



PUTUSAN

Nomor 74/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. Nama lengkap : **SEPTRIHAMA ISAMU SAID;**
2. Tempat lahir : Tokyo;
3. Umur / Tanggal lahir : 55 Tahun / 7 September 1966;
4. Jenis kelamin : Laki-laki;
5. Kebangsaan : Indonesia;
6. Tempat tinggal : Apartemen Casablanca Residence, Blok C-83, Jl. Pahlawan Revolusi, Duren Sawit, Jakarta Timur / **KTP:** Jl. Cipinang Baru, No. 10, RT. 011, RW. 002, Kelurahan Cipinang, Kecamatan Pulo Gadung, Jakarta Timur;
7. Agama : Islam;
8. Pekerjaan : Wiraswasta;

Terdakwa **SEPTRIHAMA ISAMU SAID** ditangkap pada tanggal 11 Januari 2023;

Terdakwa **SEPTRIHAMA ISAMU SAID** ditahan dalam Rumah Tahanan Negara Polda Metro Jaya oleh:

1. Penyidik, sejak tanggal 11 Januari 2023 sampai dengan tanggal 30 Januari 2023;

Terdakwa **SEPTRIHAMA ISAMU SAID** ditahan dalam Rumah Tahanan Negara Cipinang oleh:

2. Penuntut Umum, sejak tanggal 26 Januari 2023 sampai dengan tanggal 14 Februari 2023;
3. Hakim Pengadilan Negeri, sejak tanggal 2 Februari 2023 sampai dengan tanggal 3 Maret 2023;
4. Hakim Pengadilan Negeri, Perpanjangan Pertama oleh Wakil Ketua Pengadilan Negeri, sejak tanggal 4 Maret 2023 sampai dengan tanggal 2 Mei 2023;

Terdakwa menghadap didampingi oleh Penasihat Hukum, yaitu masing-masing bernama: **Dr. Wardaniman Larosa S.H., M.H., David R. Silalahi, S.H.,**

Hal. 1 dari 45 hal. Putusan Nomor 74/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel.



Hollanda Yurist Tobing, S.H., Hildayastie Hafizah, S.H., M.H., Irwan Midian Manurung, S.H., Honesman Mangaraja, S.H., Jonathan Simangunsong, S.H., dan Firda Richset Riwu Kore, S.H., Para Advokat dan Konsultan hukum pada Kantor Hukum "WLP LAW FIRM", beralamat Kantor di Wisma Kodel, Lantai 9, Jl. HR. Rasuna Said kav. B-4, Kuningan-Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Februari 2023;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca:

- Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 74/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel. tanggal 2 Februari 2023 tentang penunjukan Majelis Hakim;
- Penetapan Majelis Hakim Nomor 74/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel. tanggal 2 Februari 2023 tentang penetapan hari sidang;
- 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 SEPTRIHAMA ISAMU SAID telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana "penipuan" sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 378 KUHP sebagaimana dakwaan Pertama;
2. Menjatuhkan pidana kepada Terdakwa tersebut di atas dengan pidana penjara selama **3 (tiga) tahun dan 6 (enam) bulan** dikurangi masa penahanan yang telah dijalani dengan perintah agar Terdakwa tetap ditahan;
3. Menyatakan barang bukti berupa :
 - 1). 1 (satu) lembar photo copy Kwitansi Nomor : 009/RH-DC/VII/2014 tertanggal 24 Juli 2014 penerimaan uang sejumlah USD 191.477 (seratus sembilan puluh satu ribu empat ratus tujuh puluh tujuh dolar Amerika) dari DHANY MARLEN untuk pembayaran 1 (satu) unit Satuan Rumah Susun dan Dandelion Condotel Petitenget Seminyak Bali;
 - 2). 1 (satu) lembar photo copy Surat Pesanan Nomor : 009/SP/DC/VII/14 atas nama DHANY MARLEN tanggal 24 Juli 2014;
 - 3). 1 (satu) lembar photo copy Booking Fee Nomor : 009/DC/IV/2014 atas nama DHANY MARLEN tanggal 24 Juli 2014 sejumlah USD 2.175 (dua ribu seratus tujuh puluh lima dolar Amerika);

Hal. 2 dari 45 hal. Putusan Nomor 74/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel.



- 4). 1 (satu) bendel photo copy Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kondotel Dandelion Condotel Petitenget Seminyak Badung Bali Nomor : 011/PPJB/RI/7/2014 tanggal 24 Juli 2014;
- 5). 1 (satu) buah Flash Disk warna merah merek Sandisk Kapasitas 8-GB berisikan Video DHANY MARLEN menandatangani Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kondotel Dandelion Condotel Petitenget Seminyak Badung Bali Nomor : 011/PPJB/RI/7/2014 tanggal 24 Juli 2014 antara para pihak berdurasi 19 detik;
- 6). 1 (satu) lembar photo copy Kwitansi Nomor : 009/RH-DC/VII/2014 tertanggal 24 Juli 2014 penerimaan uang sejumlah USD 191.477 dari DHANY MARLEN untuk pembayaran 1 (satu) unit Satuan Rumah Susun dan Dandelion Condotel Petitenget Seminyak Bali;
- 7). 1 (satu) lembar photo copy Surat Pesanan Nomor : 009/SP/DC/VII/14 atas nama DHANY MARLEN tanggal 24 Juli 2014;
- 8). 1 (satu) lembar photo copy Booking Fee Nomor : 009/DC/IV/2014 atas nama DHANY MARLEN tanggal 24 Juli 2014 sejumlah USD 2.175 (dua ribu seratus tujuh puluh lima dolar Amerika);
- 9). 1 (satu) bendel photo copy Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kondotel Dandelion Condotel Petitenget Seminyak Badung Bali Nomor : 011/PPJB/RI/7/2014 tanggal 24 Juli 2014;
- 10). 1 (satu) buah Flash Disk warna merah merek Sandisk Kapasitas 8-GB berisikan Video DHANY MARLEN menandatangani Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kondotel Dandelion Condotel Petitenget Seminyak Badung Bali Nomor : 011/PPJB/RI/7/2014 tanggal 24 Juli 2014 antara para pihak berdurasi 19 detik;
- 11). Photo copy Surat Pesanan Nomor : 009/SP/DC/VII/14 tanggal 24 Juli 2014 atas nama DHANY MARLEN Unit 305;
- 12). Photo copy Surat Pesanan Nomor : 010/SP/DC/VII/14 tanggal 24 Juli 2014 atas nama DHANY MARLEN Unit 306;
- 13). Photo copy Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kondotel Dandelion Condotel Petitenget Seminyak Badung Bali Nomor : 011/PPJB/RI/7/2014 tertanggal 24 Juli 2014 yang ditandatangani oleh S. ISAMU SAID selaku Direktur Utama dan DHANY MARLEN Unit 305;
- 14). Photo copy Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kondotel Dandelion Condotel Petitenget Seminyak Badung Bali Nomor : 012/PPJB/RI/7/2014 tertanggal 24

Hal. 3 dari 45 hal. Putusan Nomor 74/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel.



- Juli 2014 yang ditandatangani oleh S. ISAMU SAID selaku Direktur Utama dan DHANY MARLEN Unit 306;
- 15). Photo copy Booking Fee No.009/DC/IV/2014 tanggal 24 Juli 2014 untu Unit 305;
 - 16). Photo copy Booking Fee No.010/DC/IV/2014 tanggal 24 Juli 2014 untu Unit 306;
 - 17). Photo copy Kwitansi Nomor : 009/RH-BC/VII/2014 tertanggal 24 Juli 2014 pembayaran satu Unit Satuan Rumah Susun dan Dandelion Condotel Petitenget Seminyak Bali senilai USD 119.477 (seratus sembilan belas ribu empat ratus tujuh puluh tujuh dolar Amerika) dari DHANY MARLEN;
 - 18). Photo copy Kwitansi Nomor : 010/RH-BC/VII/2014 tertanggal 24 Juli 2014 pembayaran satu Unit Satuan Rumah Susun dan Dandelion Condotel Petitenget Seminyak Bali senilai USD 193.523 (seratus sembilan puluh tiga ribu lima ratus dua puluh tiga dolar Amerika) dari DHANY MARLEN;
 - 19). 1 (satu) bendel photo copy Nota Kesepahaman Bersama Sehubungan Dengan Kerjasama Pembangunan Ruko Hotel Nomor : 16/NOT/K/XI/2013 tanggal 15 Nopember 2013;
 - 20). 1 (satu) lembar asli Brosur Dandelion;
 - 21). 1 (satu) bendel photo copy Booklet Dandelion;
 - 22). 1 (satu) rangkap photo copy legalisir Ijin Mendirikan Bangunan Nomor : 820/BPPT/IMB/2014 tanggal 18 Juni 2014 atas nama PT. LAPAJA DEWATA;
 - 23). 1 (satu) rangkap photo copy legalisir Gambar Ijin Mendirikan Bangunan Hotel Best Western Petitenget Jl. Petitenget Nomor 49 Badung Bali tanggal 27 Pebruari 2014;
 - 24). 1 (satu) rangkap photo copy legalisir Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor : 291/Kerobokan Kelod Kelurahan Kerobokan Kecamatan Kuta Utara Kabupaten Badung Provinsi Bali luas tanah 2.012 M² atas nama PT. LAPAJA DEWATA;
 - 25). 2 (dua) lembar asli Persetujuan Prinsip Hotel Nomor : 556.2/2195/Diparda atas nama Tan Kie Tong selaku Direktur Utama PT. LAPAJA DEWATA;
 - 26). 1 (satu) bendel asli Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kondotel Dandelion Condotel Petitenget Seminyak Badung Bali Nomor : 011/PPJB/RI/7/2014 tertanggal 24 Juli 2014 yang ditandatangani oleh S. ISAMU SAID selaku Direktur Utama dan DHANY MARLEN Unit 305;

Hal. 4 dari 45 hal. Putusan Nomor 74/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel.



- 27). 1 (satu) bendel asli Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kondotel Dandelion Condotel Petitenget Seminyak Badung Bali Nomor : 012/PPJB/RI/7/2014 tertanggal 24 Juli 2014 yang ditandatangani oleh S. ISAMU SAID selaku Direktur Utama dan DHANY MARLEN Unit 306;
- 28). 1 (satu) lembar asli Surat Pesanan Nomor : 009/SP/DC/VII/14 tanggal 24 Juli 2014 untuk Unit 305 yang ditandatangani oleh DHANY MARLEN dan S. ISAMU SAID;
- 29). 1 (satu) lembar asli Surat Pesanan Nomor : 010/SP/DC/VII/14 tanggal 24 Juli 2014 untuk Unit 306 yang ditandatangani oleh DHANY MARLEN dan S. ISAMU SAID;
- 30). 1 (satu) lembar asli Booking Fee Nomor : 009/DC/IV/2014 tanggal 24 Juli 2014 untuk Unit 305 senilai USD 2.175 (dua ribu seratus tujuh puluh lima dolar Amerika) Kurs Rupiah Rp.11.493,- (sebelas ribu empat ratus sembilan puluh tiga rupiah);
- 31). 1 (satu) lembar asli Booking Fee Nomor : 010/DC/IV/2014 tanggal 24 Juli 2014 untuk Unit 306 senilai USD 2.175 (dua ribu seratus tujuh puluh lima dolar Amerika) Kurs Rupiah Rp.11.493,- (sebelas ribu empat ratus sembilan puluh tiga rupiah);
- 32). 1 (satu) lembar asli Kwitansi Nomor : 009/RH-DC/VII/2014 tanggal 24 Juli 2014 senilai USD 191.447 (seratus sembilan puluh satu ribu empat ratus empat puluh tujuh dolar Amerika) Kurs Rupiah Rp.11.493,- (sebelas ribu empat ratus sembilan puluh tiga rupiah) untuk Unit 305;
- 33). 1 (satu) lembar asli Kwitansi Nomor : 010/RH-DC/VII/2014 tanggal 24 Juli 2014 senilai USD 193.523 (seratus sembilan puluh tiga ribu lima ratus dua puluh tiga dolar Amerika) Kurs Rupiah Rp.11.493,- (sebelas ribu empat ratus sembilan puluh tiga rupiah) untuk Unit 306;
- 34). 1 (satu) bendel photo copy Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luas Biasa PT. LAPAJA DEWATA No : 43 tanggal 19 Maret 2014 yang dibuat Notaris I WAYAN SIGITHA, S.H.;
- 35). 1 (satu) bendel photo copy Akta Jual Beli Saham Nomor : 44 tertanggal 19 Maret 2014 antara JOHANES sebagai Pihak Pertama (Penjual) dengan SEPTRIHAMA ISAMU SAID selaku Pihak Kedua (Pembeli);
- 36). 1 (satu) bendel photo copy Akta Jual Beli Saham Nomor : 45 tertanggal 19 Maret 2014 antara HARTONO KURNIAWAN sebagai Pihak Pertama (Penjual) dengan SEPTRIHAMA ISAMU SAID selaku Pihak Kedua (Pembeli)

Hal. 5 dari 45 hal. Putusan Nomor 74/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel.



37). 1 (satu) bendel photo copy Akta Jual Beli Saham Nomor : 46 tertanggal 19 Maret 2014 antara TAN KIE TONG sebagai Pihak Pertama (Penjual) dengan SEPTRIHAMA ISAMU SAID selaku Pihak Kedua (Pembeli);

Seluruhnya tetap terlampir dalam berkas perkara;

4. Membebaskan biaya perkara kepada Terdakwa sebesar Rp 5.000,- (lima ribu rupiah);

Setelah mendengar Pembelaan (*Pledooi*) Penasihat Hukum Terdakwa secara tertulis yang pada pokoknya menyatakan bahwa Jaksa Penuntut Umum telah lalai untuk mengkuifikasi perbuatan hukum Terdakwa yang ingkar janji (*Wanprestasi*) kepada Saksi DHANY MARLEN, sehingga perbuatan Terdakwa merupakan perbuatan hukum privat (*Perdata*), bukan merupakan perbuatan hukum umum (*Pidana*), yang mana oleh karena itu Terdakwa masih berupaya untuk mengembalikan kerugian yang dialami oleh Saksi DHANY MARLEN, sehingga oleh karena itu Penasihat Hukum Terdakwa mohon kepada Majelis Hakim yang Mulia untuk memberikan putusan dan menyatakan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan Nota Pembelaan/*Pledoi* Terdakwa Septrihama Isamu Said;
2. Menyatakan seluruh dakwaan dan tuntutan Jaksa Penuntut Umum terhadap Terdakwa Septrihama Isamu Said adalah Batal Demi Hukum (*nietig*);
3. Menyatakan Terdakwa Septrihama Isamu Said tidak terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan Tindak Pidana Penipuan "*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*" atau Tindak Pidana Penggelapan "*dengan sengaja dan melawan hukum memiliki barang sesuatu yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain, tetapi yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan*" sebagaimana dimaksud dalam Pasal 378 KUHPidana atau Pasal 372 KUHPidana, sebagaimana dalam Tuntutan Jaksa Penuntut Umum;
4. Membebaskan Terdakwa Septrihama Isamu Said dari segala dakwaan dan tuntutan (*vrijspraak*) atau setidaknya tidaknya melepaskan Terdakwa Septrihama Isamu Said dari segala tuntutan hukum (*onslag van alle rechtstvervolging*);
5. Mengembalikan dan menempatkan kembali nama baik dan/atau kedudukan, hak-hak, harkat, martabat dan kemampuan Terdakwa Septrihama Isamu Said pada kedudukannya semula;

Hal. 6 dari 45 hal. Putusan Nomor 74/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel.



