



**PUTUSAN**

Nomor 585/Pid.B/2019/PN Ckr

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

Nama lengkap : Rusdi Pulungan, S.E Bin Parnantian Pulungan (Alm)  
Tempat lahir : Medan  
Umur/Tanggal lahir : 50 Tahun/15 Desember 1968  
Jenis kelamin : Laki-laki  
Kebangsaan : Indonesia  
Tempat tinggal : Jl. Alam Asri I No. 6 Elysium Residence Rt 01/18 Desa Cibatu Kec. Cikarang selatan Kab. Bekasi/ Perumahan Ceger Asri No. 1 Jl. Marga Raya Kel. Ceger Kec. Cipayung Jakarta Timur  
Agama : Islam  
Pekerjaan : Karyawan Swasta

Terdakwa Rusdi Pulungan, S.E Bin Parnantian Pulungan (Alm) ditahan dalam tahanan rutan oleh:

1. Penyidik sejak tanggal 5 September 2019 sampai dengan tanggal 24 September 2019
2. Penyidik Perpanjangan Oleh Penuntut Umum sejak tanggal 25 September 2019 sampai dengan tanggal 3 November 2019
3. Penuntut Umum sejak tanggal 29 Oktober 2019 sampai dengan tanggal 17 November 2019
4. Hakim Pengadilan Negeri sejak tanggal 7 November 2019 sampai dengan tanggal 6 Desember 2019
5. Hakim Pengadilan Negeri Perpanjangan Pertama Oleh Ketua Pengadilan Negeri sejak tanggal 7 Desember 2019 sampai dengan tanggal 4 Februari 2020

Terdakwa menghadap sendiri;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca:

- Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cikarang Nomor 585/Pid.B/2019/PN Ckr tanggal 7 November 2019 tentang penunjukan Majelis Hakim;
- Penetapan Majelis Hakim Nomor 585/Pid.B/2019/PN Ckr tanggal 8 November 2019 tentang penetapan hari sidang;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Berkas perkara dan surat-surat lain yang bersangkutan;

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 Terdakwa **RUSDI PULUNGAN, SE bin PARNANTIAN PULUNGAN (alm)** bersalah melakukan tindak pidana **Penggelapan** sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 372 KUHP, sebagaimana dalam surat dakwaan Kesatu Jaksa Penuntut umum
2. Menjatuhkan pidana terhadap Terdakwa berupa pidana penjara selama 3(tiga) tahun dan 8 (delapan) bulan dengan dikurangi selama Terdakwa berada dalam tahanan sementara dan dengan perintah Terdakwa tetap ditahan;
3. Menyatakan barang bukti berupa :
  - 7 (tujuh) lembar Kwitansi untuk pembayaran Ruko dan Rumah.
  - 3 (tiga) lembar pembayaran DP (down payment) atas pembelian 1 (satu) Unit Ruko Blok B9K Restali Arsi tanggal 11 Nopember 2014.
  - 3 (tiga) lembar pembayaran DP (down payment) atas pembelian 1 (satu) Unit Rumah Blok A No. 6 Restali Arsi tanggal 11 Nopember 2014
  - 1 (satu) lembar slip setor Bank Mandiri dari Dr. RINA kepada RUSDI PULUNGAN, tanggal 11 Nopember 2014
  - 1 (satu) lembar slip setor Bank BNI dari Dr. RINA kepada RUSDI PULUNGAN, tanggal 25 Agustus 2015
  - 36 (tiga puluh) lembar resi transfer tujuan RUSDI PULUNGAN
  - 1 (satu) buah Kartu ATM BCA atas nama RINA ASTUTI.
  - 1 (satu) buah Kartu ATM MANDIRI atas nama RINA ASTUTI.
  - 1 (satu) buah Buku Tabungan Tahapan BCA atas nama RINA ASTUTI dengan No Rek : 2308875445.
  - 1 (satu) buah Buku Tabungan Bank Mandiri atas nama RINA ASTUTI dengan No Rek : 156-00-0722571-9.

**(DIKEMBALIKAN KEPADA SAKSI RINA ASTUTI)**

  - 1 (satu) buah Kartu ATM MANDIRI atas nama RUSDI PULUNGAN, SE No. 4617 0051 2379 0152.

**(DIKEMBALIKAN KEPADA TERDAKWA)**
4. Membebaskan kepada Terdakwa untuk membayar biaya perkara sebesar Rp2.000,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Setelah mendengar permohonan Terdakwa yang pada pokoknya menyatakan merasa bersalah dan menyesali perbuatannya serta memohon keringan hukuman;

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

## KESATU :

Bahwa ia **Terdakwa RUSDI PULUNGAN, SE bin PARNANTIAN PULUNGAN (alm)**, pada hari Selasa tanggal 11 Nopember 2014, untuk waktu sudah tidak ingat lagi atau setidaknya-tidaknya dalam bulan Nopember tahun 2014 atau setidaknya-tidaknya dalam tahun 2014 bertempat di Perumahan Restali Arsi yang beralamat di Jl. Kh. Fadoli, Desa Karang Asih, Kec. Cikarang Utara, Kab. Bekasi, atau setidaknya-tidaknya pada suatu tempat yang masih termasuk daerah hukum Pengadilan Negeri Cikarang, yang berwenang memeriksa dan mengadili perkaranya, ***“dengan sengaja dan melawan hukum memiliki baarang suatu yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain, tetapi yang ada dalam kekuasaanya bukan karena kejahatan”***, yang dilakukan oleh Terdakwa dengan cara sebagai berikut :

Bermula ketika saksi ROSIANA memberitahukan kepada saksi RINA ASTUTI binti ROSHADI bahwa di di Perumahan Restali Arsi yang sedang dipasarkan yang beralamat di Jl. Kh. Fadoli, Desa Karang Asih Kec. Cikarang Utara, Kab. Bekasi sedang dilakukan pembangunan Unit RUKO dan RUMAH, mengetahui hal tersebut kemudian saksi RINA ASTUTI menghubungi saksi MIZUWAN Alias WAWAN, dimana saksi MIZUWAN adalah anak buah dari Terdakwa dan berjanji akan bertemu di Kantor marketing perumahan Restali Arsi tersebut,

Bahwa pada tanggal 11 Nopember 2014, waktu sudah tidak ingat lagi saksi RINA bersama dengan sdr. ANITA RUSMAWATI datang ke kantor marketing di Perumahan Restali Arsi yang beralamat di alamat Jl. KH. Fadoli Desa Karang Asih Kec. Cikarang Utara Kab. Bekasi sesampainya di kantor marketing tersebut saksi RINA dan sdr. ANITA bertemu dengan Terdakwa dan saksi MIZUWAN, dimana Terdakwa merupakan agen pemasaran atau marketing Perumahan Restali Arsi namun Terdakwa tidak mendapatkan upah setiap bulan dari hasil penjualan perumahan Restali Arsi tersebut ,

Bahwa pada saat itu saksi RINA mengatakan kepada Terdakwa bahwa saksi RINA hendak mencari 1(Satu) unit Ruko dan 1(satu) unit rumah yang nantinya akan saksi RINA gunakan untuk klinik kesehatan di Perumahan Restali Arsi, mendengar hal tersebut kemudian Terdakwa menawarkan 1 (satu) unit rumah dan 1 (satu) rumah toko (Ruko) yang akan dibangun di Perumahan Restali Arsi dimana Terdakwa mengatakan bahwa untuk 1 (satu) unit rumah dan 1 (satu) rumah toko (Ruko)

Halaman 3 dari 28, Putusan Nomor 585/Pid.B/2019/PN Ckr

#### 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

murah bisa didapatkan oleh saksi RINA dengan harga murah dan juga , tempatnya strategis untuk dibangun klinik Kesehatan, ramai dan di Perumahan Restali Arsi dikarenakan belum ada klinik kesehatan didaerah sekitar tersebut, kemudian Terdakwa juga menjabarkan kepada saksi RINA mengenai spesifikasi, siteplane, cara pembayaran, besaran cicilan, jangka waktu cicilan, dan lain di Perumahan Restali Arsi, sehingga akhirnya saksi RINA tertarik dan setuju untuk membelinya.

Bahwa selanjutnya saksi RINA menyetujui membeli 1 (satu) unit rumah dengan luas bangunan 36 M2, luas tanah 72 M2, Blok A No. 6, dimana harga rumah tersebut adalah sebesar Rp. 342.000.000.- (tiga ratus empat puluh dua juta rupiah), dan dapat dibayarkan dengan uang muka sebesar Rp. 106.178.608.- (seratus enam juta seratus tujuh puluh delapan ribu enam ratus delapan rupiah) dan saksi RINA harus membayar cicilan perbulan sebesar Rp. 2.652.990.- (dua juta enam ratus lima puluh dua ribu sembilan ratus sembilan puluh rupiah)

Bahwa untuk 1 (satu) unit rumah toko (Ruko), Blok B 9K, dengan luas Bangunan 96 m2, luas Tanah 48 m2, dengan harga sebesar Rp. 695.000.000.- (enam ratus sembilan puluh lima juta rupiah), dapat dibayarkan dengan uang muka Rp. 208.500.000.- (dua ratus delapan juta lima ratus ribu rupiah), dan saksi RINA harus membayar cicilan perbulan sebesar Rp. 4.910.625.- (empat juta sembilan ratus sepuluh ribu enam ratus duapuluh lima rupiah).

Bahwa pada tanggal 13 November 2014 saksi RINA telah menyetujui pembelian 1(Satu)unit Rumah dan 1(Satu) unit Ruko (Rumah Toko) sehingga saksi RINA menandatangani Perincian Pembayaran KPR Restali Arsi Rumah, dan Perincian Pembayaran KPR Restali Arsi Ruko, serta Surat Konfirmasi Pembelian Rumah dan juga Surat Konfirmasi Pembelian Ruko yang telah dibuat oleh Terdakwa, dan pada saat itu juga Terdakwa meminta saksi RINA untuk melakukan pembayaran langsung ke rekening bank Mandiri milik Terdakwa sendiri dengan nomor rekening : 1560-0030-60342 atas nama RUSDI PULUNGAN dimana seharusnya pembayaran dari 1(Satu) unit Rumah dan 1(Satu) unit Rumah Toko tersebut dibayarkan langsung ke nomer rekening milik saksi saksi JULIANDUS A LUMBAN TOBING.

