah Rumah yang di Kotrakan yang para Investor ketahui Rumah Tersebut adalah milik CV AAP;
- Karena Terdakwa tidak dapat bekerja sendiri maka Terdakwa merekrut pekerja di CV. Amanah Abadi Properti (CV. AAP) yaitu Saksi HENI MARLINA dan Saudara TETI ROHAYATI Als, ELIS karena sebelumnya sama-sama bekerja di Koperasi Muri Berkah Jaya dan ketika terjadi konflik di Koperasi tersebut dan Terdakwa sudah mendirikan buka CV Amanah Abadi Properti (CV. AAP) maka Saksi HENI MARLINA dan Saksi TETI ROHAYATI Als, ELIS masuk bergabung di CV, Amanah Abadi Properti;
- Untuk Saksi H. RONI masuk bergabung dengan CV. Amanah Abadi Properti (CV. AAP) pada bulan April 2023 dan kenal karena sama-sama diperguruan Menggala Garuda Putin kemudian saya mengajak untuk membantu di CV. Amanah Abadi Properti (CV. AAP) untuk melakukan pekerjaan di CV. Amanah Abadi Properti (CV. AAP) dan Terdakwa tunjuk sebagai General Manager;
- Saksi GALIH PRATAMA Als. FEBRI masuk bergabung pada tahun 2023 dan diajak oleh SAKSI TETI ROHAYATI Als. ELIS dan Untuk Adrian masuk pada Tahun 2021 dan Bekerja sebagai General Managel dimana apabila Terdakwa berhalangan Hadir maka Saksi Adrian yang menjadi wakil Terdakwa;
- Perbuatan Jahat Terdakwa terungkap pertama kali Ketika Saksi Enung Malasari pada 23 September 2023 melakukan Investasi di CV. Amanah Abadi Properti, berawal Ketika Saksi Enung Malasari melihat postingan tentang gadai, jual beli dan kontrak rumah di media sosial Facebook atasnama akun Febrian (Saksi GALIH PRATAMA ALIAS FEBRIAN). Kemudian saksi Enung Malasari berhubungan dengan cara chating difacebook kemudian beralih ke aplikasi Whats App dihandphone, kemudian berbicara mengenai gadai rumah dan pada siang harinya Febrian (Saksi GALIH PRATAMA ALIAS FEBRIAN) dan Saksi TETI ROHAYATI datang kerumah saksi Enung Malasari untuk menawarkan rumah yang hendak

Halaman 4 dari 77 Putusan Nomor 103/Pid.B/2024/PN Skb

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

digadai di daerah Sawah bera Kec. Warudoyong Kota Sukabumi kemudian oleh saksi Enung Malasari dengan Saksi HENDRA GUNAWAN pada tanggal 23 September 2023 survey rumah gadai tersebut setelah seminggu kedatangan Febrian (Saksi GALIH PRATAMA ALIAS FEBRIAN) dan Saksi TETI ROHAYATI kerumahnya;

- Di Karenakan Saksi HENDRA GUNAWAN cocok akan rumah gadai tersebut hingga Saksi HENDRA GUNAWAN memberikan uang kepada CV. Amanah Abadi Property dengan diterima oleh Terdakwa dikantor CV. Amanah Abadi Property pada tanggal 23 September 2023 sekira jam 15.30 Wib sebesar 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) dan dibuatkan tanda terima uang dan juga dibuat Surat Perjanjian Investasi Kontrak Hunian Isi;
- Bahwa dalam hal yang membuat Saksi HENDRA GUNAWAN dan Saksi Enung Malasari mau menginvestasi uangnya sebesar Rp 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) kepada CV. Amanah Abadi Property, saat itu tidak dijelaskan oleh pihak CV Amanah Abadi Property Saksi TETI ROHAYATI dan Terdakwa perihal investasi apa yang ditanamkan di CV Amanah Abadi Property dan akan digunakan untuk apa uang investasi tersebut oleh CV Amanah Abadi Property hanya dijelaskan bahwa perihal rumah gadaian dan uang bisa kembali dalam jangka waktu sesuai perjanjian 2 (dua) tahun dan apabila hendak menambah masa perjanjian maka akan diperpanjang dengan administrasi sebesar 5% (lima persen) dari nilai uang investasi;
- Namun baru pada tanggal 24 Maret 2024 bulan kemudian ternyata rumah yang di gadaikan oleh CV Amana Abadi Property bukanlah rumah gadaian akan tetapi pihak CV. Amanah Abadi Property mengontrak rumah dan ditempati oleh para investor dalam hal ini Saksi HENDRA GUNAWAN dan Saksi Enung Malasari;
- Bahwa Rumah yang menjadi Objek Gadai Investasi yang diterima oleh Saksi HENDRA GUNAWAN dan Saksi Enung Malasari adalah milik Saksi SUFIANI yang pada september 2023 Saksi HENI MARLINA menelpon Saksi SUFIANI, pada Telepon Tersebut menjelaskan Saksi HENI MARLINA akan mengontrak rumah milik Saksi SUFIANI senilai Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) Per Tahun dan Saksi SUFIANI pun menyetujuinya kemudian pada tanggal 23 September 2023 Saksi HENI MARLINA datang ke rumah Saksi SUFIANI dengan maksud untuk membayar uang kontrakan senilai Rp. 12.500.000,- (dua belas juta lima ratus ribu rupiah) / 6 bulan, awalnya Saksi SUFIANI tidak mau menerima Uang Tersebut, namun karena Saksi

Halaman 5 dari 77 Putusan Nomor 103/Pid.B/2024/PN Skb

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)



HENI MARLINA memaksa sehingga saksi merasa iba maka Saksi SUFIANI menyetujuinya, pada saat itu Saksi SUFIANI menanyakan untuk akan digunakan oleh siapa kontrakan tersebut Saksi HENI MARLINA menjelaskan bahwa ia mengontrak rumah tersebut untuk saudaranya, serta Saksi SUFIANI menanyakan kapan ia akan mengisi rumah milik Saksi SUFIANI tersebut, dan Saksi HENI MARLINA menjawab sore hari pada tanggal 23 September 2023;

- Mendapat informasi tersebut maka Saksi SUFIANI mengontrol rumah miliknya yang beralamat di Kp. Koleberes Perum Andara Blok D1 Rt. 01/17 Kel. Dayeuhluhur Kec. Warudoyong Kota Sukabumi, pada saat itu Saksi SUFIANI bertanya kepada orang yang sedang pindahan tersebut dan diketahui bahwa yang mengisi rumah Saksi SUFIANI tersebut adalah Saksi ENUNG MALASARI;

- Pada saat itu pun saksi menanyakan apa hubungan Saksi ENUNG MALASARI dengan Saksi HENI MARLINA, pada saat itu Saksi ENUNG MALASARI menjelaskan bahwa Saksi HENI MARLINA adalah pegawai perusahaan AMANAH ABADI PROPERTY, sehubungan dengan hal tersebut maka Saksi SUFIANI menegaskan "oh bukan sodara ya" Saksi ENUNG MALASARI menjelaskan "bukan bu, itu pihak 3 dari pihak perusahaan", dan saksi menjelaskan saksi memperbolehkan untuk dikontrak karena dengan alasan saudaranya yang mengisi;

- Bahwa Terdakwa bersama dengan Saksi HENI MARLINA dalam menggadaikan Rumah milik Saksi SUFIANI dilakukan tanpa sepengetahuan dan izin dari Saksi SUFIANI;

- Atas perbuatan Terdakwa bersama-sama dengan Saksi GALIH PRATAMA Als. FEBRI Saksi TETI ROHAYATI dan Saksi HENI MARLINA Tersebut Saksi HENDRA GUNAWAN dan Saksi Enung Malasari melaporkan mengalami kerugian senilai Rp 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah);

- Selain Saksi HENDRA GUNAWAN dan Saksi Enung Malasari Terdapat Saksi ULLY MULYANI yang menjadi korban dari Terdakwa bermula pada pada bulan Maret 2022 saksi dikenalkan kepada Saksi TETI ROHAYATI dengan memberikan nomor telepon Kemudian saksi berhubungan dengan cara chatting di aplikasi Whats App dihandphone, dan bertemu di depan/ sekitar kantor Bulog Sukaraja Sukabumi, kemudian berbicara mengenai gadai rumah dan menawarkan rumah yang hendak digadai di daerah Gg. Belbar RT.01/04 Ds. Pasirhalang Kec. Sukaraja Kab. Sukabumi kemudian saksi dan Saksi TETI ROHAYATI menuju ke lokasi tersebut dan setelah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

saksi cocok kemudian Saksi ULLY MULYANI berbicara masalah harga gadai Saksi ULLY MULYANI tertarik hingga berkehendak untuk menginvestasikan uang sebesar Rp 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) di CV. Amanah Abadi Property karena Terdakwa dan Saksi TETI ROHAYATI menjelaskan dengan menginvestasikan uang di CV Amanah Abadi Property akan menginvestasikan uang tersebut pada kegiatan-kegiatan proyek dan uang tersebut akan kembali ada saat perjanjian berakhir dan hanya dipotong sebesar 5% (lima persen) selain itu dengan menginvestasikan uang pada CV Amanah Abadi Property Saksi HENDRA GUNAWAN dan Saksi Enung Malasari juga akan mendapat fasilitas Hunian Rumah dengan begitu banyak benefit yang di tawarkan sehingga Saksi HENDRA GUNAWAN dan Saksi Enung Malasari;

- dan apabila lewat waktu perjanjian CV. Amanah Abadi Property maka dikembalikan utuh sebesar uang yang diinvestasikan gadai tersebut dan disetujui sebesar Rp 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah);
- Kemudian setelah sepakat dengan nilai Rp 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) Saksi ULLY MULYANI mentransfer Uang tersebut ke Bank BCA no. Rek dan a.n. lupa pada tanggal 30 Maret 2024 sekira jam 13.00 Wib kemudian setelah Saksi ULLY MULYANI mentransfer uang tersebut Terdakwa menerbitkan satu lembar tanda terima uang terima dari ULLY MULYANI diterima oleh Terdakwa sebagai Direktur Utama, nomor 09/30/03/GK/AAP/22, tanggal 30-03-2022;
- Kemudian pada Tanggal 30 November 2023 Pemilik dari Rumah yang dihuni oleh Saksi ULLY MULYANI datang serta menanggih uang kontrakan pada Saksi ULLY MULYANI, dan pada saat itulah Saksi ULLY MULYANI baru menyadari bahwa ia menjadi korban atas investasi yang dilakukan oleh CV. Amanah Abadi Property, dijelaskan oleh si pemilik rumah bahwa Rumah Tersebut bukanlah milik Terdakwa namun Rumah Tersebut adalah rumah yang di kontrak oleh CV. Amanah Abadi Property ke pemilik rumah dan pemilik rumah tidak mengetahui jika rumah yang ia kontrakan di gadiakan oleh Terdakwa (CV. Amanah Abadi Property);
- Selanjutnya Saksi ULLY MULYANI menghubungi Saksi TETI ROHAYATI dan Saksi ADRIAN dan dijanjikan akan dibayarkan, selanjutnya pada 23 Januari 2024 Pemilik Rumah kembali menagih uang kontrakan kepada Saksi ULLY MULYANI dan kembali Saksi ULLY MULYANI menghubungi Saksi TETI ROHAYATI dan Saksi ADRIAN untuk meminta Pertanggung Jawaban, dari penjelasan Saksi TETI ROHAYATI dan Saksi ADRIAN

Halaman 7 dari 77 Putusan Nomor 103/Pid.B/2024/PN Skb

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

diputuskan akan membuat berakhirnya perjanjian pada 30 Maret 2024 dan Uang Investasi akan dikembalikan pada tanggal berakhirnya perjanjian;

- Sampailah pada tanggal 30 Maret 2024 Saksi ULLY MULYANI pun medatangi kantor CV. Amanah Abadi Property, dan Bertemu dengan Terdakwa serta Saksi TETI ROHAYATI dan keduanya beralasan dan meminta waktu dan hingga saat ini uang yang Saksi ULLY MULYANI investasikan pada CV. Amanah Abadi Property tidak ada pengembalian;

- Atas perbuatan Terdakwa bersama-sama dengan Saksi TETI ROHAYATI dan Saksi ADRIAN Tersebut Saksi ULLY MULYANI mengalami kerugian senilai Rp 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah);

- Bahwa Korban selanjutnya adalah Saksi MUJIARNA, Berawalnya sekira bulan Januari 2024 Saksi MUJIARNA melihat postingan tentang gadai, jual beli dan kontrak rumah di media sosial Facebook dan kemudian Saksi MUJIARNA menghubungi account tersebut dan Berkomunikasi dengan Saksi TETI ROHAYATI dan dilanjutkan dengan memberikan nomor telepon. Kemudian saksi berhubungan dengan cara chatting di aplikasi WhatsApp dihandphone kemudian Saksi TETI ROHAYATI menawarkan Rumah yang akan di Gadai Investasikan di daerah Jl. Garuda Kec. Baros Kota Sukabumi kemudian diberikan gambar video rumah tersebut, setelah Saksi MUJIARNA menyukai lokasi yang ditawarkan oleh Saksi TETI ROHAYATI, Saksi MUJIARNA memutuskan untuk mendatangi kantor CV. Amanah Abadi Property;

- Adapun hal yang membuat Saksi MUJIARNA tertarik hingga berkehendak untuk menginvestasikan uang sebesar Rp 35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah) di CV. Amanah Abadi Property Terdakwa menjelaskan dengan Saksi MUJIARNA menginvestasikan uang gadai maka Saksi MUJIARNA akan mendapatkan rumah gadai dari CV. Amanah Abadi Property dan uang yang Saksi MUJIARNA investasikan tersebut pun kembali lagi pada masa perjanjian berakhir hanya dipotong sebesar 5% (lima persen) dan apabila lewat waktu perjanjian CV. Amanah Abadi Property maka akan dikembalikan utuh sebesar uang yang diinvestasikan gadai tersebut. kemudian dijelaskan juga oleh Saksi TETI ROHAYATI bahwa CV. Amanah Abadi Property sedang melakukan proyek perumahan dan juga pengaspalan jalan dan penyampaian tersebut juga diyakinkan oleh Saksi RONI MANSYUR bahwa benar ada proyek jadi uang diinvestasikan keproyek tersebut. Maka hal tersebut yang membuat saksi tertarik;

Halaman 8 dari 77 Putusan Nomor 103/Pid.B/2024/PN Skb



- Kemudian Saksi MUJIARNA berbicara masalah harga gadai dan disetujui sebesar Rp Rp 35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah) Dan Saksi MUJIARNA pun dengan istri cocok akan rumah gadai tersebut. Sehingga Saksi MUJIARNA memberikan uang kepada CV. Amanah Abadi Property dengan cara transfer uang atas petunjuk Saksi TETI ROHAYATI (pegawai CV. Amanah Abadi Putra) ke Bank BCA no. Rek 3770980576 a.n. ERNI pada tanggal 17 Februari 2024 sekira jam 11.30 Wib sebesar Rp 35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah) dan dibuatkan tanda terima uang dan juga dibuat Surat Perjanjian Investasi Kontrak Hunian Isi;
- Selanjutnya Pada tanggal 19 Februari 2024 Saksi MUJIARNA mulai menempati serta mengisi rumah gadaian tersebut, Perbuatan Jahat Terdakwa terbongkar Ketika tanggal 17 Maret 2024 Saksi MUJIARNA ditagih uang kontrakan oleh pemilik Rumah yang saksi tempati tersebut dan pada saat itu Saksi MUJIARNA baru mengetahui bahwa rumah yang ia inevestasikan ternyata hanya rumah kontrakan bukan Rumah Investasi Gadai dan setelah itu Saksi MUJIARNA menghubungi Saksi TETI ROHAYATI meminta pertanggung jawaban;
- Atas permintaan tersebut rumah yang di Investasikan kepada Saksi MUJIARNA dibayarkan hanya selama satu bulan;
- Bahwa Terdakwa bersama dengan Saksi TETI ROHAYATI dalam menggadaikan Rumah milik oranglain dilakukan tanpa sepengetahuan dan sizin dari pemilik Rumah;
- Bahwa selain menjanjikan Uang yang di Investasikan kepada CV Amanah Abadi Property pada kegiatan proyek perumahan dan juga pengaspalan jalan dan penyampaian Terdakwa Bersama-sama dengan Saksi TETI ROHAYATI, Saksi HENI MARLINA , Saksi H. RONI MANSYUR Saksi ADRIAN Saksi dan GALIH PRATAMA juga menyiapkan 6 (enam) bingkai Foto yang berisikan Foto-foto Proyek yang diambil di Internet, dan menceritakan kepada Investor bahwa Foto-foto tersebut adalah foto kegiatan yang dilakukan CV Amanah Abadi Property yang mana Proyek tersebut tidak ada sama sekali dan hanya digunakan untuk menarik atau menipu calon korban;
- Atas perbuatan Terdakwa bersama-sama dengan Saksi TETI ROHAYATI dan Saksi RONI MANSYUR Tersebut Saksi MUJIARNA melaporkan mengalami kerugian senilai Rp 35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Korban selanjutnya adalah Saksi FIRMANSYAH RAHADJA, kejadian bermula pada tanggal 28 Januari 2023 pada saat Saksi FIRMANSYAH RAHADJA sedang mencari gadai rumah, yang mana pada saat itu Saksi FIRMANSYAH RAHADJA dikenalkan oleh teman saksi yang bernama Saudari INA kepada Saksi HENI MARLINA, kemudian pada tanggal 04 Februari 2023 Saksi FIRMANSYAH RAHADJA bertemu dengan Saksi HENI MARLINA di Perum Nangeleng Jl. Pasir Bulus III RT 011 / Rw 012 Kel. Citamiang Kec. Citamiang Kota Sukabumi yang mana pada saat itu Saksi HENI MARLINA menjelaskan/menerangkan kondisi rumah gadai, lalu sekira pukul 15.00 wib Saksi FIRMANSYAH RAHADJA bersama dengan Saksi HENI MARLINA menuju kantor CV. AMANAH ABADI PROPERTY yang beralamat Kel. Benteng Kec. Warudoyong Kota Sukabumi;
- Pada saat di kantor CV. AMANAH ABADI PROPERTY sudah ada Tim Marketing dan GM yang sudah menunggu yaitu Saksi TETI ROHAYATI dan SAKSI ADRIAN, kemudian mereka menjelaskan konsep Investasi Gadai hal yang membuat Saksi FIRMANSYAH RAHADJA tertarik adalah Saksi HENI MARLINA, Saksi TETI ROHAYATI dan SAKSI ADRIAN menjelaskan dengan Saksi FIRMANSYAH RAHADJA menginvestasikan uang gadai maka Saksi FIRMANSYAH RAHADJA akan mendapatkan rumah gadai dari CV. Amanah Abadi Property dan uang yang Saksi FIRMANSYAH RAHADJA investasikan tersebut pun kembali lagi pada masa perjanjian berakhir hanya dipotong sebesar 5% (lima persen) dan apabila lewat waktu perjanjian CV. Amanah Abadi Property maka akan dikembalikan utuh sebesar uang yang diinvestasikan gadai tersebut. kemudian dijelaskan juga oleh Saksi TETI ROHAYATI bahwa CV. Amanah Abadi Property sedang melakukan proyek perumahan dan juga pengaspalan jalan;
- Karena tawaran yang mengiurkan tersebut Saksi FIRMANSYAH RAHADJA menyetujui Gadai Investasi ditawarkan oleh Saksi HENI MARLINA, Saksi TETI ROHAYATI dan SAKSI ADRIAN I tersebut dengan melakukan pembayaran sebesar Rp. 40.000.000.- (empat puluh juta rupiah) dengan tempo waktu sekitar 2 (dua) tahun dimulai dari tanggal 04 Februari 2023 sampai dengan 04 Februari 2025;
- Pembuatan Jahat Terdakwa bersama-sama dengan Saksi HENI MARLINA, Saksi TETI ROHAYATI dan SAKSI ADRIAN terbongkar ketika datang seseorang yang mengaku pemilik dari rumah pada tanggal 24 Februari 2024, datang seseorang yang mengaku pemilik dari rumah yang mana sebelumnya rumah tersebut sudah Saksi FIRMANSYAH RAHADJA

Halaman 10 dari 77 Putusan Nomor 103/Pid.B/2024/PN Skb

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

tempati, dan menanyakan tentang status rumah tersebut, kemudian seseorang yang mengaku pemilik rumah tersebut memberitahu saksi bahwa CV. AMANAH ABADI PROPERTY tersebut hanya mengontrak rumahnya selama 1 (satu) tahun dan bukan untuk di gadai, dan pada saat saksi mengkonfirmasi kepada Saksi H. RONI selaku staff dari CV. AMANAH ABADI PROPERTY sampai dengan saat ini tidak bisa dihubungi;

- Bahwa Terdakwa bersama dengan Bersama-sama dengan Saksi TETI ROHAYATI, Saksi HENI MARLINA, Saksi H. RONI MANSYUR Saksi ADRIAN Saksi dan GALIH PRATAMA dalam menggadaikan Rumah milik oranglain dilakukan tanpa sepengetahuan dan izin dari pemilik Rumah;

- Bahwa selain menjanjikan Uang yang di Investasikan kepada CV Amanah Abadi Property pada kegiatan proyek perumahan dan juga pengaspalan jalan dan penyampaian Terdakwa Bersama-sama dengan Saksi TETI ROHAYATI, Saksi HENI MARLINA, Saksi H. RONI MANSYUR Saksi ADRIAN Saksi dan GALIH PRATAMA juga menyiapkan 6 (enam) bingkai Foto yang berisikan Foto-foto Proyek yang diambil di Internet, dan menceritakan kepada Investor bahwa Foto-foto tersebut adalah foto kegiatan yang dilakukan CV Amanah Abadi Property yang mana Proyek tersebut tidak ada sama sekali dan hanya digunakan untuk menarik atau menipu calon korban;

- Atas perbuatan Terdakwa bersama-sama dengan Saksi TETI ROHAYATI dan Saksi RONI MANSYUR Tersebut Saksi MUJIARNA melaporkan mengalami kerugian senilai sebesar Rp. 40.000.000.- (empat puluh juta rupiah);

- Bahwa Korban selanjutnya adalah LINDA binti TAMI berawal Ketika Saksi LINDA melihat postingan status Whatsapp milik makelar rumah, kemudian Saksi LINDA menanyakan terkait postingan tentang gadai rumah tersebut, yang kemudian Saksi LINDA diberikan nomor Sdr. HENI 0812 8556 2764. Setelah itu saksi berkomunikasi dengan Saksi HENI MARLINA terkait dengan harga gadai rumah, dan kemudian Saksi LINDA diperlihatkan foto rumah yang akan gadai, setelah itu Saksi HENI MARLINA mengajak Saksi LINDA untuk ketemuan dan diantarkan ke lokasi perum mahir residence. Yang mana pada saat itu Saksi Linda ditunjukan rumahnya oleh Saksi WILDAN selaku asisten Saksi HENI MARLINA;

- Setelah Saksi Linda tertarik dengan rumah yang akan digadai kemudian Saksi LINDA disuruh ke kantor CV. AMANAH ABADI PROPERTY lalu dijelaskan oleh Saksi HENI MARLINA, Saksi TETI ROHAYATI dan Saksi

Halaman 11 dari 77 Putusan Nomor 103/Pid.B/2024/PN Skb



ADRIAN, Yang mana penjelasan tersebut Investasi Gadai Huni yang dilakukan CV AMANAH ABADI PROPERTY ibarat investasi yang mana uang untuk gadai rumah tersebut akan dikembalikan dengan potongan 5% sehingga Saksi Linda tergiur untuk melakukan investasi dengan nominal Rp. 39.000.000,- (tiga puluh sembilan juta rupiah) sehingga dibuatkan surat perjanjian gadai kontrak hunian antara Saksi ADRIAN (mewakili CV. AMANAH ABADI PROPERTY) dan Saksi LINDA pada tanggal 29 Maret 2023, serta dibuatkan kwitansi pembayaran yang ditandatangani oleh Saksi ADRIAN;

- Seiring berjalannya waktu saksi menempati rumah di Perum MAHIR Residence Blok D 14 Rt. -/- Ds. Cikukulu Kec. Cisaat Kab. Sukabumi. Sebelum jatuh tempo saksi disuruh oleh Saksi HENI MARLINA, Saksi TETI ROHAYATI dan Saksi ADRIAN untuk datang ke kantor CV. AMANAH ABADI PROPERTY untuk mebuat kesepakatan penegasan berakhirnya pernjnjanjian pada tanggal 05 Februari 2024. Setelah jatuh tempo pada tanggal 29 Maret 2024 saksi keluar dari rumah gadai tersebut, dan melakukan penagihan akan tetapi kantor nya tutup. Berjalan nya waktu saksi sering datang ke CV. AMANAH ABADI PROPERTY akan tetapi masih tutup, kemudian pada tanggal 08 april 2024 pada saat saksi datang akan melakukan penagihan ke kantor CV AMANAH ABADI PROPERTY ada Saksi RONI sebagai karyawan di CV tersebut, yang mana Saksi LINDA diberikan uang olehnya sejumlah Rp. 2.000.000,- dengan alasan untuk bukti keseriusan bahwa akhir april ini akan dilunasi. Dan sekarang ini Saksi LINDA tidak ada komunikasi dengan pihak CV. AMANAH ABADI PROPERTY;