6. Memerintahkan saudara Jaksa Penuntut Umum dengan tanpa syarat untuk mengeluarkan Terdakwa Septrihama Isamu Said dari dalam tahanan;
7. Membebaskan biaya perkara ini pada negara;

atau

Apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain maka Tim Penasihat Hukum Terdakwa memohon agar dapat memberi Putusan yang seadil-adilnya (ex Aquo et Bono);

Setelah mendengar Pembelaan (Pleddoi) Terdakwa Pribadi secara tertulis pada tanggal 17 April 2023, yang pada pokoknya mohon untuk diputus bebas dengan alasan sebagai berikut :

1. Tidak ada niat untuk melakukan penipuan seperti yang dituduhkan oleh Jaksa Penuntut Umum, dikarenakan proyek ada hanya belum selesai dan saya akui wanprstasi ;
2. Tidak ada niat melakukan penggelapan yang dituduhkan oleh Jaksa Penuntut Umum, dikarenakan tidak serupiahpun uang masuk ke rekening saya ;
3. Saya beritikad baik merubah izin hotel menjadi Kondotel karena yang utama adalah IMB sudah ada sedangkan fungsi administrasi prosedur legalitas perubahan seperti : Apartemen, kantor, kos kosan, bisa diurus sambil berjalan proyek pembangunan atau pada saat bangunan selesai, dapat dilihat dari lampiran mengenai Kondotel, dikatrenakan Pemerintah Bali sangat flexible terhadap infestor bidang perizinan, dan proses perubahan izin kondotel tidak memerlukan waktu lama paska bangunan hotel selesai ;

Setelah mendengar Tanggapan Penuntut Umum secara lisan atas Pleddoi yang diajukan oleh Penasihat hukum Terdakwa dan pledio dari Terdakwa, yang pada pokoknya menyatakan tetap pada tuntutananya semula ;

Setelah mendengar Tanggapan Penasihat Hukum Terdakwa atas tanggapan jaksa Penuntut uumum tersebut, yang pada pokoknya menyatakan tetap pada pembelaannya semula ;

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

PERTAMA:

Bahwa Ia Terdakwa SEPTRIHAMA ISAMU SAID, pada tanggal 24 Juli 2014, atau setidaknya-tidaknya pada suatu waktu tertentu yang masih termasuk pada bulan Juli tahun 2014, bertempat di Kantor PT. Rikhen Investindo yang beralamat di Jl. Cipaku IV No.5 Kebayoran Baru Jakarta Selatan, atau setidaknya-tidaknya pada suatu tempat

Hal. 7 dari 45 hal. Putusan Nomor 74/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel.



yang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, 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, yang dilakukan Terdakwa dengan cara-cara sebagai berikut:

- Bahwa awalnya pada tanggal 22 Mei 2013 Terdakwa SEPTRIHAMA ISAMU SAID bersama saksi HENDRA WIDJAYA mendirikan perusahaan yang bergerak dibidang property yaitu PT. Rikhen Investindo yang berkantor di Jl. Cipaku IV No.5 Kebayoran Baru Jakarta Selatan berdasarkan Akta Nomor 28 tertanggal 22 Mei 2013 yang dibuat H. KUSNINDAR, S.H., selaku Notaris berkantor di Jl. Raya Jakarta Bogor KM 47 No.22 Cibinong Bogor dengan jabatan Terdakwa sebagai Direktur Utama sekaligus pemegang saham sebanyak 25% atau senilai Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) dan saksi HENDRA WIDJAYA sebagai Komisaris sekaligus pemegang saham sebesar 75% atau senilai Rp.450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah);
- Kemudian pada tanggal 19 Maret 2014 bertempat dihadapan Notaris I WAYAN SUGITHA, S.H., yang beralamat di Jl. Patimura No.63 Denpasar Bali Terdakwa selaku Direktur Utama PT. Rikhen Investindo telah membeli saham PT. Lapaja Dewata milik TAN KIE TONG dan JOHANES serta HARTONO KURNIAWAN sehingga Terdakwa selaku pemegang saham mayoritas di PT. Lapaja Dewata;
- Bahwa sebelum menjual Saham PT. Lapaja Dewata sudah memiliki tanah seluas 2.012 M² yang berlokasi di Jl. Raya Petitenget No.49 Kelurahan Kerobokan Kecamatan Kuta Utara Denpasar Bali sesuai surat perizinannya yaitu Surat Izin Prinsip (SIP) dan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dari PEMDA Bali adalah diperuntukkan pembangunan Hotel;
- Bahwa setelah Terdakwa tercatat sebagai pemegang saham mayoritas PT. Lapaja Dewata, sehingga Terdakwa berencana akan membangun Condotel diatas tanah milik PT. Lapaja Dewata seluas 2.012 M² yang berlokasi di Jl. Raya Petitenget No.49 Kelurahan Kerobokan Kecamatan Kuta Utara Denpasar Bali, padahal surat perizinan yang dimiliki oleh PT. Lapaja Dewata diperuntukkan bangunan Hotel;
- Bahwa untuk memasarkan Condotel yang akan dibangun tersebut maka pihak PT. Rikhen Investindo mencetak Brosur dan Booklet dengan nama Dandelion Condotel Pertitenget Seminyak Bali, selanjutnya bagian Marketing PT. Rikhen Investindo memasarkan Dandelion Condotel Pertitenget Seminyak Bali kepada masyarakat dan juga saksi HENDRA WIDJAYA selaku Komisaris PT. Rikhen

Hal. 8 dari 45 hal. Putusan Nomor 74/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel.



Investindo ikut memasarkan Condotel yang akan dibangun oleh Terdakwa di Bali dengan cara saksi HENDRA WIDJAYA memberikan Brosur kepada saksi MUHAMMAD RIZKY RAMADHAN meminta agar saksi MUHAMMAD RIZKY RAMADHAN menawarkan Kondotel dan menjanjikan komisi jika saksi MUHAMMAD RIZKY RAMADHAN mendapatkan pembeli;

- Kemudian pada pertengahan bulan Juli 2014 ketika saksi DHANY MARLEN sedang diajari musik oleh saksi MUHAMMAD RIZKY RAMADHAN di Kantor milik saksi MUHAMMAD RIZKY RAMADHAN yaitu Double Deer di Jl. Panglima Polim V No.25 Jakarta Selatan saksi DHANY MARLEN memberi tahu saksi MUHAMMAD RIZKY RAMADHAN jika saksi DHANY MARLEN sedang mencari Property untuk investasi, kemudian saksi MUHAMMAD RIZKY RAMADHAN memberikan Brosur pembangunan Dandelion Condotel Pertitenget Seminyak Bali kepada saksi DHANY MARLEN;
- Bahwa setelah melihat-lihat Brosur tersebut saksi DHANY MARLEN mengatakan kepada saksi MUHAMMAD RIZKY RAMADHAN berminat membeli Unit Condotel sesuai dengan Brosur yang diberikan dan ketika itu saksi MUHAMMAD RIZKY RAMADHAN mengatakan ada Paman yang mau membangun Dandelion Condotel Pertitenget Seminyak Bali sesuai dengan Brosur yang diperlihatkan yaitu saksi HENDRA WIDJAYA;
- Kemudian masih pertengahan bulan Juli 2014 saksi MUHAMMAD RIZKY RAMADHAN mengajak saksi DHANY MARLEN datang ke Kantor PT. Rikhen Investindo di Jl. Cipaku IV No.5 Kebayoran Baru Jakarta Selatan, setelah sampai di Kantor PT. Rikhen Investindo kemudian saksi MUHAMMAD RIZKY RAMADHAN memperkenalkan saksi DHANY MARLEN kepada Terdakwa SEPTRIHAMA ISAMU SAID selaku Direktur Utama PT. Rikhen Investindo dan saksi HENDRA WIDJAYA selaku Komisaris PT. Rikhen Investindo keduanya selaku Pemilik/Pemegang Saham PT. Rikhen Investindo yang akan membangun Dandelion Condotel Pertitenget Seminyak Bali;
- Bahwa setelah berkenalan selanjutnya Terdakwa bersama bagian Marketing PT. Rikhen Investindo mempresentasikan rencana pembangunan Dandelion Condotel Pertitenget di Seminyak Bali kepada saksi DHANY MARLEN, ketika memberikan presentasi Terdakwa memperlihatkan Brosur kepada saksi DHANY MARLEN sambil mengatakan: DHANY, ADA INVESTASI CONDOTEL BAGUS DI BALI, BALIK MODALNYA CEPAT, LOKASINYA STRATEGIS. Setelah itu Terdakwa berjanji kepada saksi DHANY MARLEN jika mau membeli Condotel maka Terdakwa akan menyerahkan Condotel kepada saksi DHANY MARLEN pada

Hal. 9 dari 45 hal. Putusan Nomor 74/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel.

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)



bulan Desember 2015;

- Dikarenakan Terdakwa menjanjikan serah terima Condotel akan dilaksanakan pada bulan Desember 2015 dan Terdakwa sudah memberikan Presentasi sehingga saksi DHANY MARLEN merasa tertarik mau membeli 2 (dua) unit Condotel dari PT. Rikhen Investindo yaitu: 1 (satu) Dandelion Condotel Pertitenget Seminyak Bali Unit 305 seluas 46,80 M² seharga USD 193.523 dan 1 (satu) Dandelion Condotel Pertitenget Seminyak Bali Unit 306 seluas 47,30 M² seharga USD 193.523.;
- Pada hari itu juga dihadapan saksi HENDRA WIDJAYA dan saksi MUHAMMAD RIZKY RAMADHAN serta saksi BAGAS FEKARAMBOGA. D, ST., bertempat di Kantor PT. Rikhen Investindo saksi DHANY MARLEN langsung menyerahkan uang tunai kepada Terdakwa sejumlah USD 385.000 (tiga ratus delapan puluh lima ribu Dolar Amerika) yang diterima melalui bagian Finance PT. Rikhen Investindo dan setelah uang diserahkan saat itu juga dibuatkan Kwitansi Tanda Terima Uang dan Akta Perjanjian Jual Beli Dandelion Condotel Pertitenget Seminyak Bali yang ditandatangani oleh Terdakwa selaku penjual dan saksi DHANY MARLEN selaku pembeli;
- Bahwa terhadap uang yang diterima dari saksi DHANY MARLEN sejumlah USD 385.000 (tiga ratus delapan puluh lima ribu Dolar Amerika) untuk pembelian 2 (dua) Unit Condotel tersebut, kemudian oleh Terdakwa diserahkan kepada karyawan bagian keuangan supaya ditukarkan ke mata uang Rupiah dan setelah ditukarkan ke mata uang rupiah menjadi sejumlah Rp.5.200.000.000,- (lima milyar dua ratus juta rupiah) kemudian oleh karyawan PT. Rikhen Investindo uang sejumlah Rp.5.200.000.000,- (lima milyar dua ratus juta rupiah) disetor ke Bank Bukopin Rekening Nomor 1001025445 atas nama PT. Rikhen Investindo, kemudian uang tersebut oleh Terdakwa seluruhnya dipergunakan untuk awal pembangunan Dandelion Condotel Pertitenget di Seminyak Bali antara lain oleh Terdakwa dipakai untuk membangun Basement, dipakai membayar uang muka Material berupa Besi, dipakai untuk membangun Show Unit Kamar, dipakai untuk operasional Kantor PT. Rikhen Investindo dan sebagian lagi tanpa sepengetahuan ataupun seijin dari saksi DHANY MARLEN uang oleh Terdakwa dipakai membayar kekurangan pembelian saham PT. Lapaja Dewata sehingga uang dari saksi DHANY MARLEN tersebut sudah habis;
- Kemudian pada tanggal 25 Nopember 2015 saksi DHANY MARLEN melalui Pengacaranya mengirim surat kepada Terdakwa perihal apa saja yang harus disiapkan oleh saksi DHANY MARLEN selaku pembeli sebelum serah terima unit

Hal. 10 dari 45 hal. Putusan Nomor 74/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel.



Condotel dilaksanakan, akan tetapi surat tersebut oleh Terdakwa tidak pernah ditanggapi;

- Pada bulan Desember 2015 ternyata Terdakwa tidak menyerahkan unit Condotel sesuai yang dijanjikan dan Terdakwa tidak pernah memberikan informasi apapun terkait Dandelion Condotel Pertitenget di Seminyak Bali, sehingga pada tanggal 05 Januari 2016 saksi DHANY MARLEN melalui Pengacaranya mengirim Somasi kepada Terdakwa agar segera menyerahkan 2 Unit Condotel sesuai janjinya, saat itu Terdakwa membalas Somasi pada pokoknya pembangunan Condotel sedang berlangsung;
- Bahwa pengakuan Terdakwa yang dituangkan didalam Surat Jawaban Somasi tersebut hanyalah kebohongan karena faktanya proses pembangunan Condotel yang dibangun telah dihentikan dikarenakan Kontraktornya tidak memiliki dana yang cukup dan juga Terdakwa selaku Pengembang sama-sama tidak memiliki dana yang cukup untuk membangun Dandelion Condotel Pertitenget di Seminyak Bali;
- Dikarenakan merasa penasaran sehingga pada tanggal 05 Pebruari 2016 saksi DHANY MARLEN bersama Pengacaranya berangkat ke Bali untuk melihat lokasi pembangunan Dandelion Condotel Pertitenget di Seminyak Bali dan setelah sampai dilokasi ternyata apa yang diakui Terdakwa yaitu Dandelion Condotel Pertitenget di Seminyak Bali sedang dalam pembangunan hanyalah kebohongan karena dilokasi tanah tidak ada kegiatan pembangunan Dandelion Condotel Pertitenget di Seminyak Bali;
- Kemudian pada tanggal 26 Pebruari saksi DHANY MARLEN melalui Pengacara mengirim Somasi kedua kepada Terdakwa dan atas Somasi tersebut oleh Terdakwa dibalas pada pokoknya Terdakwa ingin bertemu dengan saksi DHANY MARLEN. Atas permintaan dari Terdakwa tersebut oleh saksi DHANY MARLEN dituruti namun pada saat pertemuan akan dilaksanakan Terdakwa membatalkan pertemuan dengan alasan tidak jelas dan hingga saat ini Terdakwa tidak pernah menyerahkan 2 unit Condotel sesuai janji dan tidak pernah mengembalikan uang kepada saksi DHANY MARLEN;
- Perbuatan Terdakwa tersebut mengakibatkan saksi DHANY MARLEN dirugikan sejumlah USD 385.000 (tiga ratus delapan puluh lima ribu Dolar Amerika) atau setara dengan uang rupiah senilai Rp.5.200.000.000,- (lima milyar dua ratus juta rupiah);

Perbuatan Ia Terdakwa sebagaimana tersebut diatas, diatur dan diancam pidana sesuai Pasal 378 KUHP;

Hal. 11 dari 45 hal. Putusan Nomor 74/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel.