Bahwa pada saat saksi RINA pembelian 1 (satu) unit Rumah dan 1 (satu) rumah toko (Ruko) di Perumahan Restali Arsi tersebut Terdakwa belum membuat Perjanjian Pengikatan al Beli (PPJB) atau Akta Jual Beli (AJB) antara saksi RINA dengan Perumahan Restali Arsi, tetapi Terdakwa hanya membuat perjanjian pemesanan rumah, antara saksi RINA selaku konsumen dan Terdakwa mewakili perumahan Restali Arsi.

Bahwa saksi RINA telah melakukan 36 (tiga puluh enam) kali pembayaran cicilan pembelian Rumah dan Ruko Tersebut melalui Transfer kepada Terdakwa dan ada pula yang saksi RINA bayarkan secara tunai dan di berikan langsung kepada



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terdakwa dan kemudian Terdakwa buat kan kwitansi pembayaran sebanyak 6 (enam) kali pembayaran, namun adapula yang dibayarkan secara tunai dan diberikan langsung kepada Terdakwa namun Terdakwa tidak memberikan kwitansi pembayaran kepada saksi RINA.

Bahwa pada tanggal 27 Oktober 2015 saksi RINA kembali melakukan pembelian 1(satu) unit Rumah Blok. A No. 7 dengan harga sebesar Rp 275.000.000.- (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah) melalui Terdakwa selaku marketing Perumahan Restali Arsi dan kemudian saksi RINA melakukan pelunasan terhadap pembelian terhadap 1(satu) unit rumah tersebut dan menyerahkan uang sebesar Rp. Rp 275.000.000.- (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah) secara tunai kepada Terdakwa, dan dibuatkan kwitansi pembarayan oleh Terdakwa, namun Terdakwa tidak menyetorkan uang pembelian 1(satu) unit rumah tersebut kepada perumahan Restali Arsi.

Bahwa sekira bulan Maret 2016 pada waktu yang sudah tidak dapat diingat kembali saksi RINA baru mengetahui dari saksi H. MUHAMMAD GAMAL dan saksi MIZUWAN bahwa Terdakwa sudah tidak lagi bekerja di Perumahan Restali Arsi dan pada saat saksi RINA akan melihat 2 unit rumah dan 1 unit ruko yang saksi RINA beli, kemudian saksi Juliandus A Lumban Tobing yang merupakan pemilik perumahan mengatakan bahwa saksi RINA tidak pernah melakukan pembelian 1(satu) unit ruko dan 2(dua rumah) kepada perumahan Restali Arsi, dikarenakan Terdakwa tidak pernah memberikan uang pembayaran dari saksi RINA kepada perumahan Restali Arsi. Sehingga 1(satu) unit ruko dan 2(dua unit rumah) blok A no 6 dan Blok A no 7 tersebut, bukanlah milik saksi RINA.

Bahwa uang sekitar Rp. 1.130.000.000.- (satu milyar seratus tiga puluh juta rupiah) milik saksi RINA untuk pembelian 2 (dua) unit rumah dan 1 (unit) ruko oleh Terdakwa tidak disetorkan ke pemilik Perumahan Restali Arsi namun dipergunakan untuk kepentingan pribadi Terdakwa.

Bahwa saksi RINA sudah melakukan pembayaran atas 2 (dua) unit rumah dan 1 (unit) ruko sebesar Rp. 1.130.000.000.- (satu milyar seratus tiga puluh juta rupiah) dengan cara membayar sebagian uang tunai dengan dibuatkan kwitansi pembayaran dan pembayaran lainnya dengan cara transfer rekening milik Terdakwa. Mengetahui hal tersebut kemudian saksi RINA melaporkan kejadian tersebut ke Polres Metro Bekasi untuk diproses lebih lanjut

Bahwa akibat perbuatan Terdakwa, saksi RINA ASTUTI binti ROSHADI mengalami kerugian kurang lebih Rp. 1.130.000.000,- (satu milyar seratus tiga puluh juta rupiah).

*Perbuatan Terdakwa sebagaimana diatur dan diancam Pidana dalam Pasal 372 KUHP.*

Halaman 5 dari 28, Putusan Nomor 585/Pid.B/2019/PN Ckr



## ATAU

### KEDUA

Bahwa ia **Terdakwa RUSDI PULUNGAN, SE bin PARNANTIAN PULUNGAN (alm)**, pada hari Selasa tanggal 11 Nopember 2014, untuk waktu sudah tidak ingat lagi atau setidak-tidaknya dalam bulan Nopember tahun 2014 atau setidak-tidaknya dalam tahun 2014 bertempat di Perumahan Restali Arsi yang beralamat di Jl. Kh. Fadoli, Desa Karang Asih, Kec. Cikarang Utara, Kab. Bekasi atau setidak-tidaknya pada suatu tempat yang masih termasuk daerah hukum Pengadilan Negeri Cikarang, yang berwenang memeriksa dan mengadili perkaranya, ***“dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain dengan melawan hukum, dengan memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu muslihat ataupun dengan rangkaian kebohongan menggerakkan orang lain untuk menyerahkan sesuatu benda kepadanya, atau supaya memberi hutang maupun menghapuskan piutang,”***, yang dilakukan oleh Terdakwa dengan cara sebagai berikut :

Bermula ketika saksi ROSIANA memberitahukan kepada saksi RINA ASTUTI binti ROSHADI bahwa di di Perumahan Restali Arsi yang sedang dipasarkan yang beralamat di Jl. Kh. Fadoli, Desa Karang Asih Kec. Cikarang Utara, Kab. Bekasi sedang dilakukan pembangunan Unit RUKO dan RUMAH, mengetahui hal tersebut kemudian saksi RINA ASTUTI menghubungi saksi MIZUWAN Alias WAWAN, dimana saksi MIZUWAN adalah anak buah dari Terdakwa dan berjanji akan bertemu di Kantor marketing perumahan Restali Arsi tersebut,

Bahwa pada tanggal 11 Nopember 2014, waktu sudah tidak ingat lagi saksi RINA bersama dengan sdr. ANITA RUSMAWATI datang ke kantor marketing di Perumahan Restali Arsi yang beralamat di alamat Jl. KH. Fadoli Desa Karang Asih Kec. Cikarang Utara Kab. Bekasi sesampainya di kantor marketing tersebut saksi RINA dan sdr. ANITA bertemu dengan Terdakwa dan saksi MIZUWAN,

Bahwa pada saat itu saksi RINA mengatakan kepada Terdakwa bahwa saksi RINA hendak mencari 1(Satu) unit Ruko dan 1(satu) unit rumah yang nantinya akan saksi RINA gunakan untuk klinik kesehatan di Perumahan Restali Arsi, mendengar hal tersebut kemudian Terdakwa menawarkan 1 (satu) unit rumah dan 1 (satu) rumah toko (Ruko) yang akan dibangun di Perumahan Restali Arsi dimana Terdakwa mengatakan bahwa untuk 1 (satu) unit rumah dan 1 (satu) rumah toko (Ruko) murah bisa didapatkan oleh saksi RINA dengan harga murah dan juga , tempatnya strategis untuk dibangun klinik Kesehatan, ramai dan di Perumahan Restali Arsi dikarenakan belum ada klinik kesehatan didaerah sekitar tersebut, kemudian Terdakwa juga menjabarkan kepada saksi RINA mengenai spesifikasi, siteplane,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

cara pembayaran, besaran cicilan, jangka waktu cicilan, dan lain di Perumahan Restali Arsi, sehingga akhirnya saksi RINA tertarik dan setuju untuk membelinya.

Bahwa selanjutnya saksi RINA menyetujui membeli 1 (satu) unit rumah dengan luas bangunan 36 M2, luas tanah 72 M2, Blok A No. 6, dimana harga rumah tersebut adalah sebesar Rp. 342.000.000.- (tiga ratus empat puluh dua juta rupiah), dan dapat dibayarkan dengan uang muka sebesar Rp. 106.178.608.- (seratus enam juta seratus tujuh puluh delapan ribu enam ratus delapan puluh rupiah) dan saksi RINA harus membayar cicilan perbulan sebesar Rp. 2.652.990.- (dua juta enam ratus lima puluh dua ribu sembilan ratus sembilan puluh rupiah)

Bahwa untuk 1 (satu) unit rumah toko (Ruko), Blok B 9K, dengan luas Bangunan 96 m2, luas Tanah 48 m2, dengan harga sebesar Rp. 695.000.000.- (enam ratus sembilan puluh lima juta rupiah), dapat dibayarkan dengan uang muka Rp. 208.500.000.- (dua ratus delapan juta lima ratus ribu rupiah), dan saksi RINA harus membayar cicilan perbulan sebesar Rp. 4.910.625.- (empat juta sembilan ratus sepuluh ribu enam ratus duapuluh lima rupiah).

Bahwa pada tanggal 13 November 2014 saksi RINA telah menyetujui pembelian 1(Satu)unit Rumah dan 1(Satu) unit Ruko (Rumah Toko) sehingga saksi RINA menandatangani Perincian Pembayaran KPR Restali Arsi Rumah, dan Perincian Pembayaran KPR Restali Arsi Ruko, serta Surat Konfirmasi Pembelian Rumah dan juga Surat Konfirmasi Pembelian Ruko yang telah dibuat oleh Terdakwa, dan pada saat itu juga Terdakwa meminta saksi RINA untuk melakukan pembayaran langsung ke rekening bank Mandiri milik Terdakwa sendiri dengan nomor rekening : 1560-0030-60342 atas nama RUSDI PULUNGAN dimana seharusnya pembayaran dari 1(Satu) unit Rumah dan 1(Satu) unit Rumah Toko tersebut dibayarkan langsung ke nomer rekening milik saksi saksi JULIANDUS A LUMBAN TOBING.

Bahwa pada saat saksi RINA pembelian 1 (satu) unit Rumah dan 1 (satu) rumah toko (Ruko) di Perumahan Restali Arsi tersebut Terdakwa belum membuatkan Perjanjian Pengikatan al Beli (PPJB) atau Akta Jual Beli (AJB) antara saksi RINA dengan Perumahan Restali Arsi, tetapi Terdakwa hanya membuatkan perjanjian pemesanan rumah, antara saksi RINA selaku konsumen dan Terdakwa mewakili perumahan Restali Arsi.