- Bahwa Terdakwa bersama dengan Bersama-sama dengan Saksi TETI ROHAYATI, Saksi HENI MARLINA , Saksi H. RONI MANSYUR Saksi ADRIAN Saksi dan GALIH PRATAMA dalam menggadaikan Rumah milik oranglain dilakukan tanpa sepengetahuan dan izin dari pemilik Rumah;

- Bahwa selain menjanjikan Uang yang di Investasikan kepada CV Amanah Abadi Property pada kegiatan proyek perumahan dan juga pengaspalan jalan dan penyampaian Terdakwa Bersama-sama dengan Saksi TETI ROHAYATI, Saksi HENI MARLINA , Saksi H. RONI MANSYUR Saksi ADRIAN Saksi dan GALIH PRATAMA juga menyiapkan 6 (enam) bingkai Foto yang berisikan Foto-foto Proyek yang diambil di Internet, dan menceritakan kepada Investor bahwa Foto-foto tersebut adalah foto kegiatan yang dilakukan CV Amanah Abadi Property yang mana Proyek



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut tidak ada sama sekali dan hanya digunakan untuk menarik atau menipu calon korban;

- Atas perbuatan Terdakwa bersama-sama dengan Saksi TETI ROHAYATI dan Saksi RONI MANSYUR Tersebut Saksi Linda melaporkan mengalami kerugian senilai sebesar Rp. 39.000.000,- (tiga puluh sembilan juta rupiah);

- Bahwa Korban selanjutnya adalah Saksi OMAN ROHMANA, berawal Ketika anak saksi Saudara RESI NURSANDA bertanya-tanya tentang kontrakan di grup gadean rumah Facebook, kemudian berkomunikasi melalui whatsapp Saksi WILDAN 0838 9200 7144. Setelah itu Saksi OMAN ROHMANA berkomunikasi dengan Saksi WILDAN terkait dengan harga gadai rumah, dan kemudian Saksi OMAN ROHMANA perlihatkan foto rumah yang akan gadai, setelah itu ketemuan dan diantarkan ke lokasi kontrakan di Jl. Garuda Kp. Legok Rt. 03/02 Kel. Sindangpalay Kec. Cibeureum Kota Sukabumi. Yang mana pada saat itu Saksi OMAN ROHMANA ditunjukkan rumahnya oleh Saksi WILDAN. Setelah saksi tertarik dengan rumah yang akan digadai kemudian Saksi OMAN ROHMANA disuruh ke kantor CV. AMANAH ABADI PROPERTY lalu dijelaskan oleh Saudara NANANG, yang mana penjelasan tersebut gadai rumah di CV AMANAH ABADI PROPERTY ibarat investasi yang mana uang untuk gadai rumah tersebut akan dikembalikan dengan potongan 5% sehingga saksi tergiur untuk melakukan investasi dengan nominal Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) sehingga dibuatkan surat perjanjian gadai kontrak hunian antara Saksi ADRIAN (mewakili CV. AMANAH ABADI PROPERTY) dan Saksi OMAN ROHMANA pada tanggal 14 Februari 2023, serta dibuatkan kwitansi pembayaran yang ditandatangani oleh Saksi ADRIAN;

- Seiring berjalannya waktu Saksi OMAN ROHMANA menempati rumah di Jl. Garuda Kp. Legok Rt. 03/02 Kel. Sindangpalay Kec. Cibeureum Kota Sukabumi. Sebelum jatuh tempo Saksi OMAN ROHMANA disuruh oleh Saksi ADRIAN menanyakan kepada Saksi OMAN ROHMANA apakah akan dilanjut atau dikembalikan, dan Saksi OMAN ROHMANA meminta agar uang dikembalikan sesuai dengan surat perjanjian. Kemudian Saksi OMAN ROHMANA dibuatkan surat penegasan untuk pengambilan uang karena tidak dilanjutkan, kemudian Saksi OMAN ROHMANA tandatangani surat tersebut namun Saksi ADRIAN sedang sakit maka belum ditandatangani dan belum Saksi OMAN ROHMANA ambil juga. Setelah jatuh tempo Saksi OMAN ROHMANA melakukan penagihan akan tetapi hanya diberikan janji

Halaman 13 dari 77 Putusan Nomor 103/Pid.B/2024/PN Skb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

janji saja. Dan sekarang ini saksi tidak ada komunikasi dengan pihak CV. AMANAH ABADI PROPERTY;

- Bahwa Korban selanjutnya adalah Saksi SUGIANTO, Berawal Ketika Saksi SUGIANTO melihat postingan Grup Jual beli Sukabumi Facebook yang kemudian Saksi SUGIANTO berkomunikasi melalui Whatapps setelah itu Saksi SUGIANTO berkomunikasi dengan Saksi GALIH PRATAMA terkait dengan Investasi Gadai Hunia, dan kemudian Saksi SUGIANTO diperlihatkan foto dan video rumah yang akan digadai;

- Setelah Saksi SUGIANTO Tertarik, pada tanggal 20 Februar 2024 oleh Saksi GALIH PRATAMA dan Saksi TETI ROHAYATI datang ke warung milik Saksi SUGIANTO sambil mengajak ke lokasi rumah di Cipanengah Kadulawan yang akan ditempati, kemudian pada saat Saksi SUGIANTO mengecek rumah tersebut Saksi GALIH PRATAMA menjelaskan sistem investasi Gadai Rumah di CV. AMANAH ABADI PROPERTY adalah investasi yang aman dan uang akan kembalikan 95% yang mana uang tersebut digunakan oleh CV. AMANAH ABADI PROPERTY untuk investasi di bidang kontraktor pembangunan setelah Saksi SUGIANTO mengecek rumah yang akan ditempati, Saksi GALIH PRATAMA mengajak Saksi SUGIANTO untuk ke kantor CV AMANAH ABADI PROPERTY;

- Disana Saksi GALIH PRATAMA dan Saksi H RONY menjelaskan atau meyakinkan Saksi SUGIANTO bahwa perusahaan tersebut benar-benar ada dan pada saat itu Saksi SUGIANTO diperlihatkan foto-foto kontruksi pembangunan perumahan sehingga Saksi SUGIANTO tertarik untuk investasi di CV AMANAH ABADI PROPERTY;

- Awalnya Saksi SUGIANTO ditawarkan investasi sejumlah Rp. 35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah) akan tetapi Saksi SUGIANTO bilang hanya memiliki uang senilai Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) pada saat itu Saksi GALIH PRATAMA memberikan intruksi kepada Saksi SUGIANTO agar mengaku bahwa SAKSI SUGIANTO saudara dari Saksi GALIH PRATAMA;

- Untuk lebih meyakinkan Saksi SUGIANTO, Saksi GALIH PRATAMA berpura-pura untuk dapat membantu Saksi SUGIANTO dengan mengatakan "kalo budget 20jt pimpinan tidak memperbolehkann dikarenakan minimal harus 35jt akan tetapi kato bila saudara saya maka pimpinan akan memberikan kebijakan karena melihat saya", sehingga Saksi SUGIANTO melakukan transaksi gadai rumah Senilai Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) sehingga dibuatkan surat perjanjian

Halaman 14 dari 77 Putusan Nomor 103/Pid.B/2024/PN Skb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gadai kontrak hunian antara Terdakwa (Direktur CV. AMANAH ABADI PROPERTY dan Saksi SUGIANTO pada tanggal 20 Februari 2024, serta dibuatkan kwitansi pembayaran yang ditandatangani oleh Terdakwa;

- Beberapa bulan kemudian pada hari Jum'at tanggal 19 April 2024 mulai ramai di media sosial terkait dengan CV AMANA ABADI PROPERTY sehingga Saksi SUGIANTO mencari tau kepada tetangga yang menjadi korban juga terkait dengan yang viral di media sosial yang mana CV. AMANAH ABADI PROPERTY telah dilaporkan oleh salah satu korban dalam postingan tersebut "korban merasa dirugikan karena investasi gadai rumah selama 2 tahun hanya dibayarkan 1 tahun (kontrakan)* sehubungan dengan hal tersebut maka Saksi SUGIANTO mendatangi kantor CV AMANAH ABADI PROPERTY akan tetapi tidak ada aktifitas (tutup), keesokan harinya pada hari Sabtu tanggal 20 April 2024 Saksi SUGIANTO kembali ke kantor CV. AMANA ABADI PROPERTY dan diketahui kantor tersebut sudah dipasang garis polisi, kemudian Saksi SUGIANTO pulang namun ada tetangga saya yang bernama Sdr. FITRI untuk datang ke kantor Polres Sukabumi Kota, dan diketahui sudah banyak orang yang melapor terkait dengan CV. AMANAH ABADI PROPERTY;
- Adapun kenapa Saksi SUGIANTO tergiur oleh tawaran yang dilakukan Saksi GALIH PRATAMA Saksi TETI ROHAYATI dan Saksi H RONI karena janji janji yang diberikan serta didukung dengan Foto Dinding yang dijelaskan sebagai kegiatan yang dilakukan oleh CV. AMANAH ABADI PROPERTY;
- Bahwa Terdakwa bersama dengan Bersama-sama dengan Saksi TETI ROHAYATI, Saksi HENI MARLINA, Saksi H. RONI MANSYUR Saksi ADRIAN Saksi dan GALIH PRATAMA melakukan perbuatan jahat dengan cara mengupload Foto Rumah yang menjadi Objek Investasi Gadai di media sosial Facebook kemudian si calon korban/investor yang tertarik dengan Rumah yang ditawarkan akan melakukan chat di account tersebut, kemudian para marketing tersebut menghubungi atau berhubungan dengan cara chatting di facebook dan setelah itu meminta nomor telepon beralih ke aplikasi Whats App di handphone, kemudian berbicara mengenai gadai rumah dengancara menawarkan rumah yang hendak digadai dan bertemu dilokasi rumah yang hendak dikontrakkan atau bertemu dikantor CV. Amanah Abadi Property;
- Dan apabila ada kecocokan akan rumah gadai tersebut maka investor memberikan uang kepada CV. Amanah Abadi Property dengan diterima oleh

Halaman 15 dari 77 Putusan Nomor 103/Pid.B/2024/PN Skb

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terdakwa sendiri dikantor CV. Amanah Abadi Property dan dibuatkan tanda terima uang dan juga dibuat Surat Perjanjian Investasi Kontrak Hunian Isi;

- Kemudian kepada investor untuk menarik perhatian yaitu awalnya mengatakan bahwa investasi kontrakkan dikantor CV Amanah Abadi Property dengan cara diberikan penempatan rumah kontrakkan selama masa perjanjian berlaku dan kemudian untuk pengembalian pokok investasi hanya dipotong hanya 5% (lima persen) saja dari nilai pokok investasi

- Namun memang itu hanya iming-iming saja kepada para investor agar percaya dan yakin memberikan uang kepada Terdakwa;

- Bahwa dalam menawarkan investasi Fiktif di CV Amanah Abadi Property adalah perintah Terdakwa sendiri Saksi TETI ROHAYATI, Saksi HENI MARLINA, Saksi H. RONI MANSYUR Saksi ADRIAN Saksi dan GALIH PRATAMA mengetahui bahwa CV Amanah Abadi Property tidak ada melakukan investasi murni hanya memutar uang para korban untuk menutupi membayar kontrakkan atau sewa kepada pemilik kontrakkan jadi istilahnya adalah menutupi sewa kontrak yang sudah berjalan sebelumnya dan sewa yang belum dibayar maka ditutupi dengan adanya investor-investor baru agar yang sudah berjalan sebelum yang baru dapat tertutup/berjalan pembayaran kontrakkan atau hunian tersebut;

- Bahwa Terdakwa bersama dengan Bersama-sama dengan Saksi TETI ROHAYATI, Saksi HENI MARLINA, Saksi H. RONI MANSYUR Saksi ADRIAN Saksi dan GALIH PRATAMA dalam menggadaikan Rumah milik oranglain dilakukan tanpa sepengetahuan dan izin dari pemilik Rumah;

- Bahwa selain menjanjikan Uang yang di Investasikan kepada CV Amanah Abadi Property pada kegiatan proyek perumahan dan juga pengaspalan jalan dan penyampaian Terdakwa Bersama-sama dengan Saksi TETI ROHAYATI, Saksi HENI MARLINA, Saksi H. RONI MANSYUR Saksi ADRIAN Saksi dan GALIH PRATAMA juga menyiapkan 6 (enam) bingkai Foto yang berisikan Foto-foto Proyek yang diambil di Internet, dan menceritakan kepada Investor bahwa Foto-foto tersebut adalah foto kegiatan yang dilakukan CV Amanah Abadi Property yang mana Proyek tersebut tidak ada sama sekali dan hanya digunakan untuk menarik atau menipu calon korban;

- Atas perbuatan Terdakwa para korban mengalami kerugian;

Perbuatan Terdakwa Sebagaimana diatur diancam pidana dalam Pasal 378 KUHPidana Jo. Pasal 55 Ayat (1) Jo. Pasal 65 Ayat (1) KUHPidana;

Halaman 16 dari 77 Putusan Nomor 103/Pid.B/2024/PN Skb

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

ATAU;

KEDUA:

Bahwa ia Terdakwa **HENDRIK BIN SAHUDI** Bersama-sama dengan Saksi TETI ROHAYATI Als. ELIS binti RUKMAN (Alm) (Dalam Berkas Terpisah), Saksi HENI MARLINA als BUNDA Binti MAMAN SURATMAN (Alm) (Dalam Berkas Terpisah), Saksi H. RONI MANSYUR Bin DILI (Dalam Berkas Terpisah), Saksi ADRIAN bin DEDI SUTEDI (Alm) (Dalam Berkas Terpisah), Saksi GALIH PRATAMA Bin WAWAN SETIAWAN (Dalam Berkas Terpisah), Pada kurun 2023 sampai dengan 2024, bertempat dikantor CV. Amanah Abadi Property yaitu Jl. Sawahbera Kel. Dayeuhluhur Kec. Warudoyong Kota Sukabumi atau setidaknya di suatu tempat yang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Kota Sukabumi yang berwenang memeriksa dan mengadili perkaranya, telah **Dengan sengaja dan melawan hukum memiliki arang sesuatu yang seluruhnya atau Sebagian adalah kepunyaan orang lain, tetapi yang ada dalam kekuasaan bukan karena kejahatan , Yang Menyuruh Melakukan, dan Yang Turut Serta Melakukan Perbuatan, Dalam Hal Perbarengan Berapa Perbuatan Yang Berdiri Sendiri Sehingga Merupakan Beberapa Kejahatan** perbuatan tersebut dilakukan oleh terdakwa dengan cara sebagai berikut:

- Bermula Ketika Terdakwa bekerja di Koperasi Murni Berkah Jaya di Sukabumi dan Berdasarkan Pengalaman Kerja di Koperasi Tersebut Terdakwapun ingin meniru Konsep Koperasi Murni Berkah Jaya Kemudian Pada Bulan Juni 2021 Terdakwapun membuat CV Amanah Abadi Properti Melalui Notari Dilla;
- Kemudian Terdakwa menjalankan bisnis serupa yang mana para Investor memberikan sejumlah uang untuk investasi dan akan diberikan hunian gadaian kontrakkan rumah kepada yang telah menginvestasikan uang Tersebut pada CV Amanah Abadi Properti (CV. AAP);
- Pada sejatinya setelah uang di terima oleh CV AAP langsung di investasikan untuk penggunaan uang tersebut dijadikan modal proyek, Namun Proyek Tersebut pada Faktanya Tidak ada janji Investasi proyek hanya menjadi dalih/alasan Terdakwa agar para Investor Percaya dan Uang para Investor digunakan hanya untuk menutupi pembayaran sewa kontrak dan kepentingan pribadi serta pembayaran kepada marketing atau para pekerja di CV AAP;
- Adapun Rumah yang menjadi Objek dari Investasi yang dilakukan oleh Terdakwa dilakukan tanpa sepengetahuan dan seizin dari pemilik Rumah;

Halaman 17 dari 77 Putusan Nomor 103/Pid.B/2024/PN Skb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Serta Para Investor Tidak mengetahui Rumah yang di jadikan Benefit oleh CV AAP adalah Rumah yang di Kotrakan yang para Investor ketahui Rumah Tersebut adalah milik CV AAP;
- Karena Terdakwa tidak dapat bekerja sendiri maka Terdakwa merekrut pekerja di CV. Amanah Abadi Properti (CV. AAP) yaitu Saksi HENI MARLINA dan Saudara TETI ROHAYATI Als, ELIS karena sebelumnya sama-sama bekerja di Koperasi Muri Berkah Jaya dan ketika terjadi konflik di Koperasi tersebut dan Terdakwa sudah mendirikan buka CV Amanah Abadi Properti (CV. AAP) maka Saksi HENI MARLINA dan Saksi TETI ROHAYATI Als, ELIS masuk bergabung di CV. Amanah Abadi Properti;
- Untuk Saksi H. RONI masuk bergabung dengan CV. Amanah Abadi Properti (CV. AAP) pada bulan April 2023 dan kenal karena sama-sama diperguruan Menggala Garuda Putin kemudian saya mengajak untuk membantu di CV. Amanah Abadi Properti (CV. AAP) untuk melakukan pekerjaan di CV. Amanah Abadi Properti (CV. AAP) dan Terdakwa tunjuk sebagai General Manager;
- Saksi GALIH PRATAMA Als. FEBRI masuk bergabung pada tahun 2023 dan diajak oleh SAKSI TETI ROHAYATI Als. ELIS dan Untuk Adrian masuk pada Tahun 2021 dan Bekerja sebagai General Managel dimana apabila Terdakwa berhalangan Hadir maka Saksi Adrian yang menjadi wakil Terdakwa;
- Perbuatan Jahat Terdakwa terungkap pertama kali Ketika Saksi Enung Malasari pada 23 September 2023 melakukan Investasi di CV. Amanah Abadi Properti, berawal Ketika Saksi Enung Malasari melihat postingan tentang gadai, jual beli dan kontrak rumah di media sosial Facebook atasnama akun Febrian (Saksi GALIH PRATAMA ALIAS FEBRIAN). Kemudian saksi Enung Malasari berhubungan dengan cara chatting difacebook kemudian beralih ke aplikasi Whats App dihandphone, kemudian berbicara mengenai gadai rumah dan pada siang harinya Febrian (Saksi GALIH PRATAMA ALIAS FEBRIAN) dan Saksi TETI ROHAYATI datang kerumah saksi Enung Malasari untuk menawarkan rumah yang hendak digadai di daerah Sawah bera Kec. Warudoyong Kota Sukabumi kemudian oleh saksi Enung Malasari dengan Saksi HENDRA GUNAWAN pada tanggal 23 September 2023 survey rumah gadai tersebut setelah seminggu kedatangan Febrian (Saksi GALIH PRATAMA ALIAS FEBRIAN) dan Saksi TETI ROHAYATI kerumahnya;

Halaman 18 dari 77 Putusan Nomor 103/Pid.B/2024/PN Skb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Di Karena Saksi HENDRA GUNAWAN cocok akan rumah gadai tersebut hingga Saksi HENDRA GUNAWAN memberikan uang kepada CV. Amanah Abadi Property dengan diterima oleh Terdakwa dikantor CV. Amanah Abadi Property pada tanggal 23 September 2023 sekira jam 15.30 Wib sebesar 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) dan dibuatkan tanda terima uang dan juga dibuat Surat Perjanjian Investasi Kontrak Hunian Isi;
- Bahwa dalam hal yang membuat Saksi HENDRA GUNAWAN dan Saksi Enung Malasari mau menginvestasi uangnya sebesar Rp 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) kepada CV. Amanah Abadi Property, saat itu tidak dijelaskan oleh pihak CV Amanah Abadi Property Saksi TETI ROHAYATI dan Terdakwa perihal investasi apa yang ditanamkan di CV Amanah Abadi Property dan akan digunakan untuk apa uang investasi tersebut oleh CV Amanah Abadi Property hanya dijelaskan bahwa perihal rumah gadaian dan uang bisa kembali dalam jangka waktu sesuai perjanjian 2 (dua) tahun dan apabila hendak menambah masa perjanjian maka akan diperpanjang dengan administrasi sebesar 5% (lima persen) dari nilai uang investasi;
- Namun baru pada tanggal 24 Maret 2024 bulan kemudian ternyata rumah yang di gadaikan oleh CV Amana Abadi Property bukanlah rumah gadaian akan tetapi pihak CV. Amanah Abadi Property mengontrak rumah dan ditempati oleh para investor dalam hal ini Saksi HENDRA GUNAWAN dan Saksi Enung Malasari;
- Bahwa Rumah yang menjadi Objek Gadai Investasi yang diterima oleh Saksi HENDRA GUNAWAN dan Saksi Enung Malasari adalah milik Saksi SUFIANI yang pada september 2023 Saksi HENI MARLINA menelpon Saksi SUFIANI, pada Telepon Tersebut menjelaskan Saksi HENI MARLINA akan mengontrak rumah milik Saksi SUFIANI senilai Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) Per Tahun dan Saksi SUFIANI pun menyetujuinya kemudian pada tanggal 23 September 2023 Saksi HENI MARLINA datang ke rumah Saksi SUFIANI dengan maksud untuk membayar uang kontrakan senilai Rp. 12.500.000,- (dua belas juta lima ratus ribu rupiah) / 6 bulan, awalnya Saksi SUFIANI tidak mau menerima Uang Tersebut, namun karena Saksi HENI MARLINA memaksa sehingga saksi merasa iba maka Saksi SUFIANI menyetujuinya, pada saat itu Saksi SUFIANI menanyakan untuk akan digunakan oleh siapa kontrakan tersebut Saksi HENI MARLINA menjelaskan bahwa ia mengontrak rumah tersebut untuk saudaranya, serta Saksi SUFIANI menanyakan kapan ia akan mengisi rumah milik Saksi SUFIANI

Halaman 19 dari 77 Putusan Nomor 103/Pid.B/2024/PN Skb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut, dan Saksi HENI MARLINA menjawab sore hari pada tanggal 23 Septmber 2023;

- Mendapat informasi tersebut maka Saksi SUFIANI mengontrol rumah miliknya yang beralamat di Kp. Koleberes Perum Andara Blok D1 Rt. 01/17 Kel. Dayeuhluhur Kec. Warudoyong Kota Sukabumi, pada saat itu Saksi SUFIANI bertanya kepada orang yang sedang pindahan tersebut dan diketahui bahwa yang mengisi rumah Saksi SUFIANI tersebut adalah Saksi ENUNG MALASARI;

- Pada saat itu pun saksi menanyakan apa hubungan Saksi ENUNG MALASARI dengan Saksi HENI MARLINA, pada saat itu Saksi ENUNG MALASARI menjelaskan bahwa Saksi HENI MARLINA adalah pegawai perusahaan AMANAH ABADI PROPERTY, sehubungan dengan hal tersebut maka Saksi SUFIANI menegaskan "oh bukan sodara ya" Saksi ENUNG MALASARI menjelskan "bukan bu, itu pihak 3 dari pihak perusahaan", dan saksi menjelaskan saksi memperbolehkan untuk dikontrak karena dengan alasan sodaranya yang mengisi;

- Bahwa Terdakwa bersama dengan Saksi HENI MARLINA dalam menggadaikan Rumah milik Saksi SUFIANI dilakukan tanpa sepengetahuan dan sizin dari Saksi SUFIANI;

- Atas perbuatan Terdakwa bersama-sama dengan Saksi GALIH PRATAMA Als. FEBRI Saksi TETI ROHAYATI dan Saksi HENI MARLINA Tersebut Saksi HENDRA GUNAWAN dan Saksi Enung Malasari melaporkan mengalami kerugian senilai Rp 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah);

- Selain Saksi HENDRA GUNAWAN dan Saksi Enung Malasari Terdapat Saksi ULLY MUYANI yang menjadi korban dari Terdakwa bermula pada pada bulan Maret 2022 saksi dikenalkan kepada Saksi TETI ROHAYATI dengan memberikan nomor telepon Kemudian saksi berhubungan dengan cara chating di aplikasi Whats App dihandphone, dan bertemu didepan/ sekitar kantor Bulog Sukaraja Sukabumi, kemudian berbicara mengenai gadai rumah dan menawarkan rumah yang hendak digadai di daerah Gg. Belbar RT.01/04 Ds. Pasirhalang Kec. Sukaraja Kab. Sukabumi kemudian saksi dan Saksi TETI ROHAYATI menuju ke lokasi tersebut dan setelah saksi cocok kemudian Saksi ULLY MUYANI berbicara masalah harga gadai Saksi ULLY MUYANI tertarik hingga berkehendak untuk menginvestasikan uang sebesar Rp 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) di CV. Amanah Abadi Property karena Terdakwa dan Saksi TETI ROHAYATI menjelaskan dengan menginvestasikan uang di CV Amanah Abadi Property akan