ATAU

KEDUA:

Bahwa Ia Terdakwa SEPTRIHAMA ISAMU SAID, pada tanggal 24 Juli 2014, atau setidaknya pada suatu waktu tertentu yang masih termasuk pada bulan Juli tahun 2014, bertempat di Kantor PT. Rikhen Investindo yang beralamat di Jl. Cipaku IV No.5 Kebayoran Baru Jakarta Selatan, atau setidaknya pada suatu tempat yang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, *dengan sengaja dan melawan hukum, memiliki barang sesuatu yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain, tetapi yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan*, yang dilakukan Ia Terdakwa dengan cara-cara sebagai berikut:

- Pada pertengahan bulan Juli 2014 ketika saksi DHANY MARLEN sedang diajari musik oleh saksi MUHAMMAD RIZKY RAMADHAN di Double Deer yang beralamat di Jl. Panglima Polim V No.25 Jakarta Selatan saksi DHANY MARLEN memberi tahu saksi MUHAMMAD RIZKY RAMADHAN jika saksi DHANY MARLEN sedang mencari Property untuk investasi, kemudian saksi MUHAMMAD RIZKY RAMADHAN memberikan Brosur pembangunan Dandelion Condotel Pertitenget Seminyak Bali kepada saksi DHANY MARLEN;
- Bahwa setelah melihat-lihat Brosur tersebut saksi DHANY MARLEN mengatakan kepada saksi MUHAMMAD RIZKY RAMADHAN berminat membeli Unit Condotel sesuai Brosur yang diberikan dan ketika itu saksi MUHAMMAD RIZKY RAMADHAN memberitahu saksi DHANY MARLEN ada Paman yang mau membangun Dandelion Condotel Pertitenget di Seminyak Bali sesuai dengan Brosur yang diperlihatkan yaitu saksi HENDRA WIDJAYA;
- Kemudian masih pertengahan bulan Juli 2014 saksi MUHAMMAD RIZKY RAMADHAN mengajak saksi DHANY MARLEN datang ke Kantor PT. Rikhen Investindo di Jl. Cipaku IV No.5 Kebayoran Baru Jakarta Selatan, setelah sampai kemudian saksi MUHAMMAD RIZKY RAMADHAN memperkenalkan saksi DHANY MARLEN kepada Terdakwa SEPTRIHAMA ISAMU SAID selaku Direktur Utama PT. Rikhen Investindo dan saksi HENDRA WIDJAYA selaku Komisaris PT. Rikhen Investindo keduanya selaku Pemilik/Pemegang Saham PT. Rikhen Investindo yang akan membangun Dandelion Condotel Pertitenget Seminyak Bali;
- Selanjutnya Terdakwa bersama bagian Marketing PT. Rikhen Investindo mempresentasikan kepada saksi DHANY MARLEN terkait rencana pembangunan Dandelion Condotel Pertitenget di Seminyak Bali, ketika memberikan presentasi Terdakwa memperlihatkan Brosur kepada saksi DHANY MARLEN sambil mengatakan: DHANY, ADA INVESTASI CONDOTELE BAGUS DI BALI, BALIK

Hal. 12 dari 45 hal. Putusan Nomor 74/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel.



MODALNYA CEPAT, LOKASINYA STRATEGIS. Setelah itu Terdakwa berjanji jika saksi DHANY MARLEN mau membeli Condotel maka Terdakwa akan menyerahkan Unit Condotel kepada saksi DHANY MARLEN pada bulan Desember 2015;

- Dikarenakan Terdakwa menjanjikan serah terima Condotel akan dilaksanakan pada bulan Desember 2015 dan sudah memberikan Presentasi sehingga saksi DHANY MARLEN tertarik mau membeli 2 (dua) unit Condotel dari PT. Rikhen Investindo yaitu: 1 (satu) Dandelion Condotel Pertitenget Seminyak Bali Unit 305 seluas 46,80 M² seharga USD 193.523 dan 1 (satu) Dandelion Condotel Pertitenget Seminyak Bali Unit 306 seluas 47,30 M² seharga USD 193.523.;
- Pada hari itu juga dihadapan saksi HENDRA WIDJAYA dan saksi MUHAMMAD RIZKY RAMADHAN serta saksi BAGAS FEKARAMBOGA. D, ST., bertempat di Kantor PT. Rikhen Investindo saksi DHANY MARLEN langsung menyerahkan uang tunai dalam bentuk Valas kepada Terdakwa sejumlah USD 385.000 (tiga ratus delapan puluh lima ribu Dolar Amerika) yang diterima melalui bagian Finance PT. Rikhen Investindo dan setelah uang diserahkan saat itu juga langsung dibuatkan Kwitansi Tanda Terima Uang dan Akta Perjanjian Jual Beli Dandelion Condotel Pertitenget Seminyak Bali yang ditandatangani oleh Terdakwa selaku penjual dan saksi DHANY MARLEN selaku pembeli;
- Bahwa terhadap uang yang diterima sejumlah USD 385.000 (tiga ratus delapan puluh lima ribu Dolar Amerika) untuk pembelian 2 (dua) Unit Condotel tersebut, lalu oleh Terdakwa diserahkan kepada karyawan bagian keuangan supaya ditukarkan ke mata uang Rupiah dan setelah ditukarkan ke mata uang rupiah menjadi sejumlah Rp.5.200.000.000,- (lima milyar dua ratus juta rupiah) kemudian oleh karyawan PT. Rikhen Investindo uang sejumlah Rp.5.200.000.000,- (lima milyar dua ratus juta rupiah) disetor ke Bank Bukopin Rekening Nomor 1001025445 atas nama PT. Rikhen Investindo, kemudian uang oleh Terdakwa seluruhnya dipergunakan untuk awal pembangunan Dandelion Condotel Pertitenget di Seminyak Bali antara lain dipakai untuk membangun Basement, dipakai membayar uang muka Material berupa Besi, dipakai untuk membangun Show Unit Kamar, dipakai untuk operasional Kantor PT. Rikhen Investindo dan sebagian lagi tanpa sepengetahuan ataupun seijin dari saksi DHANY MARLEN uang oleh Terdakwa dipakai membayar kekurangan pembelian saham PT. Lapaja Dewata sehingga uang dari saksi DHANY MARLEN tersebut sudah habis dipakai Terdakwa;
- Kemudian pada tanggal 25 Nopember 2015 saksi DHANY MARLEN melalui

Hal. 13 dari 45 hal. Putusan Nomor 74/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel.



Pengacaranya mengirim surat kepada Terdakwa perihal apa saja yang harus disiapkan oleh saksi DHANY MARLEN selaku pembeli sebelum serah terima unit Condotel dilaksanakan, akan tetapi surat tersebut oleh Terdakwa tidak pernah ditanggapi;

- Pada bulan Desember 2015 ternyata Terdakwa tidak menyerahkan unit Condotel sesuai yang dijanjikan dan Terdakwa tidak pernah memberikan informasi apapun terkait Dandelion Condotel Pertitenget di Seminyak Bali, sehingga pada tanggal 05 Januari 2016 saksi DHANY MARLEN melalui Pengacaranya mengirim Somasi kepada Terdakwa agar segera menyerahkan 2 Unit Condotel sesuai janjinya, saat itu Terdakwa membalas Somasi pada pokoknya pembangunan Condotel sedang berlangsung, padahal faktanya pembangunan Condotel yang dibangun Terdakwa telah dihentikan dikarenakan Kontraktor tidak memiliki dana yang cukup dan juga Terdakwa selaku Pengembang sama-sama tidak memiliki dana untuk membangun Dandelion Condotel Pertitenget di Seminyak Bali;
- Dikarenakan merasa penasaran sehingga pada tanggal 05 Pebruari 2016 saksi DHANY MARLEN bersama Pengacaranya berangkat ke Bali untuk melihat lokasi pembangunan Dandelion Condotel Pertitenget Seminyak Bali dan setelah sampai dilokasi ternyata dilokasi tanah tidak ada kegiatan pembangunan Dandelion Condotel Pertitenget di Seminyak Bali;
- Kemudian pada tanggal 26 Pebruari saksi DHANY MARLEN melalui Pengacara mengirim Somasi kedua kepada Terdakwa dan atas Somasi tersebut oleh Terdakwa dibalas pada pokoknya Terdakwa ingin bertemu dengan saksi DHANY MARLEN. Atas permintaan dari Terdakwa tersebut oleh saksi DHANY MARLEN dituruti namun pada saat pertemuan akan dilaksanakan Terdakwa membatalkan pertemuan dengan alasan tidak jelas dan hingga saat ini Terdakwa tidak pernah menyerahkan 2 unit Condotel sesuai janjinya dan tidak pernah mengembalikan uang kepada saksi DHANY MARLEN karena memang uang sudah habis, sehingga saksi DHANY MARLEN telah dirugikan sejumlah USD 385.000 (tiga ratus delapan puluh lima ribu Dolar Amerika) atau setara dengan uang rupiah senilai Rp.5.200.000.000,- (lima milyar dua ratus juta rupiah);

Perbuatan Terdakwa sebagaimana tersebut diatas, diatur dan diancam pidana sesuai Pasal 372 KUHP;

Menimbang bahwa terhadap dakwaan Penuntut Umum, Penasihat Hukum Terdakwa mengajukan keberatan (Eksepsi) dan setelah mendengar pendapat Penuntut Umum, telah dijatuhkan Putusan Sela pada hari Kamis, tanggal 2 Maret 2023, dengan amar sebagai berikut:

Hal. 14 dari 45 hal. Putusan Nomor 74/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel.



MENGADILI :

1. Menyatakan Eksepsi/keberatan Penasihat Hukum Terdakwa tidak dapat diterima.
2. Memerintahkan Penuntut Umum untuk melanjutkan pemeriksaan perkara Terdakwa Septrihama Isamu Said dengan menghadirkan alat-alat bukti;
3. Menanggihkan biaya perkara sampai dengan putusan akhir;

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

1. Saksi **DHANY MARLEN**, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi tidak mempunyai hubungan keluarga dengan Terdakwa;
 - Bahwa Saksi pernah diperiksa oleh Penyidik dan keterangan Saksi dalam BAP benar;
 - Bahwa Saksi sebelumnya pernah memberikan kuasa kepada Sdr. NORA HAPOSAN SITUMORANG, S.H., M.H. melaporkan perbuatan Terdakwa yang telah melakukan penipuan atau penggelapan terhadap Saksi ke Polda Metro Jaya;
 - Bahwa peristiwa yang dialami oleh Saksi tersebut terjadi pada tanggal 24 Juli 2014 di kantor PT RIKHEN INVESTINDO yang beralamat di Jl. Cipaku IV No. 5 Kebayoran Baru Jakarta Selatan;
 - Bahwa cara Terdakwa melakukan perbuatan yang diduga penipuan atau penggelapan tersebut adalah sebagai berikut:
 - Bahwa pada pertengahan bulan Juli 2014 di kantor PT RIKHEN INVESTINDO yang beralamat di Jl. Cipaku IV No. 5 Kebayoran Baru Jakarta Selatan, Terdakwa selaku Direktur Utama PT Rikhen Investindo menawarkan kepada Saksi unit Dandelion Condotel yang berlokasi di Petitenget Seminyak Bali dengan cara Terdakwa mempresentasikan rencana pembangunan Dandelion Condotel Petitenget di Seminyak Bali sambil memberikan brosur Dandelion Condotel kepada Saksi, dan mengatakan bahwa ada investasi condotel di Bali yang lokasinya strategis di daerah wisata dengan proyeksi imbal balik pemasukan yang bagus dari keuntungan sewa sehingga balik modalnya cepat dan serah terima unitnya juga cepat yaitu bulan Desember 2015, dan oleh karena presentasi yang disampaikan Terdakwa sangat meyakinkan maka Saksi menjadi percaya dan tertarik untuk membeli 2 (dua) unit Dandelion Condotel Petitenget, yaitu Unit 305 seluas 46,80 M²(empat puluh enam koma delapan nol meter

Hal. 15 dari 45 hal. Putusan Nomor 74/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel.



persegi) seharga USD 193.523 (seratus sembilan puluh tiga ribu lima ratus dua puluh tiga dolar amerika) dan Unit 306 seluas 47,30 M (empat puluh tujuh koma tiga meter persegi) seharga USD 193.523 (seratus sembilan puluh tiga ribu lima ratus dua puluh tiga dolar amerika);

- Bahwa selanjutnya Saksi melakukan pemesanan 2 (dua) unit Dandelion Condotel Petitenget tersebut dan pada tanggal 24 Juli 2014 Saksi melakukan pembayaran atau pelunasan 2 (dua) unit tersebut secara tunai dengan membayar sebesar USD 385.000 (tiga ratus delapan puluh lima ribu dolar amerika) yang kemudian dibuatkan kwitansinya dengan nomor : 009/RH-DC/VII/2014 tanggal 24 Juli 2014 dan nomor : 010/RH-DC/VII/2014 tanggal 24 Juli 2014;
- Bahwa setelah melakukan pembayaran kemudian oleh PT Rikhen Investindo dibuatkan PPJB nomor : 012/PPJB/RI/7/2014 tanggal 24 Juli 2014 yang ditandatangani oleh Saksi dan pihak PT Rikhen Investindo yang diwakili oleh Terdakwa selaku Direktur Utama;
- Bahwa pada saat jatuh tempo serah terima 2 (dua) Unit Condotel tersebut pada bulan Desember 2015 Terdakwa tidak memberikan informasi apapun terkait dengan serah terima tersebut;
- Bahwa oleh karena Terdakwa tidak memberikan informasi/kabar, maka Saksi melalui Kuasa Hukum mengirimkan somasi pertama kepada Terdakwa, yaitu surat nomor: 05/Somasi/LF-HS//2016 tanggal 5 Januari 2016 yang dijawab oleh Terdakwa bahwa pembangunan sedang berlangsung;
- Bahwa oleh karena Saksi penasaran, kemudian pada tanggal 5 Februari 2016 Saksi mendatangi lokasi pembangunan Dandelion Condotel di Desa Petitenget Seminyak Badung Bali bersama Kuasa Hukum akan tetapi di lokasi bidang tanah tempat proyek tersebut sama sekali tidak ada bukti fisik pembangunan Dandelion Condotel seperti yang disampaikan oleh Terdakwa sebelumnya pada saat presentasi;
- Bahwa oleh karena hal tersebut maka kemudian Saksi melakuai Kuasa Hukum melayangkan somasi kedua kepada Terdakwa dengan surat nomor: 27/Somasi/LF-HS//2016 tanggal 26 Februari 2016, dan atas somasi tersebut Terdakwa saat itu ingin bertemu dengan Saksi, namun setelah Saksi menuruti ajakan Terdakwa tersebut, Terdakwa justru secara sepihak selalu membatalkan pertemuan tersebut;

Hal. 16 dari 45 hal. Putusan Nomor 74/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel.



- Bahwa hingga akhirnya setelah Terdakwa beberapa kali tidak bisa diajak oleh Saksi untuk berkomunikasi, dan oleh karena Saksi juga merasa dirugikan kemudian pada tanggal 2 Mei 2016 Saksi melalui Kuasa Hukum melaporkan kejadian tersebut ke Polda Metro Jaya;
- Bahwa sepengetahuan Saksi pada tanggal 2 Mei 2016 PT Rikhen Investindo sudah tidak berkantor lagi di Jl. Cipaku IV No. 5 Kebayoran Baru Jakarta Selatan;
- Bahwa Saksi tidak pernah dijelaskan mengenai perijinan Dandelion Condotel Petitenget tersebut;
- Bahwa sampai saat ini tidak ada bangunan Dandelion Condotel Petitenget tersebut;
- Bahwa atas kejadian tersebut Saksi mengalami kerugian sebesar USD 385.000 (*tiga ratus delapan puluh lima ribu dolar amerika*) atau jika dikurskan kurang lebih senilai Rp5.200.000.000,00 (*lima miliar dua ratus juta rupiah*);

Terhadap keterangan Saksi, Terdakwa akan menanggapi dalam pembelaan;

2. Saksi **MUHAMMAD RIZKY RAMADHAN**, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi tidak mempunyai hubungan keluarga dengan Terdakwa;
- Bahwa Saksi pernah diperiksa oleh Penyidik dan keterangan Saksi dalam BAP benar;
- Bahwa Saksi mengerti dihadirkan di persidangan berkaitan dengan adanya dugaan tindak pidana penipuan atau penggelapan yang dilakukan oleh Terdakwa;
- Bahwa sekitar tahun 2014 awalnya Saksi membantu rekan kerja atau kerabat orang tua Saksi, yaitu Saksi HENDRA WIDJAYA untuk menawarkan unit Dandelion Condotel Petitenget Seminyak Bali dengan memberikan brosur kepada Saksi DHANY MARLEN, kemudian atas brosur tersebut Saksi DHANY MARLEN menjadi tertarik, kemudian Saksi DHANY MARLEN tertarik untuk diperkenalkan dengan pihak developer PT RIKHEN INVESTINDO;
- Bahwa kemudian sekitar bulan Juli 2014 Saksi DHANY MARLEN datang ke kantor PT RIKHEN INVESTINDO yang beralamat di Jl. Cipaku IV No. 5 Kebayoran Baru Jakarta Selatan, dan saat itu Saksi DHANY MARLEN bertemu dengan Terdakwa dan Saksi HENDRA WIDJAYA yang kemudian Terdakwa melakukan presentasi proyek pembangunan Dandelion Condotel Petitenget Seminyak Bali kepada Saksi DHANY MARLEN, yang akhirnya setelah

Hal. 17 dari 45 hal. Putusan Nomor 74/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel.