Bahwa saksi RINA telah melakukan 36 (tiga puluh enam) kali pembayaran cicilan pembelian Rumah dan Ruko Tersebut melalui Transfer kepada Terdakwa dan ada pula yang saksi RINA bayarkan secara tunai dan di berikan langsung kepada Terdakwa dan kemudian Terdakwa buatkan kwitansi pembayaran sebanyak 6 (enam) kali pembayaran, namun adapula yang dibayarkan secara tunai dan diberikan langsung kepada Terdakwa namun Terdakwa tidak memberikan kwitansi pembayaran kepada saksi RINA.

Halaman 7 dari 28, Putusan Nomor 585/Pid.B/2019/PN Ckr

#### 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 pada tanggal 27 Oktober 2015 saksi RINA kembali melakukan pembelian 1(satu) unit Rumah Blok. A No. 7 dengan harga sebesar Rp 275.000.000.- (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah) melalui Terdakwa selaku marketing Perumahan Restali Arsi dan kemudian saksi RINA melakukan pelunasan terhadap pembelian terhadap 1(satu) unit rumah tersebut dan menyerahkan uang sebesar Rp. Rp 275.000.000.- (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah) secara tunai kepada Terdakwa, dan dibuatkan kwitansi pembarayan oleh Terdakwa, namun Terdakwa tidak menyetorkan uang pembelian 1(satu) unit rumah tersebut kepada perumahan Restali Arsi.

Bahwa sekira bulan Maret 2016 pada waktu yang sudah tidak dapat diingat kembali saksi RINA baru mengetahui dari saksi H. MUHAMMAD GAMAL dan saksi MIZUWAN bahwa Terdakwa sudah tidak lagi bekerja di Perumahan Restali Arsi dan pada saat saksi RINA akan melihat 2 unit rumah dan 1 unit ruko yang saksi RINA beli, kemudian saksi Juliandus A Lumban Tobing yang merupakan pemilik perumahan mengatakan bahwa saksi RINA tidak pernah melakukan pembelian 1(satu) unit ruko dan 2(dua rumah) kepada perumahan Restali Arsi, dikarenakan Terdakwa tidak pernah memberikan uang pembayaran dari saksi RINA kepada perumahan Restali Arsi. Sehingga 1(satu) unit ruko dan 2(dua unit rumah) blok A no 6 dan Blok A no 7 tersebut, bukanlah milik saksi RINA.

Bahwa uang sekitar Rp. 1.130.000.000.- (satu milyar seratus tiga puluh juta rupiah) milik saksi RINA untuk pembelian 2 (dua) unit rumah dan 1 (unit) ruko oleh Terdakwa tidak disetorkan ke pemilik Perumahan Restali Arsi namun dipergunakan untuk kepentingan pribadi Terdakwa.

Bahwa saksi RINA sudah melakukan pembayaran atas 2 (dua) unit rumah dan 1 (unit) ruko sebesar Rp. 1.130.000.000.- (satu milyar seratus tiga puluh juta rupiah) dengan cara membayar sebagian uang tunai dengan dibuatkan kwitansi pembayaran dan pembayaran lainnya dengan cara transfer rekening milik Terdakwa. Mengetahui hal tersebut kemudian saksi RINA melaporkan kejadian tersebut ke Polres Metro Bekasi untuk diproses lebih lanjut

Bahwa akibat perbuatan Terdakwa, saksi RINA ASTUTI binti ROSHADI mengalami kerugian kurang lebih Rp. 1.130.000.000,- (satu milyar seratus tiga puluh juta rupiah).

*Perbuatan Terdakwa sebagaimana diatur dan diancam Pidana dalam Pasal 378 KUHP.*

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

1. Saksi Rina Astuti Binti Roshadi, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi kenal dengan Terdakwa namun tidak ada hubungan keluarga ataupun pekerjaan;
- Bahwa saksi diperiksa dalam keadaan sehat jasmani dan rokhani serta membenarkan seluruh keterangannya dalam BAP Penyidik dan bersedia memberikan keterangan sebenarnya;
- Bahwa saksi diperiksa sehubungan dengan saksi telah menjadi korban penggelapan yang dilakukan oleh Terdakwa;
- Bahwa saksi mengetahui adanya penggelapan tersebut pada tanggal 11 November 2014 di Perumahan Restali Asri, Jl. KH. Fadoli Desa Karang Asih Kec. Cikarang Utara Kab. Bekasi;
- Bahwa saksi mengalami penggelapan saat membeli Ruko dan Rumah untuk tempat tinggal di lokasi tersebut yang nyatanya hingga sekarang tidak pernah diberikan oleh penjual yang pada waktu itu ditawarkan oleh Terdakwa dan pembayaran uang muka juga di lokasi tersebut, dan ketika saksi minta ruko dan bangunan rumah yang saksi beli ternyata tidak dapat diserahkan oleh Terdakwa dan pada saat meminta dikembalikan uang pembayaran 1 (satu) unit ruko dan 2 (dua) unit rumah yang sudah pernah saksi bayarkan sebesar Rp1.130.000.000,00 (satu milyar seratus tiga puluh juga rupiah) kepada Terdakwa tersebut tidak juga dikembalikan;
- Bahwa saksi percaya dengan penawaran Terdakwa karena Terdakwa bekerja di perumahan tersebut dan ada kantornya serta fisik bangunannya juga ada dan selain itu Terdakwa meyakinkan dengan cara harga jual, spesifikasi, site plane, cara pembayaran, besaran cicilan, jangka waktu cicilan dan lain sebagainya;
- Bahwa saksi akibat penggelapan yang dilakukan Terdakwa mengalami kerugian sebesar Rp1.130.000.000,00 (satu milyar seratus tiga puluh juga rupiah) dan belum sempat menguasai unitnya;
- Bahwa saksi belum ada perjanjian jual beli ataupun akta jualnya terhadap unit ruko, namun untuk unit rumah Perumahan Restali Asri sudah ada perjanjian pemesanan rumah, yang didalamnya telah menyebutkan spesifikasi/type, letak, luas tanah dan bangunan, harga, besaran uang muka, jangka waktu cicilan, besaran cicilan perbulan, alamat perusahaan selaku penjual, dan alamat saksi selaku konsumen, dimana saksi dan Terdakwa yang mewakili perumahan Restali Asri telah saling membubuhkan tanda tangan, sebagaimana bukti konfirmasi pembelian tanggal 13 November 2014 untuk pembelian rumah di Blok A No. 6, Surat Konfirmasi Pembelian tertanggal 27 Oktober 2015 pembelian rumah Blok

Halaman 9 dari 28, Putusan Nomor 585/Pid.B/2019/PN Ckr

#### 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)



A No. 7 serta bukti pembayaran dengan cara transfer ke nomor rekening Terdakwa;

- Bahwa saksi pada awalnya mengetahui adanya Ruko atau Rumah dijual atau dipasarkan di Perumahan Restali Asri, beralamat di Jl. KH. Fadoli Desa Karang Asih Kec. Cikarang Utara, Kab. Bekasi, dari kakak saksi bernama sdr. Rosiana yang memberikan nomor marketingnya bernama Mizuwan alias Wawan (anak buah Terdakwa) yang kemudian saksi hubungi dan bertemu di Kantor Marketing di Perumahan Restali Asri tersebut lalu pada tanggal 11 November 2014 saksi sepakat membeli 1 (satu) unit Ruko dan 1 (satu) unit Rumah dari Terdakwa yang mana uang muka (DP) dan sebagian dari cicilan bulannya sudah saksi bayar, dan pada tanggal 27 Oktober 2015 kembali saksi membeli 1 (satu) unit rumah di lokasi yang sama kemudian beberapa minggu dari pembelian 1 unit ruko dan 1 unit rumah tersebut, saksi sudah ditunjukkan 1 unit ruko dan 1 unit rumah tersebut, dan sekitar bulan Mei 2015 saksi sempat meminta untuk dilakukan renopasi terhadap 1 unit ruko dan 1 unit rumah tersebut, sebelum melakukan pembelian 1 unit rumah tanggal 27 Oktober 2015 kemudian sekitar bulan Maret 2016 saksi mengetahui dari sdr. Gamal dan sdr. Wawan (anak buah Terdakwa), bahwa Terdakwa sudah tidak bekerja lagi di Perumahan Restali Asri, dan ketika saksi ingin melihat 2 unit Rumah dan 1 unit Ruko tersebut, ternyata adik pemilik perumahan yaitu saksi Juliandus A Lumban Tobing tidak mengakui kalau saksi telah membeli Ruko dan Rumah di Perumahan Restali Asri, karena pembayaran yang saksi lakukan menurut mereka tidak ke nomor rekening perusahaan melainkan ke nomor rekening pribadi Terdakwa, selanjutnya saksi yang mengetahui pembelian 1 unit Ruko dan 2 unit Rumah tidak diakui oleh pemilik Perumahan Restali Asri lalu saksi meminta pertanggungjawaban Terdakwa dan Terdakwa berjanji akan mengembalikan uang yang pernah saksi serahkan untuk pembelian 1 unit Ruko dan 2 unit Rumah Tinggal tersebut, bahkan pada bulan Pebruari 2016, Terdakwa sempat menyerahkan foto copy SHM No. 0655 atas nama Terdakwa, seluas 1.000 M2, yang sedang diproses pengurusan sertifikatnya di Kantor Notaris Ningsih Suryanti, S.H., M.Kn. berkantor di Jl. KH. Fudholi No. 9 RT 003/007 Desa Karang Asih Kec. Cikarang Utara Kab. Bekasi dan ketika saksi mendatangi Notaris tersebut dan meminta asli SHM milik Terdakwa tersebut, notaris tersebut tidak memberikannya dengan alasan Terdakwa masih punya kewajiban yang belum diselesaikan kepada Notaris tersebut dan terakhir kali saksi berkomunikasi dengan Terdakwa pada bulan April