Halaman 20 dari 77 Putusan Nomor 103/Pid.B/2024/PN Skb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menginvestasikan uang tersebut pada kegiatan-kegiatan proyek dan uang tersebut akan kembali ada saat perjanjian berakhir dan hanya dipotong sebesar 5% (lima persen) selain itu dengan menginvestasikan uang pada CV Amanah Abadi Property Saksi HENDRA GUNAWAN dan Saksi Enung Malasari juga akan mendapat fasilitas Hunian Rumah dengan begitu banyak benefit yang di tawarkan sehingga Saksi HENDRA GUNAWAN dan Saksi Enung Malasari;

- Dan apabila lewat waktu perjanjian CV. Amanah Abadi Property maka dikembalikan utuh sebesar uang yang diinvestasikan gadai tersebut dan disetujui sebesar Rp 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah);
- Kemudian setelah sepakat dengan nilai Rp 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) Saksi ULLY MULYANI mentransfer Uang Tersebut ke Bank BCA no. Rek dan a.n. lupa pada tanggal 30 Maret 2024 sekira jam 13.00 Wib kemudian setelah Saksi ULLY MULYANI mentransfer uang tersebut Terdakwa menerbitkan satu lembar tanda terima uang terima dari ULLY MULYANI diterima oleh Terdakwa sebagai Direktur Utama, nomor 09/30/03/GK/AAP/22, tanggal 30-03-2022;
- Kemudian pada Tanggal 30 November 2023 Pemilik dari Rumah yang dihuni oleh Saksi ULLY MULYANI datang serta menangguh uang kontrakan pada Saksi ULLY MULYANI, dan pada saat itulah Saksi ULLY MULYANI baru menyadari bahwa ia menjadi korban atas investasi yang dilakukan oleh CV. Amanah Abadi Property, dijelaskan oleh si pemilik rumah bahwa Rumah Tersebut bukanlah milik Terdakwa namun Rumah Tersebut adalah rumah yang di kontrak oleh CV. Amanah Abadi Property ke pemilik rumah dan pemilik rumah tidak mengetahui jika rumah yang ia kontrakan di gadiakan oleh Terdakwa (CV. Amanah Abadi Property);
- Selanjutnya Saksi ULLY MULYANI menghubungi Saksi TETI ROHAYATI dan Saksi ADRIAN dan dijanjikan akan dibayarkan, selanjutnya pada 23 Januari 2024 Pemilik Rumah kembali menagih uang kontrakan kepada Saksi ULLY MULYANI dan kembali Saksi ULLY MULYANI menghubungi Saksi TETI ROHAYATI dan Saksi ADRIAN untuk meminta Pertanggung Jawaban, dari penjelasan Saksi TETI ROHAYATI dan Saksi ADRIAN diputuskan akan membuat berakhirnya perjanjian pada 30 Maret 2024 dan Uang Investasi akan dikembalikan pada tanggal berakhirnya perjanjian;
- Sampailah pada tanggal 30 Maret 2024 Saksi ULLY MULYANI pun medatangi kantor CV. Amanah Abadi Property, dan Bertemu dengan Terdakwa serta Saksi TETI ROHAYATI dan keduanya beralasan dan

Halaman 21 dari 77 Putusan Nomor 103/Pid.B/2024/PN Skb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

meminta waktu dan hingga saat ini uang yang Saksi ULLY MULYANI investasikan pada CV. Amanah Abadi Property tidak ada pengembalian

- Atas perbuatan Terdakwa bersama-sama dengan Saksi TETI ROHAYATI dan Saksi ADRIAN Tersebut Saksi ULLY MULYANI mengalami kerugian senilai Rp 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah);

- Bahwa Korban selanjutnya adalah Saksi MUJIARNA, Berawalnya sekira bulan Januari 2024 Saksi MUJIARNA melihat postingan tentang gadai, jual beli dan kontrak rumah di media sosial Facebook dan kemudian Saksi MUJIARNA menghubungi account tersebut dan Berkomunikasi dengan Saksi TETI ROHAYATI dan dilanjutkan dengan memberikan nomor telepon. Kemudian saksi berhubungan dengan cara chatting di aplikasi WhatsApp dihandphone kemudian Saksi TETI ROHAYATI menawarkan Rumah yang akan di Gadai Investasikan di daerah Jl. Garuda Kec. Baros Kota Sukabumi kemudian diberikan gambar video rumah tersebut , setelah Saksi MUJIARNA menyukai lokasi yang ditawarkan oleh Saksi TETI ROHAYATI, Saksi MUJIARNA memutuskan untuk mendatangi kantor CV. Amanah Abadi Property;

- Adapun hal yang membuat Saksi MUJIARNA tertarik hingga berkehendak untuk menginvestasikan uang sebesar Rp 35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah) di CV. Amanah Abadi Property Terdakwa menjelaskan dengan Saksi MUJIARNA menginvestasikan uang gadai maka Saksi MUJIARNA akan mendapatkan rumah gadai dari CV. Amanah Abadi Property dan uang yang Saksi MUJIARNA investasikan tersebut pun kembali lagi pada masa perjanjian berakhir hanya dipotong sebesar 5% (lima persen) dan apabila lewat waktu perjanjian CV. Amanah Abadi Property maka akan dikembalikan utuh sebesar uang yang diinvestasikan gadai tersebut. kemudian dijelaskan juga oleh Saksi TETI ROHAYATI bahwa CV. Amanah Abadi Property sedang melakukan proyek perumahan dan juga pengaspalan jalan dan penyampaian tersebut juga diyakinkan oleh Saksi RONI MANSYUR bahwa benar ada proyek jadi uang diinvestasikan keproyek tersebut. Maka hal tersebut yang membuat saksi tertarik;

- Kemudian Saksi MUJIARNA berbicara masalah harga gadai dan disetujui sebesar Rp Rp 35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah) Dan Saksi MUJIARNA pun dengan istri cocok akan rumah gadai tersebut. Sehingga Saksi MUJIARNA memberikan uang kepada CV. Amanah Abadi Property dengan cara transfer uang atas petunjuk Saksi TETI ROHAYATI (pegawai CV. Amanah Abadi Putra) ke Bank BCA no. Rek 3770980576 a.n. ERNI

Halaman 22 dari 77 Putusan Nomor 103/Pid.B/2024/PN Skb

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

pada tanggal 17 Februari 2024 sekira jam 11.30 Wib sebesar Rp 35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah) dan dibuatkan tanda terima uang dan juga dibuat Surat Perjanjian Investasi Kontrak Hunian Isi;

- Selanjutnya Pada tanggal 19 Februari 2024 Saksi MUJIARNA mulai menempati serta mengisi rumah gadaian tersebut, Perbuatan Jahat Terdakwa terbongkar Ketika tanggal 17 Maret 2024 Saksi MUJIARNA ditagih uang kontrakkan oleh pemilik Rumah yang saksi tempati tersebut dan pada saat itu Saksi MUJIARNA baru mengetahui bahwa rumah yang ia investasikan ternyata hanya rumah kontrakan bukan Rumah Investasi Gadai dan setelah itu Saksi MUJIARNA menghubungi Saksi TETI ROHAYATI meminta pertanggung jawaban;
- Atas permintaan tersebut rumah yang di Investasikan kepada Saksi MUJIARNA dibayarkan hanya selama satu bulan;
- Bahwa Terdakwa bersama dengan Saksi TETI ROHAYATI dalam menggadaikan Rumah milik oranglain dilakukan tanpa sepengetahuan dan izin dari pemilik Rumah;
- Bahwa selain menjanjikan Uang yang di Investasikan kepada CV Amanah Abadi Property pada kegiatan proyek perumahan dan juga pengaspalan jalan dan penyampaian Terdakwa Bersama-sama dengan Saksi TETI ROHAYATI, Saksi HENI MARLINA, Saksi H. RONI MANSYUR Saksi ADRIAN Saksi dan GALIH PRATAMA juga menyiapkan 6 (enam) bingkai Foto yang berisikan Foto-foto Proyek yang diambil di Internet, dan menceritakan kepada Investor bahwa Foto-foto tersebut adalah foto kegiatan yang dilakukan CV Amanah Abadi Property yang mana Proyek tersebut tidak ada sama sekali dan hanya digunakan untuk menarik atau menipu calon korban;
- Atas perbuatan Terdakwa bersama-sama dengan Saksi TETI ROHAYATI dan Saksi RONI MANSYUR Tersebut Saksi MUJIARNA melaporkan mengalami kerugian senilai Rp 35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah);
- Bahwa Korban selanjutnya adalah Saksi FIRMANSYAH RAHADJA, kejadian bermula pada tanggal 28 Januari 2023 pada saat Saksi FIRMANSYAH RAHADJA sedang mencari gadai rumah, yang mana pada saat itu Saksi FIRMANSYAH RAHADJA dikenalkan oleh teman saksi yang bernama Saudari INA kepada Saksi HENI MARLINA, kemudian pada tanggal 04 Februari 2023 Saksi FIRMANSYAH RAHADJA bertemu dengan Saksi HENI MARLINA di Perum Nangeleng Jl. Pasir Bulus III RT 011 / Rw

Halaman 23 dari 77 Putusan Nomor 103/Pid.B/2024/PN Skb

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

012 Kel. Citamiang Kec. Citamiang Kota Sukabumi yang mana pada saat itu Saksi HENI MARLINA menjelaskan/menerangkan kondisi rumah gadai, lalu sekira pukul 15.00 wib Saksi FIRMANSYAH RAHADJA bersama dengan Saksi HENI MARLINA menuju kantor CV. AMANAH ABADI PROPERTY yang beralamat Kel. Benteng Kec. Warudoyong Kota Sukabumi;

- Pada saat di kantor CV. AMANAH ABADI PROPERTY sudah ada Tim Marketing dan GM yang sudah menunggu yaitu Saksi TETI ROHAYATI dan SAKSI ADRIAN, kemudian mereka menjelaskan konsep Investasi Gadai hal yang membuat Saksi FIRMANSYAH RAHADJA tertarik adalah Saksi HENI MARLINA, Saksi TETI ROHAYATI dan SAKSI ADRIAN menjelaskan dengan Saksi FIRMANSYAH RAHADJA menginvestasikan uang gadai maka Saksi FIRMANSYAH RAHADJA akan mendapatkan rumah gadai dari CV. Amanah Abadi Property dan uang yang Saksi FIRMANSYAH RAHADJA investasikan tersebut pun kembali lagi pada masa perjanjian berakhir hanya dipotong sebesar 5% (lima persen) dan apabila lewat waktu perjanjian CV. Amanah Abadi Property maka akan dikembalikan utuh sebesar uang yang diinvestasikan gadai tersebut. kemudian dijelaskan juga oleh Saksi TETI ROHAYATI bahwa CV. Amanah Abadi Property sedang melakukan proyek perumahan dan juga pengaspalan jalan;

- Karena tawaran yang mengiurkan tersebut Saksi FIRMANSYAH RAHADJA menyetujui Gadai Investasi ditawarkan oleh Saksi HENI MARLINA, Saksi TETI ROHAYATI dan SAKSI ADRIAN I tersebut dengan melakukan pembayaran sebesar Rp. 40.000.000.- (empat puluh juta rupiah) dengan tempo waktu sekitar 2 (dua) tahun dimulai dari tanggal 04 Februari 2023 sampai dengan 04 Februari 2025;

- Pembuatan Jahat Terdakwa bersama-sama dengan Saksi HENI MARLINA, Saksi TETI ROHAYATI dan SAKSI ADRIAN terbongkar ketika datang seseorang yang mengaku pemilik dari rumah pada tanggal 24 Februari 2024, datang seseorang yang mengaku pemilik dari rumah yang mana sebelumnya rumah tersebut sudah Saksi FIRMANSYAH RAHADJA tempati, dan menanyakan tentang status rumah tersebut, kemudian seseorang yang mengaku pemilik rumah tersebut memberitahu saksi bahwa CV. AMANAH ABADI PROPERTY tersebut hanya mengontrak rumahnya selama 1 (satu) tahun dan bukan untuk di gadai, dan pada saat saksi mengkonfirmasi kepada Saksi H. RONI selaku staff dari CV. AMANAH ABADI PROPERTY sampai dengan saat ini tidak bisa dihubungi;

Halaman 24 dari 77 Putusan Nomor 103/Pid.B/2024/PN Skb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Terdakwa bersama dengan Bersama-sama dengan Saksi TETI ROHAYATI, Saksi HENI MARLINA , Saksi H. RONI MANSYUR Saksi ADRIAN Saksi dan GALIH PRATAMA dalam menggadaikan Rumah milik oranglain dilakukan tanpa sepengetahuan dan izin dari pemilik Rumah;
- Bahwa selain menjanjikan Uang yang di Investasikan kepada CV Amanah Abadi Property pada kegiatan proyek perumahan dan juga pengaspalan jalan dan penyampaian Terdakwa Bersama-sama dengan Saksi TETI ROHAYATI, Saksi HENI MARLINA , Saksi H. RONI MANSYUR Saksi ADRIAN Saksi dan GALIH PRATAMA juga menyiapkan 6 (enam) bingkai Foto yang berisikan Foto-foto Proyek yang diambil di Internet, dan menceritakan kepada Investor bahwa Foto-foto tersebut adalah foto kegiatan yang dilakukan CV Amanah Abadi Property yang mana Proyek tersebut tidak ada sama sekali dan hanya digunakan untuk menarik atau menipu calon korban;
- Atas perbuatan Terdakwa bersama-sama dengan Saksi TETI ROHAYATI dan Saksi RONI MANSYUR Tersebut Saksi MUJIARNA melaporkan mengalami kerugian senilai sebesar Rp. 40.000.000.- (empat puluh juta rupiah);
- Bahwa Korban selanjutnya adalah LINDA binti TAMI berawal Ketika Saksi LINDA melihat postingan status Whatsapp milik makelar rumah, kemudian Saksi LINDA menanyakan terkait postingan tentang gadai rumah tersebut, yang kemudian Saksi LINDA diberikan nomor Sdr. HENI 0812 8556 2764. Setelah itu saksi berkomunikasi dengan Saksi HENI MARLINA terkait dengan harga gadai rumah, dan kemudian Saksi LINDA diperlihatkan foto rumah yang akan gadai, setelah itu Saksi HENI MARLINA mengajak Saksi LINDA untuk ketemuan dan diantarkan ke lokasi perum mahir residence. Yang mana pada saat itu Saksi Linda ditunjukan rumahnya oleh Saksi WILDAN selaku asisten Saksi HENI MARLINA;
- Setelah Saksi Linda tertarik dengan rumah yang akan digadai kemudian Saksi LINDA disuruh ke kantor CV. AMANAH ABADI PROPERTY lalu dijelaskan oleh Saksi HENI MARLINA, Saksi TETI ROHAYATI dan Saksi ADRIAN, Yang mana penjelasan tersebut Investasi Gadai Huni yang dilakukan CV AMANAH ABADI PROPERTY ibarat investasi yang mana uang untuk gadai rumah tersebut akan dikembalikan dengan potongan 5% sehingga Saksi Linda tergiur untuk melakukan investasi dengan nominal Rp. 39.000.000,- (tiga puluh sembilan juta rupiah) sehingga dibuatkan surat perjanjian gadai kontrak hunian antara Saksi ADRIAN (mewakili CV.

Halaman 25 dari 77 Putusan Nomor 103/Pid.B/2024/PN Skb

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

AMANAHAH ABADI PROPERTY) dan Saksi LINDA pada tanggal 29 Maret 2023, serta dibuatkan kwitansi pembayaran yang ditandatangani oleh Saksi ADRIAN;

- Seiring berjalannya waktu saksi menempati rumah di Perum MAHIR Residence Blok D 14 Rt. -/- Ds. Cikukulu Kec. Cisaat Kab. Sukabumi. Sebelum jatuh tempo saksi disuruh oleh Saksi HENI MARLINA, Saksi TETI ROHAYATI dan Saksi ADRIAN untuk datang ke kantor CV. AMANAHAH ABADI PROPERTY untuk membuat kesepakatan penegasan berakhirnya perjanjian pada tanggal 05 Februari 2024. Setelah jatuh tempo pada tanggal 29 Maret 2024 saksi keluar dari rumah gadai tersebut, dan melakukan penagihan akan tetapi kantor nya tutup. Berjalan nya waktu saksi sering datang ke CV. AMANAHAH ABADI PROPERTY akan tetapi masih tutup, kemudian pada tanggal 08 april 2024 pada saat saksi datang akan melakukan penagihan ke kantor CV AMANAHAH ABADI PROPERTY ada Saksi RONI sebagai karyawan di CV tersebut, yang mana Saksi LINDA diberikan uang olehnya sejumlah Rp. 2.000.000,- dengan alasan untuk bukti keseriusan bahwa akhir april ini akan dilunasi. Dan sekarang ini Saksi LINDA tidak ada komunikasi dengan pihak CV. AMANAHAH ABADI PROPERTY;

- Bahwa Terdakwa bersama dengan Bersama-sama dengan Saksi TETI ROHAYATI, Saksi HENI MARLINA, Saksi H. RONI MANSYUR Saksi ADRIAN Saksi dan GALIH PRATAMA dalam menggadaikan Rumah milik oranglain dilakukan tanpa sepengetahuan dan izin dari pemilik Rumah

- Bahwa selain menjanjikan Uang yang di Investasikan kepada CV Amanah Abadi Property pada kegiatan proyek perumahan dan juga pengaspalan jalan dan penyampaian Terdakwa Bersama-sama dengan Saksi TETI ROHAYATI, Saksi HENI MARLINA, Saksi H. RONI MANSYUR Saksi ADRIAN Saksi dan GALIH PRATAMA juga menyiapkan 6 (enam) bingkai Foto yang berisikan Foto-foto Proyek yang diambil di Internet, dan menceritakan kepada Investor bahwa Foto-foto tersebut adalah foto kegiatan yang dilakukan CV Amanah Abadi Property yang mana Proyek tersebut tidak ada sama sekali dan hanya digunakan untuk menarik atau menipu calon korban;

- Atas perbuatan Terdakwa bersama-sama dengan Saksi TETI ROHAYATI dan Saksi RONI MANSYUR Tersebut Saksi MUJIARNA melaporkan mengalami kerugian senilai sebesar Rp. 39.000.000,- (tiga puluh sembilan juta rupiah);

Halaman 26 dari 77 Putusan Nomor 103/Pid.B/2024/PN Skb

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 Korban selanjutnya adalah Saksi OMAN ROHMANA, berawal Ketika anak saksi Saudara RESI NURSANDA bertanya-tanya tentang kontrakan di grup gadean rumah Facebook, kemudian berkomunikasi melalui whatsapp Saksi WILDAN 0838 9200 7144. Setelah itu Saksi OMAN ROHMANA berkomunikasi dengan Saksi WILDAN terkait dengan harga gadai rumah, dan kemudian Saksi OMAN ROHMANA perlihatkan foto rumah yang akan gadai, setelah itu ketemuan dan diantarkan ke lokasi kontrakan di Jl. Garuda Kp. Legok Rt. 03/02 Kel. Sindangpalay Kec. Cibeureum Kota Sukabumi. Yang mana pada saat itu Saksi OMAN ROHMANA ditunjukkan rumahnya oleh Saksi WILDAN. Setelah saksi tertarik dengan rumah yang akan digadai kemudian Saksi OMAN ROHMANA disuruh ke kantor CV. AMANAH ABADI PROPERTY lalu dijelaskan oleh Saudara NANANG, yang mana penjelasan tersebut gadai rumah di CV AMANAH ABADI PROPERTY ibarat investasi yang mana uang untuk gadai rumah tersebut akan dikembalikan dengan potongan 5% sehingga saksi tergiur untuk melakukan investasi dengan nominal Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) sehingga dibuatkan surat perjanjian gadai kontrak hunian antara Saksi ADRIAN (mewakili CV. AMANAH ABADI PROPERTY) dan Saksi OMAN ROHMANA pada tanggal 14 Februari 2023, serta dibuatkan kwitansi pembayaran yang ditandatangani oleh Saksi ADRIAN;
- Seiring berjalannya waktu Saksi OMAN ROHMANA menempati rumah di Jl. Garuda Kp. Legok Rt. 03/02 Kel. Sindangpalay Kec. Cibeureum Kota Sukabumi. Sebelum jatuh tempo Saksi OMAN ROHMANA disuruh oleh Saksi ADRIAN menanyakan kepada Saksi OMAN ROHMANA apakah akan dilanjut atau dikembalikan, dan Saksi OMAN ROHMANA meminta agar uang dikembalikan sesuai dengan surat perjanjian. Kemudian Saksi OMAN ROHMANA dibuatkan surat penegasan untuk pengambilan uang karena tidak dilanjutkan, kemudian Saksi OMAN ROHMANA tandatangani surat tersebut namun Saksi ADRIAN sedang sakit maka belum ditandatangani dan belum Saksi OMAN ROHMANA ambil juga. Setelah jatuh tempo Saksi OMAN ROHMANA melakukan penagihan akan tetapi hanya diberikan janji janji saja. Dan sekarang ini saksi tidak ada komunikasi dengan pihak CV. AMANAH ABADI PROPERTY;
- Bahwa Korban selanjutnya adalah Saksi SUGIANTO, Berawal Ketika Saksi SUGIANTO melihat postingan Grup Jual beli Sukabumi Facebook yang kemudian Saksi SUGIANTO berkomunikasi melalui Whatapps setelah itu Saksi SUGIANTO berkomunikasi dengan Saksi GALIH PRATAMA terkait

Halaman 27 dari 77 Putusan Nomor 103/Pid.B/2024/PN Skb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Investasi Gadai Hunia, dan kemudian Saksi SUGIANTO diperlihatkan foto dan video rumah yang akan digadai;

- Setelah Saksi SUGIANTO Tertarik, pada tanggal 20 Februar 2024 oleh Saksi GALIH PRATAMA dan Saksi TETI ROHAYATI datang ke warung milik Saksi SUGIANTO sambil mengajak ke lokasi rumah di Cipanengah Kadulawan yang akan ditempati, kemudian pada saat Saksi SUGIANTO mengecek rumah tersebut Saksi GALIH PRATAMA menjelaskan sistem investasi Gadai Rumah di CV. AMANAH ABADI PROPERTY adalah investasi yang aman dan uang akan kembalikan 95% yang mana uang tersebut digunakan oleh CV. AMANAH ABADI PROPERTY untuk investasi di bidang kontraktor pembangunan setelah Saksi SUGIANTO mengecek rumah yang akan ditempati, Saksi GALIH PRATAMA mengajak Saksi SUGIANTO untuk ke kantor CV AMANAH ABADI PROPERTY;

- Disana Saksi GALIH PRATAMA dan Saksi H RONY menjelaskan atau meyakinkan Saksi SUGIANTO bahwa perusahaan tersebut benar-benar ada dan pada saat itu Saksi SUGIANTO diperlihatkan foto-foto konstruksi pembangunan perumahan sehingga Saksi SUGIANTO tertarik untuk investasi di CV AMANAH ABADI PROPERTY;

- Awalnya Saksi SUGIANTO ditawarkan investasi sejumlah Rp. 35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah) akan tetapi Saksi SUGIANTO bilang hanya memiliki uang senilai Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) pada saat itu Saksi GALIH PRATAMA memberikan intruksi kepada Saksi SUGIANTO agar mengaku bahwa SAKSI SUGIANTO saudara dari Saksi GALIH PRATAMA;

- Untuk lebih meyakinkan Saksi SUGIANTO, Saksi GALIH PRATAMA berpura-pura untuk dapat membantu Saksi SUGIANTO dengan mengatakan "kalo budget 20jt pimpinan tidak memperbolehkann dikarenakan minimal harus 35jt akan tetapi kato bila saudara saya maka pimponan akan memberikan kebijakan karena melihat saya", sehingga Saksi SUGIANTO melakukan transaksi gadai rumah Senilai Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) sehingga dibuatkan surat perjanjian gadai kontrak hunian antara Terdakwa (Direktur CV. AMANAH ABADI PROPERTY dan Saksi SUGIANTO pada tanggal 20 Februari 2024, serta dibuatkan kwitansi pembayaran yang ditandatangani oleh Terdakwa;

- Beberapa bulan kemudian pada hari Jum'at tanggal 19 April 2024 mulai ramai di media sosial terkait dengan CV AMANA ABADI PROPERTY sehingga Saksi SUGIANTO mencari tau kepada tetangga yang menjadi

Halaman 28 dari 77 Putusan Nomor 103/Pid.B/2024/PN Skb

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

korban juga terkait dengan yang viral di media sosial yang mana CV. AMANAH ABADI PROPERTY telah dilaporkan oleh salah satu korban dalam postingan tersebut "korban merasa dirugikan karena investasi gadai rumah selama 2 tahun hanya dibayarkan 1 tahun (kontrakan)* sehubungan dengan hal tersebut maka Saksi SUGIANTO mendatangi kantor CV AMANAH ABADI PROPERTY akan tetapi tidak ada aktifitas (tutup), keesokan harinya pada hari Sabtu tanggal 20 April 2024 Saksi SUGIANTO kembali ke kantor CV. AMANA ABADI PROPERTY dan diketahui kantor tersebut sudah dipasang garis polisi, kemudian Saksi SUGIANTO pulang namun ada tetangga saya yang bernama Sdr. FITRI untuk datang ke kantor Polres Sukabumi Kota, dan diketahui sudah banyak orang yang melapor terkait dengan CV. AMANAH ABADI PROPERTY;