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)



mendapatkan presentasi kemudian Saksi DHANY MARLEN membeli 2 (*dua*) unit Dandelion Condotel dan melakukan pembayaran secara tunai sebesar USD 385.000 (*tiga ratus delapan puluh lima ribu dolar amerika*) di kantor PT RIKHEN INVESTINDO;

- Bahwa pada saat presentasi Saksi DHANY MARLEN dijelaskan mengenai jangka waktu pembangunan dan serah terima yaitu dalam waktu 1 (*satu*) tahun, selain itu juga dijelaskan bentuk bangunan, lokasi dan prospek kedepannya yang bagus;
- Bahwa atas penjualan unit Dandelion kepada Saksi DHANY MARLEN tersebut Saksi mendapatkan komisi sebesar Rp100.000.000,00 (*seratus juta rupiah*) dari Terdakwa;
- Bahwa sepengetahuan Saksi unit Dandelion Condotel tersebut dijanjikan untuk diserahkan kepada Saksi DHANY MARLEN pada akhir 2015;
- Bahwa Saksi mengenal Saksi DHANY MARLEN sebagai murid di sekolah musik milik Saksi;
- Bahwa sepengetahuan Saksi PT RIKHEN INVESTINDO adalah milik Terdakwa dan Saksi HENDRA WIDJAYA;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui jika perijinan Dandelion Condotel Petitenget tersebut adalah untuk hotel;

Terhadap keterangan Saksi, Terdakwa akan menanggapi dalam Pembelaan;

3. Saksi **HENDRA WIDJAYA**, di bawah Janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi tidak mempunyai hubungan keluarga dengan Terdakwa;
- Bahwa Saksi pernah diperiksa oleh Penyidik dan keterangan Saksi dalam BAP benar;
- Bahwa Saksi mengerti dihadirkan di persidangan berkaitan dengan adanya dugaan tindak pidana penipuan atau penggelapan yang dilakukan oleh Terdakwa;
- Bahwa Saksi kenal dengan Terdakwa selaku Direktur PT RIKHEN INVESTINDO dan PT LAPAJA DEWATA, sedangkan Saksi adalah sebagai komisaris dari PT RIKHEN INVESTINDO dan memiliki saham sebesar 75 % (*tujuh puluh lima persen*), sedangkan Terdakwa mempunyai saham PT Rikhen Investindo sebesar 25 % (*dua puluh lima persen*);
- Bahwa PT Rikhen Investindo berdiri sejak tahun 2014 dan bergerak dalam bidang usaha properti;

Hal. 18 dari 45 hal. Putusan Nomor 74/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel.



- Bahwa PT Rikhen Investindo telah membeli saham PT Lapaja Dewata sebesar 60 % (*enam puluh persen*);
- Bahwa pada tahun 2014 PT Rikhen Investindo mempunyai proyek pembangunan Dandelion Condotel yang berlokasi di Petitenget Seminyak Bali dengan luas lahan kurang lebih sekitar 2.000 ~~M~~ (*dua ribu meter persegi*) yang rencananya akan dibangun menjadi lima lantai dan sebanyak 76 unit dan akan dipasarkan kepada konsumen;
- Bahwa pemasaran Dandelion Condotel dilakukan dengan cara diantaranya memasang iklan di majalah properti, memasang baliho, mencetak dan menyebarkan brosur melalui tim marketing;
- Bahwa tanah yang rencananya akan didirikan bangunan Dandelion Condotel yang berada di Petitenget Seminyak Bali statusnya adalah sewa selama 30 (*tiga puluh*) tahun yang disewa oleh PT LAPAJA DEWATA dari perorangan;
- Bahwa ijin bangunan di atas lokasi tanah Petitenget Seminyak Bali sebenarnya adalah untuk pembangunan hotel, sedangkan untuk bangunan condotel belum ada ijinnya;
- Bahwa dokumen-dokumen berkaitan pembangunan Dandelion Condotel semuanya ada pada Terdakwa;
- Bahwa Saksi DHANY MARLEN telah membeli 2 (*dua*) unit Dandelion Condotel dan telah dibayar lunas dengan uang dolar senilai USD 385.000 (*tiga ratus delapan puluh lima ribu dolar amerika*) kemudian uang hasil penjualan tersebut dimasukkan ke rekening PT RIKEN INVESTINDO dalam bentuk rupiah, dan Saksi mengetahui hal tersebut karena pada saat Saksi DHANY MARLEN ingin membeli unit tersebut bertemu dengan Saksi di kantor PT RIKHEN INVESTINDO yang beralamat di Jl. Cipaku IV No. 5 Kebayoran Baru Jakarta Selatan;
- Bahwa atas pembayaran tersebut kemudian dibuatkan PPJB yang ditandatangani oleh Saksi DHANY MARLEN dan Terdakwa;
- Bahwa Saksi tidak ikut memberikan penjelasan atau presentasi kepada Saksi DHANY MARLEN di kantor PT RIKEN INVESTINDO karena yang memberikan presentasi adalah Terdakwa dan *Manager Marketing* (manajer pemasaran) yang Saksi lupa namanya;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui kontraktor yang ditunjuk untuk membangun gedung Condotel atau Hotel tersebut;

Hal. 19 dari 45 hal. Putusan Nomor 74/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel.



- Bahwa PT RIKEN INVESTINDO belum pernah mengajukan izin-izin di atas bidang tanah yang berada di Petitenget Seminyak Bali karena semua berdasarkan ijin perhotelan yang akan didirikan oleh PT LAPAJA DEWATA dan oleh karena saham PT LAPAJA DEWATA sebesar 60% (*enam puluh persen*) telah dibeli oleh PT RIKHEN INVESTINDO, maka PT RIKEN INVESTINDO hanya sekedar melanjutkan pembangunan sedangkan izin masih atas nama PT LAPAJA DEWATA;
- Bahwa proses pembangunan Dandelion Condotel Petitenget belum mencapai 30% (*tiga puluh persen*), baru berdiri tiang-tiang, dan pembangunannya berhenti sampai saat ini tidak dilanjutkan karena tidak ada dana dan kontraktor berhenti bekerja;
- Bahwa sampai saat ini Saksi DHANY MARLEN belum menerima 2 (dua) unit Dandelion Condotel yang dibelinya tersebut;

Terhadap keterangan Saksi, Terdakwa akan menanggapi dalam Pembelaan;

4. Saksi **IR. I NYOMAN SUARDANA**, di bawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi tidak mempunyai hubungan keluarga dengan Terdakwa;
- Bahwa Saksi pernah diperiksa oleh Penyidik dan keterangan Saksi dalam BAP benar;
- Bahwa Saksi mengerti dihadirkan di persidangan berkaitan dengan adanya dugaan tindak pidana penipuan atau penggelapan yang dilakukan oleh Terdakwa;
- Bahwa Terdakwa bekerja di Dinas Pariwisata Kabupaten Badung Bali dengan jabatan sebagai Kepala Bidang Sarana Pariwisata sejak tahun 2008;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Terdakwa maupun Saksi DHANY MARLEN;
- Bahwa antara condotel dengan hotel adalah suatu hal yang berbeda, condotel adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal yang merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, tanah bersama dan difungsikan sebagai hotel, sedangkan hotel tidak dapat dimiliki unit per unit satuannya tidak sebagaimana dengan condotel, selain itu terkait perijinannya pun berbeda pula antara condotel dengan hotel;

Hal. 20 dari 45 hal. Putusan Nomor 74/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel.



- Bahwa tata cara atau mekanisme dalam pengajuan perijinan sebelum perusahaan atau developer mendirikan condotel di wilayah Kabupaten Badung Bali diantaranya yaitu:
 - Harus memiliki terlebih dahulu mendapatkan Persetujuan Prinsip Condotel yang diterbitkan oleh BPPT Kab. Badung Bali yang ditandatangani oleh Kepala Badan Pelayanan Perijinan Terpadu Kabupaten Badung Bali;
 - Harus memiliki terlebih dahulu dokumen UKL/UPL Condotel (Upaya Pengelolaan Lingkungan dan Upaya Pemantauan Lingkungan) dan Ijin Lingkungan yang diterbitkan oleh Badan Lingkungan Hidup Kab. Badung Bali yang ditandatangani Kepala Badan Lingkungan Hidup Kabupaten Badung Bali;
 - Mengurus IMB Condotel yang ditandatangani oleh Kepala Badan Pelayanan Perijinan Terpadu Kabupaten Badung Bali;
 - Mengurus Ijin gangguan Condotel yang ditandatangani oleh Kepala Badan Pelayanan Perijinan Terpadu Kabupaten Badung Bali;
 - Mengurus IPB (Ijin Penggunaan bangunan) Condotel yang ditandatangani oleh Kepala Badan Pelayanan Perijinan Terpadu Kabupaten Badung Bali;
 - Adanya Pengesahan Pertelaan dibagian tata Pemerintahan (APU/Administrasi Pemerintahan Umum) untuk dipakai dasar pengajuan ke BPN Kab. Badung Bali untuk pemecahan sertifikat sesuai dengan Denah blok Pertelaan yang ditandatangani oleh Bupati Badung Bali;
 - Mengajukan TDUP (Tanda Daftar Usaha Pariwisata) Condotel yang ditandatangani oleh Kepala Badan Pelayanan Perijinan Terpadu Kabupaten Badung Bali;
 - Mengajukan TDP (Tanda Daftar Perusahaan) yang ditandatangani oleh Kepala Badan Pelayanan Perijinan Terpadu Kabupaten Badung Bali;
- Bahwa sebelum tanggal 1 Mei 2013 / sebelum terbentuknya Satuan Kerja Perangkat Daerah Baru (SKPD) yaitu BPPT (Badan Pelayanan Perijinan Terpadu), Dinas Pariwisata memiliki kewenangan untuk mengeluarkan produk hukum/surat TDUP (tanda daftar usaha pariwisata) yang ditandatangani oleh Kepala Dinas Pariwisata Kab. Badung Bali, kemudian terhitung mulai tanggal 1 Mei 2013 Dinas Pariwisata Kab. Badung Bali sudah tidak memiliki kewenangan tersebut dan kewenangan tersebut sudah di didelegasikan kepada Kepala BPPT Badung Bali berdasarkan Peraturan Bupati Badung Bali Nomor 32 Tahun 2013

Hal. 21 dari 45 hal. Putusan Nomor 74/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel.



tentang Pendelegasian Wewenang Pelayanan Perizinan Dan Non Perizinan Kepada Kepala BPPT Kabupaten Badung;

- Bahwa sesuai dengan data yang ada di Kabupaten Badung Bali Persetujuan Prinsip Hotel Nomor : 556.2 / 2195 / Diparda atas nama Tan Kie Tong selaku Direktur Utama PT. Lapaja Dewata diterbitkan oleh Bupati Badung Provinsi Bali;
- Bahwa Persetujuan Prinsip Hotel Nomor : 556.2 / 2195 / Diparda atas nama Tan Kie Tong selaku Direktur Utama PT. Lapaja Dewata diterbitkan oleh Bupati Badung Provinsi Bali diperuntukan untuk Ijin Membangun Hotel (Best Western Petitenget);
- Bahwa sesuai dengan data yang ada di Kabupaten Badung Bali bahwa Persetujuan Prinsip Hotel Nomor : 556.2 / 2195 / Diparda atas nama Tan Kie Tong selaku Direktur Utama PT. Lapaja Dewata diterbitkan oleh Bupati Badung Provinsi Bali, terletak di Jl. Raya Petitenget Nomor 49 Lingkungan Umasari Kel. Kerobokan Kelod Kuta Utara Kab. Badung Bali dan bukti hak atas bidang tanah pada saat diajukan IMB berupa Sertifikat Hak Milik nomor 5035 tanggal 28 Mei 2012 atas nama Ong Sioe Tjien luas tanahnya 2.012 m² dengan sewa menyewa Tanah nomor 48 antara Ong Sioe Tjien dengan Tan Kie Tong (PT. Lapaja Dewata);
- Bahwa sesuai dengan data yang ada di Kabupaten Badung Bali dan setelah saya berkoordinasi dengan BPPT Badung Bali (I GUSTI NGURAH MADE SUARDIKA, ST. MT), sejak berdiri/terbentuknya BPPT (Badan Pelayanan Perizinan Terpadu Kabupaten Badung Bali) sampai dengan saat ini tidak pernah ada perusahaan bernama PT. Rikhen Investindo/perusahaan lain mengajukan permohonan penerbitan Persetujuan Prinsip Pembangunan berupa Condotel Dandelion yang berlokasi di Jl. Raya Petitenget Nomor 49 Lingkungan Umasari Kel. Kerobokan Kelod Kuta Utara Kab. Badung Bali;

Terhadap keterangan Saksi, Terdakwa akan menanggapi dalam Pembelaan;

Menimbang, bahwa untuk Penasihat Hukum Terdakwa telah mengajukan Saksi yang meringankan (*a de charge*) sebagai berikut:

1. Saksi **ASWIN YUNIAR (*a de charge*)**, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi tidak mempunyai hubungan keluarga dengan Terdakwa;
- Bahwa pekerjaan Saksi adalah sebagai arsitek dan Saksi pernah bekerja di PT Rikhen Investindo sekitar tahun 2014;

Hal. 22 dari 45 hal. Putusan Nomor 74/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel.



- Bahwa pada tahun 2014 PT Rikhen Investindo pernah mengadakan proyek pembangunan Dandelion Condotel yang berlokasi di Petitenget Seminyak Bali;
- Bahwa pada saat itu Terdakwa selaku Direktur Utama PT Rikhen Investindo;
- Bahwa tugas Saksi adalah melakukan koordinasi dengan pihak kontraktor terkait dengan proyek pembangunan Dandelion Condotel Petitenget;
- Bahwa Saksi tidak tahu menahu mengenai perijinan Dandelion Condotel Petitenget;
- Bahwa sepengetahuan Saksi pernah dilakukan pembersihan lahan di area lokasi pembangunan Dandelion Condotel dan di lokasi dibuatkan bangunan untuk Marketing Office;
- Bahwa sampai dengan saat ini Dandelion Condotel tidak terbangun;

Terhadap keterangan Saksi, Terdakwa akan menanggapi dalam Pembelaan;

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

- Bahwa Terdakwa pernah diperiksa oleh Penyidik dan keterangan Terdakwa dalam BAP benar;
- Bahwa Terdakwa kenal dengan Saksi DHANY MARLEN sejak sekitar tahun 2014 di kantor PT RIKHEN INVESTINDO yang beralamat di Jl. Cipaku IV nomor 5 Kel. Kebayoran Baru Jakarta Selatan dalam rangka Saksi DHANY MARLEN melakukan pembelian 2 (dua) unit Dandelion Condotel yang terletak di Petitenget Seminyak Badung Provinsi Bali;
- Bahwa Terdakwa saat itu selaku Direktur Utama PT RIKHEN INVESTINDO, perusahaan yang bergerak dalam bidang usaha properti;
- Bahwa Terdakwa mendirikan PT RIKHEN INVESTINDO pada pertengahan tahun 2013 bersama dengan Saksi HENDRA WIDJAYA dengan Terdakwa sebagai Direktur Utama dan Saksi HENDRA WIDJAYA selaku Komisaris;
- Bahwa selaku Direktur Utama Terdakwa mempunyai tugas dan tanggung jawab mengatur seluruh kegiatan PT RIKHEN INVESTINDO dan sebagai pengambil kebijakan;
- Bahwa pada tanggal 19 Maret 2014 Terdakwa selaku Direktur Utama PT. RIKHEN INVESTINDO telah membeli saham PT. LAPAJA DEWATA dan Terdakwa selaku pemegang saham mayoritas di PT. LAPAJA DEWATA;
- Bahwa PT. LAPAJA DEWATA sudah memiliki tanah seluas 2.012 M² (*dua ribu dua belas meter persegi*) yang berlokasi di Jl. Raya Petitenget No. 49 Kelurahan Kerobokan Kecamatan Kuta Utara Kab. Badung Bali;

Hal. 23 dari 45 hal. Putusan Nomor 74/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel.