2017, dan selebihnya Terdakwa sudah putus komunikasi dengan saksi, karena nomor telepon yang selama ini saksi hubungi sudah tidak aktif dan Terdakwa sudah tidak ada lagi di rumah tempat tinggalnya dan akhirnya pada bulan Juni 2017, saksi melalui kuasa hukumnya telah mengirimkan surat peringatan (somasi) sebanyak 2 (dua) kali, tetapi nyatanya Terdakwa tidak merespon dengan baik dan tidak mengembalikan uang pembelian rumah dan ruko yang pernah saksi berikan, sehingga akhirnya saksi merasa dirugikan atas perbuatan Terdakwa tersebut lalu saksi melalui kuasa hukumnya melaporkan perkara tersebut ke SPKT Polres Metro Bekasi;

- Bahwa saksi dalam melakukan pembayaran sebesar Rp1.130.000.000,00 (satu milyar seratus tiga puluh juta rupiah) tersebut dengan cara pembayaran melalui transfer sebanyak 36 (tiga puluh enam) kali pembayaran yang saksi lakukan ke rekening Terdakwa sesuai nomor rekening yang diberikan oleh Terdakwa dan pembayaran tunai dengan menggunakan kwitansi sebanyak 7 (tujuh) kali kepada Terdakwa dalam rangka pembayaran 2 (dua) unit Rumah dan 1 (satu) unit Ruko di Perumahan Restali Asri yang beralamat di Jl. KH. Fadoli Desa Karang Asih Kec. Cikarang Utara Kab. Bekasi;
- Bahwa saksi tidak mengetahui uang milik saksi tersebut digunakan apa oleh Terdakwa karena Terdakwa saat ditanyakan hal tersebut menjawabnya berbelit-belit dan saat diminta kesanggupan untuk mengembalikan, Terdakwa hanya berjanji-janji saja;
- Bahwa saksi membenarkan barang bukti yang diperlihatkan dipersidangan; Terhadap keterangan saksi, Terdakwa memberikan pendapat membenarkan dan tidak keberatan;

2. Saksi Agung Ari Wijaya Bin Suratija, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Terdakwa namun tidak ada hubungan keluarga ataupun pekerjaan;
- Bahwa saksi diperiksa dalam keadaan sehat jasmani dan rokhani serta membenarkan seluruh keterangannya dalam BAP Penyidik dan bersedia memberikan keterangan sebenarnya;
- Bahwa saksi diperiksa sehubungan dengan saksi telah menjadi korban penggelapan yang dilakukan oleh Terdakwa;
- Bahwa saksi mengetahui kejadian penggelapan tersebut pada tanggal 11 November 2014 di Perumahan Restali Asri, Jl. KH. Fadoli Desa Karang Asih Kec. Cikarang Utara Kab. Bekasi;



- Bahwa saksi mengalami penggelapan saat membeli Ruko dan Rumah untuk tempat tinggal di lokasi tersebut yang nyatanya hingga sekarang tidak pernah diberikan oleh penjual yang pada waktu itu ditawarkan oleh Terdakwa dan pembayaran uang muka juga di lokasi tersebut, dan ketika saksi minta ruko dan bangunan rumah yang saksi beli ternyata tidak dapat diserahkan oleh Terdakwa dan pada saat meminta dikembalikan uang pembayaran 1 (satu) unit ruko dan 2 (dua) unit rumah yang sudah pernah saksi bayarkan sebesar Rp1.130.000.000,00 (satu milyar seratus tiga puluh juga rupiah) kepada Terdakwa tersebut tidak juga dikembalikan;
- Bahwa saksi percaya dengan penawaran Terdakwa karena Terdakwa bekerja di perumahan tersebut dan ada kantornya serta fisik bangunannya juga ada dan selain itu Terdakwa meyakinkan dengan cara harga jual, spesifikasi, site plane, cara pembayaran, besaran cicilan, jangka waktu cicilan dan lain sebagainya;
- Bahwa saksi akibat penggelapan yang dilakukan Terdakwa mengalami kerugian sebesar Rp1.130.000.000,00 (satu milyar seratus tiga puluh juga rupiah) dan belum sempat menguasai unitnya;
- Bahwa saksi belum ada perjanjian jual beli ataupun akta jualnya terhadap unit ruko, namun untuk unit rumah Perumahan Restali Asri sudah ada perjanjian pemesanan rumah, yang didalamnya telah menyebutkan spesifikasi/type, letak, luas tanah dan bangunan, harga, besaran uang muka, jangka waktu cicilan, besaran cicilan perbulan, alamat perusahaan selaku penjual, dan alamat saksi selaku konsumen, dimana saksi dan Terdakwa yang mewakili perumahan Restali Asri telah saling membubuhkan tanda tangan, sebagaimana bukti konfirmasi pembelian tanggal 13 November 2014 untuk pembelian rumah di Blok A No. 6, Surat Konfirmasi Pembelian tertanggal 27 Oktober 2015 pembelian rumah Blok A No. 7 serta bukti pembayaran dengan cara transfer ke nomor rekening Terdakwa;
- Bahwa saksi pada awalnya mengetahui adanya Ruko atau Rumah dijual atau dipasarkan di Perumahan Restali Asri, beralamat di Jl. KH. Fadoli Desa Karang Asih Kec. Cikarang Utara, Kab. Bekasi, dari kakak saksi bernama sdri. Rosiana yang memberikan nomor marketingnya bernama Mizuwan alias Wawan (anak buah Terdakwa) yang kemudian saksi hubungi dan bertemu di Kantor Marketing di Perumahan Restali Asri tersebut lalu pada tanggal 11 November 2014 saksi sepakat membeli 1 (satu) unit Ruko dan 1 (satu) unit Rumah dari Terdakwa yang mana uang muka (DP) dan sebagian dari cicilan bulannya sudah saksi bayar, dan



pada tanggal 27 Oktober 2015 kembali saksi membeli 1 (satu) unit rumah di lokasi yang sama kemudian beberapa minggu dari pembelian 1 unit ruko dan 1 unit rumah tersebut, saksi sudah ditunjukkan 1 unit ruko dan 1 unit rumah tersebut, dan sekitar bulan Mei 2015 saksi sempat meminta untuk dilakukan renopasi terhadap 1 unit ruko dan 1 unit rumah tersebut, sebelum melakukan pembelian 1 unit rumah tanggal 27 Oktober 2015 kemudian sekitar bulan Maret 2016 saksi mengetahui dari sdr. Gamal dan sdr. Wawan (anak buah Terdakwa), bahwa Terdakwa sudah tidak bekerja lagi di Perumahan Restali Asri, dan ketika saksi ingin melihat 2 unit Rumah dan 1 unit Ruko tersebut, ternyata adik pemilik perumahan yaitu saksi Juliandus A Lumban Tobing tidak mengakui kalau saksi telah membeli Ruko dan Rumah di Perumahan Restali Asri, karena pembayaran yang saksi lakukan menurut mereka tidak ke nomor rekening perusahaan melainkan ke nomor rekening pribadi Terdakwa, selanjutnya saksi yang mengetahui pembelian 1 unit Ruko dan 2 unit Rumah tidak diakui oleh pemilik Perumahan Restali Asri lalu saksi meminta pertanggungjawaban Terdakwa dan Terdakwa berjanji akan mengembalikan uang yang pernah saksi serahkan untuk pembelian 1 unit Ruko dan 2 unit Rumah Tinggal tersebut, bahkan pada bulan Pebruari 2016, Terdakwa sempat menyerahkan foto copy SHM No. 0655 atas nama Terdakwa, seluas 1.000 M2, yang sedang diproses pengurusan sertifikatnya di Kantor Notaris Ningsih Suryanti, S.H., M.Kn. berkantor di Jl. KH. Fudholi No. 9 RT 003/007 Desa Karang Asih Kec. Cikarang Utara Kab. Bekasi dan ketika saksi mendatangi Notaris tersebut dan meminta asli SHM milik Terdakwa tersebut, notaris tersebut tidak memberikannya dengan alasan Terdakwa masih punya kewajiban yang belum diselesaikan kepada Notaris tersebut dan terakhir kali saksi berkomunikasi dengan Terdakwa pada bulan April 2017, dan selbihnya Terdakwa sudah putus komunikasi dengan saksi, karena nomor telepon yang selama ini saksi hubungi sudah tidak aktif dan Terdakwa sudah tidak ada lagi di rumah tempat tinggalnya dan akhirnya pada bulan Juni 2017, saksi melalui kuasa hukumnya telah mengirimkan surat peringatan (somasi) sebanyak 2 (dua) kali, tetapi nyatanya Terdakwa tidak merespon dengan baik dan tidak mengembalikan uang pembelian rumah dan ruko yang pernah saksi berikan, sehingga akhirnya saksi merasa dirugikan atas perbuatan Terdakwa tersebut lalu saksi melalui kuasa hukumnya melaporkan perkara tersebut ke SPKT Polres Metro Bekasi;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi dalam melakukan pembayaran sebesar Rp1.130.000.000,00 (satu milyar seratus tiga puluh juta rupiah) tersebut dengan cara pembayaran melalui transfer sebanyak 36 (tiga puluh enam) kali pembayaran yang saksi lakukan ke rekening Terdakwa sesuai nomor rekening yang diberikan oleh Terdakwa dan pembayaran tunai dengan menggunakan kwitansi sebanyak 7 (tujuh) kali kepada Terdakwa dalam rangka pembayaran 2 (dua) unit Rumah dan 1 (satu) unit Ruko di Perumahan Restali Asri yang beralamat di Jl. KH. Fadoli Desa Karang Asih Kec. Cikarang Utara Kab. Bekasi;
  - Bahwa saksi tidak mengetahui uang milik saksi tersebut digunakan apa oleh Terdakwa karena Terdakwa saat ditanyakan hal tersebut menjawabnya berbelit-belit dan saat diminta kesanggupan untuk mengembalikan, Terdakwa hanya berjanji-janji saja;
  - Bahwa saksi membenarkan barang bukti yang diperlihatkan dipersidangan; Terhadap keterangan saksi, Terdakwa memberikan pendapat membenarkan dan tidak keberatan;
3. Saksi Dede Supriatna Bin Toong, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa saksi tidak kenal dan tidak ada hubungan keluarga maupun pekerjaan dengan Terdakwa;
  - Bahwa saksi diperiksa dalam keadaan sehat jasmani dan rokhani serta membenarkan seluruh keterangannya dalam BAP Penyidik dan bersedia memberikan keterangan sebenarnya;
  - Bahwa saksi diperiksa sehubungan dengan adanya penggelapan yang dilakukan Terdakwa terhadap uang milik saksi Rina Astuti dan saksi Agung Ari Wijaya;
  - Bahwa saksi mengetahui penggelapan tersebut terjadi pada tanggal 11 November 2014 di Perumahan Restali Asri, Jl. KH. Fadoli Desa Karang Asih Kec. Cikarang Utara Kab. Bekasi;
  - Bahwa saksi mengetahui Terdakwa melakukan penggelapan terhadap uang milik saksi Rina Astuti dan saksi Agung Ari Wijaya berupa pembayaran 1 unit ruko dan 2 unit rumah sebesar Rp1.130.000.000,00 (satu milyar seratus tiga puluh juta rupiah) yang telah dibayar oleh saksi Rina Astuti dan saksi Agung Ari Wijaya kepada Terdakwa;
  - Bahwa saksi mengetahui penggelapan tersebut dari saksi Rina Astuti dan saksi Agung Ari Wijaya dan saksi mengetahui jika dari penggelapan tersebut saksi Rina Astuti dan saksi Agung Ari Wijaya mengalami kerugian sebesar Rp1.130.000.000,00 (satu milyar seratus tiga puluh juta rupiah);