- Adapun kenapa Saksi SUGIANTO tergiur oleh tawaran yang dilakukan Saksi GALIH PRATAMA Saksi TETI ROHAYATI dan Saksi H RONI karena janji janji yang diberikan serta didukung dengan Foto Dinding yang dijelaskan sebagai kegiatan yang dilakukan oleh CV. AMANAH ABADI PROPERTY;

- Bahwa Terdakwa bersama dengan Bersama-sama dengan Saksi TETI ROHAYATI, Saksi HENI MARLINA, Saksi H. RONI MANSYUR Saksi ADRIAN Saksi dan GALIH PRATAMA melakukan perbuatan jahat dengan cara mengupload Foto Rumah yang menjadi Objek Investasi Gadai di media sosial Facebook kemudian si calon korban/investor yang tertarik dengan Rumah yang ditawarkan akan melakukan chat di account tersebut, kemudian para marketing tersebut menghubungi atau berhubungan dengan cara chatting di facebook dan setelah itu meminta nomor telepon beralih ke aplikasi Whats App di handphone, kemudian berbicara mengenai gadai rumah dengancara menawarkan rumah yang hendak digadai dan bertemu dilokasi rumah yang hendak dikontrakkan atau bertemu dikantor CV. Amanah Abadi Property;

- Dan apabila ada kecocokan akan rumah gadai tersebut maka investor memberikan uang kepada CV. Amanah Abadi Property dengan diterima oleh Terdakwa sendiri dikantor CV. Amanah Abadi Property dan dibuatkan tanda terima uang dan juga dibuat Surat Perjanjian Investasi Kontrak Hunian Isi

- Kemudian kepada investor untuk menarik perhatian yaitu awalnya mengatakan bahwa investasi kontrakkan dikantor CV Amanah Abadi Property dengan cara diberikan penempatan rumah kontrakkan selama

Halaman 29 dari 77 Putusan Nomor 103/Pid.B/2024/PN Skb

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)

Halaman 29



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

masa perjanjian berlaku dan kemudian untuk pengembalian pokok investasi hanya dipotong hanya 5% (lima persen) saja dari nilai pokok investasi;

- Namun memang itu hanya iming-iming saja kepada para investor agar percaya dan yakin memberikan uang kepada Terdakwa;

- Bahwa dalam menawarkan investasi Fiktif di CV Amanah Abadi Property adalah perintah Terdakwa sendiri Saksi TETI ROHAYATI, Saksi HENI MARLINA, Saksi H. RONI MANSYUR Saksi ADRIAN Saksi dan GALIH PRATAMA mengetahui bahwa CV Amanah Abadi Property tidak ada melakukan investasi murni hanya memutar uang para korban untuk menutupi membayar kontrakan atau sewa kepada pemilik kontrakan jadi istilahnya adalah menutupi sewa kontrak yang sudah berjalan sebelumnya dan sewa yang belum dibayar maka ditutupi dengan adanya investor-investor baru agar yang sudah berjalan sebelum yang baru dapat tertutup/berjalan pembayaran kontrakan atau hunian tersebut;

- Bahwa Terdakwa bersama dengan Bersama-sama dengan Saksi TETI ROHAYATI, Saksi HENI MARLINA, Saksi H. RONI MANSYUR Saksi ADRIAN Saksi dan GALIH PRATAMA dalam menggadaikan Rumah milik oranglain dilakukan tanpa sepengetahuan dan izin dari pemilik Rumah;

- Bahwa selain menjanjikan Uang yang di Investasikan kepada CV Amanah Abadi Property pada kegiatan proyek perumahan dan juga pengaspalan jalan dan penyampaian Terdakwa Bersama-sama dengan Saksi TETI ROHAYATI, Saksi HENI MARLINA, Saksi H. RONI MANSYUR Saksi ADRIAN Saksi dan GALIH PRATAMA juga menyiapkan 6 (enam) bingkai Foto yang berisikan Foto-foto Proyek yang diambil di Internet, dan menceritakan kepada Investor bahwa Foto-foto tersebut adalah foto kegiatan yang dilakukan CV Amanah Abadi Property yang mana Proyek tersebut tidak ada sama sekali dan hanya digunakan untuk menarik atau menipu calon korban;

- Atas perbuatan Terdakwa para korban mengalami kerugian;

Perbuatan Terdakwa sebagaimana diatur diancam pidana dalam Pasal 372 KUHPidana Jo Pasal 55 Ayat (1) Jo Pasal 65 Ayat (1) KUHPidana;

Menimbang bahwa terhadap dakwaan Penuntut Umum tersebut, Terdakwa tidak mengajukan keberatan

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

1. ENUNG MALASARI BINTI ANDA SUHANDA (ALM), dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

Halaman 30 dari 77 Putusan Nomor 103/Pid.B/2024/PN Skb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi membenarkan keterangannya di Berita Acara Pemeriksaan (BAP) Penyidik Polres Sukabumi Kota;
- Bahwa Saksi merupakan korban dari peristiwa pidana yang diduga dilakukan oleh Terdakwa;
- Bahwa Saksi telah melakukan investasi uangnya sebesar Rp70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah) dengan mendapatkan fasilitas rumah yang dikontrak oleh pihak pertama selama 2 (dua) tahun namun ternyata baru 6 (enam) bulan Saksi mengisi rumah hunian tersebut ternyata Saksi ditagih oleh pemilik hunian kontrakan tersebut dan Saksi merasa dirugikan karena hunian tersebut tidak sampai dengan waktu yang telah ditentukan;
- Bahwa awalnya pada bulan September 2023 sekira pukul 09.00 WIB, Saksi melihat postingan tentang gadai, jual beli dan kontrak rumah di media sosial Facebook atas nama akun Febrian, kemudian Saksi chattingan di facebook dan berlanjut ke whatsapp, kemudian pada siang harinya saudara Pebrian dan saudari Elis datang kerumah Saksi untuk menawarkan rumah yang hendak digadai di daerah Sawah bera Kec. Warudoyong Kota Sukabumi, lalu Saksi dengan Saksi Hendra Gunawan melakukan survey kerumah yang ditawarkan tepatnya pada tanggal 23 September 2023 dan ada kecocokan dengan rumah gadai yang ditawarkan tersebut hingga Saksi memberikan uang kepada CV. Amanah Abadi Property yang diterima oleh Terdakwa selaku direktur CV. AAP dan diserahkan Saksi di kantor CV. Amanah Abadi Property (AAP) pada tanggal 23 September 2023 sekitar pukul 15.30 WIB sebesar Rp70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah) dan dibuatkan tanda terima uang dan juga dibuat Surat Perjanjian Investasi Kontrak hunian Isi;
- Bahwa Jangka waktu investasi kontrak hunian rumah tersebut selama 2 (dua) tahun dari tanggal 23 September 2023 sampai dengan 23 September 2025 namun pada tanggal 24 Maret 2024 Saksi diusir oleh pemilik rumah hingga diberikan tempo mengosongkan rumah hingga hari Sabtu 20 April 2024;
- Bahwa Saksi mendapatkan penjelasan investor memiliki fasilitas berupa rumah yang dikontrak oleh pihak pertama untuk diisi atau dihuni oleh investor (pihak kedua) sebagai jasa hak bagi hasil dari investasi yang didapat oleh Investor (pihak kedua), maka pemahaman Saksi bahwa investasi uang dan mendapat hunian rumah sebagai imbalan;

Halaman 31 dari 77 Putusan Nomor 103/Pid.B/2024/PN Skb

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 alamat rumah hunian yang dijanjikan CV. Amanah Abadi Property dengan Hendra Gunawan adalah diperum Andara Residance Sawahbera RT.01/04 Kel. Dayeuhluhur Kec. Warudoyong Kota Sukabumi dan diketahui pemilik kontrakkan/hunian tersebut adalah Saudara Ani Supriani;
- Bahwa Saksi dengan CV. Amanah Abadi Property melakukan transaksi investasi sejumlah uang dan mendapatkan hunian kontrak rumah karena apabila gadai Saksi tidak langsung melakukan gadai rumah dengan pemilik;
- Bahwa didalam Surat Perjanjian Investasi Kontrak Hunian adalah perjanjian yang memberikan keterangan bahwa investasi dengan imbalan fasilitas kontrak rumah dengan pihak CV. Amanah Abadi Property (AAP) tidak ada gadai rumah;
- Bahwa satu lembar tanda terima uang terima dari Saksi Hendra Gunawan diterima oleh Terdakwa Hendrik selaku Direktur CV. Amanah Abadi Property, nomor 06/23/09/GK/A2P/23, tanggal 23-09-2023, adalah benar tanda terima tersebut dan sesuai isinya;
- Bahwa pada tanggal 23 Maret 2024 sekira pukul 08.00 WIB Saksi mendapatkan telepon dari yang punya kontrakkan bernama saudari Ani Sufiyani memberitahukan bahwa rumah hunian kontrakkan yang Saksi tempati habis masa kontrakkannya dan meminta untuk perihal pembayaran kontrakkan, dan disitu Saksi kaget karena mengapa ditagih uang kontrakkan karena Saksi mengetahui bahwa rumah tersebut adalah gadaian yang diadakan oleh pihak CV. Amanah Abadi Property, dan Saksi pun konfirmasi ke CV. Amanah Abadi Property kepada pihak Saudari Elis, Saksi Heni, Saksi Galih Pratama dan Terdakwa Hendrik perihal gadaian tersebut dan penjelasan adalah bahwa rumah tersebut dikontrak oleh pihak CV. Amanah Abadi Property sedangkan kepada Saksi adalah gadai rumah hunian, dan ternyata sampai sekarang kontrakkan tidak dibayar kepada pemilik rumah;
- Bahwa Saksi dan korban lainnya melaporkan pihak CV. Amanah Abadi Property ke Polres Sukabumi Kota untuk pertanggungjawaban atas investasi hunian gadai yang ditawarkan kepada Saksi dan korban lainnya;

Terhadap keterangan Saksi tersebut, Terdakwa memberikan pendapat tidak keberatan dan membenarkan;

Halaman 32 dari 77 Putusan Nomor 103/Pid.B/2024/PN Skb

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)



2. HENDRA GUNAWAN BIN MANTAN WIJAYA (ALM), dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi membenarkan keterangannya di Berita Acara Pemeriksaan (BAP) Penyidik Polres Sukabumi Kota;
- Bahwa Saksi merupakan korban dari peristiwa pidana yang diduga dilakukan oleh Terdakwa;
- Bahwa Saksi Enung Malasari adalah isteri Saksi;
- Bahwa Saksi telah melakukan investasi uangnya sebesar Rp70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah) dengan mendapatkan fasilitas rumah yang dikontrak oleh pihak pertama selama 2 (dua) tahun namun ternyata baru 6 (enam) bulan Saksi mengisi rumah hunian tersebut ternyata Saksi ditagih oleh pemilik hunian kontrakan tersebut dan Saksi merasa dirugikan karena hunian tersebut tidak sampai dengan waktu yang telah ditentukan;
- Bahwa awalnya pada bulan September 2023 sekira pukul 09.00 WIB, Saksi melihat postingan tentang gadai, jual beli dan kontrak rumah di media sosial Facebook atas nama akun Febrian, kemudian Saksi chattingan di facebook dan berlanjut ke whatsapp, kemudian pada siang harinya saudara Pebrian dan saudari Elis datang kerumah Saksi untuk menawarkan rumah yang hendak digadai di daerah Sawah bera Kec. Warudoyong Kota Sukabumi, lalu Saksi dengan Saksi Hendra Gunawan melakukan survey kerumah yang ditawarkan tepatnya pada tanggal 23 September 2023 dan ada kecocokan dengan rumah gadai yang ditawarkan tersebut hingga Saksi memberikan uang kepada CV. Amanah Abadi Property yang diterima oleh Terdakwa selaku direktur CV. AAP dan diserahkan Saksi di kantor CV. Amanah Abadi Property (AAP) pada tanggal 23 September 2023 sekitar pukul 15.30 WIB sebesar Rp70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah) dan dibuatkan tanda terima uang dan juga dibuat Surat Perjanjian Investasi Kontrak hunian Isi;
- Bahwa Jangka waktu investasi kontrak hunian rumah tersebut selama 2 (dua) tahun dari tanggal 23 September 2023 sampai dengan 23 September 2025 namun pada tanggal 24 Maret 2024 Saksi diusir oleh pemilik rumah hingga diberikan tempo mengosongkan rumah hingga hari Sabtu 20 April 2024;
- Bahwa Saksi mendapatkan penjelasan investor memiliki fasilitas berupa rumah yang dikontrak oleh pihak pertama untuk diisi atau dihuni oleh investor (pihak kedua) sebagai jasa hak bagi hasil dari investasi yang

Halaman 33 dari 77 Putusan Nomor 103/Pid.B/2024/PN Skb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

didapat oleh Investor (pihak kedua), maka pemahaman Saksi bahwa investasi uang dan mendapat hunian rumah sebagai imbalan;

- Bahwa alamat rumah hunian yang dijanjikan CV. Amanah Abadi Property dengan Hendra Gunawan adalah diperum Andara Residance Sawahbera RT.01/04 Kel. Dayeuhluhur Kec. Warudoyong Kota Sukabumi dan diketahui pemilik kontrak/hunian tersebut adalah Saudara Ani Supriani;

- Bahwa Saksi dengan CV. Amanah Abadi Property melakukan transaksi investasi sejumlah uang dan mendapatkan hunian kontrak rumah karena apabila gadai Saksi tidak langsung melakukan gadai rumah dengan pemilik;

- Bahwa didalam Surat Perjanjian Investasi Kontrak Hunian adalah perjanjian yang memberikan keterangan bahwa investasi dengan imbalan fasilitas kontrak rumah dengan pihak CV. Amanah Abadi Property (AAP) tidak ada gadai rumah;

- Bahwa satu lembar tanda terima uang terima dari Saksi Hendra Gunawan diterima oleh Terdakwa Hendrik selaku Direktur CV. Amanah Abadi Property, nomor 06/23/09/GK/A2P/23, tanggal 23-09-2023, adalah benar tanda terima tersebut dan sesuai isinya;

- Bahwa pada tanggal 23 Maret 2024 sekira pukul 08.00 WIB Saksi mendapatkan telepon dari yang punya kontrak bernama saudari Ani Sufiyani memberitahukan bahwa rumah hunian kontrak yang Saksi tempati habis masa kontrakkannya dan meminta untuk perihal pembayaran kontrak, dan disitu Saksi kaget karena mengapa ditagih uang kontrak karena Saksi mengetahui bahwa rumah tersebut adalah gadaian yang diadakan oleh pihak CV. Amanah Abadi Property, dan Saksi pun konfirmasi ke CV. Amanah Abadi Property kepada pihak Saudari Elis, Saksi Heni, Saksi Galih Pratama dan Terdakwa Hendrik perihal gadaian tersebut dan penjelasan adalah bahwa rumah tersebut dikontrak oleh pihak CV. Amanah Abadi Property sedangkan kepada Saksi adalah gadai rumah hunian, dan ternyata sampai sekarang kontrak tidak dibayar kepada pemilik rumah;

- Bahwa Saksi dan korban lainnya melaporkan pihak CV. Amanah Abadi Property ke Polres Sukabumi Kota untuk pertanggungjawaban atas investasi hunian gadai yang ditawarkan kepada Saksi dan korban lainnya;

Halaman 34 dari 77 Putusan Nomor 103/Pid.B/2024/PN Skb

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

Terhadap keterangan Saksi tersebut, Terdakwa memberikan pendapat tidak keberatan dan membenarkan;

3. Hj. Dra. SUFIANI, dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi membenarkan keterangannya yang diberikan di Berita Acara Pemeriksaan (BAP) Penyidik di Polres Sukabumi Kota;
- Bahwa Saksi adalah pemilik rumah yang ditempati oleh Saksi Enung Malasari;
- Bahwa awalnya Saksi tidak kenal dengan Saksi Enung Malasari namun sekarang mengenalnya sehubungan ia mengisi rumah Saksi yang beralamat di Kp. Koleberes Perum Andara Blok D1 Rt. 01/17 Kel. Dayeuhluhur Kec. Warudoyong Kota Sukabumi;
- Bahwa awalnya sekitar bulan September 2023 Saksi Heni menelpon Saksi, menjelaskan bahwa Saksi Heni akan mengontrak rumah per tahun senilai Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) dan Saksi pun menyetujuinya, kemudian pada tanggal 23 September 2023 Saksi Heni datang ke rumah dengan membayar uang kontrakan Rp12.500.000,00 (dua belas juta lima ratus ribu rupiah) untuk 6 bulan, awalnya Saksi tidak mau namun karena memaksa dan Saksi merasa iba maka Saksi setujuinya, pada saat itu Saksi menanyakan untuk mengontrak akan tetapi Saksi Heni menjelaskan bahwa ia mengontrak rumah untuk saudaranya, serta Saksi menanyakan kapan ia akan mengisi rumah milik Saksi tersebut, dan ia menjawab sore hari pada tanggal 23 September 2023, sehubungan dengan hal tersebut maka Saksi mengontrol rumah miliknya, pada saat itu Saksi bertanya kepada orang yang sedang pindahan tersebut dan diketahui bahwa yang mengisi rumah Saksi tersebut adalah Saksi Enung;
- Bahwa uang senilai Rp12.500.000,00 (dua belas juta lima ratus ribu rupiah) diserahkan oleh Saksi Heni pada tanggal 23 September 2023 kepada Saksi;
- Bahwa Saksi Heni tidak melanjutkan kontrak diisi oleh Saksi Enung serta tidak melakukan pembayaran dan telat 1 bulan, sehingga Saksi menagih kepada Saksi Enung karena dia yang mengisi rumahnya;
- Bahwa Saksi memiliki bukti Sertifikat Hak Milik atas rumah tersebut;
- Bahwa setelah jatuh tempo sewa 6 (enam) bulan, Saksi melakukan penagihan terhadap Saksi Enung bahwa Saksi Heni belum melakukan pembayaran lagi, sehingga pada saat itu ia merasa sadar telah tertipu

Halaman 35 dari 77 Putusan Nomor 103/Pid.B/2024/PN Skb

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)



uang milik Saksi Enung sebesar Rp70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah) sudah dibayarkan kepada CV. Amanah Abadi Property dan hanya dibayar kepada Saksi sejumlah Rp12.500.000,00 (dua belas juta lima ratus ribu rupiah) untuk 6 bulan saja;

- Bahwa Saksi tidak memiliki kontrak perjanjian dengan Saksi Heni;
- Bahwa akibat perbuatan Terdakwa, Saksi Heni dan tim lainnya, Saksi mengalami kerugian sebesar Rp70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah);

Terhadap keterangan Saksi tersebut, Terdakwa memberikan pendapat tidak keberatan dan membenarkan;

4. WILDAN MULDANI BIN MA'MUN, dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi membenarkan keterangannya yang diberikan di Berita Acara Pemeriksaan (BAP) Penyidik di Polres Sukabumi Kota;
- Bahwa Saksi merupakan karyawan dari CV. Amanah Abadi Property (AAP) dengan tugas dibagian lapangan yang bertujuan untuk mencari rumah yang akan dikontrakan dan dijual;
- Bahwa susunan kepengurusan dari CV. Amanah Abadi Property yaitu Terdakwa sebagai pemilik perusahaan atau Direktur, Saksi Adrian merupakan General Manager lalu digantikan oleh Saksi H. Roni, Saksi Heni sebagai Marketing, Saudara Rahman, Rizky, Lizda, Putri, Ismatulloj, Gilar dan Saksi sendiri merupakan tim lapangan, dan terakhir saudara Eka, Daden, Erni, Nadia sebagai Admin;
- Bahwa menjelaskan bahwa tugas dan tanggung jawab saksi sebagai tim lapangan/lokasi yaitu melakukan pencarian lokasi rumah yang akan dikontrakan sesuai dengan pembagian wilayah masing-masing;
- Bahwa teknis pencarian rumah yang akan dikontrakan tersebut dengan cara mencarinya secara langsung ataupun di grup media sosial Facebook;
- Bahwa ketika Saksi menghubungi pemilik rumah Saksi selalu menjelaskan bahwa rumah tersebut akan digunakan untuk penempatan buyer/konsumen dari CV. Amanah Abadi Property dan juga dijelaskan dalam pembayaran biaya sewa kontrakan akan dibayarkan oleh pihak CV. Amanah Abadi Property dan rumah tersebut akan dikontrakan selama 2 tahun dengan pembayaran per satu tahun sekali. Pada umumnya seluruh pemilik rumah setuju asalkan dalam pembayarannya lancar. Adapun untuk penjelasan terkait pembayaran kepada pihak



pemilik rumah, Saksi tidak mengetahuinya karena yang bertugas dibagian pembayaran adalah Saksi Elis;

- Bahwa Saksi tidak menjelaskan bahwa Rumah akan ditawarkan sebagai rumah gadai kepada para calon investor karena apabila dijelaskan untuk keperluan gadai para pemilik rumah tidak akan mau menyewakan rumahnya;

- Bahwa Saksi mendapatkan komisi dari PT. Amanah Abadi Property tergantung dari budget/modal dari investor/buyer dengan kisaran Rp. 125.000,- (seratus dua puluh lima ribu rupiah) sampai dengan Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) tergantung dari modal investor/buyer;

- Bahwa uang transportasi selama menjadi tim lapangan sebesar Rp. 15.000,- (lima belas ribu rupiah) / hari 1 minggu 6 hari kerja;

- Bahwa rumah hasil survey lokasi Saksi yang ditempati oleh buyer/konsumen CV. Amanah Abadi Property sekitar 30 rumah;

- Bahwa setelah muncul permasalahan ini sudah tidak ada lagi aktifitas di kantor CV. Amanah Abadi Property adapun penyebabnya menurut Saksi karena CV. Amanah Abadi Property dalam pengelolaan keuangannya tidak transparan;

- Bahwa yang bertanggungjawab dalam peristiwa ini ada Terdakwa Hendrik berdasarkan surat pernyataan namun tanggalnya saksi tidak tahu;

- Bahwa Terdakwa Hendrik pernah membuka usaha Café Kala Rasa Amanah, membuka usaha Ayes Fried Chicken, dan travel umroh Samira pada tahun 2023 namun semuanya sudah bangkrut;

Terhadap keterangan Saksi tersebut, Terdakwa memberikan pendapat tidak keberatan dan membenarkan;

5. DADEN HIDAYAT BIN AJAT HIDAYAT, dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi membenarkan keterangan yang telah Saksi berikan sebagaimana termuat dalam Berita Acara Pemeriksaan (BAP) Penyidik di Polres Sukabumi Kota;

- Bahwa Saksi merupakan karyawan yang awalnya ditugaskan dibagian broker/ pencari rumah bekas yang akan dijual dan pada bulan Agustus tahun 2023 sampai dengan dipindahkan oleh Terdakwa Hendrik pada bagian Admin;

- Bahwa susunan kepengurusan dari CV. Amanah Abadi Property yaitu Terdakwa Hendrik sebagai pemilik perusahaan atau Direktur, Saksi Adrian



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

merupakan General Manager lalu digantikan oleh Saksi H. Roni., Saksi Heni sebagai Marketing, Saudara Rahman, Rizky, Lizda, Putri, Ismatulloj, Gilar dan Saksi sendiri merupakan tim lapangan, dan terakhir saudara Eka, Daden, Erni, Nadia sebagai Admin;

- Bahwa tugas dan tanggung jawab saksi sebagai tim lapangan/lokasi yaitu pertama mengisi MOU antara pihak pemilik perusahaan dengan konsumen dan manajemen terkait data konsumen dari CV. AMANAH ABADI PROPERTY;

- Bahwa dalam pembuatan MOU pihak konsumen memberikan persyaratan berupa KTP suami dan istri apabila sudah menikah dan apabila konsumen belum menikah maka harus ada 1 orang sebagai saksi, Kartu Keluarga, Nomor Handphone. Selanjutnya dari persyaratan tersebut saksi buat MOU/ surat perjanjian antara pihak Perusahaan dan konsumen. Setelah itu saksi membuat kuitansi pembayaran dan melengkapi berkas seperti Fc KTP dan NPWP Terdakwa Hendrik, KTP Konsumen, Kartu Keluarga konsumen, foto rumah, foto penyerahan berkas, dan foto penyerahan kunci. Setelah semuanya terkumpul saksi serahkan kebagian pengarsipan yaitu Saudara Adrian;

- Bahwa setelah MOU/surat perjanjian selesai dibuat kemudian diserahkan kepada Terdakwa Hendrik yang selanjutnya akan ditandatangani langsung oleh pihak perusahaan dan konsumen;

- Bahwa Saksi mendapat komisi sebesar Rp 50.000,- (lima puluh ribu rupiah) dari Terdakwa Hendrik apabila ada konsumen yang menempati rumah hunian dari pihak CV. Amanah Abadi Property;

- Bahwa rincian dari data konsumen CV. Amanah Abadi Property terdiri dari konsumen dengan pembayaran per 1 bulan, per 2 bulan, per 3 bulan, per 6 bulan, dan per 1 tahun;

- Bahwa daftar Investor per 1 tahun sebanyak 97 orang dengan total nilai investasi sejumlah Rp. 3.658.500.000,- (tiga miliar enam ratus lima puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah);