- Bahwa setelah Terdakwa membeli saham PT. LAPAJA DEWATA kemudian Terdakwa mengadakan proyek pembangunan Dandelion Condotel di atas tanah PT. LAPAJA DEWATA yang terletak di Petitenget Kab. Badung Bali tersebut dengan rencana pembangunan sebanyak 6 (*enam*) lantai terdiri dari 76 (*tujuh puluh enam*) unit;
- Bahwa proyek pembangunan Dandelion Condotel tersebut dimulai sejak pertengahan tahun 2014, dan proyek tersebut adalah proyek Terdakwa yang pertama kali bersama PT RIKHEN INVESTINDO;
- Bahwa pemasaran Dandelion Condotel dilakukan dengan cara diantaranya dengan mencetak dan menyebarkan brosur melalui pegawai bagian pemasaran;
- Bahwa proyek pembangunan Dandelion Condotel tersebut dijadwalkan selesai pada pertengahan tahun 2016;
- Bahwa pada bulan Juli 2014 Saksi DHANY MARLEN membeli 2 (*dua*) unit Dandelion Condotel Petitenget, yaitu Unit 305 seluas 46,80 (*empat puluh enam koma delapan nol meter persegi*) dan Unit 306 seluas 47,30 (*empat puluh tujuh koma tiga meter persegi*) dengan total harga lebih dari Rp4.000.000.000,00 (*empat miliar rupiah*);
- Bahwa pada tanggal 24 Juli 2014 Saksi DHANY MARLEN melakukan pembayaran/pelunasan terhadap 2 (*dua*) unit Dandelion Condotel Petitenget tersebut di kantor PT RIKHEN INVESTINDO secara tunai dalam bentuk mata uang dolar Amerika dengan jumlah yang dibayarkan sebesar USD 385.000 (*tiga ratus delapan puluh lima ribu dolar amerika*) dan setelah diterima uang tersebut kemudian ditukarkan ke dalam mata uang rupiah dan dimasukkan ke rekening PT. RIKHEN INVESTINDO;
- Bahwa setelah melakukan pembayaran kemudian dibuatkan PPJB nomor : 012/PPJB/RI/7/2014 tanggal 24 Juli 2014 yang ditandatangani oleh Saksi DHANY MARLEN dan Terdakwa selaku Direktur Utama PT RIKHEN INVESTINDO;
- Bahwa Terdakwa menjanjikan serah terima 2 (*dua*) unit Condotel Dandelion Unit 305 dan Unit 306 kepada Saksi DHANY MARLEN pada bulan Desember 2015;
- Bahwa awalnya pada bulan Juni 2014 Saksi DHANY MARLEN setelah melihat brosur Dandelion Condotel yang diberikan oleh Saksi MUHAMMAD RIZKY RAMADHAN kemudian mendatangi kantor PT RIKHEN INVESTINDO di Jl. Cipaku IV nomor 5 Kel. Kebayoran Baru Jakarta Selatan, saat itu ada Terdakwa, Saksi HENDRA WIDJAYA dan Saksi MUHAMMAD RIZKY RAMADHAN kemudian Terdakwa mempresentasikan rencana pembangunan Dandelion Condotel Petitenget di Seminyak Bali kepada Saksi DHANY MARLEN,

Hal. 24 dari 45 hal. Putusan Nomor 74/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel.



saat itu Terdakwa mengatakan kepada Saksi DHANY MARLEN bahwa ada investasi condotel di Bali yang lokasinya strategis dengan proyeksi imbal balik pemasukan yang bagus dari keuntungan sewa dengan sistem bagi hasil dengan pihak pengelola dan Terdakwa juga menyampaikan serah terima unit dilakukan bulan Desember 2015, kemudian Saksi DHANY MARLEN menjadi tertarik dan akhirnya membeli 2 (dua) unit Dandelion Condotel Petitenget, yaitu Unit 305 seluas 46,80 M² (*empat puluh enam koma delapan nol meter persegi*) dan Unit 306 seluas 47,30 M² (*empat puluh tujuh koma tiga meter persegi*);

- Bahwa pembangunan Dandelion Condotel membutuhkan dana sekitar Rp60.000.000.000,00 (*enam puluh miliar rupiah*);
- Bahwa rencananya dana tersebut akan diperoleh dari modal perusahaan, investor, pinjaman bank dan pembeli unit condotel;
- Bahwa yang membeli unit Dandelion Condotel hanya 1 (satu) orang yaitu Saksi DHANY MARLEN;
- Bahwa untuk investor telah ada 1 (satu) orang investor yang memasukkan dananya sebesar Rp1.000.000.000,00 (*satu miliar rupiah*), sedangkan modal yang dimiliki oleh PT. RIKHEN INVESTINDO adalah sebesar Rp1.500.000.000,00 (*satu miliar lima ratus juta rupiah*), sehingga masih proyek Dandelion Condotel masih membutuhkan modal lagi untuk menyelesaikan pembangunan;
- Bahwa dana yang sudah digelontorkan untuk proyek Dandelion Condotel adalah sebesar Rp23.000.000.000,00 (*dua puluh tiga miliar rupiah*);
- Bahwa kemudian pembangunan Dandelion Condotel berhenti dikarenakan kontraktor tidak sanggup lagi melanjutkan pekerjaannya dan tidak ada pinjaman dana dari pihak bank;
- Bahwa pada akhirnya Terdakwa tidak menyerahkan 2 (dua) Unit Dandelion Condotel kepada Saksi DHANY MARLEN dikarenakan Dandelion Condotel Petitenget tidak terbangun atau hanya dapat terbangun sekitar 20 % (*dua puluh persen*) saja berupa tiang-tiang penyangga;
- Bahwa jika unit condotel tidak terjual habis atau hanya sedikit yang terjual, maka Dandelion Condotel tidak dapat dibangun atau diselesaikan;
- Bahwa uang yang telah dibayarkan oleh Saksi DHANY MARLEN telah habis digunakan untuk keperluan proyek Dandelion Condotel;
- Bahwa Terdakwa pernah dua kali disomasi oleh Saksi DHANY MARLEN, dan atas somasi tersebut Terdakwa selalu merespon dengan baik;

Hal. 25 dari 45 hal. Putusan Nomor 74/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel.



- Bahwa Terdakwa pernah menawarkan aset kepada Saksi DHANY MARLEN senilai Rp2.000.000.000,00 (*dua miliar rupiah*) untuk mengganti kerugian yang dialami oleh Saksi DHANY MARLEN, namun Saksi DHANY MARLEN tidak menyetujuinya;
- Bahwa izin yang diberikan oleh Pemerintah Kab. Badung terhadap tanah di Petitenget adalah untuk pembangunan hotel bukan untuk condotel;
- Bahwa ijin condotel nantinya dapat diterbitkan namun setelah bangunan berdiri menjadi hotel terlebih dahulu baru kemudian dapat diurus pertelaannya menjadi condotel;
- Bahwa saat presentasi dan menawarkan unit Dandelion Condotel kepada Saksi DHANY MARLEN, Terdakwa tidak pernah menyampaikan bahwa sebenarnya izin pembangunan Dandelion Condotel adalah untuk hotel;
- Bahwa Terdakwa belum pernah dihukum;

Menimbang, bahwa Penuntut Umum mengajukan barang bukti berupa:

- 1). 1 (satu) lembar photo copy Kwitansi Nomor : 009/RH-DC/VII/2014 tertanggal 24 Juli 2014 penerimaan uang sejumlah USD 191.477 (seratus sembilan puluh satu ribu empat ratus tujuh puluh tujuh dolar Amerika) dari DHANY MARLEN untuk pembayaran 1 (satu) unit Satuan Rumah Susun dan Dandelion Condotel Petitenget Seminyak Bali;
- 2). 1 (satu) lembar photo copy Surat Pesanan Nomor : 009/SP/DC/VII/14 atas nama DHANY MARLEN tanggal 24 Juli 2014;
- 3). 1 (satu) lembar photo copy Booking Fee Nomor : 009/DC/IV/2014 atas nama DHANY MARLEN tanggal 24 Juli 2014 sejumlah USD 2.175 (dua ribu seratus tujuh puluh lima dolar Amerika);
- 4). 1 (satu) bendel photo copy Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kondotel Dandelion Condotel Petitenget Seminyak Badung Bali Nomor : 011/PPJB/RI/7/2014 tanggal 24 Juli 2014;
- 5). 1 (satu) buah Flash Disk warna merah merek Sandisk Kapasitas 8-GB berisikan Video DHANY MARLEN menandatangani Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kondotel Dandelion Condotel Petitenget Seminyak Badung Bali Nomor : 011/PPJB/RI/7/2014 tanggal 24 Juli 2014 antara para pihak berdurasi 19 detik;
- 6). 1 (satu) lembar photo copy Kwitansi Nomor : 009/RH-DC/VII/2014 tertanggal 24 Juli 2014 penerimaan uang sejumlah USD 191.477 dari DHANY MARLEN

Hal. 26 dari 45 hal. Putusan Nomor 74/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel.

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)



untuk pembayaran 1 (satu) unit Satuan Rumah Susun dan Dandelion Condotel Petitenget Seminyak Bali;

- 7). 1 (satu) lembar photo copy Surat Pesanan Nomor : 009/SP/DC/VII/14 atas nama DHANY MARLEN tanggal 24 Juli 2014;
- 8). 1 (satu) lembar photo copy Booking Fee Nomor : 009/DC/IV/2014 atas nama DHANY MARLEN tanggal 24 Juli 2014 sejumlah USD 2.175 (dua ribu seratus tujuh puluh lima dolar Amerika);
- 9). 1 (satu) bendel photo copy Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kondotel Dandelion Condotel Petitenget Seminyak Badung Bali Nomor : 011/PPJB/RI/7/2014 tanggal 24 Juli 2014;
- 10). 1 (satu) buah Flash Disk warna merah merek Sandisk Kapasitas 8-GB berisikan Video DHANY MARLEN menandatangani Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kondotel Dandelion Condotel Petitenget Seminyak Badung Bali Nomor : 011/PPJB/RI/7/2014 tanggal 24 Juli 2014 antara para pihak berdurasi 19 detik;
- 11). Photo copy Surat Pesanan Nomor : 009/SP/DC/VII/14 tanggal 24 Juli 2014 atas nama DHANY MARLEN Unit 305;
- 12). Photo copy Surat Pesanan Nomor : 010/SP/DC/VII/14 tanggal 24 Juli 2014 atas nama DHANY MARLEN Unit 306;
- 13). Photo copy Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kondotel Dandelion Condotel Petitenget Seminyak Badung Bali Nomor : 011/PPJB/RI/7/2014 tertanggal 24 Juli 2014 yang ditandatangani oleh S. ISAMU SAID selaku Direktur Utama dan DHANY MARLEN Unit 305;
- 14). Photo copy Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kondotel Dandelion Condotel Petitenget Seminyak Badung Bali Nomor : 012/PPJB/RI/7/2014 tertanggal 24 Juli 2014 yang ditandatangani oleh S. ISAMU SAID selaku Direktur Utama dan DHANY MARLEN Unit 306;
- 15). Photo copy Booking Fee No.009/DC/IV/2014 tanggal 24 Juli 2014 untu Unit 305;
- 16). Photo copy Booking Fee No.010/DC/IV/2014 tanggal 24 Juli 2014 untu Unit 306;
- 17). Photo copy Kwitansi Nomor : 009/RH-BC/VII/2014 tertanggal 24 Juli 2014 pembayaran satu Unit Satuan Rumah Susun dan Dandelion Condotel Petitenget Seminyak Bali senilai USD 119.477 (seratus sembilan belas ribu empat ratus tujuh puluh tujuh dolar Amerika) dari DHANY MARLEN;

Hal. 27 dari 45 hal. Putusan Nomor 74/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel.



- 18). Photo copy Kwitansi Nomor : 010/RH-BC/VII/2014 tertanggal 24 Juli 2014 pembayaran satu Unit Satuan Rumah Susun dan Dandelion Condotel Petitenget Seminyak Bali senilai USD 193.523 (seratus sembilan puluh tiga ribu lima ratus dua puluh tiga dolar Amerika) dari DHANY MARLEN;
- 19). 1 (satu) bendel photo copy Nota Kesepahaman Bersama Sehubungan Dengan Kerjasama Pembangunan Ruko Hotel Nomor : 16/NOT/K/XI/2013 tanggal 15 Nopember 2013;
- 20). 1 (satu) lembar asli Brosur Dandelion;
- 21). 1 (satu) bendel photo copy Booklet Dandelion;
- 22). 1 (satu) rangkap photo copy legalisir Ijin Mendirikan Bangunan Nomor : 820/BPPT/IMB/2014 tanggal 18 Juni 2014 atas nama PT. LAPAJA DEWATA;
- 23). 1 (satu) rangkap photo copy legalisir Gambar Ijin Mendirikan Bangunan Hotel Best Western Petitenget Jl. Petitenget Nomor 49 Badung Bali tanggal 27 Pebruari 2014;
- 24). 1 (satu) rangkap photo copy legalisir Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor : 291/Kerobokan Kelod Kelurahan Kerobokan Kecamatan Kuta Utara Kabupaten Badung Provinsi Bali luas tanah 2.012 M² atas nama PT. LAPAJA DEWATA;
- 25). 2 (dua) lembar asli Persetujuan Prinsip Hotel Nomor : 556.2/2195/Diparda atas nama Tan Kie Tong selaku Direktur Utama PT. LAPAJA DEWATA;
- 26). 1 (satu) bendel asli Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kondotel Dandelion Condotel Petitenget Seminyak Badung Bali Nomor : 011/PPJB/RI/7/2014 tertanggal 24 Juli 2014 yang ditandatangani oleh S. ISAMU SAID selaku Direktur Utama dan DHANY MARLEN Unit 305;
- 27). 1 (satu) bendel asli Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kondotel Dandelion Condotel Petitenget Seminyak Badung Bali Nomor : 012/PPJB/RI/7/2014 tertanggal 24 Juli 2014 yang ditandatangani oleh S. ISAMU SAID selaku Direktur Utama dan DHANY MARLEN Unit 306;
- 28). 1 (satu) lembar asli Surat Pesanan Nomor : 009/SP/DC/VII/14 tanggal 24 Juli 2014 untuk Unit 305 yang ditandatangani oleh DHANY MARLEN dan S. ISAMU SAID;
- 29). 1 (satu) lembar asli Surat Pesanan Nomor : 010/SP/DC/VII/14 tanggal 24 Juli 2014 untuk Unit 306 yang ditandatangani oleh DHANY MARLEN dan S. ISAMU SAID;

Hal. 28 dari 45 hal. Putusan Nomor 74/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel.