Halaman 14 dari 28, Putusan Nomor 585/Pid.B/2019/PN Ckr

**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 membenarkan barang bukti yang diperlihatkan dipersidangan; Terhadap keterangan saksi, Terdakwa memberikan pendapat membenarkan dan tidak keberatan;
4. Saksi Juliandus Lumban Tobing, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa saksi kenal dengan Terdakwa namun tidak ada hubungan keluarga maupun pekerjaan;
  - Bahwa saksi diperiksa dalam keadaan sehat jasmani dan rokhani serta membenarkan seluruh keterangannya dalam BAP Penyidik dan bersedia memberikan keterangan sebenarnya;
  - Bahwa saksi diperiksa sehubungan dengan adanya kejadian penggelapan uang yang dilakukan Terdakwa;
  - Bahwa saksi mengetahui penggelapan tersebut terjadi pada tanggal 11 November 2014 di Perumahan Restali Asri, Jl. KH. Fadoli Desa Karang Asih Kec. Cikarang Utara Kab. Bekasi;
  - Bahwa saksi kenal dengan Terdakwa karena dikenalkan oleh Kepala Cabang BNI Cikarang sdr. Aan yang katanya Terdakwa telah banyak berhasil menjual Perumahan di Lippo Cikarang, bahkan Terdakwa banyak menjual perumahan-perumahan yang terletak di Cikarang dan karena saksi merupakan Pemilik Perumahan dan Ruko Restali Asri yangmana diperumahan tersebut saksi telah membangun 12 (dua belas) ruko dan 32 (tiga puluh dua) rumah dan 1 (satu) tanah kavling sehingga saksi dan Terdakwa membuat kesepakatan apabila Terdakwa berhasil menjualkan unit ruko dan rumah milik saksi maka Terdakwa akan mendapatkan uang jasa sebesar 5% dari penjualan untuk setiap unitnya dari harga jual;
  - Bahwa saksi pada awalnya tidak tahu siapa korban penggelapan yang dilakukan Terdakwa namun setelah perkara ini dilaporkan kepada pihak yang berwajib, baru saksi ketahui jika korbannya adalah saksi Rina Astuti dan saksi Agung Ari Wijaya;
  - Bahwa saksi menerangkan setiap pembelian rumah baik uang muka maupun cicilannya harus ditransfer ke rekening saksi sebagaimana yang telah dicantumkan dalam form pemesanan rumah;
  - Bahwa saksi mengetahui Terdakwa hanya boleh menerima uang booking fee saja sedangkan pembayaran uang muka dan pembayaran angsuran dari konsumen tidak boleh ke rekening Terdakwa;
  - Bahwa saksi tidak tahu jika Terdakwa memiliki karyawan;
  - Bahwa saksi menerangkan jika Terdakwa bukanlah karyawan saksi tetapi hanya rekanan saja;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi membenarkan barang bukti yang diperlihatkan dipersidangan; Terhadap keterangan saksi, Terdakwa memberikan pendapat membenarkan dan tidak keberatan;
5. Saksi Elis Yunengsih Binti Syariudin, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa saksi kenal dengan Terdakwa namun tidak ada hubungan keluarga maupun pekerjaan;
  - Bahwa saksi diperiksa dalam keadaan sehat jasmani dan rokhani serta membenarkan seluruh keterangannya dalam BAP Penyidik dan bersedia memberikan keterangan sebenarnya;
  - Bahwa saksi diperiksa sehubungan dengan adanya kejadian penggelapan yang dilakukan Terdakwa terhadap uang milik saksi Rina Astuti dan saksi Agung Ari Wijaya;
  - Bahwa saksi mengetahui penggelapan tersebut terjadi pada tanggal 11 November 2014 di Perumahan Restali Asri, Jl. KH. Fadoli Desa Karang Asih Kec. Cikarang Utara Kab. Bekasi;
  - Bahwa saksi mengetahui saksi Rina Astuti dan saksi Agung Ari Wijaya telah membeli 1 (satu) unit ruko dan 1 (satu) unit rumah di Perum Restali Asri yang beralamat di Jl. KH Fadoli Desa Karang Asih Kec. Cikarang Utara Kab. Bekasi namun bagaimana cara pembayarannya saksi tidak tahu, karena saksi Rina Astuti dan saksi Agung Ari Wijaya melakukan pembeliannya langsung melalui Terdakwa;
  - Bahwa saksi adalah karyawan Terdakwa dengan jabatan saksi sebagai marketing yang tugasnya menawarkan unit ruko dan rumah;
  - Bahwa saksi mengetahui setiap ada konsumen yang akan memesan ruko dan rumah melalui marketing dulu, namun ada juga yang langsung ke Terdakwa;
  - Bahwa saksi mengetahui ketika konsumen memesan rumah maka dibuatkan kwitansi booking fee, dan untuk uang muka serta cicilannya melalui Terdakwa;
  - Bahwa saksi membenarkan barang bukti yang diperlihatkan dipersidangan; Terhadap keterangan saksi, Terdakwa memberikan pendapat membenarkan dan tidak keberatan;
6. Saksi H. Muhamad Gamal Bin Saipul Anwar, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa saksi kenal dengan Terdakwa namun tidak ada hubungan keluarga maupun pekerjaan;

Halaman 16 dari 28, Putusan Nomor 585/Pid.B/2019/PN Ckr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi diperiksa dalam keadaan sehat jasmani dan rokhani serta membenarkan seluruh keterangannya dalam BAP Penyidik dan bersedia memberikan keterangan sebenarnya;
- Bahwa saksi diperiksa sehubungan dengan adanya kejadian penggelapan yang dilakukan Terdakwa terhadap uang milik saksi Rina Astuti dan saksi Agung Ari Wijaya;
- Bahwa saksi mengetahui penggelapan tersebut terjadi pada tanggal 11 November 2014 di Perumahan Restali Asri, Jl. KH. Fadoli Desa Karang Asih Kec. Cikarang Utara Kab. Bekasi;
- Bahwa saksi mengetahui saksi Rina Astuti dan saksi Agung Ari Wijaya telah membeli 1 (satu) unit ruko dan 1 (satu) unit rumah di Perum Restali Asri yang beralamat di Jl. KH Fadoli Desa Karang Asih Kec. Cikarang Utara Kab. Bekasi namun bagaimana cara pembayarannya saksi tidak tahu, karena saksi Rina Astuti dan saksi Agung Ari Wijaya melakukan pembeliannya langsung melalui Terdakwa;
- Bahwa saksi adalah karyawan Terdakwa dengan jabatan saksi sebagai marketing yang tugasnya menawarkan unit ruko dan rumah;
- Bahwa saksi mengetahui setiap ada konsumen yang akan memesan ruko dan rumah melalui marketing dulu, namun ada juga yang langsung ke Terdakwa;
- Bahwa saksi mengetahui ketika konsumen memesan rumah maka dibuatkan kwitansi booking fee, dan untuk uang muka serta cicilannya melalui Terdakwa;
- Bahwa saksi membenarkan barang bukti yang diperlihatkan dipersidangan; Terhadap keterangan saksi, Terdakwa memberikan pendapat membenarkan dan tidak keberatan;

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

- Bahwa Terdakwa diperiksa dalam keadaan sehat jasmani dan rokhani serta membenarkan seluruh keterangannya dalam BAP Penyidik dan bersedia memberikan keterangan sebenarnya;
- Bahwa Terdakwa diperiksa sehubungan dengan perbuatan Terdakwa yang telah melakukan penggelapan terhadap uang milik saksi Rina Astuti dan saksi Agung Ari Wijaya;
- Bahwa Terdakwa melakukan penggelapan tersebut pada tanggal 11 November 2014 di Perumahan Restali Asri, Jl. KH. Fadoli Desa Karang Asih Kec. Cikarang Utara Kab. Bekasi;