- Bahwa daftar Investor per 6 bulan sebanyak 35 orang dengan total nilai investasi sejumlah Rp. 1.054.500.000,- (satu miliar lima puluh empat juta lima ratus ribu rupiah);

- Bahwa daftar Investor per 3 bulan sebanyak 14 orang dengan total nilai investasi sejumlah Rp. 286.000.000,- (dua ratus delapan puluh enam juta rupiah);

Halaman 38 dari 77 Putusan Nomor 103/Pid.B/2024/PN Skb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa daftar Investor per 2 bulan sebanyak 4 orang dengan total nilai investasi sejumlah Rp. 88.000.000,- (delapan puluh delapan juta rupiah);
- Bahwa daftar Investor per 1 bulan sebanyak 37 orang dengan total nilai investasi sejumlah Rp. 866.000.000,- (delapan ratus enam puluh enam juta rupiah);
- Bahwa Total Investor sebanyak 187 orang dengan total jumlah uang investasi 5.953.000.000 (lima miliar Sembilan ratus lima puluh tiga juta rupiah);
- Bahwa gaji yang saksi terima setiap bulannya yaitu sebesar Rp. 1.600.000,- (satu juta enam ratus ribu rupiah);

Terhadap keterangan Saksi tersebut, Terdakwa memberikan pendapat tidak keberatan dan membenarkan;

6. ULLY MULYANI BINTI AHMAD SUJAI, dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi membenarkan keterangan yang telah Saksi berikan sebagaimana termuat dalam Berita Acara Pemeriksaan (BAP) Penyidik di Polres Sukabumi Kota;
- Bahwa Saksi melakukan gadai kontrak hunian sebesar Rp 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) dengan mendapatkan fasilitas gadai rumah kontrakan oleh pihak pertama selama 2 (dua) tahun dari tanggal 30 Maret 2022 sampai 30 Maret 2024;
- Bahwa setelah habis masa gadai yaitu 30 Maret 2024 ternyata uang gadai saksi tidak kembali sampai saat ini oleh CV. Amanah Abadi Putra sebesar Rp 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah);
- Bahwa Saksi menjelaskan yang memberikan uang sebesar Rp 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) kepada pihak CV. Amanah Abadi Property adalah saksi dengan cara transfer uang ke Bank BCA namun saksi lupa a.n. siapa dan ke No. Rek siapa dan atas petunjuk Saksi HENI mentransfer ke nomor rekening tersebut;
- Bahwa yang saksi ketahui pegawai/ yang bekerja di CV. Amanah Abadi Property yaitu Terdakwa Hendrik sebagai Direktur, Saksi Roni sebagai Wakil Direktur, Saksi Elis sebagai Marketing, Saksi Heni sebagai Marketing dan Saksi Adrian sebagai Marketing;
- Bahwa Saksi mengerti akan hal tersebut yaitu bahwa hunian isi yaitu fasilitas berupa rumah yang dikontrak oleh pihak pertama untuk diisi atau dihuni oleh investor (pihak kedua) sebagai jasa hak bagi hasil dari investasi gadai yang didapat oleh Investor (pihak kedua), maka

Halaman 39 dari 77 Putusan Nomor 103/Pid.B/2024/PN Skb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pengertian saksi investasi uang dan mendapat hunian rumah sebagai gadai;

- Bahwa alamat letak rumah hunian yang diberikan oleh CV. Amanah Abadi Property kepada Saksi yang dihuni oleh saksi dan keluarga adalah di Gg. Belbar RT.01/04 Ds. Pasirhalang Kec. Sukaraja Kab. Sukabumi. Bahwa pemilik kontrakkan tersebut adalah Sdr. Unay;

- Bahwa awalnya sekitar pada bulan Maret 2022 Saksi dikenalkan kepada Saksi Elis yang merupakan Marketing dari CV. Amanah Abadi Property lalu Saksi dengan Saksi Elis chatting di aplikasi Whatsapp lalu bertemu sekitar kantor Bulog Sukaraja Sukabumi, kemudian berbicara mengenai gadai rumah dan menawarkan rumah yang hendak digadai di daerah Gg. Belbar RT.01/04 Ds. Pasirhalang Kec. Sukaraja Kab. Sukabumi kemudian Saksi dan Saksi Elis menuju ke lokasi tersebut dan setelah saksi cocok kemudian saksi berbicara masalah harga gadai dan disetujui sebesar Rp 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah);

- Bahwa Saksi dengan CV. Amanah Abadi Property melakukan transaksi kontrak rumah karena apabila gadai saksi tidak langsung melakukan gadai rumah dengan pemilik. Didalam Surat Perjanjian Gadai Kontrak Hunian Isi tersebut adalah perjanjian yang memberikan keterangan bahwa investasi dengan imbalan fasilitas kontrak rumah dengan pihak CV. Amanah Abadi Property dan tercantum ada gadai rumah pada pasal 2 ayat 1, pada saat penjelasan dan penandatanganan Surat Perjanjian Gadai Kontrak Hunian Isi pada tanggal 30 Maret 2022, saat itu dilakukan di CV. Amanah Abadi Property dan saat itu ada TERDAKWA HENDRIK, Sdri. HENI, Sdr. ELIS dan karyawan lain namun tidak kenal namun saat transaksi saksi dengan Sdr. ELIS berada diruangan lain dengan TERDAKWA HENDRIK dan Sdri. HENI;

- Bahwa Saksi menjelaskan satu lembar tanda terima uang terima dari ULLY MULYANI diterima oleh HENDRIK sebagai Direktur Utama, nomor 09/30/03/GK/AAP/22, tanggal 30-03-2022 adalah benar tanda terima tersebut dan sesuai isinya;

- Bahwa satu bundel Surat Perjanjian Gadai Kontrak Hunian Isi CV. Amanah Abadi Property diwakili oleh Terdakwa Hendrik dengan Saksi Ulyly tertanggal 30 Maret 2022 tersebut, adalah benar dan sesuai dengan isinya;

- Bahwa kerugian saksi saat ini adalah belum dibayarkan uang gadai rumah kontrakkan milik saksi sebesar Rp 20.000.000,- (dua puluh juta

Halaman 40 dari 77 Putusan Nomor 103/Pid.B/2024/PN Skb

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)



rupiah) dari CV. Amanah Abadi Putra, yangmana diketahui telah habis masa gadai pada tanggal 30 Maret 2024;

- Bahwa Saksi menjelaskan yang membuat saksi tertarik hingga berkehendak untuk menginvestasikan uang sebesar Rp 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) di CV. Amanah Abadi Property yaitu karena dengan saksi menginvestasikan uang gadai maka saksi mendapatkan atau menempati rumah gadai dari CV. Amanah Abadi Property dan uang yang saksi investasikan tersebut pun kembali lagi pada masa perjanjian berakhir hanya dipotong sebesar 5% (lima persen) dan apabila lewat waktu perjanjian CV. Amanah Abadi Property maka dikembalikan utuh sebesar uang yang diinvestasikan gadai tersebut;

Terhadap keterangan Saksi tersebut, Terdakwa memberikan pendapat tidak keberatan dan membenarkannya;

7. MUJIARNA BIN AHYAR, dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi membenarkan keterangan yang telah Saksi berikan sebagaimana termuat dalam Berita Acara Pemeriksaan (BAP) Penyidik di Polres Sukabumi Kota;

- Bahwa Saksi melakukan investasi uang sebesar Rp 35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah) dengan mendapatkan fasilitas rumah yang dikontrak oleh pihak pertama namun ternyata baru 2 (dua) bulan saksi mengisi rumah hunian tersebut ternyata saksi ditagih oleh yang punya hunian kontrakkan tersebut dan saksi merasa dirugikan karena ternyata hunian tersebut tidak sampai dengan waktu yang telah ditentukan sesuai masa investasi tersebut yaitu 2 (dua) tahun dari tanggal 17 Februari 2024 sampai dengan 17 Februari 2026. Dan setelah saksi menghubungi ke pihak CV. Amanah Abadi Property ternyata tidak ada jawaban atau respon bentuk pertanggungjawaban dari CV. Amanah Abadi Property;

- Bahwa awalnya sekitar pada bulan Januari 2024 saksi melihat postingan tentang gadai, jual beli dan kontrak rumah di media sosial Facebook dan kemudian dikenalkan kepada saksi ELIS dengan memberikan nomor telepon. kemudian saksi berhubungan dengan cara chatting di aplikasi Whatsapp di handphone, kemudian berbicara mengenai gadai rumah dan menawarkan rumah yang hendak digadai di daerah Jl. Garuda Kec. Baros Kota Sukabumi kemudian diberikan gambar video rumah tersebut kemudian setelah saksi cocok dengan istri maka kemudian saksi berbicara masalah harga gadai dan disetujui



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebesar Rp Rp 35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah) dan saksi pun dengan istri cocok akan rumah gadai tersebut hingga saksi memberikan uang kepada CV. Amanah Abadi Property dengan cara transfer uang atas petunjuk Saksi Elis (pegawai CV. Amanah Abadi Putra) ke Bank BCA no. Rek 3770980576 a.n. ERNI pada tanggal 17 Februari 2024 sekira jam 11.30 Wib sebesar Rp 35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah) dan dibuatkan tanda terima uang dan juga dibuat Surat Perjanjian Investasi Kontrak Hunian Isi lalu pada tanggal 19 Februari 2024 saksi mulai menempati mengisi rumah gadaian tersebut, kemudian pada tanggal 17 Maret 2024 saksi pun ditagih uang kontrak oleh yang punya rumah yang saksi tempati tersebut dan saksi pun baru mengetahui bahwa rumah tersebut ternyata kontrak bukan gadai dan setelah itu Saksi pun menghubungi Saksi Teti Alias Elis lalu diketahui rumah tersebut bukan properti dari CV. Amanah Abadi Property;

- Bahwa Saksi menjelaskan melakukan investasi uang dengan mendapat fasilitas rumah hunian kontrak tersebut terhadap CV. Amanah Abadi Property dengan alamat di Jl. Sawahbera Warudoyong Kota Sukabumi dan dalam hal investasi ada bukti tertulis yaitu Surat Perjanjian Investasi Kontrak Hunian Isi antara HENDRIK pihak CV. Amanah Abadi Property dengan MUJIARNA (saksi sendiri) tanggal 17 Februari 2024;

- Bahwa Saksi memberikan uang sebesar Rp 35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah) kepada pihak CV. Amanah Abadi Property adalah saksi dengan cara transfer uang ke Bank BCA a.n. ERNI No. Rek 3770980576 dan atas petunjuk Sdri. TETI ROHAYATI Als. ELIS mentransfer ke nomor rekening tersebut;

- Bahwa Saksi mengerti hunian isi yaitu fasilitas berupa rumah yang dikontrak oleh pihak pertama untuk diisi atau dihuni oleh investor (pihak kedua) sebagai jasa hak bagi hasil dari investasi yang didapat oleh Investor (pihak kedua), maka pengertian saksi investasi uang dan mendapat hunian rumah sebagai imbalan;

- Bahwa bentuk investasi yaitu investasi melalui perusahaan CV. Amanah Abadi Property dengan cara menanamkan modal di perusahaan CV. Amanah Abadi Property dalam kurun waktu tertentu dan mendapatkan fasilitas rumah yang dikontrak oleh pihak pertama sebagai jasa bagi hasil rumah kontrak untuk dihuni selama perjanjian berlaku, maka ini adalah investasi dengan imbalan hunian kontrak rumah selama perjanjian berlaku;

Halaman 42 dari 77 Putusan Nomor 103/Pid.B/2024/PN Skb

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 alamat letak rumah hunian yang diberikan oleh CV. Amanah Abadi Property kepada saksi yang dihuni oleh saksi dan keluarga adalah di Jl. Garuda I RT.04/011 Kel. Baros Kec. Baros Kota Sukabumi;
- Bahwa pemilik kontrak tersebut adalah saudari ratna maha;
- Bahwa saksi dengan CV. Amanah Abadi Property melakukan transaksi kontrak rumah karena apabila gadai saksi tidak langsung melakukan gadai rumah dengan pemilik;
- Bahwa didalam Surat Perjanjian Investasi Kontrak Hunian Isi tersebut adalah perjanjian yang memberikan keterangan bahwa investasi dengan imbalan fasilitas kontrak rumah dengan pihak CV. Amanah Abadi Property tidak ada gadai rumah;
- Bahwa satu lembar tanda terima uang terima dari Mujiarna diterima oleh HENDRIK sebagai Direktur, nomor 06/17/02/GK/A2P/24, tanggal 17-02-2024, adalah benar tanda terima tersebut dan sesuai isinya;
- Bahwa satu bundel Surat Perjanjian Investasi Kontrak Hunian Isi CV. Amanah Abadi Property antara Terdakwa Hendrik dengan saksi sendiri (Mujiarna) tertanggal 17 Februari 2024 tersebut, adalah benar dan sesuai dengan isinya;
- Bahwa kerugian saksi saat ini adalah belum dibayarkan kontrak rumah karena dalam Surat Perjanjian Investasi Kontrak Hunian Isi bahwa rumah kontrak dihuni selama perjanjian berlaku namun pada kenyataannya ternyata baru dua bulan saksi sudah dimintai tagihan kontrak oleh pemilik rumah, dan saksi merasa dicurangi karena iming-iming mengisi hunian kontrak tersebut yangmana ternyata tidak benar/curang dan setelah dikonfirmasi ternyata tidak ada pertanggungjawaban sedang saksi sudah masuk uang sebesar Rp 35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah) kepada CV. Amanah Abadi Property;

Terhadap keterangan Saksi tersebut, Terdakwa memberikan pendapat tidak keberatan dan membenarkan;

8. AHMAD SUHAERI, dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi membenarkan keterangan yang telah Saksi berikan sebagaimana termuat dalam Berita Acara Pemeriksaan (BAP) Penyidik di Polres Sukabumi Kota;
- Bahwa Saksi melakukan gadai kontrak hunian sebesar Rp 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) dengan mendapatkan fasilitas gadai rumah

Halaman 43 dari 77 Putusan Nomor 103/Pid.B/2024/PN Skb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kontrakkan oleh pihak pertama selama 2 (dua) tahun dari tanggal 26 Januari 2023 sampai 26 Januari 2025. Dan juga saksi melakukan gadai kontrak ruko sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dengan mendapatkan fasilitas gadai rumah kontrakkan oleh pihak pertama selama 2 (dua) tahun dari tanggal 26 Januari 2023 sampai 26 Januari 2025. Dan setelah masa gadai berjalan satu tahun tepatnya;

- Bahwa awalnya sekitar pada bulan Desember 2022 saksi mendapatkan info dari facebook bahwa CV. Amanah Abadi Property menggadaikan hunian rumah dan saksi mengadakan pertemuan di sekitar daerah Cisaat. Kemudian saksi survey ke lokasi perumahan yang berada di Perum Sakura Gardenia RT 043/010 Kel. Nagrak Kec. Cisaat Kab. Sukabumi dan bertemu dengan Sdr. BAYU dan Sdr. NANANG SUKARJO. Dan saksi merasa cocok lalu terjadilah transaksi di Jl. Taman Bahagia dengan Sdr. ADRIAN sebesar Rp. 40.000.000 (empat puluh juta rupiah). Setiap bulan Sdr. NANANG SUKARJO selalu memberikan tawaran untuk menggadai sebuah ruko dengan harga Rp. 100.000.000 (seratus juta rupiah). Pada bulan Juni 2023 saksi menerima tawaran tersebut dan menggadai sebuah ruko dengan nominal harga sebesar Rp.100.000.000 (seratus juta rupiah) untuk berjualan;

- Bahwa Saksi memberikan uang sebesar Rp 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) kepada pihak CV. Amanah Abadi Property yaitu kepada ADRIAN dengan cara transfer uang ke Bank BCA dengan a.n HENDRIK dengan no rek 1810745602, sedangkan untuk pembayaran ruko terjadi 3 kali pembayaran dengan berbeda no rek pada tanggal 3 Juni 2023 yang pertama kepada Terdakwa Hendrik sebesar Rp.50.000.000 (lima puluh juta rupiah) yang kedua ke no rek a.n saudara Nanang Sukarjo sebesar Rp. 10.000.000 (sepuluh juta rupiah) lalu kemudian tanggal 18 Agustus 2023 pada saat pembayaran yang ketiga saksi datang ke kantor CV. Amanah Abadi Property untuk pelunasan sebesar Rp. 40.000.000 (empat puluh juta rupiah). Jadi total keseluruhan yang saksi bayarkan untuk ruko adalah sebesar Rp. 100.000.000 (seratus juta rupiah);

- Bahwa jangka waktu investasi kontrak hunian rumah tersebut antara saksi dengan CV. Amanah Abadi Property adalah selama 2 (dua) tahun dari tanggal 26 Januari 2023 sampai dengan 26 Januari 2025;

- Bahwa yang saksi tahu Terdakwa TERDAKWA HENDRIK mengaku sebagai General Manager di CV. Amanah Abadi Property;

Halaman 44 dari 77 Putusan Nomor 103/Pid.B/2024/PN Skb

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)



- Bahwa Saksi mengerti hunian isi yaitu fasilitas berupa rumah dan ruko yang dikontrak oleh pihak pertama untuk diisi atau dihuni oleh investor (pihak kedua) sebagai jasa hak bagi hasil dari investasi gadai yang didapat oleh Investor (pihak kedua), maka pengertian saksi investasi uang dan mendapat hunian rumah sebagai gadai;
- Bahwa bentuk investasi yaitu investasi melalui perusahaan CV. Amanah Abadi Property dengan cara menanamkan modal di perusahaan CV. Amanah Abadi Property dalam kurun waktu tertentu dan mendapatkan fasilitas rumah yang dikontrak oleh pihak pertama sebagai jasa bagi hasil rumah kontrakkan untuk dihuni selama perjanjian berlaku, maka ini adalah investasi dengan imbalan hunian kontrakkan rumah selama perjanjian berlaku dan ketika sudah 2 tahun maka uang saksi kembali dengan potongan 5%;
- Bahwa ruko yang saksi gadai itu digunakan untuk berjualan peralatan Outdoor dan berkemah saksi masih tinggal di ruko yang beralamat di Jl. KH. Ahmad Sanusi No 45 Kel. Karang Tengah Kec. Gunung Puyuh Kota Sukabumi sampai sekarang sudah 11 bulan, namun dalam perjanjian dengan CV. Amanah Abadi Properti selama 2 Tahun sampai 03 Juni 2025;
- Bahwa kerugian saksi saat ini adalah belum dibayarkan uang gadai rumah kontrakkan milik saksi sebesar Rp 140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah) dari CV. Amanah Abadi Property, yang mana masa gadai tidak sesuai dengan yang dijanjikan;

Terhadap keterangan Saksi tersebut, Terdakwa memberikan pendapat tidak keberatan dan membenarkan;

9. FIRMANSYAH RAHADJA Alias FIRMAN BIN INDRA RAHADJA,
dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi membenarkan keterangan yang telah Saksi berikan sebagaimana termuat dalam Berita Acara Pemeriksaan (BAP) Penyidik di Polres Sukabumi Kota;
- Bahwa awalnya pada tanggal 28 Januari 2023 pada saat Saksi sedang mencari rumah, yang mana pada saat itu saksi dikenalkan oleh teman saksi yang bernama saudari Ina kepada Saksi Heni, kemudian pada tanggal 04 Februari 2023 saksi bertemu dengan saksi Heni di Perum Nangeleng Jl. Pasir Bulus III RT 011 / Rw 012 Kel. Citamiang Kec. Citamiang Kota Sukabumi yang mana pada saat itu Saksi Heni menjelaskan kondisi rumah gadai, lalu sekira pukul 15.00 SIB Saksi

Halaman 45 dari 77 Putusan Nomor 103/Pid.B/2024/PN Skb



bersama dengan Saksi Heni menuju kantor CV. Amanah Abadi Property yang beralamat Kel. Benteng Kec. Warudoyong Kota Sukabumi, dan pada saat di kantor CV. Amanah Abadi Property Saudari Heni Menjelaskan isi Draft Perjanjian Rumah Gadai dan menjelaskan tentang perusahaan CV. Amanah Abadi Property, lalu tidak lama kemudian saksi sepakat kontrak rumah yang ditawarkan oleh Saudari Heni tersebut dengan melakukan pembayaran sebesar Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) dengan tempo waktu sekitar 2 (dua) tahun dimulai dari tanggal 04 Februari 2023 sampai dengan 04 Februari 2025, akan tetapi pada tanggal 24 Februari 2024 datang seseorang yang mengaku pemilik dari rumah yang mana sebelumnya rumah tersebut sudah Saksi tempati, dan menanyakan tentang status rumah tersebut, kemudian seseorang yang mengaku pemilik rumah tersebut memberitahu saksi bahwa CV. Amanah Abadi Property tersebut hanya mengontrak rumahnya selama 1 (satu) tahun dan bukan untuk di gadai;

- Bahwa Saksi menjelaskan uang senilai Rp. 40.000.000,- (empat puluh sembilan juta rupiah tersebut) adalah milik saksi bersama dengan istri yang bernama Saudari Siska Amalia;

- Bahwa Saksi mengetahui pegawai yang bekerja di CV. Amanah Abadi Property yaitu Terdakwa Hendrik sebagai Direktur, Saksi Roni sebagai Wakil Direktur, Saksi Elis sebagai Marketing, Saksi Heni sebagai Marketing dan Saksi Adrian sebagai Marketing;

- Bahwa investasi ini gadai rumah tersebut akan dikembalikan dengan potongan 5% sehingga saksi tergiur untuk melakukan investasi dengan nominal Rp. 40.000.000,- (empat puluh sembilan juta rupiah) sehingga dibuatkan surat perjanjian gadai kontrak hunian antara Saksi Adrian (mewakili CV. Amanah Abadi Property) dan saksi (selalu Investor) pada tanggal 04 Feburari 2023, serta dibuatkan kwitansi pembayaran yang ditandatangani oleh Saksi Adrian seiring berjalannya waktu saksi menempati rumah di Perum Nangeleng Jl. Pasir Bulus III RT 011 / Rw 012 Kel. Citamiang Kec. Citamiang Kota Sukabumi. Sebelum jatuh tempo saksi di datangi oleh seseorang yang mengaku pemilik dari rumah yang mana sebelumnya rumah tersebut sudah saksi tempati, dan menanyakan tentang status rumah tersebut, kemudian seseorang yang mengaku pemilik rumah tersebut memberitahu saksi bahwa CV. Amanah Abadi Property tersebut hanya mengontrak rumahnya selama 1 (satu) tahun dan bukan untuk di gadai. Lalu seiring berjalan nya waktu saksi sering

Halaman 46 dari 77 Putusan Nomor 103/Pid.B/2024/PN Skb



menghubungi staff yang bekerja di CV. Amanah Abadi Property akan tetapi staff tersebut tidak ada yang bisa di hubungi. Dan sekarang ini saksi tidak ada komunikasi dengan pihak CV. Amanah Abadi Property;

- Bahwa saksi memiliki bukti:

- a. 1 (satu) lembar kwitansi pembayaran dengan nominal Rp. 40.000.000,- (empat puluh Sembilan juta rupiah);
- b. 1 (satu) bundle surat perjanjian gadai kontrak hunian tertanggal 2023;
- c. 1 (satu) surat kesepakatan penegasan berakhirnya perjanjian tertanggal 5 Februari 2024;

Terhadap keterangan Saksi tersebut, Terdakwa memberikan pendapat tidak keberatan dan membenarkan;

10. ASEP SUTISNA BIN ENKOS KOSASIH, dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi membenarkan keterangan yang telah Saksi berikan sebagaimana termuat dalam Berita Acara Pemeriksaan (BAP) Penyidik di Polres Sukabumi Kota;
- Bahwa saksi bekerja di CV. Amanah Abadi Property sebagai Tim Lokasi Lapangan dengan tugas Saksi adalah mencari lokasi rumah yang akan dikontrakan sesuai dengan kebutuhan dari Tim Marketing dan Saksi bertanggungjawab kepada Tim Marketing;
- Bahwa yang saksi ketahui CV. Amanah Abadi Property bergerak dalam bidang Investasi Rumah Kontrakan dan yang saksi cari lokasi kontrakannya di daerah Sukabumi Kota dan Kabupaten Sukabumi;
- Bahwa Saksi menjelaskan keuntungan yang saksi dapatkan bervariasi dari yang terendah Rp. 76.000,- (tujuh puluh enam ribu rupiah) dan yang paling tinggi sebesar Rp. 273.000,- (dua ratus tujuh puluh ribu rupiah) serta saksi mendapatkan uang makan sebesar Rp. 450.000,- (empat ratus lima puluh ribu rupiah) namun sudah tidak pernah terima dari bulan Januari 2024;
- Bahwa Saksi jelaskan Saksi mendatangi pemilik rumah yang akan dikontrakan kemudian saksi menanyakan berapa harga perbulannya kemudian saksi memfoto dan memvideokan lalu memberikan kepada Tim Marketing dan apabila tidak cocok saksi mencari lagi lokasi yang lain namun apabila ada yang cocok investor tersebut mendatangi lokasi rumah dengan Tim Marketing kemudian saksi menunjukan rumahnya dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

apabila ada kendala ataupun ada yang ditanyakan maka langsung ditanyakan kepada marketing;