- 30). 1 (satu) lembar asli Booking Fee Nomor : 009/DC/IV/2014 tanggal 24 Juli 2014 untuk Unit 305 senilai USD 2.175 (dua ribu seratus tujuh puluh lima dolar Amerika) Kurs Rupiah Rp.11.493,- (sebelas ribu empat ratus sembilan puluh tiga rupiah);
- 31). 1 (satu) lembar asli Booking Fee Nomor : 010/DC/IV/2014 tanggal 24 Juli 2014 untuk Unit 306 senilai USD 2.175 (dua ribu seratus tujuh puluh lima dolar Amerika) Kurs Rupiah Rp.11.493,- (sebelas ribu empat ratus sembilan puluh tiga rupiah);
- 32). 1 (satu) lembar asli Kwitansi Nomor : 009/RH-DC/VII/2014 tanggal 24 Juli 2014 senilai USD 191.447 (seratus sembilan puluh satu ribu empat ratus empat puluh tujuh dolar Amerika) Kurs Rupiah Rp.11.493,- (sebelas ribu empat ratus sembilan puluh tiga rupiah) untuk Unit 305;
- 33). 1 (satu) lembar asli Kwitansi Nomor : 010/RH-DC/VII/2014 tanggal 24 Juli 2014 senilai USD 193.523 (seratus sembilan puluh tiga ribu lima ratus dua puluh tiga dolar Amerika) Kurs Rupiah Rp.11.493,- (sebelas ribu empat ratus sembilan puluh tiga rupiah) untuk Unit 306;
- 34). 1 (satu) bendel photo copy Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luas Biasa PT. LAPAJA DEWATA No : 43 tanggal 19 Maret 2014 yang dibuat Notaris I WAYAN SIGITHA, S.H.;
- 35). 1 (satu) bendel photo copy Akta Jual Beli Saham Nomor : 44 tertanggal 19 Maret 2014 antara JOHANES sebagai Pihak Pertama (Penjual) dengan SEPTRIHAMA ISAMU SAID selaku Pihak Kedua (Pembeli);
- 36). 1 (satu) bendel photo copy Akta Jual Beli Saham Nomor : 45 tertanggal 19 Maret 2014 antara HARTONO KURNIAWAN sebagai Pihak Pertama (Penjual) dengan SEPTRIHAMA ISAMU SAID selaku Pihak Kedua (Pembeli)
- 37). 1 (satu) bendel photo copy Akta Jual Beli Saham Nomor : 46 tertanggal 19 Maret 2014 antara TAN KIE TONG sebagai Pihak Pertama (Penjual) dengan SEPTRIHAMA ISAMU SAID selaku Pihak Kedua (Pembeli);

Menimbang bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi, keterangan terdakwa, barang bukti, dan alat bukti yang diajukan dipersidangan, maka diperoleh fakta hukum sebagai berikut:

- Bahwa awalnya Terdakwa mendirikan PT RIKHEN INVESTINDO pada pertengahan tahun 2013 bersama dengan Saksi HENDRA WIDJAYA dengan Terdakwa sebagai Direktur Utama dan Saksi HENDRA WIDJAYA selaku Komisaris;

Hal. 29 dari 45 hal. Putusan Nomor 74/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel.



- Bahwa selaku Direktur Utama Terdakwa mempunyai tugas dan tanggung jawab mengatur seluruh kegiatan PT RIKHEN INVESTINDO dan sebagai pengambil kebijakan;
- Bahwa pada tanggal 19 Maret 2014 Terdakwa selaku Direktur Utama PT. RIKHEN INVESTINDO telah membeli saham PT. LAPAJA DEWATA dan Terdakwa selaku pemegang saham mayoritas di PT. LAPAJA DEWATA;
- Bahwa PT. LAPAJA DEWATA sudah memiliki tanah seluas 2.012 M² (*dua ribu dua belas meter persegi*) yang berlokasi di Jl. Raya Petitenget No. 49 Kelurahan Kerobokan Kecamatan Kuta Utara Kab. Badung Bali;
- Bahwa setelah Terdakwa membeli saham PT. LAPAJA DEWATA kemudian Terdakwa mengadakan proyek pembangunan Dandelion Condotel di atas tanah PT. LAPAJA DEWATA yang terletak di Petitenget Kab. Badung Bali tersebut dengan rencana pembangunan yang terdiri dari 76 (*tujuh puluh enam*) unit;
- Bahwa proyek pembangunan Dandelion Condotel tersebut dimulai sejak pertengahan tahun 2014, dan proyek tersebut adalah proyek Terdakwa yang pertama kali bersama PT RIKHEN INVESTINDO;
- Bahwa pemasaran Dandelion Condotel dilakukan dengan cara diantaranya dengan mencetak dan menyebarkan brosur melalui pegawai bagian pemasaran;
- pada pertengahan bulan Juli 2014 di kantor PT RIKHEN INVESTINDO yang beralamat di Jl. Cipaku IV No. 5 Kebayoran Baru Jakarta Selatan Terdakwa selaku Direktur Utama PT RIKHEN INVESTINDO menawarkan kepada Saksi unit Dandelion Condotel yang berlokasi di Petitenget Seminyak Bali dengan cara Terdakwa mempresentasikan rencana pembangunan Dandelion Condotel Petitenget di Seminyak Bali sambil memberikan brosur Dandelion Condotel kepada Saksi dan mengatakan bahwa ada investasi condotel di Bali yang lokasinya strategis di daerah wisata dengan proyeksi imbal balik pemasukan yang bagus dari keuntungan sewa sehingga balik modalnya cepat dan serah terima unitnya juga cepat yaitu bulan Desember 2015, dan oleh karena presentasi yang disampaikan Terdakwa sangat meyakinkan maka Saksi menjadi percaya dan tertarik untuk membeli 2 (*dua*) unit Dandelion Condotel Petitenget, yaitu Unit 305 seluas 46,80 M² (*empat puluh enam koma delapan nol meter persegi*) seharga USD 193.523 (*seratus sembilan puluh tiga ribu lima ratus dua puluh tiga dolar amerika*) dan Unit 306 seluas 47,30 M² (*empat puluh tujuh koma tiga meter persegi*) seharga USD 193.523 (*seratus sembilan puluh tiga ribu lima ratus dua puluh tiga dolar amerika*);
- Bahwa pada tanggal 24 Juli 2014 Saksi DHANY MARLEN melakukan pembayaran/pelunasan terhadap 2 (*dua*) unit Dandelion Condotel Petitenget

Hal. 30 dari 45 hal. Putusan Nomor 74/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel.



tersebut di kantor PT Rikhen Investindo secara tunai dalam bentuk mata uang dolar Amerika dengan jumlah yang dibayarkan sebesar USD 385.000 (*tiga ratus delapan puluh lima ribu dolar amerika*) dan setelah diterima uang tersebut kemudian ditukarkan ke dalam mata uang rupiah dan dimasukkan ke rekening PT. RIKHEN INVESTINDO;

- Bahwa setelah melakukan pembayaran kemudian dibuatkan PPJB nomor : 012/PPJB/RI/7/2014 tanggal 24 Juli 2014 yang ditandatangani oleh Saksi DHANY MARLEN dan Terdakwa selaku Direktur Utama PT RIKHEN INVESTINDO;
- Bahwa pembangunan Dandelion Condotel Petitenget Seminyak Bali membutuhkan dana sekitar Rp60.000.000.000,00 (*enam puluh miliar rupiah*);
- Bahwa rencananya dana tersebut akan diperoleh dari modal perusahaan, investor, pinjaman bank dan pembeli unit condotel;
- Bahwa yang membeli unit Dandelion Condotel hanya 1 (*satu*) orang yaitu Saksi. DHANY MARLEN;
- Bahwa untuk investor telah ada 1 (*satu*) orang investor yang memasukkan dananya sebesar Rp1.000.000.000,00 (*satu miliar rupiah*), sedangkan modal yang dimiliki oleh PT. RIKHEN INVESTINDO adalah sebesar Rp1.500.000.000,00 (*satu miliar lima ratus juta rupiah*), sehingga masih proyek Dandelion Condotel Petitenget Seminyak Bali masih membutuhkan modal sekitar lebih dari Rp50.000.000.000,00 (*lima puluh miliar rupiah*) lagi untuk menyelesaikan pembangunan;
- Bahwa kemudian pembangunan Dandelion Condotel berhenti dikarenakan kontraktor tidak sanggup lagi melanjutkan pekerjaannya dan PT RIKHEN INVESTINDO tidak mempunyai dana untuk menyelesaikan pembangunan Dandelion Condotel Petitenget Seminyak Bali;
- Bahwa pada akhirnya Terdakwa tidak menyerahkan 2 (*dua*) Unit Dandelion Condotel kepada Saksi DHANY MARLEN sebagaimana yang Terdakwa sampaikan di awal saat menawarkan unit Dandelion Condotel kepada Saksi DHANY MARLEN dikarenakan Dandelion Condotel Petitenget tidak terbangun, hanya berdiri tiang-tiang penyangga;
- Bahwa uang yang telah dibayarkan oleh Saksi DHANY MARLEN telah habis digunakan untuk keperluan proyek Dandelion Condotel;
- Bahwa Terdakwa pernah disomasi 2 (*dua*) kali oleh Saksi DHANY MARLEN melalui kuasa hukum Saksi DHANY MARLEN, namun tidak ada penyelesaian dari Terdakwa hingga akhirnya Saksi DHANY MARLEN melalui kuasa hukumnya melaporkan Terdakwa ke Polda Metro Jaya;

Hal. 31 dari 45 hal. Putusan Nomor 74/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel.



- Bahwa izin yang diberikan oleh Pemerintah Kab. Badung terhadap tanah di Petitenget yang akan dibangun Dandelion Condotel sebenarnya adalah untuk pembangunan hotel bukan untuk condotel;
- Bahwa saat presentasi dan menawarkan unit Dandelion Condotel kepada Saksi DHANY MARLEN, Terdakwa tidak pernah menyampaikan bahwa sebenarnya izin pembangunan Dandelion Condotel adalah untuk hotel;
- Bahwa Terdakwa tidak menyampaikan kepada Saksi DHANY MARLEN bahwa apabila hanya 2 (*dua*) unit condotel yang terjual, maka Dandelion Condotel tidak dapat terbangun atau diserahkan;

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 Dakwaan:

- **Pertama** : Pasal 378 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP);
atau
- **Kedua** : Pasal 372 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP);

Menimbang, bahwa oleh karena Dakwaan Penuntut Umum disusun secara Alternatif, maka Majelis Hakim akan memilih dan mempertimbangkan salah satu dari dakwaan yang dianggap paling sesuai atau mendekati dengan fakta-fakta hukum yang terungkap di persidangan;

Menimbang, bahwa berdasarkan rangkaian pertimbangan hukum sebagaimana tersebut di atas, Majelis Hakim akan memilih dan mempertimbangkan dakwaan pertama Pasal 378 KUHP, apabila dakwaan pertama terbukti maka untuk dakwaan selain/lebihnya tidak perlu dipertimbangkan dan diberi penilaian hukum lagi, begitu sebaliknya apabila tidak terbukti maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan dakwaan selain/lebihnya;

Menimbang, bahwa Pasal 378 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP), 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, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya, atau supaya memberi hutang maupun menghapuskan piutang;

Hal. 32 dari 45 hal. Putusan Nomor 74/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel.



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

Ad.1. Barang Siapa;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan unsur "**Barang Siapa**" adalah menunjuk pada subjek hukum, yaitu subyek hukum perseorangan (*natuurlijke persoon*) maupun badan hukum yang telah diajukan di persidangan yang diduga melakukan suatu tindak pidana;

Menimbang, bahwa dalam persidangan Penuntut Umum telah menghadapkan Terdakwa SEPTRIHAMA ISAMU SAID dengan identitas sebagaimana dalam dakwaan tersebut di atas dan berdasarkan keterangan saksi-saksi serta Terdakwa membenarkan identitasnya tersebut, sehingga dalam perkara ini tidak salah orang yang diajukan oleh Penuntut Umum (*error in persona*);

Menimbang, bahwa berdasarkan rangkaian pertimbangan hukum tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa unsur Ad.1. "**Barang Siapa**" telah terpenuhi secara sah menurut hukum;

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

Menimbang, bahwa yang dimaksud nama palsu yaitu suatu nama bukan namanya sendiri melainkan nama orang lain, sedangkan martabat palsu yaitu seolah-olah mempunyai kedudukan yang memiliki hak-hak tertentu padahal sesungguhnya ia tidak punya hak tertentu, sedangkan tipu muslihat adalah suatu perbuatan yang sedemikian rupa yang menimbulkan kesan atau kepercayaan tentang kebenaran perbuatan itu yang sesungguhnya tidak benar sedangkan rangkaian kebohongan mempunyai unsur berupa perkataan yang isinya tidak benar, lebih dari satu kebohongan dan kebohongan yang satu menguatkan kebohongan yang lain;

Menimbang, bahwa yang dimaksud membujuk / menggerakkan adalah suatu perbuatan yang mempengaruhi atau menanamkan pengaruh pada orang lain, dalam tindak pidana penipuan perbuatan menggerakkan orang untuk menyerahkan barang, memberi utang dan menghapus piutang;

Menimbang, bahwa terhadap unsur ini adalah bersifat alternatif, apabila terpenuhinya dari salah satu kriteria tersebut, maka sudah cukup untuk membuktikan bahwa unsur Ad.2. tersebut telah terpenuhi secara sah menurut hukum;

Hal. 33 dari 45 hal. Putusan Nomor 74/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel.



Menimbang, bahwa pada setiap pasal tindak pidana di dalamnya mengandung unsur kesengajaan atau kealpaan, baik disebutkan secara jelas dalam delik pasal tersebut maupun secara tersirat dalam uraian kalimat delik pasal, sedangkan dalam Pasal 378 KUHP secara tersirat bahwa di dalamnya terdapat unsur kesengajaan, yang artinya perbuatan sebagaimana yang disebutkan dalam unsur pasal ini haruslah dilakukan secara sengaja;

Menimbang, bahwa dalam teori kesengajaan terdapat beberapa macam jenis kesengajaan antara lain :

- Kesengajaan dengan maksud, dimana perbuatan dan akibat yang terjadi memang menjadi tujuan pelaku;
- Kesengajaan dengan sadar kepastian, dimana akibat yang terjadi bukanlah akibat yang menjadi tujuan pelaku tetapi untuk mencapai suatu akibat yang dituju harus dilakukan perbuatan lain tersebut sehingga dalam hal ini biasanya terjadi dua akibat;
- Kesengajaan dengan sadar kemungkinan, dimana dengan dilakukannya suatu perbuatan pelaku menyadari kemungkinan terjadinya akibat lain yang sebenarnya tidak dikehendaki namun hal tersebut tidak membatalkan niat dari pelaku dan akhirnya akibat yang tidak dikehendaki tersebut terjadi;

Menimbang bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi, keterangan terdakwa, barang bukti, dan alat bukti yang diajukan dipersidangan, maka diperoleh fakta hukum sebagai berikut:

- Bahwa awalnya Terdakwa mendirikan PT RIKHEN INVESTINDO pada pertengahan tahun 2013 bersama dengan Saksi HENDRA WIDJAYA dengan Terdakwa sebagai Direktur Utama dan Saksi HENDRA WIDJAYA selaku Komisaris;
- Bahwa selaku Direktur Utama Terdakwa mempunyai tugas dan tanggung jawab mengatur seluruh kegiatan PT RIKHEN INVESTINDO dan sebagai pengambil kebijakan;
- Bahwa pada tanggal 19 Maret 2014 Terdakwa selaku Direktur Utama PT. RIKHEN INVESTINDO telah membeli saham PT. LAPAJA DEWATA dan Terdakwa selaku pemegang saham mayoritas di PT. LAPAJA DEWATA;
- Bahwa PT. LAPAJA DEWATA sudah memiliki tanah seluas 2.012 M² (*dua ribu dua belas meter persegi*) yang berlokasi di Jl. Raya Petitenget No. 49 Kelurahan Kerobokan Kecamatan Kuta Utara Kab. Badung Bali;

Hal. 34 dari 45 hal. Putusan Nomor 74/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel.