Halaman 17 dari 28, Putusan Nomor 585/Pid.B/2019/PN Ckr

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Terdakwa telah menggelapkan uang milik saksi Rina Astuti dan saksi Agung Ari Wijaya yang jumlahnya sebesar Rp1.130.000.000,00 (satu milyar seratus tiga puluh juta rupiah);
- Bahwa Terdakwa mempergunakan uang hasil penggelapan tersebut sejak tahun 2014 sampai dengan sekarang untuk operasional, dan gaji tenaga marketing yang menghabiskan kurang lebih Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) dan sisanya untuk keperluan sehari-hari serta untuk menjalankan kantor pemasaran perumahan di daerah kota Tasikmalaya;
- Bahwa Terdakwa menjadi agen pemasaran di Perumahan Restali Arsi sejak tahun 2014 yang mana perumahan tersebut milik saksi Juliandus Lumban Tobing dimana Terdakwa mendapat jasa 5% dari penjualan untuk setiap unit ruko dan rumah yang berhasil Terdakwa jual baik itu cash maupun kredit;
- Bahwa Terdakwa sudah banyak menjual unit ruko dan rumah di Perumahan Restali Arsi tersebut namun jumlahnya Terdakwa lupa;
- Bahwa Terdakwa pada tahun 2014 didatangi saksi Rina Astuti di Perumahan Restali Arsi yang beralamat di Jl. KH. Fadoli Desa Karang Asih Kec. Cikarang Utara Kab. Bekasi, kemudian saksi Rina Astuti berminat untuk membeli 1 (satu) unit ruko dan 2 (dua) unit rumah yang akan digunakan untuk pembuatan klinik kesehatan diperumahan tersebut lalu Terdakwa menjelaskan bahwa harganya murah, tempat tersebut strategis untuk dibangun Klinik Kesehatan, ramai kemudian belum ada klinik di daerah sekitar tersebut, selanjutnya saksi Rina Astuti setuju dan tertarik untuk membeli 1 (satu) unit ruko dan 2 (dua) unit rumah, kemudian saksi Rina Astuti membayar tanda jadi uang sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) untuk 1 (satu) unit ruko dan uang sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) untuk 2 (dua) unit rumah yang mana uang tersebut Terdakwa terima secara tunai, kemudian Terdakwa buat tanda terima kwitansi pada tahun 2014 untuk hari dan tanggalnya Terdakwa lupa, setelah itu Terdakwa melakukan pembayaran secara bertahap untuk pembelian 1 (satu) unit ruko dan 2 (dua) unit rumah melalui Bank Mandiri Nomor Rekening : 1560003060342 atas nama Terdakwa dengan alasan untuk memudahkan pembayaran hingga akhirnya total yang sudah dibayar oleh saksi Rina Astuti sebesar Rp1.130.000.000,00 (satu milyar seratus tiga puluh juta rupiah);
- Bahwa Terdakwa tidak ada memberitahukan nomor rekening resmi kepada saksi Rina Astuti untuk melakukan pembayaran uang muka (DP) dan cicilan angsuran tersebut sebagaimana form pemesanan sedangkan kepada konsumen lainnya Terdakwa beritahu nomor rekening resmi tersebut karena seharusnya tidak

Halaman 18 dari 28, Putusan Nomor 585/Pid.B/2019/PN Ckr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diperbolehkan konsumen Perumahan Restali Arsi melakukan pembayaran DP dan uang cicilannya ke rekening Terdakwa;

- Bahwa Terdakwa membenarkan barang bukti yang diperlihatkan dipersidangan;
- Bahwa Terdakwa belum pernah dihukum;
- Bahwa Terdakwa mengakui perbuatannya dan menyesali perbuatannya serta berjanji tidak akan mengulanginya.

Menimbang, bahwa Terdakwa tidak mengajukan saksi yang meringankan (*a de charge*);

Menimbang, bahwa Penuntut Umum mengajukan barang bukti sebagai berikut : 7 (tujuh) lembar Kwitansi untuk pembayaran Ruko dan Rumah., 3 (tiga) lembar pembayaran DP (down payment) atas pembelian 1 (satu) Unit Ruko Blok B9K Restali Arsi tanggal 11 Nopember 2014., 3 (tiga) lembar pembayaran DP (down payment) atas pembelian 1 (satu) Unit Rumah Blok A No. 6 Restali Arsi tanggal 11 Nopember 2014., 1 (satu) lembar slip setor Bank Mandiri dari Dr. RINA kepada RUSDI PULUNGAN, tanggal 11 Nopember 2014., 1 (satu) lembar slip setor Bank BNI dari Dr. RINA kepada RUSDI PULUNGAN, tanggal 25 Agustus 2015., 36 (tiga puluh) lembar resi transfer tujuan RUSDI PULUNGAN., 1 (satu) buah Kartu ATM BCA atas nama RINA ASTUTI., 1 (satu) buah Kartu ATM MANDIRI atas nama RINA ASTUTI., 1 (satu) buah Buku Tabungan Tahapan BCA atas nama RINA ASTUTI dengan No Rek : 2308875445., 1 (satu) buah Buku Tabungan Bank Mandiri atas nama RINA ASTUTI dengan No Rek : 156-00-0722571-9., dan 1 (satu) buah Kartu ATM MANDIRI atas nama RUSDI PULUNGAN, SE No. 4617 0051 2379 0152;

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

- Bahwa benar Terdakwa menjadi agen pemasaran di Perumahan Restali Arsi sejak tahun 2014 yangmana perumahan tersebut milik saksi Juliandus Lumban Tobing dimana Terdakwa mendapat jasa 5% dari penjualan untuk setiap unit ruko dan rumah yang berhasil Terdakwa jual baik itu cash maupun kredit;
- Bahwa benar Terdakwa telah melakukan penggelapan terhadap uang milik saksi Rina Astuti pada tanggal 11 November 2014 di Perumahan Restali Arsi, Jl. KH. Fadoli Desa Karang Asih Kec. Cikarang Utara Kab. Bekasi yang jumlahnya sebesar Rp1.130.000.000,00 (satu milyar seratus tiga puluh juga rupiah) dimana pada awalnya saksi Rina Astuti mengetahui adanya Ruko atau Rumah dijual atau dipasarkan di Perumahan Restali Arsi, beralamat di Jl. KH. Fadoli Desa Karang Asih Kec. Cikarang Utara, Kab. Bekasi, dari kakak saksi Rina Astuti bernama sdr. Rosiana yang memberikan nomor marketingnya bernama Mizuan alias Wawan (anak buah Terdakwa) yang kemudian saksi hubungi dan bertemu di Kantor Marketing di Perumahan Restali Arsi tersebut

Halaman 19 dari 28, Putusan Nomor 585/Pid.B/2019/PN Ckr

#### 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

lalu pada tanggal 11 November 2014 saksi Rina Astuti sepakat membeli 1 (satu) unit Ruko dan 1 (satu) unit Rumah dari Terdakwa yang mana uang muka (DP) dan sebagian dari cicilan bulannya sudah saksi Rina Astuti bayar, dan pada tanggal 27 Oktober 2015 kembali saksi Rina Astuti membeli 1 (satu) unit rumah di lokasi yang sama kemudian beberapa minggu dari pembelian 1 unit ruko dan 1 unit rumah tersebut, saksi Rina Astuti sudah ditunjukkan 1 unit ruko dan 1 unit rumah tersebut, dan sekitar bulan Mei 2015 saksi Rina Astuti sempat meminta untuk dilakukan renopasi terhadap 1 unit ruko dan 1 unit rumah tersebut, sebelum melakukan pembelian 1 unit rumah tanggal 27 Oktober 2015 kemudian sekitar bulan Maret 2016 saksi Rina Astuti mengetahui dari sdr. Gamal dan sdr. Wawan (anak buah Terdakwa), bahwa Terdakwa sudah tidak bekerja lagi di Perumahan Restali Asri, dan ketika saksi Rina Astuti ingin melihat 2 unit Rumah dan 1 unit Ruko tersebut, ternyata adik pemilik perumahan yaitu saksi Juliandus A Lumban Tobing tidak mengakui kalau saksi Rina Astuti telah membeli Ruko dan Rumah di Perumahan Restali Asri, karena pembayaran yang saksi Rina Astuti lakukan menurut mereka tidak ke nomor rekening perusahaan melainkan ke nomor rekening pribadi Terdakwa, selanjutnya saksi Rina Astuti yang mengetahui pembelian 1 unit Ruko dan 2 unit Rumah tidak diakui oleh pemilik Perumahan Restali Asri lalu saksi Rina Astuti meminta pertanggungjawaban Terdakwa dan Terdakwa berjanji akan mengembalikan uang yang pernah saksi Rina Astuti serahkan untuk pembelian 1 unit Ruko dan 2 unit Rumah Tinggal tersebut, bahkan pada bulan Pebruari 2016, Terdakwa sempat menyerahkan foto copy SHM No. 0655 atas nama Terdakwa, seluas 1.000 M2, yang sedang diproses pengurusan sertifikatnya di Kantor Notaris Ningsih Suryanti, S.H., M.Kn. berkantor di Jl. KH. Fudholi No. 9 RT 003/007 Desa Karang Asih Kec. Cikarang Utara Kab. Bekasi dan ketika saksi Rina Astuti mendatangi Notaris tersebut dan meminta asli SHM milik Terdakwa tersebut, notaris tersebut tidak memberikannya dengan alasan Terdakwa masih punya kewajiban yang belum diselesaikan kepada Notaris tersebut dan terakhir kali saksi Rina Astuti berkomunikasi dengan Terdakwa pada bulan April 2017, dan selebihnya Terdakwa sudah putus komunikasi dengan saksi Rina Astuti, karena nomor telepon yang selama ini saksi Rina Astuti hubungi sudah tidak aktif dan Terdakwa sudah tidak ada lagi di rumah tempat tinggalnya dan akhirnya pada bulan Juni 2017, saksi Rina Astuti melalui kuasa hukumnya telah mengirimkan surat peringatan (somasi) sebanyak 2 (dua) kali, tetapi nyatanya Terdakwa tidak merespon dengan baik dan tidak mengembalikan uang pembelian rumah dan ruko yang pernah saksi Rina Astuti berikan, sehingga akhirnya

Halaman 20 dari 28, Putusan Nomor 585/Pid.B/2019/PN Ckr



saksi Rina Astuti merasa dirugikan atas perbuatan Terdakwa tersebut lalu saksi Rina Astuti melalui kuasa hukumnya melaporkan perkara tersebut ke SPKT Polres Metro Bekasi;