- Bahwa Saksi menjelaskan apabila ada investor yang setuju dengan kontrak dan lokasi rumah, maka saksi menjelaskan kepada pemilik rumah bahwa rumah tersebut akan di kontrakan ke investor CV. Amanah Abadi Property, kemudian saksi juga memastikan rumah tersebut aman tidak dalam artian tidak ada sangkutan hutang dengan Bank;

- Bahwa investor yang sudah setuju dengan rumah yang akan dikontrakan, dipertemukan secara langsung dengan pemilik rumah;

- Bahwa pemilik rumah membuat kesepakatan dengan CV. Amanah Abadi Properti bukan dengan Investor, kemudian Tim Marketing memberikan Formulir yang diisi oleh pemilik rumah dan yang melakukan pembayaran yaitu Tim Marketing lalu yang saksi ketahui Tim Marketing membayar ke pemilik rumah setiap bulan;

- Bahwa yang saksi ketahui yaitu mendapatkan kontrakan rumah yang dibayarkan oleh CV. Amanah Abadi Property, kemudian apabila kontrak selesai uang Investor akan dikembalikan seluruhnya dan ada potongan sebesar 5% dari kontrak untuk biaya administrasi;

- Bahwa saksi tidak mengetahui siapa yang mengelola keuangan di CV. Amanah Abadi Property;

- Bahwa Saksi menjelaskan yang melakukan pembayaran yaitu CV. Amanah Abadi Properti dalam hal ini menunjuk Tim Marketing yang membayar ke pemilik rumah, sistem pembayaran bisa di Transfer atau secara Cash;

- Bahwa Saksi menjelaskan yang melakukan pembayaran keuntungan dari CV. Amanah Abadi Properti kepada saksi adalah Saksi Erni selaku Accounting dan pembayarannya secara Cash kepada saksi pada saat Investor sudah setuju dengan Kontrak;

Terhadap keterangan Saksi tersebut, Terdakwa memberikan pendapat tidak keberatan dan membenarkan;

11. ERNI ALS ERNI BINTI HERU PAHRUDIN, dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi membenarkan keterangan yang telah Saksi berikan sebagaimana termuat dalam Berita Acara Pemeriksaan (BAP) Penyidik di Polres Sukabumi Kota;

Halaman 48 dari 77 Putusan Nomor 103/Pid.B/2024/PN Skb

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 Saksi bekerja di CV. Amanah Abadi Property sejak bulan Oktober 2023 sampai dengan sekarang, dan saksi bekerja sebagai Accounting di CV. Amanah Abadi Property;
- Bahwa tugas dan tanggung jawab saksi adalah mengingatkan kepada Direktur Terdakwa Hendrik untuk melakukan pembayaran kepada pemilik rumah, memberikan data pembayaran kontrakan kepada Direktur Terdakwa Hendrik yang mana data tersebut saksi peroleh dari Saksi Daden;
- Bahwa sepengetahuan saksi CV. Amanah Abadi Property tersebut bergerak dalam bidang gadai kontrak hunian isi;
- Bahwa alamat kantor CV. Amanah Abadi Property tersebut berada di Jl. Sawahbera Kel. Dayeuhluhur Kec. Warudoyong Kota Sukabumi dan Direktur dari CV. Amanah Abadi Property tersebut adalah Terdakwa Hendrik;
- Bahwa karyawan yang bekerja di CV. Amanah Abadi Property adalah sebagai berikut Dirketur yaitu Terdakwa Hendrik, Wakil Direktur yaitu Adrian, General Manager yaitu H. Roni, Admin 1 yaitu Saksi Daden, Admin 2 yaitu Saksi Nadya, Accounting yaitu Saksi Erni, Marketing 1 yaitu Saksi Heni, Marketing 2 yaitu Saksi Teti alias Elis, Marketing 3 Saksi Saudari Febri, dan Team Lokasi ada Saudari Asep, Doni, Romi, Wildan dan Bayu;
- Bahwa uang dari investor yang diterima melalui transfer maupun cash langsung diserahkan kepada Direktur CV. Amanah Abadi Property yaitu Terdakwa Hendrik;
- Bahwa mekanisme pembayaran kepada pemilik rumah tersebut dengan cara transfer dari Direktur Terdakwa Hendrik kepada pemilik rumah, adapun yang diserahkan melalui Saksi Teti Alias Elis (Marketing) dengan cara memberikan uang tunai secara langsung kepada pemilik rumah;
- Bahwa dapat saksi jelaskan bahwa keuntungan yang diperoleh oleh Marketing sebesar 5% dari kontrak hunian isi yang di setuju oleh investor bersama dengan CV. Amanah Abadi Property, namun untuk perhitungan keuntungan Team Lokasi saksi tidak mengetahuinya;
- Bahwa yang membuat dokumen perjanjian kontrak adalah Saksi Daden dan Saksi Nadya selaku Admin dari CV. Amanah Abadi Property;
- Bahwa gaji yang diterima oleh Saksi sebesar Rp.1.300.000.- (satu juta tiga ratus ribu rupiah) per bulan, dan saksi menerima uang makan sebesar Rp. 15.000.- (lima belas ribu rupiah) per hari;

Halaman 49 dari 77 Putusan Nomor 103/Pid.B/2024/PN Skb



- Bahwa mekanisme pembayaran gaji dengan cara di transfer melalui rekening milik Direktur Terdakwa Hendrik kepada masing masing karyawan CV. Amanah Abadi Property;

- Bahwa yang Saksi ketahui investor mendapatkan keuntungan berupa mengisi rumah yang sudah disepakati dalam kontrak dan dijanjikan akan dikembalikan uang sesuai dengan kontrak, serta hanya diberikan potongan sebesar 5% dari uang yang sebelumnya investor serahkan kepada CV. Amanah Abadi Property;

Terhadap keterangan Saksi tersebut, Terdakwa memberikan pendapat tidak keberatan dan membenarkan;

12. LIPA APRIANTI BINTI MAMAN SUPARMAN, dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi membenarkan keterangan yang telah Saksi berikan sebagaimana termuat dalam Berita Acara Pemeriksaan (BAP) Penyidik di Polres Sukabumi Kota;

- Bahwa Saksi korban dari penipuan dan atau penggelapan investasi gadai rumah senilai Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah);

- Bahwa uang sejumlah Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) tersebut adalah milik Saksi pribadi;

- Bahwa awalnya Saksi mencari gadai rumah lalu saksi dikenalkan kepada saksi heni yang mana mengenal saksi heni tersebut dari Facebook, pada saat itu saksi bertemu dengan saksi heni di rumah yang sekarang saksi isi, kemudian saksi diarahkan oleh saksi heni ke kantor CV. Amanah Abadi Property, pada saat itu saksi mengborol dengan saksi Heni serta saksi H. Roni, yang mana saksi heni menjelaskan bahwa saksi bukan gadai rumah melainkan investasi gadai yang mana uang akan dikembalikan sepenuhnya setelah masa kontrak habis selama 1 tahun dan Sdri. HENI menjelaskan bahwa uang milik saksi diputar ke dalam investasi di bidang proyek perumahan sambil menunjukan foto yang terpasang di dinding kantor, setelah saksi menyetujuinya kemudian dibuatkan Surat Perjanjian Investasi Kontrak Hunian Isi, serta dibuatkan Kwitanasi tertanggal 30 Januari 2024 ditandatangani oleh Terdakwa Hendrik dan tanda terima kunci yang ditandatangani oleh saksi, namun sekarang ini saksi sudah disuruh pergi oleh pemilik rumah;

- Bahwa yang membuat yakin dan percaya saksi terhadap para pelaku tersebut bahwa Saksi Heni menjelaskan bahwa uang saksi akan kembali sepenuhnya setelah 1 tahun habis kontrak dan Saksi H. Roni



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjelaskan uang yang saksi serahkan diputar ke dalam investasi di bidang proyek sambil memperlihatkan foto pembangunan dan rumah yang ditempel di dinding kantor CV. Amanah Abadi Property;

- Bahwa menurut keterangan Sdr. H. Asep pemilik rumah bahwa rumah tersebut hanya 3 bulan saja dan bukan digadai, sehingga pemilik rumah menyuruh saksi pergi;

- Bahwa saksi memiliki bukti berupa:

- a. 1 (satu) lembar kwitansi sejumlah Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) tertanggal 30 Januari 2024 ditandatangani oleh TERDAKWA HENDRIK selaku Direktur;
- b. 1 (satu) bundle Surat Perjanjian investasi antara saksi dengan Sdr. HENDRI selaku direktur CV. AMANAH ABADI PROPERTY;
- c. 1 (satu) lembar tanda terima Kunci;

- Bahwa Saksi mengalami Kerugian Materil sejumlah Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah);

Terhadap keterangan Saksi tersebut, Terdakwa memberikan pendapat tidak keberatan dan membenarkan;

13. LINDA BINTI TAMI, dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi membenarkan keterangan yang telah Saksi berikan sebagaimana termuat dalam Berita Acara Pemeriksaan (BAP) Penyidik di Polres Sukabumi Kota;

- Bahwa Saksi mengalami penipuan atau penggelapan uang senilai Rp. 39.000.000,- (tiga puluh sembilan juta rupiah) untuk nominal gadai rumah yang terlaksana oleh saksi namun tidak dikembalikan oleh pihak PT. Amanah Abadi Property;

- Bahwa uang senilai Rp. 39.000.000,- (tiga puluh sembilan juta rupiah tersebut) adalah milik saksi pribadi;

- Bahwa yang saksi ketahui CV Amanah Abadi Property menawarkan rumah tersebut dapat dihuni oleh saksi atau investor dalam kurun waktu bervariasi sedangkan untuk saksi menghuni rumah kurun waktu 1 tahun, setelah selesai 1 tahun uang yang diinvestasikan akan dikembali dengan potongan jasa biaya administrasi sebesar 5% (1.950.000) maka hak pengembalian yang diterima oleh saksi sebesar Rp. 37.050.000,- akan tetapi pada hari senin tanggal 08 April 2024 Saksi H. Roni selaku pegawai CV. Amanah Abadi Property memberikan uang kepada saksi sebesar Rp. 2.000.000,- dengan mengatakan sebagai bentuk keseriusan

Halaman 51 dari 77 Putusan Nomor 103/Pid.B/2024/PN Skb

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)



bahwa pada akhir april ini akan dilunasi, dan sampai dengan sekarang ini tidak ada komunikasi;

- Bahwa rumah yang saksi huni sebagai rumah gadai ada di Perum Mahir Blok D14 Rt. -/- Ds. Cikukulu Kec. Cisaat Kab. Sukabumi, milik saudara Rina;

- Bahwa peran Saksi Heni sebagai sales yang mana ia menawarkan kepada saksi tentang gadai rumah tersebut dengan menjelaskan uang kembali hanya potongan 5% dan bisa menempati rumah tersebut tanpa membayar lagi sedangkan Saksi Elis berperan sebagai bendahara yang mana ia menjelaskan kembali terkait perjanjian dan menghitung uang dari saksi sedangkan Saksi Adrian berperan sebagai wakil direktur dan menandatangani surat perjanjian antara saksi dengan CV. Amanah Abadi Property, namun untuk yang membuatnya saksi tidak mengetahui yang mana pada saat itu ia menjelaskan juga bahwa uang milik saksi investasi kena proyek;

- Bahwa ketiga orang tersebut menunjukan sambil menjelaskan kepada saksi foto-foto terkait dengan korban yang sudah menginvestasikan sebelumnya;

- Bahwa Saksi memiliki bukti:

- a. 1 (satu) lembar kwitansi pembayaran dengan nominal Rp. 39.000.000,- (tiga puluh Sembilan juta rupiah);
- b. 1 (satu) bundle surat perjanjian gadai kontrak hunian tertanggal 29 Maret 2023;
- c. 1 (satu) surat kesepakatan penegasan berakhirnya perjanjian tertanggal 5 Februari 2024;

Terhadap keterangan Saksi tersebut, Terdakwa memberikan pendapat tidak keberatan dan membenarkan;

14. OMAN ROHMANA BIN UHI RUHIYAT, dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi membenarkan keterangan yang telah Saksi berikan sebagaimana termuat dalam Berita Acara Pemeriksaan (BAP) Penyidik di Polres Sukabumi Kota;

- Bahwa yang saksi ketahui penipuan dan atau penggelapan uang senilai Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) untuk nominal hunian gadai namun tidak dikembalikan oleh pihak CV. Amanah Abadi Property;

- Bahwa uang senilai Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah tersebut) adalah milik saksi pribadi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang saksi ketahui CV Amanah Abadi Property melakukan penipuan dan atau penggelapan terhadap saksi, dengan cara menawarkan Hunian Gadai dengan besaran uang yang diinvestasikan di CV Amanah Abadi Property, yang mana rumah tersebut dapat dihuni oleh saksi atau investor dalam kurun waktu bervariasi sedangkan untuk saksi dalam kurun waktu 1 tahun, setelah selesai 1 tahun uang yang diinvestasikan akan dikembali dengan potongan jasa biaya administrasi sebesar 5% (750.000) maka hak pengembalian yang diterima oleh saksi sebesar Rp. 14.250.000,- akan tetapi apabila lewat dari jatuh tempo 14 Februari 2024 maka harus dikembalikan utuh namun sampai dengan sekarang tidak ada pengembalian uang gadai hunian tersebut oleh CV. AMANAH ABADI PROPERTY;

- Bahwa rumah yang saksi gadai di Jl. Garuda Kp. Legok Rt. 03/02 Kel. Sindangpalay Kec. Cibeureum Kota Sukabumi, milik Sdr. Nunung;

- Bahwa yang saksi ketahui saudara Nunung bertempat tinggal di belakang rumah yang saksi tempati Jl. Garuda Kp. Lehorok Rt. 03/02 Kel. Sindangpalay kec, Cibeureum Kota Sukabumi;

- Bahwa peran saudara wiladan berperan sebagai sales yang mana ia menawarkan kepada saksi tentang gadai rumah tersebut dengan menjelaskan uang kembali hanya potongan 5% dan bisa menempati rumah tersebut tanpa membayar lagi, saudara Nanang berperan sebagai sales sama seperti WILDAN sedangkan saksi Adrian berperan sebagai wakil direktur dan menandatangani surat perjanjian antara saksi dengan CV. Amanah Abadi Property, namun untuk yang membuatnya saksi tidak mengetahui;

- Bahwa Saksi memiliki bukti surat pernyataan tertanggal 22 Maret 2024 yang menjelaskan dengan kelebihan jatuh tempat hingga 29 Maret;

- Bahwa saksi belum pernah melakukan penagihan secara tertulis;

- Bahwa Saksi menyerahkan uang sejumlah Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) tersebut dengan cara di transfer ke rekening Bank BCA atas nama Terdakwa Hendrik dengan nomor 1810745602 dari rekening bank BCA dengan nomor 0380900271;

- Bahwa Saksi menjelaskan dari CV. Amanah Abadi Properti pernah telat bayar kontrakan kepada saudara Nunung;

- Bahwa Saksi memiliki bukti:

- a. 1 (satu) lembar kwitansi pembayaran dengan nominal Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah);

Halaman 53 dari 77 Putusan Nomor 103/Pid.B/2024/PN Skb

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)



b. 1 (satu) bundle surat perjanjian gadai kontrak hunian tertanggal 14 Maret 2023;

c. 1 (satu) surat pernyataan jatuh tempat tertanggal 22 Maret 2024;

Terhadap keterangan Saksi tersebut, Terdakwa memberikan pendapat tidak keberatan dan membenarkan;

15. A. BAYU. S BIN SOBIRIN (ALM), dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi membenarkan keterangan yang telah Saksi berikan sebagaimana termuat dalam Berita Acara Pemeriksaan (BAP) Penyidik di Polres Sukabumi Kota;

- Bahwa Saksi menjelaskan hubungan saksi dengan CV. Amanah Abadi Property adalah saksi bekerja harian lepas di CV. Amanah Abadi Property bukan karyawan tetap dan tidak mendapat upah atau gaji. Namun kalau ada yang menyuruh saksi dari pihak CV. Amanah Abadi Property melakukan pencarian rumah kontrakkan maka saksi diberi uang bensin sebesar Rp 15.000,- (lima belas ribu rupiah). Dan apabila dalam hal saksi mencari rumah yang dikontrakkan dan berhasil maka saksi diberi uang oleh Terdakwa Hendrik sebesar Rp 125.000,- (seratus dua puluh lima ribu rupiah) sampai dengan Rp 150.000.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

- Bahwa Saksi menjelaskan yang saksi ketahui yang bekerja di CV. Amanah Abadi Property yaitu Terdakwa Hendrik sebagai Direktur, Saksi Andrian sebagai Wakil Direktur, Saksi Roni, Saksi Heni sebagai Marketing, Saksi Elis sebagai Marketing dan Saksi Febrian sebagai Marketing;

- Bahwa Saksi menjelaskan cara saksi mencari rumah untuk hunian kontrakkan di CV. Amanah Abadi Property tersebut yaitu apabila ada perintah dari Saksi Heni, Elis dan Febrian untuk dicarikan rumah kontrakkan maka saksi pun bergerak untuk mencarikan rumah kontrakkan dan apabila ada maka saksi meneruskan lagi kepada yang menyuruh saksi tersebut dari pihak CV. Amanah Abadi Property;

- Bahwa yang memberikan keuntungan untuk Saksi apabila berhasil mendapatkan hunian kontrakkan yang ditempati oleh pihak investor yaitu Terdakwa Hendrik;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi bekerja sebagai buruh harian lepas di CV. Amanah Abadi Property semenjak bulan Desember 2022 dengan tugas serabutan bekerja di CV. Amanah Abadi Property;

Terhadap keterangan Saksi tersebut, Terdakwa memberikan pendapat tidak keberatan dan membenarkan;

16. ADRIAN BIN DEDI SUTEDI (ALM), dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi membenarkan keterangannya pada Berita Acara Pemeriksaan Penyidik di Polres Sukabumi Kota;

- Bahwa Saksi bekerja di CV. Amanah Abadi Property Sukabumi sejak tahun 2021 dan jabatan Saksi merupakan General Manager, awalnya saksi diajak oleh Terdakwa Hendrik yang merupakan Direktur dari CV. Amanah Abadi Property yang merupakan Ayah sambung dari Saksi;

- Bahwa tugas dan tanggungjawab Saksi melakukan *Memorandum of Understanding (MoU)* dengan Investor dan juga ikut mencari Investor;

- Bahwa CV. Amanah Abadi Investor Property bergerak dibidang investasi kontrak hunian isi dimana investor menyimpan uang di CV. Amanah Abadi Property dengan mendapatkan penempatan rumah kontrakan yang dibayarkan oleh pihak kantor dan pihak investor tidak mendapatkan keuntungan berupa uang hanya penempatan kontrakan tersebut sampai dengan masa berlaku perjanjian;

- Bahwa Susunan Struktural dari CV. Amanah Abadi Property yaitu Terdakwa Hendrik sebagai Direktur Utama, Saksi dan Saksi H. Roni sebagai General Manager, Saksi Erni sebagai Accounting, Saksi Daden sebagai Administrasi, Saudari Nadia sebagai Administrasi, Saksi Heni dan Saksi Teti sebagai Marketing, Saksi Galih sebagai Marketing dan pencari lokasi hunian kontrakan, dan Saudara Asep, A. Bayu dan Romi sebagai pencari lokasi hunian kontrakan;

- Bahwa awalnya para marketing membawa para investor ke kantor CV. Amanah Abadi Property kemudian diberikan penjelasan perihal rumah gadaian lalu apabila pihak dari investor setuju maka dibuatkan Surat Perjanjian Gadai Kontrak Hunian lalu dilakukan Perjanjian Gadai Kontrak Hunian dan untuk investasi diterima oleh bagian accounting yaitu saksi. ERNI dan setelah itu dilaporkan sekaligus disetorkan kepada Terdakwa Hendrik;

- Bahwa investasi rumah gadaian merupakan kebohongan karena sebenarnya CV. Amanah Abadi Property dalam hal Surat Perjanjian

Halaman 55 dari 77 Putusan Nomor 103/Pid.B/2024/PN Skb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Gadai Kontrak Hunian adalah mengatakan menempati rumah gadai kepada para investor namun pada kenyataan bahwa hal tersebut adalah bohong yang mana adalah pihak CV. Amanah Abadi Property sewa kontrak kepada pemilik rumah;

Terhadap keterangan Saksi tersebut, Terdakwa memberikan pendapat tidak keberatan dan membenarkan;

17. HENI MARLINA BINTI MAMAN SURATMAN, dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi membenarkan keterangannya pada Berita Acara Pemeriksaan Penyidik di Polres Sukabumi Kota;
- Bahwa CV. AMANAH ABADI PROPERTY bergerak dalam bidang Gadai Kontrak Hunian Isi/ Investasi dan bloker kepadapara nasabah / konsumen;
- Bahwa hubungan Saksi dengan pihak CV. Amanah Abadi Properti adalah hubungan kerja di mana posisi Saksi di CV. Amanah Abadi Properti tersebut adalah sebaagai Marketing yang mempunyai tugas sebagai yang menawarkan produk yang di tawarkan oleh CV. Amanah Abadi Properti;
- Bahwa Saksi di CV. Amanah Abadi Property bekerja sejak bulan Juni 2023 sampai dengan sekarang. Saksi menjabat sebagai Marketing yang mempunyai tugas pokok mencari nasabah yang akan melakukan investasi di CV. Amanah Abadi Property. Namun selain sebagai marketing terkadang tersangka juga mencarikan lokasi hunian yang akan dikontrak oleh nasabah yang ,melakukan investasi di CV. Amanah Abadi Property apabila Saksi mendapatkan Investor maka Saksi mendapat uang fee sebesar 5 % dari nominal per konsumennya;
- Bahwa yang membuat Investor tertarik untuk melakukan Investasi di CV. Amanah Abadi Property karena melihat dan mambaca MOU yang di janjikan oleh CV. AMANAH ABADI PROPERTY diantaranya sesuai kontrak yang mereka ambil atau pilih Min 1 tahun dan max 2 tahun artinya konsumen boleh menempati rumah gadai dan setelah habis kontrak uang akan kembali dan hanya di potong sebesar 5 % dari nominal, mungkin karena itu konsumen tertarik dari pada mereka mengontrak rumah dan apabila pihak CV Amanah Abadi Properti lambat mengembalikan uang mereka maka pihak CV. Amanah Abadi Property akan di kenakan cas sebesar 5 % dari uang nominal yang di serahkan kepada CV. Amanah Abadi Property;

Halaman 56 dari 77 Putusan Nomor 103/Pid.B/2024/PN Skb

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 pemilik dari CV. Amanah Abadi Property adalah Terdakwa Hendrik yang bertindak sekaligus sebagai Direkturnya;

- Bahwa penyerahan uang yang diterima dari para Investor diserahkan kepada admin keuangan yaaitu Saksi ERNI dan kadang langsung ke Direktur yaitu Terdakwa Hendrik;

Terhadap keterangan Saksi tersebut, Terdakwa memberikan pendapat tidak keberatan dan membenarkan;

18. TETI ROHAYATI Alias ELIS BINTI RUKMAN, dibawah sumpah pada menerangkan pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi membenarkan keterangannya pada Berita Acara Pemeriksaan Penyidik di Polres Sukabumi Kota;

- Bahwa CV. Amanah Abadi Property bergerak dibidang investasi kontrak hunian isi maksudnya investor menyimpan uang di CV. Amanah Abadi Property dengan mendapatkan penempatan rumah kontrakkan yang dibayarkan oleh pihak kantor dan pihak investor tidak mendapatkan keuntungan berupa uang hanya penempatan kontrakkan tersebut sampai dengan masa berlaku perjanjian;

- Bahwa tugas Saksi di CV. Amanah Abadi Property adalah sebagai pencari seorang investor yang hendak menanamkan uang untuk investasi dan mendapatkan penempatan atau mengisi rumah hunian kontrakkan yang dikotrakkan oleh pihak CV. Amanah Abadi Property;

- Bahwa dalam Saksi tidak mendapatkan upah/ gaji di CV. Amanah Abadi Property namun setiap hari mendapatkan uang bensin sebesar Rp 15.000,- (lima belas ribu)/perhari dan mendapatkan uang fee (keuntungan) dari investor yang masuk menyimpan uang di CV. Amanah Abadi Property sebesar 5% (lima persen) dari uang yang diinvestkan;

- Bahwa rincian aliran dana dari investor sampai kepada CV. Amanah Abadi Property yaitu awalnya investor menyerahkan uang kepada Direktur yaitu Terdakwa Hendrik kemudian Terdakwa HENDRIK memberikan uang pembayaran kontrakkan berikut bonus fee atau keuntungan 5% (lima persen) kepada Admin Saksi Erni dan dari Saksi Erni diberikan uang pembayaran kontrakkan berikut bonus fee atau keuntungan 5% (lima persen) kepada Saksi sebagai pencari yang mendapatkan investor;

- Bahwa cara Saksi mempengaruhi Investor yaitu awalnya Saksi menjelaskan Investasi gada dikantor CV. Amanah Abadi Property dengan cara diberikan penempatan rumah kontrakkan selama masa perjanjian