- Bahwa setelah Terdakwa membeli saham PT. LAPAJA DEWATA kemudian Terdakwa mengadakan proyek pembangunan Dandelion Condotel di atas tanah PT. LAPAJA DEWATA yang terletak di Petitenget Kab. Badung Bali tersebut dengan rencana pembangunan yang terdiri dari 76 (*tujuh puluh enam*) unit;
- Bahwa proyek pembangunan Dandelion Condotel tersebut dimulai sejak pertengahan tahun 2014, dan proyek tersebut adalah proyek Terdakwa yang pertama kali bersama PT RIKHEN INVESTINDO;
- Bahwa pemasaran Dandelion Condotel dilakukan dengan cara diantaranya dengan mencetak dan menyebarkan brosur melalui pegawai bagian pemasaran;
- pada pertengahan bulan Juli 2014 di kantor PT RIKHEN INVESTINDO yang beralamat di Jl. Cipaku IV No. 5 Kebayoran Baru Jakarta Selatan Terdakwa selaku Direktur Utama PT RIKHEN INVESTINDO menawarkan kepada Saksi unit Dandelion Condotel yang berlokasi di Petitenget Seminyak Bali dengan cara Terdakwa mempresentasikan rencana pembangunan Dandelion Condotel Petitenget di Seminyak Bali sambil memberikan brosur Dandelion Condotel kepada Saksi dan mengatakan bahwa ada investasi condotel di Bali yang lokasinya strategis di daerah wisata dengan proyeksi imbal balik pemasukan yang bagus dari keuntungan sewa sehingga balik modalnya cepat dan serah terima unitnya juga cepat yaitu bulan Desember 2015, dan oleh karena presentasi yang disampaikan Terdakwa sangat meyakinkan maka Saksi menjadi percaya dan tertarik untuk membeli 2 (*dua*) unit Dandelion Condotel Petitenget, yaitu Unit 305 seluas 46,80 M (*empat puluh enam koma delapan nol meter persegi*) seharga USD 193.523 (*seratus sembilan puluh tiga ribu lima ratus dua puluh tiga dolar amerika*) dan Unit 306 seluas 47,30 M² (*empat puluh tujuh koma tiga meter persegi*) seharga USD 193.523 (*seratus sembilan puluh tiga ribu lima ratus dua puluh tiga dolar amerika*);
- Bahwa pada tanggal 24 Juli 2014 Saksi DHANY MARLEN melakukan pembayaran/pelunasan terhadap 2 (*dua*) unit Dandelion Condotel Petitenget tersebut di kantor PT Rikhen Investindo secara tunai dalam bentuk mata uang dolar Amerika dengan jumlah yang dibayarkan sebesar USD 385.000 (*tiga ratus delapan puluh lima ribu dolar amerika*) dan setelah diterima uang tersebut kemudian ditukarkan ke dalam mata uang rupiah dan dimasukkan ke rekening PT. RIKHEN INVESTINDO;
- Bahwa setelah melakukan pembayaran kemudian dibuatkan PPJB nomor : 012/PPJB/RI/7/2014 tanggal 24 Juli 2014 yang ditandatangani oleh Saksi DHANY MARLEN dan Terdakwa selaku Direktur Utama PT RIKHEN INVESTINDO;

Hal. 35 dari 45 hal. Putusan Nomor 74/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel.



- Bahwa pembangunan Dandelion Condotel Petitenget Seminyak Bali membutuhkan dana sekitar Rp60.000.000.000,00 (*enam puluh miliar rupiah*);
- Bahwa rencananya dana tersebut akan diperoleh dari modal perusahaan, investor, pinjaman bank dan pembeli unit condotel;
- Bahwa yang membeli unit Dandelion Condotel hanya 1 (*satu*) orang yaitu Saksi DHANY MARLEN;
- Bahwa untuk investor telah ada 1 (*satu*) orang investor yang memasukkan dananya sebesar Rp1.000.000.000,00 (*satu miliar rupiah*), sedangkan modal yang dimiliki oleh PT. RIKHEN INVESTINDO adalah sebesar Rp1.500.000.000,00 (*satu miliar lima ratus juta rupiah*), sehingga masih proyek Dandelion Condotel Petitenget Seminyak Bali masih membutuhkan modal sekitar lebih dari Rp50.000.000.000,00 (*lima puluh miliar rupiah*) lagi untuk menyelesaikan pembangunan;
- Bahwa kemudian pembangunan Dandelion Condotel berhenti dikarenakan kontraktor tidak sanggup lagi melanjutkan pekerjaannya dan PT RIKHEN INVESTINDO tidak mempunyai dana untuk menyelesaikan pembangunan Dandelion Condotel Petitenget Seminyak Bali;
- Bahwa pada akhirnya Terdakwa tidak menyerahkan 2 (*dua*) Unit Dandelion Condotel kepada Saksi DHANY MARLEN sebagaimana yang Terdakwa sampaikan di awal saat menawarkan unit Dandelion Condotel kepada Saksi DHANY MARLEN dikarenakan Dandelion Condotel Petitenget tidak terbangun, hanya berdiri tiang-tiang penyangga;
- Bahwa uang yang telah dibayarkan oleh Saksi DHANY MARLEN telah habis digunakan untuk keperluan proyek Dandelion Condotel;
- Bahwa Terdakwa pernah disomasi 2 (*dua*) kali oleh Saksi DHANY MARLEN melalui kuasa hukum Saksi DHANY MARLEN, namun tidak ada penyelesaian dari Terdakwa hingga akhirnya Saksi DHANY MARLEN melalui kuasa hukumnya melaporkan Terdakwa ke Polda Metro Jaya;
- Bahwa izin yang diberikan oleh Pemerintah Kab. Badung terhadap tanah di Petitenget yang akan dibangun Dandelion Condotel sebenarnya adalah untuk pembangunan hotel bukan untuk condotel;
- Bahwa saat presentasi dan menawarkan unit Dandelion Condotel kepada Saksi DHANY MARLEN, Terdakwa tidak pernah menyampaikan bahwa sebenarnya izin pembangunan Dandelion Condotel adalah untuk hotel;

Hal. 36 dari 45 hal. Putusan Nomor 74/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel.



- Bahwa Terdakwa tidak menyampaikan kepada Saksi DHANY MARLEN bahwa apabila hanya 2 (*dua*) unit condotel yang terjual, maka Dandelion Condotel tidak dapat terbangun atau diserahkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan rangkaian fakta-fakta hukum tersebut di atas, diketahui bahwa Terdakwa selaku Direktur Utama PT RIKHEN INVESTINDO dan pemilik perusahaan dalam menawarkan kepada korban yaitu Saksi DHANY MARLEN berupa unit Dandelion Condotel Petitengget Seminyak Bali tidak berterus terang kepada Saksi DHANY MARLEN bahwa sebenarnya perijinan pembangunan Dandelion Condotel Petitengget Seminyak Bali dari Pemerintah Kab. Badung Bali adalah untuk hotel dan bukan condotel, yang mana hal tersebut adalah merupakan suatu tipu muslihat yang dilakukan oleh Terdakwa kepada Saksi DHANY MARLEN;

Menimbang, bahwa tipu muslihat tersebut ditambah dengan kata-kata Terdakwa yang menjanjikan unit Dandelion Condotel akan diserahkan kepada Saksi DHANY MARLEN bulan Desember 2015 atau setahun setelah pembelian unit yang pada kenyataannya hal tersebut tidak terealisasi dan justru Dandelion Condotel tidak terbangun karena Terdakwa atau PT RIKHEN INVESTINDO tidak mempunyai cukup dana untuk menyelesaikan proyek pembangunan Dandelion Condotel Petitengget Seminyak Bali sehingga mengakibatkan kerugian bagi Saksi DHANY MARLEN sebagai korban, sehingga terlihat ada kesengajaan atau setidaknya kesengajaan dengan sadar kemungkinan dari Terdakwa dalam melakukan dalam melakukan perbuatan tidak berterus terang mengenai perizinan dan tidak mempunyai ketersediaan finansial yang cukup dan perencanaan yang matang, dan hal tersebut semata-mata Terdakwa lakukan supaya Saksi DHANY MARLEN tergerak untuk mengeluarkan uang untuk membeli unit Dandelion Condotel Petitengget Seminyak Bali dengan tidak mempedulikan akibat yang bisa terjadi yaitu Dandelion Condotel tidak terbangun dan benar pada akhirnya Dandelion Condotel Petitengget Seminyak Bali tidak terbangun dan Saksi DHANY MARLEN mengalami kerugian;

Menimbang, bahwa berdasarkan rangkaian pertimbangan hukum tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa unsur Ad.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, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya, atau supaya memberi hutang maupun menghapuskan piutang”* telah terpenuhi secara sah menurut hukum;

Menimbang bahwa oleh karena seluruh unsur dari Pasal 378 KUHP telah terpenuhi, maka Terdakwa haruslah dinyatakan telah terbukti secara sah dan

Hal. 37 dari 45 hal. Putusan Nomor 74/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel.



meyakinkan melakukan tindak pidana sebagaimana didakwakan dalam dakwaan pertama;

Menimbang, bahwa Selanjutnya Majelis hakim akan mempertimbangkan Nota pembelaan yang diajukan oleh Penasihat Hukum Terdakwa dan Nota Pembelaan yang diajukan oleh Terdakwa sebagai berikut :

Menimbang, bahwa terhadap pokok dari dalil Nota Pembelaan tanggal 17 April 2023, Penasihat Hukum Terdakwa pada pokoknya menyatakan bahwa Jaksa Penuntut Umum telah lalai untuk mengkualifikasi perbuatan hukum Terdakwa yang ingkar janji (Wanprestasi) kepada Saksi Dhany Marlen, sehingga perbuatan Terdakwa merupakan perbuatan hukum privat (Perdata), bukan merupakan perbuatan hukum umum (Pidana), yang mana kemudian Penasihat Hukum Terdakwa mengajukan bukti-bukti surat yang seluruhnya telah dibubuhi materai secukupnya, yaitu sebagai berikut:

- Bukti B-1 berupa Perjanjian Pengikatan Jual Beli;
- Bukti B-2 berupa Pesanan dan Pembayaran unit Condotel;
- Bukti B-3 berupa Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT LAPAJA DEWATA;
- Bukti B-4 berupa Putusan Kementerian Hukum dan HAM tentang Pengesahan Badan Hukum PT LAPAJA DEWATA;
- Bukti B-5 berupa Putusan Kementerian Hukum dan HAM tentang Pengesahan Badan Hukum RIKHEN INVESTINDO;
- Bukti B-6 berupa Akta Pendirian PT RIKHEN INVESTINDO;
- Bukti B-7 berupa Persetujuan Prinsip Hotel terhadap PT LAPAJA DEWATA;
- Bukti B-8 berupa Surat keterangan Hotel Dandelion;
- Bukti B-9 berupa Rekomendasi UKL/PKL;
- Bukti B-10 berupa Izin Mendirikan Bangunan (IMB) terhadap PT LAPAJA DEWATA;
- Bukti B-11 berupa Sertifikat Tanah PT LAPAJA DEWATA;
- Bukti B-12 berupa Rencana Anggaran Biaya Pembangunan Dandelion Condotel;
- Bukti B-13 berupa Gambar Struktur Bangunan;
- Bukti B-14 berupa Foto-foto pengerjaan proyek;
- Bukti B-15 berupa Foto pengerjaan kolam;
- Bukti B-16 berupa Foto-foto pengerjaan Proyek;
- Bukti B-17 berupa Foto-foto pengerjaan Proyek;

Hal. 38 dari 45 hal. Putusan Nomor 74/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel.



- Bukti B-18 berupa Anggaran Biaya Pekerjaan;
- Bukti B-19 berupa Surat Perjanjan Kerja;
- Bukti B-20 berupa Surat Perjanjian Pemborongan;
- Bukti B-21 berupa Surat Perjanjian Perencanaan Struktur;
- Bukti B-22 berupa Surat Keterangan Dukungan Bank dari Bank Bukopin;
- Bukti B-23 berupa Surat Teguran;
- Bukti B-24 berupa Surat Pemberitahuan;

menurut Majelis Hakim dengan terbuktinya semua unsur unsur yang didakwakan kepada Terdakwa tersebut, maka pembelaan tersebut menjadi tidak berdasar, lebih lebih berdasarkan fakta hukum yang diperoleh dari keterangan saksi DHANY MARLEN sebagai saksi korban dimana setelah pembayaran harga unit Kondotel terlaksana, Terdakwa menjanjikan untuk penyerahannya unitnya satu tahun kemudian, namun yang terjadi Pembangunan Unit kondotel tersebut hingga saat ini belum terjadi, Terdakwa menjadi tidak dapat dihubungi lagi dan bahkan kantor Terdakwa pindah dan tidak diketahui lagi oleh saksi korban, demikian juga dari fakta hukum yang diperoleh dari keterangan saksi IR. I NYOMAN SUARDANA, yang menyatakan bahwa izin pembangunan hotel dan condotel adalah merupakan hal yang berbeda, dimana dalam perkara ini Terdakwa menawarkan/menjual unit kondotel kepada saksi Dhany Marlen sedangkan Terdakwa tidak mempunyai perizinan untuk membangun Kondotel, yang ada adalah izin mendirikan hotel, atau setidaknya Terdakwa tidak secara terbuka terus terang menyampaikan hal tersebut kepada Saksi korban ;

Menimbang, bahwa Terhadap Nota Pembelaan (*Pleddoi*) tanggal 17 April 2023 pada halaman 24, Tim Penasihat Hukum Terdakwa yang menyatakan bahwa “.....maka dapat disimpulkan pembangunan proyek condotel yang sementara masih mengantongi izin Hotel adalah tidak ilegal atau tidak melawan hukum”, menurut Majelis Hakim penarikan kesimpulan yang dilakukan oleh Penasihat Hukum Terdakwa tersebut adalah hal yang sangat tidak beralasan, karena sebagaimana telah Majelis Hakim telah sebutkan di atas, bahwa Terdakwa selaku Direktur Utama PT RIKHEN INVESTINDO dan pemilik perusahaan dalam menawarkan kepada korban yaitu Saksi DHANY MARLEN berupa unit Dandelion Condotel Petitenget Seminyak Bali tidak berterus terang kepada Saksi DHANY MARLEN bahwa sebenarnya perijinan pembangunan Dandelion Condotel Petitenget Seminyak Bali dari Pemerintah Kab. Badung Bali adalah untuk hotel dan bukan condotel, yang mana hal tersebut adalah merupakan suatu tipu muslihat yang dilakukan oleh Terdakwa kepada Saksi DHANY MARLEN, yang kemudian ditambah dengan kata-kata Terdakwa yang menjanjikan

Hal. 39 dari 45 hal. Putusan Nomor 74/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel.