- Bahwa benar saksi Rina Astuti percaya dengan penawaran Terdakwa karena Terdakwa bekerja di perumahan tersebut dan ada kantornya serta fisik bangunannya juga ada dan selain itu Terdakwa meyakinkan dengan cara harga jual, spesifikasi, site plane, cara pembayaran, besaran cicilan, jangka waktu cicilan dan lain sebagainya;
- Bahwa benar saksi Rina Astuti belum ada perjanjian jual beli ataupun akta jualnya terhadap unit ruko, namun untuk unit rumah Perumahan Restali Asri sudah ada perjanjian pemesanan rumah, yang didalamnya telah menyebutkan spesifikasi/type, letak, luas tanah dan bangunan, harga, besaran uang muka, jangka waktu cicilan, besaran cicilan perbulan, alamat perusahaan selaku penjual, dan alamat saksi Rina Astuti selaku konsumen, dimana saksi Rina Astuti dan Terdakwa yang mewakili perumahan Restali Asri telah saling membubuhkan tanda tangan, sebagaimana bukti konfirmasi pembelian tanggal 13 November 2014 untuk pembelian rumah di Blok A No. 6, Surat Konfirmasi Pembelian tertanggal 27 Oktober 2015 pembelian rumah Blok A No. 7 serta bukti pembayaran dengan cara transfer ke nomor rekening Terdakwa dimana saksi Rina Astuti dalam melakukan pembayaran sebesar Rp1.130.000.000,00 (satu milyar seratus tiga puluh juta rupiah) tersebut dengan cara pembayaran melalui transfer sebanyak 36 (tiga puluh enam) kali pembayaran yang saksi Rina Astuti lakukan ke rekening Terdakwa sesuai nomor rekening yang diberikan oleh Terdakwa dan pembayaran tunai dengan menggunakan kwitansi sebanyak 7 (tujuh) kali kepada Terdakwa dalam rangka pembayaran 2 (dua) unit Rumah dan 1 (satu) unit Ruko di Perumahan Restali Asri yang beralamat di Jl. KH. Fadoli Desa Karang Asih Kec. Cikarang Utara Kab. Bekasi;
- Bahwa benar Terdakwa tidak ada memberitahukan nomor rekening resmi kepada saksi Rina Astuti untuk melakukan pembayaran uang muka (DP) dan cicilan angsuran tersebut sebagaimana form pemesanan sedangkan kepada konsumen lainnya Terdakwa beritahu nomor rekening resmi tersebut karena seharusnya tidak diperbolehkan konsumen Perumahan Restali Asri melakukan pembayaran DP dan uang cicilannya ke rekening Terdakwa;
- Bahwa benar Terdakwa mempergunakan uang hasil penggelapan tersebut sejak tahun 2014 sampai dengan sekarang untuk operasional, dan gaji tenaga marketing yang menghabiskan kurang lebih Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) dan sisanya untuk keperluan sehari-hari serta untuk menjalankan kantor



pemasaran perumahan di daerah kota Tasikmalaya dimana atas perbuatan Terdakwa tersebut membuat saksi Rina Astuti mengalami kerugian sebesar Rp1.130.000.000,00 (satu milyar seratus tiga puluh juta rupiah) dan saksi Rina Astuti tidak dapat menguasai unitnya;

- Bahwa benar Terdakwa belum pernah dihukum;
- Bahwa benar Terdakwa mengakui perbuatannya dan menyesali perbuatannya serta berjanji tidak akan mengulangnya.

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

Menimbang, bahwa Terdakwa telah didakwa oleh Penuntut Umum dengan dakwaan yang berbentuk alternatif, sehingga Majelis Hakim dengan memperhatikan fakta-fakta hukum tersebut diatas memilih langsung dakwaan alternatif Kesatu sebagaimana diatur dalam Pasal 372 KUHP, yang unsur-unsurnya adalah sebagai berikut :

1. Barang siapa
2. Dengan sengaja dan melawan hukum
3. Memiliki barang sesuatu yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain, yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan

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

**Ad. 1. Unsur “Barang siapa”**

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan unsur “barang siapa” ditujukan kepada setiap subyek hukum tertentu yang melakukan suatu perbuatan hukum, sehingga dengan adanya Terdakwa Rusdi Pulungan, S.E Bin Parnantian Pulungan (Alm) in casu dengan identitas selengkapny sebagaimana yang termuat didalam surat dakwaan Penuntut Umum diakui oleh Terdakwa sebagai dirinya sendiri yang diajukan dalam perkara ini, maka dengan demikian unsur ini telah terpenuhi terhadap diri Terdakwa;

**Ad.2. Dengan sengaja dan melawan hukum**

Menimbang, bahwa undang-undang tidak memberikan pengertian mengenai kesengajaan. Dalam Memorie van Toelichting (MvT) WvS Belanda ada sedikit keterangan yang menyangkut mengenai kesengajaan ini, yang menyatakan” pidana pada umumnya hendak dijatuhkan hanya pada barang siapa melakukan perbuatan yang dilarang, dengan dikehendaki (willens) dan diketahui (wetens) sehingga secara singkat dapat diartikan bahwa kesengajaan itu adalah orang yang menghendaki dan orang yang mengetahui ;

Dalam doktrin hukum pidana, dikenal ada tiga bentuk kesengajaan, yaitu :



- Kesengajaan sebagai maksud;  
Artinya kesengajaan sebagai maksud sama artinya dengan menghendaki untuk mewujudkan suatu perbuatan;
- Kesengajaan sebagai kepastian;  
Artinya kesengajaan sebagai kepastian adalah kesadaran seseorang terhadap suatu akibat yang menurut akal orang pada umumnya pasti terjadi oleh dilakukannya suatu perbuatan tertentu;
- Kesengajaan sebagai kemungkinan;  
Artinya kesengajaan kemungkinan adalah kesengajaan untuk melakukan perbuatan yang diketahuinya bahwa ada akibat lain yang mungkin dapat timbul yang ia tidak inginkan dari perbuatan, namun begitu besarnya kehendak untuk mewujudkan perbuatan, ia tidak mundur siap mengambil risiko untuk melakukan perbuatan tersebut;

Menimbang, bahwa dalam beberapa perumusan delik, disamping unsur dengan sengaja terdapat pula unsur “dengan melawan hukum” dengan arti penempatan unsur kesengajaan ditempatkan diawal dimaksudkan oleh pembuat undang-undang menurut MvT, bahwa pelaku harus mengetahui dan / atau menginsyafi tindakannya sehingga untuk menentukan apakah perbuatan yang dilakukan oleh Terdakwa dikehendaki dan diketahui olehnya tentu harus dibuktikan terlebih dahulu perbuatannya terlebih dahulu yang terdapat didalam unsur memiliki barang sesuatu yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan namun disebabkan karena ada hubungan pekerjaan;

### **Ad.3. Memiliki barang sesuatu yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain, yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan**

Menimbang, bahwa unsur “Memiliki barang sesuatu yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain” adalah menguasai suatu benda bertentangan dengan sifat dari hak yang dimiliki atas benda ini ;

Menimbang, bahwa yang dimaksud “Yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan” adalah suatu barang milik orang lain dimiliki oleh seseorang bukan karena suatu tindak pidana namun oleh karena adanya suatu hubungan baik itu pekerjaan atau suatu perjanjian

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum dipersidangan diketahui bahwa Terdakwa menjadi agen pemasaran di Perumahan Restali Arsi sejak tahun 2014 yangmana perumahan tersebut milik saksi Juliandus Lumban Tobing dimana Terdakwa mendapat jasa 5% dari penjualan untuk setiap unit ruko dan rumah yang berhasil Terdakwa jual baik itu cash maupun kredit;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum dipersidangan diketahui bahwa Terdakwa telah melakukan penggelapan terhadap uang milik saksi Rina Astuti pada tanggal 11 November 2014 di Perumahan Restali Asri, Jl. KH. Fadoli Desa Karang Asih Kec. Cikarang Utara Kab. Bekasi yang jumlahnya sebesar Rp1.130.000.000,00 (satu milyar seratus tiga puluh juga rupiah) dimana pada awalnya saksi Rina Astuti mengetahui adanya Ruko atau Rumah dijual atau dipasarkan di Perumahan Restali Asri, beralamat di Jl. KH. Fadoli Desa Karang Asih Kec. Cikarang Utara, Kab. Bekasi, dari kakak saksi Rina Astuti bernama sdr. Rosiana yang memberikan nomor marketingnya bernama Mizuwan alias Wawan (anak buah Terdakwa) yang kemudian saksi hubungi dan bertemu di Kantor Marketing di Perumahan Restali Asri tersebut lalu pada tanggal 11 November 2014 saksi Rina Astuti sepakat membeli 1 (satu) unit Ruko dan 1 (satu) unit Rumah dari Terdakwa yang mana uang muka (DP) dan sebagian dari cicilan bulannya sudah saksi Rina Astuti bayar, dan pada tanggal 27 Oktober 2015 kembali saksi Rina Astuti membeli 1 (satu) unit rumah di lokasi yang sama kemudian beberapa minggu dari pembelian 1 unit ruko dan 1 unit rumah tersebut, saksi Rina Astuti sudah ditunjukkan 1 unit ruko dan 1 unit rumah tersebut, dan sekitar bulan Mei 2015 saksi Rina Astuti sempat meminta untuk dilakukan renopasi terhadap 1 unit ruko dan 1 unit rumah tersebut, sebelum melakukan pembelian 1 unit rumah tanggal 27 Oktober 2015 kemudian sekitar bulan Maret 2016 saksi Rina Astuti mengetahui dari sdr. Gamal dan sdr. Wawan (anak buah Terdakwa), bahwa Terdakwa sudah tidak bekerja lagi di Perumahan Restali Asri, dan ketika saksi Rina Astuti ingin melihat 2 unit Rumah dan 1 unit Ruko tersebut, ternyata adik pemilik perumahan yaitu saksi Juliandus A Lumban Tobing tidak mengakui kalau saksi Rina Astuti telah membeli Ruko dan Rumah di Perumahan Restali Asri, karena pembayaran yang saksi Rina Astuti lakukan menurut mereka tidak ke nomor rekening perusahaan melainkan ke nomor rekening pribadi Terdakwa, selanjutnya saksi Rina Astuti yang mengetahui pembelian 1 unit Ruko dan 2 unit Rumah tidak diakui oleh pemilik Perumahan Restali Asri lalu saksi Rina Astuti meminta pertanggungjawaban Terdakwa dan Terdakwa berjanji akan mengembalikan uang yang pernah saksi Rina Astuti serahkan untuk pembelian 1 unit Ruko dan 2 unit Rumah Tinggal tersebut, bahkan pada bulan Pebruari 2016, Terdakwa sempat menyerahkan foto copy SHM No. 0655 atas nama Terdakwa, seluas 1.000 M2, yang sedang diproses pengurusan sertifikatnya di Kantor Notaris Ningsih Suryanti, S.H., M.Kn. berkantor di Jl. KH. Fudholi No. 9 RT 003/007 Desa Karang Asih Kec. Cikarang Utara Kab. Bekasi dan ketika saksi Rina Astuti mendatangi Notaris tersebut dan meminta asli SHM milik Terdakwa tersebut, notaris tersebut tidak memberikannya dengan alasan Terdakwa masih

Halaman 24 dari 28, Putusan Nomor 585/Pid.B/2019/PN Ckr



punya kewajiban yang belum diselesaikan kepada Notaris tersebut dan terakhir kali saksi Rina Astuti berkomunikasi dengan Terdakwa pada bulan April 2017, dan selebihnya Terdakwa sudah putus komunikasi dengan saksi Rina Astuti, karena nomor telepon yang selama ini saksi Rina Astuti hubungi sudah tidak aktif dan Terdakwa sudah tidak ada lagi di rumah tempat tinggalnya dan akhirnya pada bulan Juni 2017, saksi Rina Astuti melalui kuasa hukumnya telah mengirimkan surat peringatan (somasi) sebanyak 2 (dua) kali, tetapi nyatanya Terdakwa tidak merespon dengan baik dan tidak mengembalikan uang pembelian rumah dan ruko yang pernah saksi Rina Astuti berikan, sehingga akhirnya saksi Rina Astuti merasa dirugikan atas perbuatan Terdakwa tersebut lalu saksi Rina Astuti melalui kuasa hukumnya melaporkan perkara tersebut ke SPKT Polres Metro Bekasi;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum dipersidangan diketahui bahwa saksi Rina Astuti percaya dengan penawaran Terdakwa karena Terdakwa bekerja di perumahan tersebut dan ada kantornya serta fisik bangunannya juga ada dan selain itu Terdakwa meyakinkan dengan cara harga jual, spesifikasi, site plane, cara pembayaran, besaran cicilan, jangka waktu cicilan dan lain sebagainya;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum dipersidangan diketahui bahwa saksi Rina Astuti belum ada perjanjian jual beli ataupun akta jualnya terhadap unit ruko, namun untuk unit rumah Perumahan Restali Asri sudah ada perjanjian pemesanan rumah, yang didalamnya telah menyebutkan spesifikasi/type, letak, luas tanah dan bangunan, harga, besaran uang muka, jangka waktu cicilan, besaran cicilan perbulan, alamat perusahaan selaku penjual, dan alamat saksi Rina Astuti selaku konsumen, dimana saksi Rina Astuti dan Terdakwa yang mewakili perumahan Restali Asri telah saling membubuhkan tanda tangan, sebagaimana bukti konfirmasi pembelian tanggal 13 November 2014 untuk pembelian rumah di Blok A No. 6, Surat Konfirmasi Pembelian tertanggal 27 Oktober 2015 pembelian rumah Blok A No. 7 serta bukti pembayaran dengan cara transfer ke nomor rekening Terdakwa dimana saksi Rina Astuti dalam melakukan pembayaran sebesar Rp1.130.000.000,00 (satu milyar seratus tiga puluh juta rupiah) tersebut dengan cara pembayaran melalui transfer sebanyak 36 (tiga puluh enam) kali pembayaran yang saksi Rina Astuti lakukan ke rekening Terdakwa sesuai nomor rekening yang diberikan oleh Terdakwa dan pembayaran tunai dengan menggunakan kwitansi sebanyak 7 (tujuh) kali kepada Terdakwa dalam rangka pembayaran 2 (dua) unit Rumah dan 1 (satu) unit Ruko di Perumahan Restali Asri yang beralamat di Jl. KH. Fadoli Desa Karang Asih Kec. Cikarang Utara Kab. Bekasi;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum dipersidangan diketahui bahwa Terdakwa tidak ada memberitahukan nomor rekening resmi kepada saksi Rina



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Astuti untuk melakukan pembayaran uang muka (DP) dan cicilan angsuran tersebut sebagaimana form pemesanan sedangkan kepada konsumen lainnya Terdakwa beritahu nomor rekening resmi tersebut karena seharusnya tidak diperbolehkan konsumen Perumahan Restali Arsi melakukan pembayaran DP dan uang cicilannya ke rekening Terdakwa;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum dipersidangan diketahui bahwa Terdakwa mempergunakan uang hasil penggelapan tersebut sejak tahun 2014 sampai dengan sekarang untuk operasional, dan gaji tenaga marketing yang menghabiskan kurang lebih Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) dan sisanya untuk keperluan sehari-hari serta untuk menjalankan kantor pemasaran perumahan di daerah kota Tasikmalaya dimana atas perbuatan Terdakwa tersebut membuat saksi Rina Astuti mengalami kerugian sebesar Rp1.130.000.000,00 (satu milyar seratus tiga puluh juga rupiah) dan saksi Rina Astuti tidak dapat menguasai unitnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas maka Majelis Hakim berpendapat unsur "**Memiliki barang sesuatu yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain, yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan**" telah terpenuhi secara sah dan menyakinkan;

Menimbang, bahwa oleh karena semua unsur dari Pasal 372 KUHP telah terpenuhi, maka Terdakwa haruslah dinyatakan telah terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan tindak pidana sebagaimana didakwakan dalam dakwaan alternatif Kesatu;

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 7 (tujuh) lembar Kwitansi untuk pembayaran Ruko dan Rumah., 3 (tiga) lembar pembayaran DP (down payment) atas pembelian 1 (satu) Unit Ruko Blok B9K Restali Arsi tanggal 11 Nopember 2014., 3 (tiga) lembar pembayaran DP (down payment) atas pembelian 1 (satu) Unit Rumah Blok A No. 6 Restali Arsi tanggal 11 Nopember 2014., 1 (satu) lembar slip setor Bank Mandiri dari Dr. RINA kepada RUSDI PULUNGAN, tanggal 11 Nopember 2014., 1 (satu) lembar slip setor Bank BNI dari Dr. RINA kepada RUSDI PULUNGAN, tanggal 25 Agustus 2015., 36 (tiga puluh) lembar resi transfer tujuan RUSDI PULUNGAN., 1 (satu) buah Kartu ATM BCA atas nama RINA ASTUTI., 1 (satu) buah Kartu ATM MANDIRI atas nama RINA ASTUTI., 1 (satu) buah Buku Tabungan Tahapan BCA atas nama RINA ASTUTI dengan No Rek :

Halaman 26 dari 28, Putusan Nomor 585/Pid.B/2019/PN Ckr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2308875445., 1 (satu) buah Buku Tabungan Bank Mandiri atas nama RINA ASTUTI dengan No Rek : 156-00-0722571-9 yang telah disita dan dipergunakan daam persidangan maka dikembalikan kepada saksi Rina Astuti dan 1 (satu) buah Kartu ATM MANDIRI atas nama RUSDI PULUNGAN, SE No. 4617 0051 2379 0152 yang telah disita dan dipergunakan daam persidangan maka dikembalikan kepada Terdakwa;

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

Keadaan yang memberatkan:

- Perbuatan Terdakwa membuat saksi Rina Astuti;
- Perbuatan Terdakwa meresahkan masyarakat.

Keadaan yang meringankan:

- Terdakwa belum pernah dihukum;
- Terdakwa bersikap sopan selama persidangan, mengakui terus terang perbuatannya, menyatakan penyesalannya dan berjanji tidak akan mengulangi perbuatannya tersebut.

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

Memperhatikan, Pasal 372 KUHP dan Undang-undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

1. Menyatakan Terdakwa Rusdi Pulungan, S.E Bin Parnantian Pulungan (Alm) telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana "**Penggelapan**";
2. Menjatuhkan pidana kepada Terdakwa oleh karena itu dengan pidana penjara selama **3 (tiga) tahun**;
3. Menetapkan masa penangkapan dan penahanan yang telah dijalani Terdakwa dikurangkan seluruhnya dari pidana yang dijatuhkan;
4. Menetapkan Terdakwa tetap berada dalam tahanan;
5. Menetapkan barang bukti berupa:
  - 7 (tujuh) lembar Kwitansi untuk pembayaran Ruko dan Rumah
  - 3 (tiga) lembar pembayaran DP (down payment) atas pembelian 1 (satu) Unit Ruko Blok B9K Restali Arsi tanggal 11 Nopember 2014
  - 3 (tiga) lembar pembayaran DP (down payment) atas pembelian 1 (satu) Unit Rumah Blok A No. 6 Restali Arsi tanggal 11 Nopember 2014
  - 1 (satu) lembar slip setor Bank Mandiri dari Dr. RINA kepada RUSDI PULUNGAN, tanggal 11 Nopember 2014

Halaman 27 dari 28, Putusan Nomor 585/Pid.B/2019/PN Ckr

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 (satu) lembar slip setor Bank BNI dari Dr. RINA kepada RUSDI PULUNGAN, tanggal 25 Agustus 2015
  - 36 (tiga puluh) lembar resi transfer tujuan RUSDI PULUNGAN
  - 1 (satu) buah Kartu ATM BCA atas nama RINA ASTUTI
  - 1 (satu) buah Kartu ATM MANDIRI atas nama RINA ASTUTI
  - 1 (satu) buah Buku Tabungan Tahapan BCA atas nama RINA ASTUTI dengan No Rek : 2308875445
  - 1 (satu) buah Buku Tabungan Bank Mandiri atas nama RINA ASTUTI dengan No Rek : 156-00-0722571-9
- Dikembalikan kepada saksi Rina Astuti
- 1 (satu) buah Kartu ATM MANDIRI atas nama RUSDI PULUNGAN, SE No. 4617 0051 2379 0152
- Dikembalikan kepada Terdakwa
6. Membebaskan Terdakwa membayar biaya perkara sebesar Rp2.000,00 (dua ribu lima ratus rupiah).

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cikarang, pada hari Selasa tanggal 21 Januari 2020 oleh kami, Muhammad Nafis, S.H., sebagai Hakim Ketua, Chandra Ramadhani, S.H., M.H dan Ahmad Faisal. M, S.H., M.H masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Hakim Ketua dengan didampingi para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Adang Sujana, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Cikarang, serta dihadiri oleh Nuli Nali Murti, S.H., Penuntut Umum dan Terdakwa;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Chandra Ramadhani, S.H., M.H

Muhammad Nafis, S.H

Ahmad Faisal. M, S.H., M.H

Panitera Pengganti,

Adang Sujana, S.H

Halaman 28 dari 28, Putusan Nomor 585/Pid.B/2019/PN Ckr