Halaman 57 dari 77 Putusan Nomor 103/Pid.B/2024/PN Skb



berlaku dan kemudian untuk pengembalian pokok investasi hanya dipotong hanya 5% (lima persen) saja dari nilai pokok investasi lalu apabila ada kecocokan akan rumah gadai tersebut maka Investor memberikan uang kepada CV. Amanah Abadi Property dengan diterima oleh Terdakwa Hendrik dikantor CV. Amanah Abadi Property dan dibuatkan tanda terima uang dan juga dibuat Surat Perjanjian Investasi Kontrak Hunian Isi;

- Bahwa dalam hal uang yang diterima oleh CV. Amanah Abadi Property dari para investor digunakan untuk apa saja Saksi tidak mengetahuinya karena yang mengetahui itu adalah Terdakwa Hendrik;

Terhadap keterangan Saksi tersebut, Terdakwa memberikan pendapat tidak keberatan dan membenarkan;

19. H. RONI MANSYUR BIN DILI, dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi membenarkan keterangannya pada Berita Acara Pemeriksaan Penyidik di Polres Sukabumi Kota;

- Bahwa Saksi bekerja di CV. Amanah Abadi Property awalnya ditunjuk sebagai Koordinator lapangan proyek property, namun sebaliknya Saksi ditugaskan untuk menjelaskan sistem program yang ada di CV. Amanah Abadi Property, seperti menjelaskan kepada calon investor yang akan menginvestasikan uang untuk kontrak rumah hunian isi;

- Bahwa harusnya tugas Saksi sebagai koordinator lapangan yaitu untuk mencari lokasi untuk membuat Perumahan, namun tugas yang sebenarnya yaitu untuk membantu menjelaskan sistem program kontrak hunian isi atau menjelaskan kepada investor yang akan menginvestasikan uangnya ke CV. Amanah Abadi Property dalam hal ini untuk kontrak rumah hunian isi;

- Bahwa sistem kerja yang dilakukan CV. Amanah Abadi Property adalah sebagai berikut, awalnya Tim Marketing marketing mencari calon investasi/buyer melalui sosial media ataupun secara langsung mendatangi calon investor setelah mendapatkan calon investor tersebut Marketing langsung membawanya ke kantor CV. Amanah Abadi Property, setelah sampai dikantor calon investor tersebut diberikan penjelasan oleh Marketing, apabila penjelasan tersebut kurang dipahami oleh calon investor maka marketing meminta bantuan kepada Saksi selaku koordinator lapangan untuk itu menjelaskan perihal sistem program kontrak rumah hunian isi kepada calon investor lalu apabila calon



investor menyetujui kontrak tersebut maka tim lapangan membawa calon investor untuk ikut melakukan pencarian atau survey ke lokasi rumah yang akan ditempati oleh calon investor, ketika dikantor langsung dibuatkan Perjanjian antara Direktur Terdakwa Hendrik yang mewakili CV. Amanah Abadi Properti dengan Investor dengan sejumlah uang yang telah disepakati kontrak 1 tahun atau maksimal 2 tahun dengan iming-iming uang investasi tersebut akan dikembalikan kepada calon investor sesuai dengan jumlah yang diinvestasikan setelah kontrak selesai akan ada potongan uang sebesar 5% (lima persen) dari jumlah uang yang diinvestasikan, lalu pembayaran dilakukan dan diserahkan kepada Terdakwa Hendrik;

Terhadap keterangan Saksi tersebut, Terdakwa memberikan pendapat tidak keberatan dan membenarkan;

20. GALIH PRATAMA BIN WAWAN SETIAWAN, dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi membenarkan keterangannya pada Berita Acara Pemeriksaan Penyidik di Polres Sukabumi Kota;
- Bahwa CV. Amanah Abadi Property bergerak dibidang investasi kontrak hunian isi maksudnya investor menyimpan uang di CV. Amanah Abadi Property dengan mendapatkan penempatan rumah kontrakan yang dibayarkan oleh pihak kantor dan pihak investor tidak mendapatkan keuntungan berupa uang hanya penempatan kontrakan tersebut sampai dengan masa berlaku perjanjian;
- Bahwa Susunan Struktural dari CV. Amanah Abadi Property yaitu Terdakwa Hendrik sebagai Direktur Utama, Saksi Adrian dan Saksi H. Roni sebagai General Manager, Saksi Erni sebagai Accounting, Saksi Daden sebagai Administrasi, Saudari Nadia sebagai Administrasi, Saksi Heni dan Saksi Teti sebagai Marketing, Saksi sebagai Marketing dan pencari lokasi hunian kontrakan, dan Saudara Asep, A. Bayu dan Romi sebagai pencari lokasi hunian kontrakan;
- Bahwa dalam hal uang yang diterima oleh CV. Amanah Abadi Property dari para investor digunakan untuk apa saja Saksi tidak mengetahuinya karena itu adalah yang mengetahui adalah pihak direktur namun untuk sebagian dibayarkan untuk pembayaran sewa rumah kontrakan dan sebagian lagi Saksi tidak mengetahuinya dan sumber uang untuk membayar kontrakan para investor adalah dari transaksi-transaksi para investor tersebut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa rincian aliran dana dari investor sampai kepada CV. Amanah Abadi Property yaitu awalnya investor menyerahkan uang kepada Direktur Terdakwa Hendrik kemudian Terdakwa HENDRIK memberikan uang pembayaran kontrakkan berikut bonus fee atau keuntungan 5% (lima persen) kepada Admin Sdri. ERNI dan dari Sdri. ERNI diberikan uang pembayaran kontrakkan berikut bonus fee atau keuntungan 5% (lima persen) kepada tersangka sebagai pencari yang mendapatkan investor;

Terhadap keterangan Saksi tersebut, Terdakwa memberikan pendapat tidak keberatan dan membenarkan;

Menimbang bahwa Terdakwa di persidangan telah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Terdakwa merupakan pendiri awal dari CV. Amanah Abadi Property Sukabumi sejak 2021 dan merupakan Direktur dari CV. Amanah Abadi Property;
- Bahwa CV. Amanah Abadi Property bergerak dibidang Developer, broker, jual/beli properti, perdagangan besar dan kecil, kontraktor dan development;
- Bahwa Struktural yang bekerja didalam CV. Amanah Abadi Property yaitu Direktur Utama Terdakwa (Terdakwa sendiri) sesuai dengan akta pendirian, namun untuk yang lain-lain seperti Saksi H. Roni (General Manager), Saksi Eerni (Accounting), Saksi Daden (administrasi), Saksi Adrian (Administrasi), Saksi Nadia (Administrasi), Saksi Heni (Marketing), Saksi Teti Alias Elis (Marketing), Saksi Galih Pratama (Marketing dan pencari lokasi hunian kontrakkan), Saksi Asep (pencari lokasi hunian kontrakkan), Saksi A. Bayu (pencari lokasi hunian kontrakkan) dan Saksi ROMI (pencari lokasi hunian kontrakkan) berdasarkan penunjukkan Terdakwa saja tidak ditetapkan dalam akta pendirian;
- Bahwa Terdakwa sebagai Direktur memiliki tugas dan tanggungjawab di CV. Amanah Abadi Property yaitu yang terkait dengan konsumen, hal-hal pertanggungjawaban terhadap konsumen perihal pembayaran dan atau pengembalian uang kontrak atau gadai hunian, mengurus keuangan, memberikan keuntungan atau fee bonus kepada marketing, pembayaran atau pengembalian uang pokok gadai dan menerima uang dari para investor atau penggadai;
- Bahwa dalam hal ini mencari investor untuk gadai hunian rumah artinya marketing mencari investor yang hendak membutuhkan gadai rumah di

Halaman 60 dari 77 Putusan Nomor 103/Pid.B/2024/PN Skb

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

media sosial seperti facebook kemudian investor memberikan uang investasi sebesar yang disepakati dan setelah itu investor akan menempati rumah hunian selama masa perjanjian berlaku lalu apabila sudah lewat masa berlaku maka pihak CV. Amanah Abadi Property akan mengembalikan uang investor sebesar yang pada awal memberikan uang kepada CV. Amanah Abadi Property dengan potongan 5% (lima persen) dan apabila pihak CV. Amanah Abadi Property lambat mengembalikan uang atau lewat dari satu bulan masa perjanjian berakhir maka pihak CV. Amanah Abadi Property mengembalikan uang investor sebesar yang diberikan investor tanpa ada pemotongan sama sekali;

- Bahwa uang yang diterima oleh CV. Amanah Abadi Property dari para investor digunakan untuk membayar kontrakan atau sewa kepada pemilik kontrakan jadi istilahnya adalah menutupi sewa kontrak yang sudah berjalan sebelumnya dan sewa yang belum dibayar maka ditutupi dengan adanya investor-investor baru agar yang sudah berjalan sebelum yang baru dapat tertutup/ berjalan pembayaran kontrakan atau hunian tersebut;
- Bahwa rincian aliran dana dari investor sampai kepada CV. Amanah Abadi Property yaitu awalnya investor menyerahkan uang kepada Direktur yaitu Terdakwa sendiri kemudian setelah Terdakwa menerima uang maka Terdakwa memberikan uang pembayaran kontrakan berikut bonus fee atau keuntungan 5% (lima persen) kepada Admin Sdri. ERNI dan dari Sdri. ERNI diberikan uang pembayaran kontrakan berikut bonus fee atau keuntungan 5% (lima persen) kepada marketing sebagai pencari yang mendapatkan investor.
- Bahwa yang melakukan transaksi dengan para investor adalah Terdakwa sendiri secara langsung dan yang menerima uang pun Terdakwa juga secara langsung, kemudian yang sudah melakukan investasi gadai hunian di CV. Amanah Abadi Property sudah ada sekitar kurang lebih 186 (seratus delapan puluh enam) orang data terlampir;
- Bahwa Terdakwa hanya iming-iming saja dalam hal kontrakan selama perjanjian berjalan agar para investor yakin dan dapat memberikan uang kepada Terdakwa, yang mana diketahui bahwa Terdakwa tidak sampai full membayar kontrakan dan tidak melakukan gadai dengan para pemilik rumah hunian.
- Bahwa Terdakwa jelaskan dalam hal ini uang para investor dalam artian hanya digunakan untuk membayar kontrakan-kontrakan yang sebelumnya sudah berjalan dan bukan untuk digunakan dalam hal investasi proyek atau

Halaman 61 dari 77 Putusan Nomor 103/Pid.B/2024/PN Skb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

apapun yang dapat menghasilkan kembali uang untuk menutupi atau membayar kontrak-kontrak yang berjalan;

- Bahwa Terdakwa sudah melakukan kebohongan kepada para investor yang mana Terdakwa mengatakan dalam perjanjian bahwa melakukan gadai kontrak namun pada kenyataannya Terdakwa kepada para pemilik hunian melakukan kontrak atau sewa kontrak sehingga para investor ditagih uang sewa saat sudah habis masa sewa bukan gadaian;

- Bahwa Saksi Heni Saksi Elis dan Saksi Galih Pratama sebagai pencari investor benar mendapatkan keuntungan atau bonus dari CV. Amanah Abadi Property sebesar 5% (lima persen) dari pokok investasi dan bonus uang tersebut diberikan oleh Terdakwa sendiri dengan sumber uang dari investor itu sendiri sedangkan Saksi H. Roni Mansyur sebagai General Manager atau wakil direktur mendapatkan keuntungan atau bonus dari CV. Amanah Abadi Property apabila ada transaksi dan upah atau gaji perbulan sebesar Rp 2.000.000,- (dua juta rupiah) dan bonus uang tersebut dari Terdakwa sendiri dengan sumber uang dari investor itu sendiri;

- Bahwa Terdakwa selain menggunakan uang tersebut untuk membayar kontrak rumah hunian para investor dan juga membayar fee keuntungan kepada marketing, maka Terdakwa gunakan uang para investor-investor tersebut untuk kepentingan pribadi Terdakwa seperti sebagai berikut:

a. Membeli kendaraan mobil merk Opel Blazer seharga Rp 30.000.000, (tiga puluh juta rupiah), kendaraan mobil Timor seharga Rp 18.000.000,- (delapan belas juta rupiah), kendaraan mobil pick-up seharga Rp 15.000.000,- (lima belas juta rupiah);

b. Kendaraan sepeda motor merk Minerva warna biru seharga Rp 3.000.000,- (tiga juta rupiah), Minerva warna kuning seharga Rp 5.500.000,- (lima juta lima ratus ribu rupiah), kendaraan motor Byson seharga Rp 4.500.000,- (empat juta lima ratus ribu rupiah), kendaraan motor merk Yamaha Mio warna biru Rp 3.000.000,- (tiga juta rupiah) dan Yamaha Mio warna putih Rp 3.500.000,- (tiga juta lima ratus ribu rupiah);

c. Membayar uang kontrak pribadi selama 2 (dua) tahun dengan harga sewa sebesar Rp 12.000.000,- (dua belas juta rupiah) pertahun;

d. Kebutuhan sehari-hari seperti contoh: baju, sepatu, makan sehari minimal Rp 300.000,- (tiga ratus ribu rupiah), perbaikan kendaraan mobil sekira Rp 5.000.000,- (lima juta rupiah), entertainment hiburan sebulan dua kali Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah), pinjaman uang kepada

Halaman 62 dari 77 Putusan Nomor 103/Pid.B/2024/PN Skb

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)



Sdr. LUTFI (mantan Ketua PWRI Kab. Sukabumi) sebesar Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah), kebutuhan adik ipar Sdri. NADIA menikah biaya sebesar Rp 7.000.000,- (tujuh juta rupiah), sewa kantor di Sawahbera Warudoyong Sukabumi sebesar Rp 17.000.000,- (tujuh belas juta rupiah) pertahun dan diperpanjang satu tahun lagi namun baru bayar Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah), sewa kantor di Taman Bahagia Warudoyong sebesar Rp 12.000.000,- (dua belas juta rupiah), membuat usaha cafe sebesar Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), pratiksi sekat dikantor Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah), meja meeting Rp 8.000.000,- (delapan juta rupiah), membuat usaha ayam goreng dipertigaan Dayeuhluhur sebesar Rp 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah), travel umroh sebesar 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah), membayar kontrakkan sekre Pandawa sebesar Rp 1.370.000 x 3 = Rp 4.110.000, canopy kantor sawahbera sebesar Rp 6.000.000,- (enam juta rupiah), baliho Rp 4.000.000,- (empat juta rupiah);

e. Sewa kendaraan mobil Toyota Avanza milik Sdri. EVI di Kp. Inggris Sukaraja untuk pribadi dan operasional selama 5 (lima) bulan sebesar Rp 6.000.000,- (enam juta rupiah) perbulan;

f. Bahwa nilai total keseluruhan uang yang Terdakwa terima dari para investor sebanyak 186 (seratus delapan puluh enam) orang investor secara total keseluruhan Terdakwa tidak mengetahui.

Menimbang bahwa Penuntut Umum mengajukan barang bukti sebagai berikut:

1. 1 (satu) Lembar Tanda Terima Uang Terima Dari Sdr. Hendra Gunawan Diterima Oleh Hendrik Sebagai Direktur, Nomor 06/23/09/gk/a2p/23, Tanggal 23-09-2023;
2. 1 (satu) Bundle Surat Perjanjian Investasi Kontrak Hunian Isi Cv. Amanah Abadi Property Antara Sdr. Hendrik Dengan Sdr. Hendra Gunawan Tertanggal 23 September 2023;
3. 1 (satu) Lembar Kwitansi Cv. Amanah Abadi Property No. 06/23/09/gk/a2p/23 Atas Nama Hendra Gunawan Dengan Total Nilai Investasi Rp. 70.000.000,- (tujuh Puluh Juta Rupiah) tanggal 23 September 2023 Ditandatangani Diatas Materai Atas Nama Hendri (direktur);
4. 1 (satu) Bundle Surat Perjanjian Investasi Kontrak Hunian Isi Atas Nama Hendrik dan Hendra Gunawan Tanggal 23 September 2023;
5. 1 (satu) Lembar Banner Bertuliskan Pt. Amanah Abadi Prop;

Halaman 63 dari 77 Putusan Nomor 103/Pid.B/2024/PN Skb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. 6 (enam) Buah Bingkai berikut Dengan Foto;
7. 1 (satu) Unit Cpu Warna Hitam;
8. 1 (satu) Unit Layar Monitor Warna Hitam;
9. 1 (satu) Unit Mouse Warna Hitam;
10. 1 (satu) Unit Keyboard Warna Hitam;
11. 1 (satu) Unit Printer Warna Putih Dan Hijau;
12. 1 (satu) Lembar Kwitansi Sejumlah Rp. 25.000.000,- (dua puluh ;ima juta rupiah) tertanggal 30 Januari 2024 ditandatangani oleh Sdr. Hendrik Selaku Direktur;
13. 1 (satu) Bundle Surat Perjanjian Investasi Antara Saya Dengan Sdr. Hendrik Selaku Direktur Cv. Amanah Abadi Property;
14. 1 (satu) Lembar Tanda Terima Kunci;
15. 1 (satu) buah buku laporan para korban;

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

1. Bahwa Terdakwa merupakan pendiri awal dari CV. Amanah Abadi Property Sukabumi sejak 2021 dan merupakan Direktur dari CV. Amanah Abadi Property;
2. Bahwa Struktural yang bekerja didalam CV. Amanah Abadi Property adalah sebagai berikut, Direktur Utama yaitu Terdakwa Hendrik sesuai dengan akta pendirian, Saksi H. Roni sebagai General Manager, Saksi Adrian Bin Dedi Sutedi sebagai General Manager, Saksi Erni sebagai Accounting, Saksi Daden, Nadia sebagai Admin, Saksi Heni sebagai Marketing, Saksi Teti alias Elis sebagai Marketing, Saksi Galih Pratama sebagai Marketing dan pencari lokasi hunian kontrakkan, Saksi Asep sebagai pencari lokasi hunian kontrakkan, Saksi A. Bayu sebagai pencari lokasi hunian kontrakkan dan Saksi Romi sebagai pencari lokasi hunian kontrakkan;
3. Bahwa Terdakwa sebagai Direktur memiliki tugas dan tanggungjawab di CV. Amanah Abadi Property yaitu terkait dengan konsumen, hal- hal pertanggungjawaban terhadap konsumen perihal pembayaran dan atau pengembalian uang kontrak atau gadai hunian, mengurus keuangan, memberikan keuntungan atau fee bonus kepada marketing, pembayaran atau pengembalian uang pokok gadai dan menerima uang dari para investor atau penggadai;
4. Bahwa gadai hunian rumah merupakan program dari CV. Amanah Abadi Property adapun penjelasan dari program ini adalah marketing mencari

Halaman 64 dari 77 Putusan Nomor 103/Pid.B/2024/PN Skb



investor yang hendak membutuhkan gadai rumah di media sosial seperti facebook kemudian investor memberikan uang investasi sebesar yang disepakati dan setelah itu investor akan menempati rumah hunian selama masa perjanjian berlaku lalu apabila sudah lewat masa berlaku maka pihak CV. Amanah Abadi Property akan mengembalikan uang investor sebesar yang pada awal memberikan uang kepada CV. Amanah Abadi Property dengan potongan 5% (lima persen) dan apabila pihak CV. Amanah Abadi Property lambat mengembalikan uang atau lewat dari satu bulan masa perjanjian berakhir maka pihak CV. Amanah Abadi Property mengembalikan uang investor sebesar yang diberikan investor tanpa ada pemotongan sama sekali;

5. Bahwa kenyataannya uang buyer/investor digunakan oleh CV. Amanah Abadi Property untuk membayar kontrak-kontrak yang sebelumnya sudah berjalan dan bukan untuk digunakan dalam hal investasi proyek atau apapun yang dapat menghasilkan kembali uang untuk menutupi atau membayar kontrak-kontrak yang berjalan;

6. Bahwa Terdakwa sudah melakukan kebohongan kepada para investor yang mana Terdakwa mengatakan dalam perjanjian bahwa melakukan gadai kontrak namun pada kenyataannya CV. Amanah Abadi Property / Terdakwa Hendrik hanya melakukan kontrak atau sewa kontrak dengan pemilik hunian/rumah sehingga para investor ditagih uang sewa oleh para pemilik hunian saat sudah habis masa sewa kontrak bukan gadai;

7. Bahwa pada bulan September 2023 sekitar jam 09.00 Wib Saksi Enung tertarik melihat postingan tentang jual beli dan kontrak rumah di media sosial Facebook saudara pebrian dan Saksi Elis sebagai tim Marketing dari CV. Amanah Abadi Property datang kerumah Saksi Enung untuk menawarkan rumah yang hendak digadai di daerah Sawah bera Kec. Warudoyong Kota Sukabumi, kemudian Saksi Enung dengan Saksi Hendra Gunawan survey kerumah yang ditawarkan tepatnya pada tanggal 23 September 2023, lalu Saksi pun dengan Saksi Hendra Gunawan cocok dengan rumah gadai yang ditawarkan tersebut hingga Saksi memberikan uang kepada CV. Amanah Abadi Property dengan diterima oleh Terdakwa Hendrik dikantor CV. Amanah Abadi Property pada tanggal 23 September 2023 sekitar jam 15.30 Wib sebesar 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) dan dibuatkan tanda terima uang dan juga dibuat Surat Perjanjian Investasi Kontrak Hunian Isi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa pada 30 Maret 2022 Saksi Ulyly menandatangani surat perjanjian gadai hunian selama 2 (dua) tahun sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) dengan menyerahkan uang tersebut kepada Direktur dari CV. Amanah Abadi Property yaitu Terdakwa Hendrik sebagaimana tanda terima uang terima dari Ulyly Mulyani diterima oleh Hendrik sebagai Direktur Utama, nomor 09/30/03/GK/AAP/22;

9. Bahwa rincian dari data konsumen CV. Amanah Abadi Property terdiri dari konsumen dengan pembayaran per 1 bulan, per 2 bulan, per 3 bulan, per 6 bulan, dan per 1 tahun dengan rincian sebagai berikut:

- Daftar Investor per 1 tahun sebanyak 97 orang dengan total nilai investasi sejumlah Rp. 3.658.500.000,- (tiga miliar enam ratus lima puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah);
- Daftar Investor per 6 bulan sebanyak 35 orang dengan total nilai investasi sejumlah Rp. 1.054.500.000,- (satu miliar lima puluh empat juta lima ratus ribu rupiah);
- Daftar Investor per 3 bulan sebanyak 14 orang dengan total nilai investasi sejumlah Rp. 286.000.000,- (dua ratus delapan puluh enam juta rupiah);
- Daftar Investor per 2 bulan sebanyak 4 orang dengan total nilai investasi sejumlah Rp. 88.000.000,- (delapan puluh delapan juta rupiah);
- Daftar Investor per 1 bulan sebanyak 37 orang dengan total nilai investasi sejumlah Rp. 866.000.000,- (delapan ratus enam puluh enam juta rupiah);
- Bahwa Total Investor sebanyak 187 orang dengan total jumlah uang investasi 5.953.000.000 (lima miliar Sembilan ratus lima puluh tiga juta rupiah);

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

Menimbang bahwa Terdakwa telah didakwa oleh Penuntut Umum dengan dakwaan alternatif yaitu pertama sebagaimana diatur dan diancam pidana Pasal 378 KUHPidana Jo. Pasal 55 ayat (1) Jo. Pasal 65 ayat (1) KUHPidana atau alternatif kedua sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 372 KUHPidana Jo. Pasal 55 ayat (1) Jo. Pasal 65 ayat (1) KUHPidana;

Menimbang bahwa berdasarkan fakta hukum selanjutnya majelis Hakim akan mempertimbangkan dakwaan alternatif pertama melanggar Pasal 378

Halaman 66 dari 77 Putusan Nomor 103/Pid.B/2024/PN Skb



KUHPidana Jo. Pasal 55 ayat (1) Jo. Pasal 65 ayat (1) KUHPidana yang unsur-unsurnya sebagai berikut:

1. Barang Siapa;
2. Dengan Maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum, dengan memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu muslihat, ataupun rangkaian kebohongan, menggereakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya, atau supaya memberi hutang maupun menghapuskan piutang;
3. Mereka yang melakukan, yang menyuruh melakukan, dan yang turut serta melakukan perbuatan;
4. Dalam hal perbarengan perbuatan yang berdiri sendiri sehingga merupakan beberapa kejahatan;

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

Ad. 1. Unsur barang siapa;

Menimbang bahwa pengertian barang siapa sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana adalah subjek hukum yang dapat berupa orang perorangan maupun badan hukum yang diwakili oleh person yang menampakkan daya berpikir sebagai persyaratan mendasar kemampuan bertanggungjawab;

Menimbang bahwa tentang kemampuan bertanggung jawab itu sendiri ditegaskan dalam Memorie Van Toelichting (MvT), bahwa setiap orang secara historis kronologis merupakan subjek hukum yang dengan sendirinya telah melekat dengan kemampuan bertanggung jawab, kecuali bila secara tegas undang-undang menentukan lain;

Menimbang bahwa dipersidangan Penuntut Umum telah menghadapi Terdakwa HENDRIK Bin SAHUDI yang setelah diperiksa identitasnya ternyata sama dengan identitas Terdakwa yang termuat dalam surat dakwaan Penuntut Umum dan bukan orang lain sehingga tidak terjadi kesalahan orang dan sepanjang persidangan Terdakwa mampu menjawab seluruh pertanyaan yang diajukan Majelis Hakim dan Penuntut Umum, maka Terdakwa dinilai mampu bertanggung jawab atas apa yang diperbuatnya tersebut, maka dengan demikian unsur barang siapa telah terbukti pada diri Terdakwa;

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



menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya, atau supaya memberi hutang maupun menghapuskan piutang;

Menimbang bahwa unsur “Dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hak, baik dengan memakai nama palsu atau keadaan palsu, baik dengan akal dan tipu muslihat, maupun dengan karangan perkataan-perkataan bohong, membujuk orang supaya memberikan suatu barang, membuat hutang, atau menghapuskan piutang” bersifat alternatif sehingga apabila salah satu kriteria dalam unsur ini telah terpenuhi, maka unsur ini telah terbukti secara sah dan meyakinkan;

Menimbang bahwa frasa “dengan maksud” memiliki pengertian yang sama dengan frasa “dengan sengaja.” Menurut *Memorie van Toelichting* (MvT), suatu kesengajaan terdiri dari 2 (dua) hal, yakni menghendaki dan mengetahui (*willen dan wetten*). Menghendaki berarti pelaku menghendaki terjadinya tindak pidana, sedangkan unsur mengetahui berarti pelaku mengetahui akibat dari perbuatannya serta mengetahui tindakan yang dilakukannya merupakan suatu hal yang dilarang oleh peraturan perundang-undangan akan tetapi pelaku tetap melakukan tindak pidana tersebut. Menurut teori, kesengajaan dapat dibagi menjadi 3 (tiga), yakni sengaja sebagai maksud (*oogmerk*), sengaja dengan kesadaran pasti atau keharusan (*opzet bij zekerheids of noodzakelijkheids bewustzijn*), dan sengaja dengan menyadari kemungkinan atau *dolus eventualis* (vide E.Y. Kanter, S.H., dan S.R. Sianturi, S.H., Asas-Asas Hukum Pidana di Indonesia dan Penerapannya, hlm. 172-180);

Menimbang bahwa yang dimaksud dengan “nama palsu” adalah nama yang bukan namanya sendiri, sementara “martabat palsu” adalah mengaku dan bertindak sebagai jabatan tertentu yang sebenarnya ia bukan pejabat tersebut sementara “tipu muslihat” adalah suatu tipu yang demikian liciknya sehingga orang yang berpikiran normal dapat dan “rangkaiannya kebohongan” adalah rangkaian perkataan bohong yang disusun sedemikian rupa, sehingga kebohongan yang satu dapat ditutup dengan kebohongan yang lain seakan-akan keseluruhannya merupakan suatu kebenaran (vide. Soesilo, Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) Serta Komentar-komentarnya Lengkap Pasal Demi Pasal, hlm. 260-261);

Menimbang bahwa yang dimaksud dengan “menggerakkan” dalam unsur ini adalah melakukan pengaruh sehingga seseorang menuruti untuk melakukan suatu perbuatan. Perbuatan tersebut dapat berupa memberikan barang, membuat hutang, atau menghapuskan piutang;

Menimbang bahwa antara frasa “memakai nama palsu atau martabat palsu baik dengan tipu muslihat maupun dengan rangkaian kebohongan” dan frasa “menggerakkan orang lain supaya menyerahkan barang sesuatu, memberi hutang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atau menghapuskan piutang” dalam unsur a quo haruslah memiliki hubungan kausalitas. Dalam hal ini, perbuatan Terdakwa dengan memakai martabat palsu dengan tipu muslihat dengan dengan rangkaian kebohongan menyebabkan para korban menyerahkan sesuatu dengan hutang bagi Terdakwa;

Menimbang bahwa dengan demikian unsur “dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum, dengan memakai nama palsu, atau martabat palsu, dengan tipu muslihat, ataupun rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya, atau supaya memberi hutang maupun menghapuskan piutang” memiliki arti bahwa pelaku menghendaki diperolehnya keuntungan bagi dirinya sendiri atau orang lain dari perbuatannya yang dilakukan secara bertentangan dengan ketentuan hukum pidana yang berlaku dan melanggar hak atau menyebabkan kerugian kepada orang lain. Perbuatan mana dilakukan dengan memakai nama palsu atau martabat palsu, baik dengan tipu muslihat maupun dengan rangkaian kebohongan yang menggerakkan seseorang untuk menyerahkan suatu barang, memberi hutang, atau menghapuskan piutang;

Menimbang bahwa fakta hukum yang terungkap di persidangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Terdakwa merupakan pendiri awal dari CV. Amanah Abadi Property Sukabumi sejak 2021 dan merupakan Direktur dari CV. Amanah Abadi Property;
- Bahwa Struktural yang bekerja didalam CV. Amanah Abadi Property adalah sebagai berikut, Direktur Utama yaitu Terdakwa Hendrik sesuai dengan akta pendirian, Saksi H. Roni sebagai General Manager, Saksi Adrian Bin Dedi Sutedi sebagai General Manager, Saksi Erni sebagai Accounting, Saksi Daden, Nadia sebagai Admin, Saksi Heni sebagai Marketing, Saksi Teti alias Elis sebagai Marketing, Saksi Galih Pratama sebagai Marketing dan pencari lokasi hunian kontrakkan, Saksi Asep sebagai pencari lokasi hunian kontrakkan, Saksi A. Bayu sebagai pencari lokasi hunian kontrakkan dan Saksi Romi sebagai pencari lokasi hunian kontrakkan;
- Bahwa Terdakwa sebagai Direktur memiliki tugas dan tanggungjawab di CV. Amanah Abadi Property yaitu terkait dengan konsumen, hal- hal pertanggungjawaban terhadap konsumen perihal pembayaran dan atau pengembalian uang kontrak atau gadai hunian, mengurus keuangan, memberikan keuntungan atau fee bonus kepada marketing, pembayaran

Halaman 69 dari 77 Putusan Nomor 103/Pid.B/2024/PN Skb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atau pengembalian uang pokok gadai dan menerima uang dari para investor atau penggadai;

- Bahwa gadai hunian rumah merupakan program dari CV. Amanah Abadi Property adapun penjelasan dari program ini adalah marketing mencari investor yang hendak membutuhkan gadai rumah di media sosial seperti facebook kemudian investor memberikan uang investasi sebesar yang disepakati dan setelah itu investor akan menempati rumah hunian selama masa perjanjian berlaku lalu apabila sudah lewat masa berlaku maka pihak CV. Amanah Abadi Property akan mengembalikan uang investor sebesar yang pada awal memberikan uang kepada CV. Amanah Abadi Property dengan potongan 5% (lima persen) dan apabila pihak CV. Amanah Abadi Property lambat mengembalikan uang atau lewat dari satu bulan masa perjanjian berakhir maka pihak CV. Amanah Abadi Property mengembalikan uang investor sebesar yang diberikan investor tanpa ada pemotongan sama sekali;

- Bahwa kenyataannya uang buyer/investor digunakan oleh CV. Amanah Abadi Property untuk membayar kontrak-kontrak yang sebelumnya sudah berjalan dan bukan untuk digunakan dalam hal investasi proyek atau apapun yang dapat menghasilkan kembali uang untuk menutupi atau membayar kontrak-kontrak yang berjalan;

- Bahwa Terdakwa sudah melakukan kebohongan kepada para investor yang mana Terdakwa mengatakan dalam perjanjian bahwa melakukan gadai kontrak namun pada kenyataannya CV. Amanah Abadi Property / Terdakwa Hendrik hanya melakukan kontrak atau sewa kontrak dengan pemilik hunian/rumah sehingga para investor ditagih uang sewa oleh para pemilik hunian saat sudah habis masa sewa kontrak bukan gadai;

- Bahwa pada bulan September 2023 sekitar jam 09.00 Wib Saksi Enung tertarik melihat postingan tentang jual beli dan kontrak rumah di media sosial Facebook saudara pebrian dan Saksi Elis sebagai tim Marketing dari CV. Amanah Abadi Property datang kerumah Saksi Enung untuk menawarkan rumah yang hendak digadai di daerah Sawah bera Kec. Warudoyong Kota Sukabumi, kemudian Saksi Enung dengan Saksi Hendra Gunawan survey kerumah yang ditawarkan tepatnya pada tanggal 23 September 2023, lalu Saksi pun dengan Saksi Hendra Gunawan cocok dengan rumah gadai yang ditawarkan tersebut hingga Saksi memberikan uang kepada CV. Amanah Abadi Property dengan diterima oleh Terdakwa Hendrik dikantor CV. Amanah Abadi Property pada tanggal 23 September

Halaman 70 dari 77 Putusan Nomor 103/Pid.B/2024/PN Skb

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)



2023 sekitar jam 15.30 Wib sebesar 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) dan dibuatkan tanda terima uang dan juga dibuat Surat Perjanjian Investasi Kontrak Hunian Isi;

- Bahwa pada 30 Maret 2022 Saksi Uly menandatangani surat perjanjian gadai hunian selama 2 (dua) tahun sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) dengan menyerahkan uang tersebut kepada Direktur dari CV. Amanah Abadi Property yaitu Terdakwa Hendrik sebagaimana tanda terima uang terima dari Uly Mulyani diterima oleh Hendrik sebagai Direktur Utama, nomor 09/30/03/GK/AAP/22;

- Bahwa rincian dari data konsumen CV. Amanah Abadi Property terdiri dari konsumen dengan pembayaran per 1 bulan, per 2 bulan, per 3 bulan, per 6 bulan, dan per 1 tahun dengan rincian sebagai berikut:

- Daftar Investor per 1 tahun sebanyak 97 orang dengan total nilai investasi sejumlah Rp. 3.658.500.000,- (tiga miliar enam ratus lima puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah);

- Daftar Investor per 6 bulan sebanyak 35 orang dengan total nilai investasi sejumlah Rp. 1.054.500.000,- (satu miliar lima puluh empat juta lima ratus ribu rupiah);

- Daftar Investor per 3 bulan sebanyak 14 orang dengan total nilai investasi sejumlah Rp. 286.000.000,- (dua ratus delapan puluh enam juta rupiah);

- Daftar Investor per 2 bulan sebanyak 4 orang dengan total nilai investasi sejumlah Rp. 88.000.000,- (delapan puluh delapan juta rupiah);

- Daftar Investor per 1 bulan sebanyak 37 orang dengan total nilai investasi sejumlah Rp. 866.000.000,- (delapan ratus enam puluh enam juta rupiah);

- Bahwa Total Investor sebanyak 187 orang dengan total jumlah uang investasi 5.953.000.000 (lima miliar Sembilan ratus lima puluh tiga juta rupiah);

Menimbang bahwa apabila fakta-fakta hukum tersebut dikaitkan dengan pengertian yang telah diuraikan dalam unsur ini, maka dapat disimpulkan Terdakwa telah menerima uang atau mengelola uang investasi sejumlah kurang lebih Rp. 5.953.000.000 (lima miliar sembilan ratus lima puluh tiga juta rupiah) dari banyak orang investor beberapa diantaranya adalah dari Saksi Enung, Hendra, Uly, Mujiarna, Ahmad Suhaeri, Firmansyah dan lain-lain. Adapun uang Investasi ini merupakan program dari CV. Amanah Abadi Property yang menawarkan program hunian gadai yang mana investor menyetorkan uang investasinya untuk dikelola oleh pihak CV.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Amanah Abadi Property yang mana atas uang tersebut Investor berhak menempati rumah/hunian selama periode perjanjian lalu setelah periode perjanjian tersebut habis CV. Amanah Abadi Property akan mengembalikan seluruh uang investasi dikurangi 5 %, selain itu investor dapat menempati hunian tersebut;

Menimbang bahwa setelah masa perjanjian berakhir CV. Amanah Abadi Property tidak mengembalikan uang tersebut sebagaimana perjanjian yang disepakati malah para investor banyak yang diusir karena nyatanya rumah tersebut adalah rumah sewa kontrak antara CV. Amanah Abadi Property dengan pemilik hunian dan uang sewa kontraknya belum dibayarkan oleh CV. Amanah Abadi Property;

Menimbang bahwa tawaran dari CV. Amanah Abadi Property diantaranya Investor akan mendapatkan pengembalian uang lalu akan mendapatkan hunian gadai Majelis Hakim nilai sangatlah tidak relevan mengingat tawaran yang sangat tidak masuk akal hanya dengan beberapa puluh juta Investor sudah mendapatkan properti gadai dan uangnya akan dikembalikan, meskipun tidak relevan lagi dizaman ini perbuatan Terdakwa dan seluruh karyawan dari CV. Amanah Abadi Property tetaplah salah karena dengan sengaja melakukan tipu muslihat ataupun rangkaian kebohongan;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas Majelis Hakim berpendapat bahwa unsur “dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum, dengan memakai nama palsu, atau martabat palsu, dengan tipu muslihat, ataupun rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya, atau supaya memberi hutang maupun menghapuskan piutang” telah terbukti secara sah dan meyakinkan menurut hukum;

Ad. 3. Unsur yang melakukan, yang menyuruh melakukan dan yang turut serta melakukan perbuatan;

Menimbang bahwa Pasal 55 (1) ke 1 KUHP mengatur mengenai Tindak Pidana Penyertaan dimana klasifikasi dari pelaku penyertaan yang dimaksud dalam pasal 55 KUHP adalah sebagai berikut:

- Pelaku (*Plagen*) dalam arti sempit pelaku adalah mereka yang melakukan tindak pidana
- Menyuruh Melakukan (*Doenplegen*) seseorang ingin melakukan suatu tindak pidana, akan tetapi dia tidak melaksanakannya sendiri, dia menyuruh orang lain untuk melaksanakannya.
- Turut Serta Melakukan (*Medenplegen*) adalah mereka yang ikut serta dalam suatu tindak pidana dimana terdapat syarat dalam bentuk mereka yang turut serta, antara lain:

Halaman 72 dari 77 Putusan Nomor 103/Pid.B/2024/PN Skb



o Ada kerja sama secara sadar dari setiap peserta tanpa perlu ada kesepakatan, tapi harus ada kesengajaan untuk mencapai hasil berupa tindak pidana; dan

o Ada kerja sama pelaksanaan secara fisik untuk melakukan tindak pidana;

Menimbang bahwa Pasal 55 (1) ke 2 KUHP mengatur tentang Penganjur adalah mereka yang dengan memberi atau menjanjikan sesuatu, dengan menyalahgunakan kekuasaan atau martabat, dengan kekerasan, ancaman atau penyesatan, atau dengan memberi kesempatan, sarana atau keterangan, sengaja menganjurkan orang lain supaya melakukan perbuatan;

Menimbang bahwa unsur ini terdiri dari beberapa sub unsur yang bersifat alternatif, sehingga apabila cukup salah satu unsur terpenuhi maka unsur ini juga terpenuhi;

Menimbang bahwa fakta-fakta hukum yang didapatkan dipersidangan bahwa perbuatan Terdakwa tidak dilakukan sendiri melainkan dilakukan bersama-sama dengan Saksi Adrian, Saksi H. Roni, Saksi Tuti, Saksi Heni dan Saksi Galih (Para Terdakwa pada berkas perkara lain) , dimana peran dari Terdakwa sebagai seorang Dirketur dari CV. Amanah Abadi Property Terdakwa menyuruh lakukan para bawahannya di CV. Amanah Abadi Property untuk mencari Investor hunian rumah gadai yang mana uang investasi disetorkan kepada Terdakwa lalu uang tersebut didistribusikan untuk fee bagi Marketing sebesar 5 % dari investasi dan uang tersebut digunakan untuk membayar sewa kontrakan rumah yang akan ditempati si Investor, sehingga terhadap perbuatannya Majelis Hakim berpendapat unsur “Yang melakukan, yang menyuruh melakukan dan yang turut serta melakukan perbuatan” telah terpenuhi;

Ad. 4. Unsur dalam hal perbarengan perbuatan yang berdiri sendiri sehingga merupakan beberapa kejahatan;

Menimbang Pasal 65 (1) KUHP merupakan *Concursus Realis* dapat diartikan bahwa pasal ini mengatur tentang gabungan beberapa tindak pidana dalam beberapa perbuatan, adapun isi pasal 65 (1) KUHP adalah hal perbarengan beberapa perbuatan yang harus dipandang sebagai perbuatan yang berdiri sendiri sehingga merupakan beberapa kejahatan, yang diancam dengan pidana pokok yang sejenis, maka dijatuhkan hanya satu pidana;

Menimbang berdasarkan fakta hukum yang terungkap dipersidangan bahwa perbuatan Terdakwa dilakukan secara terus menerus dengan sengaja dan melawan hukum memakai martabat palsu dengan tipu muslihat atau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rangkaian kebohongan menggerakkan banyak investor untuk menyerahkan uangnya, sehingga terhadap perbuatannya Majelis Hakim berpendapat bahwa unsur tersebut telah terpenuhi menurut hukum;

Menimbang bahwa oleh karena semua unsur dari Pasal 378 KUHPidana Jo. Pasal 55 Ayat (1) Jo. Pasal 65 (1) KUHPidana telah terpenuhi dan terbukti, maka Terdakwa haruslah dinyatakan telah terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan tindak pidana sebagaimana didakwakan dalam dakwaan alternatif pertama;

Menimbang bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan pembelaan Terdakwa yang pada intinya memohon Majelis Hakim untuk memberikan hukuman yang ringan kepada Terdakwa karena Terdakwa menyesal dan berjanji tidak akan mengulangi perbuatan tersebut, sehingga terhadap permohonan tersebut akan dipertimbangkan Majelis Hakim dalam penjatuhan hukuman kepada diri Terdakwa;

Menimbang bahwa dipersidangan Majelis Hakim tidak menemukan keadaan yang dapat menghapus pidana baik sebagai alasan pembenar maupun alasan pemaaf dan Terdakwa dinilai mampu bertanggung jawab atas perbuatannya, maka Terdakwa harus dihukum yang setimpal dengan perbuatannya;

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

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

Menimbang bahwa barang bukti berupa:

1. 1 (satu) Lembar Tanda Terima Uang Terima Dari Sdr. Hendra Gunawan Diterima Oleh Hendrik Sebagai Direktur, Nomor 06/23/09/gk/a2p/23, Tanggal 23-09-2023;
2. 1 (satu) Bundle Surat Perjanjian Investasi Kontrak Hunian Isi Cv. Amanah Abadi Property Antara Sdr. Hendrik Dengan Sdr. Hendra Gunawan Tertanggal 23 September 2023;
3. 1 (satu) Lembar Kwitansi Cv. Amanah Abadi Property No. 06/23/09/gk/a2p/23 Atas Nama Hendra Gunawan Dengan Total Nilai Investasi Rp70.000.000,00 (tujuh Puluh Juta Rupiah) tanggal 23 September 2023 Ditandatangani Diatas Materai Atas Nama Hendri (direktur);

Halaman 74 dari 77 Putusan Nomor 103/Pid.B/2024/PN Skb



4. 1 (satu) Bundle Surat Perjanjian Investasi Kontrak Hunian Isi Atas Nama Hendrik dan Hendra Gunawan Tanggal 23 September 2023; Adalah barang bukti nomor 1 sampai dengan nomor 4 yang disita dari Saksi ENUNG MALASARI yang merupakan salah satu korban perbuatan Terdakwa, maka menurut hukum barang bukti tersebut dikembalikan kepada Saksi ENUNG MALASARI;

Menimbang bahwa barang bukti berupa:

1. 1 (satu) Lembar Banner Bertuliskan Pt. Amanah Abadi Prop;
2. 6 (enam) Buah Bingkai berikut Dengan Foto;
3. 1 (satu) Lembar Kwitansi Sejumlah Rp. 25.000.000,- (dua puluh ;ima juta rupiah) tertanggal 30 Januari 2024 ditandatangani oleh Sdr. Hendrik Selaku Direktur;
4. 1 (satu) Bundle Surat Perjanjian Investasi Antara Saya Dengan Sdr. Hendrik Selaku Direktur Cv. Amanah Abadi Property;
5. 1 (satu) Lembar Tanda Terima Kunci;
6. 1 (satu) buah buku laporan para korban;

Adalah barang bukti nomor 1 sampai dengan 6 yang disita dari kantor CV. Amanah Abadi Property (AAP) yang merupakan dokumen berkaitan dengan tindak pidana yang dilakukan oleh Terdakwa, maka menurut hukum barang bukti tersebut dirusak sehingga tidak dapat dipergunakan lagi;

Menimbang bahwa barang bukti berupa:

1. 1 (satu) Unit Cpu Warna Hitam;
2. 1 (satu) Unit Layar Monitor Warna Hitam;
3. 1 (satu) Unit Mouse Warna Hitam;
4. 1 (satu) Unit Keyboard Warna Hitam;
5. 1 (satu) Unit Printer Warna Putih Dan Hijau;

Adalah barang bukti nomor 1 sampai dengan 5 yang disita dari kantor CV. Amanah Abadi Property (AAP) yang merupakan alat yang digunakan untuk melakukan tindak pidana dan barang bukti tersebut mempunyai nilai ekonomis, maka menurut hukum barang bukti tersebut dirampas untuk negara;

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

Keadaan yang memberatkan:

- Perbuatan Terdakwa meresahkan masyarakat;
- Tidak ada etika baik Terdakwa untuk mengembalikan kerugian yang dialami para korban;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Perbuatan Terdakwa menimbulkan kerugian besar kepada para korban;

Keadaan yang meringankan:

- tidak ada;

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

Mengingat Pasal 378 KUHPidana Jo. 55 Ayat (1) Jo. 65 Ayat (1) KUHPidana dan Undang-undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menyatakan Terdakwa **HENDRIK Bin SAHUDI** tersebut diatas, terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana Menyuruh melakukan Penipuan sebagaimana dalam dakwaan alternatif pertama;
2. Menjatuhkan pidana kepada Terdakwa oleh karena itu dengan pidana penjara selama 4 (empat) tahun;
3. Menetapkan masa penangkapan dan penahanan yang telah dijalani Terdakwa dikurangkan seluruhnya dari pidana yang dijatuhkan;
4. Menetapkan Terdakwa tetap ditahan;
5. Menetapkan barang bukti berupa:

1. 1 (satu) Lembar Tanda Terima Uang Terima Dari Sdr. Hendra Gunawan Diterima Oleh Hendrik Sebagai Direktur, Nomor 06/23/09/gk/a2p/23, Tanggal 23-09-2023;
2. 1 (satu) Bundle Surat Perjanjian Investasi Kontrak Hunian Isi Cv. Amanah Abadi Property Antara Sdr. Hendrik Dengan Sdr. Hendra Gunawan Tertanggal 23 September 2023;
3. 1 (satu) Lembar Kwitansi Cv. Amanah Abadi Property No. 06/23/09/gk/a2p/23 Atas Nama Hendra Gunawan Dengan Total Nilai Investasi Rp. 70.000.000,- (tujuh Puluh Juta Rupiah) tanggal 23 September 2023 Ditandatangani Diatas Materai Atas Nama Hendri (direktur);
4. 1 (satu) Bundle Surat Perjanjian Investasi Kontrak Hunian Isi Atas Nama Hendrik dan Hendra Gunawan Tanggal 23 September 2023;

Dikembalikan kepada Saksi ENUNG MALASARI;

1. 1 (satu) Lembar Banner Bertuliskan Pt. Amanah Abadi Prop;
2. 6 (enam) Buah Bingkai berikut Dengan Foto;
3. 1 (satu) Lembar Kwitansi Sejumlah Rp. 25.000.000,- (dua puluh ;ima juta rupiah) tertanggal 30 Januari 2024 ditandatangani oleh Sdr. Hendrik Selaku Direktur;

Halaman 76 dari 77 Putusan Nomor 103/Pid.B/2024/PN Skb



4. 1 (satu) Bundle Surat Perjanjian Investasi Antara Saya Dengan Sdr. Hendrik Selaku Direktur Cv. Amanah Abadi Property;
5. 1 (satu) Lembar Tanda Terima Kunci;
6. 1 (satu) buah buku laporan para korban;

Dirusak sehingga tidak dapat dipergunakan;

1. 1 (satu) Unit Cpu Warna Hitam;
2. 1 (satu) Unit Layar Monitor Warna Hitam;
3. 1 (satu) Unit Mouse Warna Hitam;
4. 1 (satu) Unit Keyboard Warna Hitam;
5. 1 (satu) Unit Printer Warna Putih Dan Hijau;

Dirampas untuk negara;

6. Membebaskan kepada Terdakwa untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp5.000,00 (lima ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sukabumi, pada hari Selasa, tanggal 17 September 2024, oleh kami, Miduk Sinaga, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Siti Yuristiya Akuan, S.H., M.H., dan Christoffel Harianja, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Senin, tanggal 23 September 2024 oleh Hakim Ketua dengan didampingi para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Taufiq Hidayaturahman. S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Sukabumi, serta dihadiri oleh, Maywan Situmorang, S.H., Penuntut Umum dan Terdakwa;

Hakim-Hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Siti Yuristiya Akuan, S.H., M.H.

Miduk Sinaga, S.H., M.H.

Christoffel Harianja, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Taufiq Hidayaturahman, S.H.