unit Dandelion Condotel akan diserahkan kepada Saksi DHANY MARLEN bulan Desember 2015 atau setahun setelah pembelian unit yang pada kenyataannya hal tersebut tidak terealisasi dan justru Dandelion Condotel tidak terbangun karena Terdakwa atau PT RIKHEN INVESTINDO tidak mempunyai cukup dana untuk menyelesaikan proyek pembangunan Dandelion Condotel Petitenget Seminyak Bali sehingga mengakibatkan kerugian bagi Saksi DHANY MARLEN sebagai korban, sehingga terlihat ada kesengajaan atau setidak-tidaknya kesengajaan dengan sadar kemungkinan dari Terdakwa dalam melakukan dalam melakukan perbuatan tidak berterus terang mengenai perizinan dan tidak mempunyai ketersediaan finansial yang cukup dan perencanaan yang matang, dan hal tersebut semata-mata Terdakwa lakukan supaya Saksi DHANY MARLEN tergerak untuk mengeluarkan uang untuk membeli unit Dandelion Condotel Petitenget Seminyak Bali dengan tidak mempedulikan akibat yang bisa terjadi yaitu Dandelion Condotel tidak terbangun dan benar pada akhirnya Dandelion Condotel Petitenget Seminyak Bali tidak terbangun dan Saksi DHANY MARLEN mengalami kerugian;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas, Majelis Hakim tidak sependapat dengan Pembelaan Penasihat Hukum Terdakwa dan/atau Terdakwa yang menyatakan bahwa Perbuatan Terdakwa tersebut adalah Murni Keperdataan, oleh karenanya haruslah dinyatakan ditolak ;

Menimbang bahwa dalam persidangan, Majelis Hakim tidak menemukan adanya hal-hal yang dapat menghapuskan pertanggungjawaban pidana, baik sebagai alasan pembenar dan/atau alasan pemaaf, serta Terdakwa mampu bertanggung jawab, maka Terdakwa harus dinyatakan bersalah atas tindak pidana yang didakwakan kepadanya dan berdasarkan Pasal 193 ayat (1) KUHP, terhadap Terdakwa haruslah dijatuhi pidana;

Menimbang, bahwa berdasarkan rangkaian pertimbangan hukum sebagaimana tersebut di atas, maka terhadap ancaman pidana sebagaimana yang ditentukan oleh Pasal 378 KUHP, ternyata bersifat tunggal yaitu pidana yang dijatuhkan adalah pidana penjara;

Menimbang, bahwa terhadap lamanya pidana penjara, selengkapny akan disebutkan dalam amar putusan ini dengan berpedoman pada rasa keadilan, kepatutan dan kewajaran;

Menimbang bahwa dalam perkara ini terhadap Terdakwa telah dikenakan penangkapan dan penahanan yang sah, maka berdasarkan Pasal 22 ayat (4) KUHP, masa penangkapan dan penahanan tersebut harus dikurangkan seluruhnya dari pidana yang dijatuhkan;

Hal. 40 dari 45 hal. Putusan Nomor 74/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel.



Menimbang bahwa oleh karena Terdakwa ditahan dan penahanan terhadap Terdakwa dilandasi alasan yang cukup, maka berdasarkan Pasal 193 ayat (2) sub b KUHAP, perlu ditetapkan agar Terdakwa tetap berada dalam tahanan;

Menimbang, bahwa oleh karena barang bukti dalam perkara *a quo* telah dilakukan penyitaan secara sah menurut hukum dan berdasarkan keterangan saksi-saksi dan Terdakwa, maka terhadap keberadaan barang bukti tersebut Majelis Hakim sependapat dengan tuntutan Penuntut Umum, untuk selengkapnya akan disebutkan pada amar putusan ini;

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

Keadaan yang memberatkan:

- Perbuatan Terdakwa merugikan Saksi Korban DHANY MARLEN kurang lebih sebesar USD 385.000 (*tiga ratus delapan puluh lima ribu dolar amerika*) atau jika dikurskan kurang lebih senilai Rp5.200.000.000,00 (*lima miliar dua ratus juta rupiah*);
- Terdakwa tidak mengakui perbuatannya;

Keadaan yang meringankan:

- Terdakwa belum pernah dipidana sebelumnya;
- Terdakwa belum pernah dihukum ;

Menimbang, bahwa oleh karena Terdakwa dijatuhi pidana, maka berdasarkan Pasal 222 ayat (1) KUHAP, terhadap biaya perkara dalam perkara ini harus dibebankan kepada Terdakwa;

Memperhatikan, Pasal 378 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana dan Undang-undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Kitab Undang-undang Hukum Acara Pidana serta ketentuan hukum lain yang bersangkutan:

MENGADILI:

1. Menyatakan Terdakwa Septrihama Isamu Said tersebut, telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana, "**Penipuan**";
2. Menjatuhkan pidana terhadap Terdakwa Septrihama Isamu Said tersebut oleh karena itu dengan pidana penjara selama 2 (dua) tahun dan 10 (sepuluh) Bulan ;
3. Menetapkan masa penangkapan dan penahanan yang telah dijalani oleh Terdakwa tersebut dikurangkan seluruhnya dari pidana yang dijatuhkan;
4. Menetapkan Terdakwa tetap berada dalam tahanan;
5. Menetapkan barang bukti berupa:

Hal. 41 dari 45 hal. Putusan Nomor 74/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel.



- 1). 1 (satu) lembar photo copy Kwitansi Nomor : 009/RH-DC/VII/2014 tertanggal 24 Juli 2014 penerimaan uang sejumlah USD 191.477 (seratus sembilan puluh satu ribu empat ratus tujuh puluh tujuh dolar Amerika) dari DHANY MARLEN untuk pembayaran 1 (satu) unit Satuan Rumah Susun dan Dandelion Condotel Petitenget Seminyak Bali;
- 2). 1 (satu) lembar photo copy Surat Pesanan Nomor : 009/SP/DC/VII/14 atas nama DHANY MARLEN tanggal 24 Juli 2014;
- 3). 1 (satu) lembar photo copy Booking Fee Nomor : 009/DC/IV/2014 atas nama DHANY MARLEN tanggal 24 Juli 2014 sejumlah USD 2.175 (dua ribu seratus tujuh puluh lima dolar Amerika);
- 4). 1 (satu) bendel photo copy Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kondotel Dandelion Condotel Petitenget Seminyak Badung Bali Nomor : 011/PPJB/RI/7/2014 tanggal 24 Juli 2014;
- 5). 1 (satu) buah Flash Disk warna merah merek Sandisk Kapasitas 8-GB berisikan Video DHANY MARLEN menandatangani Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kondotel Dandelion Condotel Petitenget Seminyak Badung Bali Nomor : 011/PPJB/RI/7/2014 tanggal 24 Juli 2014 antara para pihak berdurasi 19 detik;
- 6). 1 (satu) lembar photo copy Kwitansi Nomor : 009/RH-DC/VII/2014 tertanggal 24 Juli 2014 penerimaan uang sejumlah USD 191.477 dari DHANY MARLEN untuk pembayaran 1 (satu) unit Satuan Rumah Susun dan Dandelion Condotel Petitenget Seminyak Bali;
- 7). 1 (satu) lembar photo copy Surat Pesanan Nomor : 009/SP/DC/VII/14 atas nama DHANY MARLEN tanggal 24 Juli 2014;
- 8). 1 (satu) lembar photo copy Booking Fee Nomor : 009/DC/IV/2014 atas nama DHANY MARLEN tanggal 24 Juli 2014 sejumlah USD 2.175 (dua ribu seratus tujuh puluh lima dolar Amerika);
- 9). 1 (satu) bendel photo copy Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kondotel Dandelion Condotel Petitenget Seminyak Badung Bali Nomor : 011/PPJB/RI/7/2014 tanggal 24 Juli 2014;
- 10). 1 (satu) buah Flash Disk warna merah merek Sandisk Kapasitas 8-GB berisikan Video DHANY MARLEN menandatangani Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kondotel Dandelion Condotel Petitenget Seminyak Badung Bali Nomor : 011/PPJB/RI/7/2014 tanggal 24 Juli 2014 antara para pihak berdurasi 19 detik;

Hal. 42 dari 45 hal. Putusan Nomor 74/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel.



- 11). Photo copy Surat Pesanan Nomor : 009/SP/DC/VII/14 tanggal 24 Juli 2014 atas nama DHANY MARLEN Unit 305;
- 12). Photo copy Surat Pesanan Nomor : 010/SP/DC/VII/14 tanggal 24 Juli 2014 atas nama DHANY MARLEN Unit 306;
- 13). Photo copy Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kondotel Dandelion Condotel Petitenget Seminyak Badung Bali Nomor : 011/PPJB/RI/7/2014 tertanggal 24 Juli 2014 yang ditandatangani oleh S. ISAMU SAID selaku Direktur Utama dan DHANY MARLEN Unit 305;
- 14). Photo copy Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kondotel Dandelion Condotel Petitenget Seminyak Badung Bali Nomor : 012/PPJB/RI/7/2014 tertanggal 24 Juli 2014 yang ditandatangani oleh S. ISAMU SAID selaku Direktur Utama dan DHANY MARLEN Unit 306;
- 15). Photo copy Booking Fee No.009/DC/IV/2014 tanggal 24 Juli 2014 untu Unit 305;
- 16). Photo copy Booking Fee No.010/DC/IV/2014 tanggal 24 Juli 2014 untu Unit 306;
- 17). Photo copy Kwitansi Nomor : 009/RH-BC/VII/2014 tertanggal 24 Juli 2014 pembayaran satu Unit Satuan Rumah Susun dan Dandelion Condotel Petitenget Seminyak Bali senilai USD 119.477 (seratus sembilan belas ribu empat ratus tujuh puluh tujuh dolar Amerika) dari DHANY MARLEN;
- 18). Photo copy Kwitansi Nomor : 010/RH-BC/VII/2014 tertanggal 24 Juli 2014 pembayaran satu Unit Satuan Rumah Susun dan Dandelion Condotel Petitenget Seminyak Bali senilai USD 193.523 (seratus sembilan puluh tiga ribu lima ratus dua puluh tiga dolar Amerika) dari DHANY MARLEN;
- 19). 1 (satu) bendel photo copy Nota Kesepahaman Bersama Sehubungan Dengan Kerjasama Pembangunan Ruko Hotel Nomor : 16/NOT/K/XI/2013 tanggal 15 Nopember 2013;
- 20). 1 (satu) lembar asli Brosur Dandelion;
- 21). 1 (satu) bendel photo copy Booklet Dandelion;
- 22). 1 (satu) rangkap photo copy legalisir Ijin Mendirikan Bangunan Nomor : 820/BPPT/IMB/2014 tanggal 18 Juni 2014 atas nama PT. LAPAJA DEWATA;
- 23). 1 (satu) rangkap photo copy legalisir Gambar Ijin Mendirikan Bangunan Hotel Best Western Petitenget Jl. Petitenget Nomor 49 Badung Bali tanggal 27 Pebruari 2014;

Hal. 43 dari 45 hal. Putusan Nomor 74/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel.



- 24). 1 (satu) rangkap photo copy legalisir Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor : 291/Kerobokan Kelod Kelurahan Kerobokan Kecamatan Kuta Utara Kabupaten Badung Provinsi Bali luas tanah 2.012 M² atas nama PT. LAPAJA DEWATA;
- 25). 2 (dua) lembar asli Persetujuan Prinsip Hotel Nomor : 556.2/2195/Diparda atas nama Tan Kie Tong selaku Direktur Utama PT. LAPAJA DEWATA;
- 26). 1 (satu) bendel asli Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kondotel Dandelion Condotel Petitenget Seminyak Badung Bali Nomor : 011/PPJB/RI/7/2014 tertanggal 24 Juli 2014 yang ditandatangani oleh S. ISAMU SAID selaku Direktur Utama dan DHANY MARLEN Unit 305;
- 27). 1 (satu) bendel asli Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kondotel Dandelion Condotel Petitenget Seminyak Badung Bali Nomor : 012/PPJB/RI/7/2014 tertanggal 24 Juli 2014 yang ditandatangani oleh S. ISAMU SAID selaku Direktur Utama dan DHANY MARLEN Unit 306;
- 28). 1 (satu) lembar asli Surat Pesanan Nomor : 009/SP/DC/VII/14 tanggal 24 Juli 2014 untuk Unit 305 yang ditandatangani oleh DHANY MARLEN dan S. ISAMU SAID;
- 29). 1 (satu) lembar asli Surat Pesanan Nomor : 010/SP/DC/VII/14 tanggal 24 Juli 2014 untuk Unit 306 yang ditandatangani oleh DHANY MARLEN dan S. ISAMU SAID;
- 30). 1 (satu) lembar asli Booking Fee Nomor : 009/DC/IV/2014 tanggal 24 Juli 2014 untuk Unit 305 senilai USD 2.175 (dua ribu seratus tujuh puluh lima dolar Amerika) Kurs Rupiah Rp.11.493,- (sebelas ribu empat ratus sembilan puluh tiga rupiah);
- 31). 1 (satu) lembar asli Booking Fee Nomor : 010/DC/IV/2014 tanggal 24 Juli 2014 untuk Unit 306 senilai USD 2.175 (dua ribu seratus tujuh puluh lima dolar Amerika) Kurs Rupiah Rp.11.493,- (sebelas ribu empat ratus sembilan puluh tiga rupiah);
- 32). 1 (satu) lembar asli Kwitansi Nomor : 009/RH-DC/VII/2014 tanggal 24 Juli 2014 senilai USD 191.447 (seratus sembilan puluh satu ribu empat ratus empat puluh tujuh dolar Amerika) Kurs Rupiah Rp.11.493,- (sebelas ribu empat ratus sembilan puluh tiga rupiah) untuk Unit 305;
- 33). 1 (satu) lembar asli Kwitansi Nomor : 010/RH-DC/VII/2014 tanggal 24 Juli 2014 senilai USD 193.523 (seratus sembilan puluh tiga ribu lima ratus dua puluh tiga dolar Amerika) Kurs Rupiah Rp.11.493,- (sebelas ribu empat ratus sembilan puluh tiga rupiah) untuk Unit 306;

Hal. 44 dari 45 hal. Putusan Nomor 74/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel.



- 34). 1 (satu) bendel photo copy Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luas Biasa PT. LAPAJA DEWATA No : 43 tanggal 19 Maret 2014 yang dibuat Notaris I WAYAN SIGITHA, S.H.;
- 35). 1 (satu) bendel photo copy Akta Jual Beli Saham Nomor : 44 tertanggal 19 Maret 2014 antara JOHANES sebagai Pihak Pertama (Penjual) dengan SEPTRIHAMA ISAMU SAID selaku Pihak Kedua (Pembeli);
- 36). 1 (satu) bendel photo copy Akta Jual Beli Saham Nomor : 45 tertanggal 19 Maret 2014 antara HARTONO KURNIAWAN sebagai Pihak Pertama (Penjual) dengan SEPTRIHAMA ISAMU SAID selaku Pihak Kedua (Pembeli)
- 37). 1 (satu) bendel photo copy Akta Jual Beli Saham Nomor : 46 tertanggal 19 Maret 2014 antara TAN KIE TONG sebagai Pihak Pertama (Penjual) dengan SEPTRIHAMA ISAMU SAID selaku Pihak Kedua (Pembeli);

Seluruhnya Tetap Terlampir Dalam Berkas Perkara;

6. Membebankan biaya perkara kepada Terdakwa sejumlah Rp5.000,00 (*lima ribu rupiah*);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, pada hari Selasa, tanggal 18 April 2023, oleh kami, Tumpunuli Marbun, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Delta Tamtama, S.H., M.H., dan Rika Mona Pandegirot, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 27 April **2023**, oleh Hakim Ketua dengan didampingi Hakim Anggota Samuel Ginting, S.H.,M.H. dan Singgih Wahono. S.H, dibantu oleh Hesti F., S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, serta dihadiri oleh Eka Widiastuti, S.H., Penuntut Umum dan Terdakwa didampingi oleh Penasihat Hukumnya.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Samuel Ginting, S.H., M.H.

Tumpunuli Marbun, S.H., M.H.

Singgih Wahono, S.H.

Panitera Pengganti,

Hesti F., S.H.

Hal. 45 dari 45 hal. Putusan Nomor 74/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel.