

BAB III

RINGKASAN PUTUSAN DAN PERTIMBANGAN HUKUM

A. Ringkasan Putusan

Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung di dalam putusannya Nomor : 53 / Pid.B / 2019 / PN.Bdg, yang memeriksa dan mengadili perkara pidana dengan acara pemeriksaan biasa pada peradilan tingkat pertama atas perkara tindak pidana penipuan dengan terdakwa Ir. Andrianto Trisnadi bin Harjoko, telah menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi :

1. Menyatakan terdakwa Ir. Adrianto Trisnadi Bin Harjoko, terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana penipuan secara berulang, melanggar Pasal 378 Jo Pasal 65 ayat (1) KUHP dalam dakwaan pertama.
2. Menjatuhkan pidana terhadap terdakwa Ir. Adrianto Trisnadi Bin Harjoko dengan pidana penjara selama 3 (tiga) tahun dan 6 (enam) bulan.
3. Menetapkan lamanya terdakwa berada dalam tahanan dikurangkan seluruhnya dari lamanya pidana yang dijatuhkan.
4. Menetapkan agar terdakwa tetap berada dalam tahanan.
5. Barang bukti sebagaimana tercantum dalam daftar bukti, yaitu :
 - 1) Satu bundel kwitansi PT Triputra Karya Agung tertanggal 11 Agustus 2014 sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) berikut Struk ATM BCA tertanggal 08 Agustus 2014 (asli).
 - 2) Satu lembar kwitansi PT Triputra Karya Agung tertanggal 03 September 2014 sebesar Rp. 89.459.360,- (delapan puluh sembilan

juta empat ratus lima puluh sembilan tiga ratus enam puluh rupiah)
(asli).

- 3) Satu lembar kwitansi PT Triputra Karya Agung tertanggal 15 Oktober 2014 sebesar Rp. 99.459.360,- (sembilan puluh sembilan juta empat ratus lima puluh sembilan ribu tiga ratus enam puluh rupiah) (asli).
- 4) Satu lembar kwitansi PT Triputra Karya Agung tertanggal 10 November 2014 sebesar Rp. 13.651.285,- (tiga belas juta enam ratus lima puluh satu dua ratus delapan puluh lima rupiah) berikut Struk ATM BCA tertanggal 08 November 2014 (asli).
- 5) Satu lembar struk ATM tertanggal 08 Desember 2014 sebesar Rp. 13.651.285,- (tiga belas juta enam ratus lima puluh satu dua ratus delapan puluh lima rupiah) berikut dengan soft copy kwitansinya (foto copy).
- 6) Satu lembar kwitansi PT Triputra Karya Agung tertanggal 08 Januari 2015 sebesar Rp. 13.651.285,- (tiga belas juta enam ratus lima puluh satu dua ratus delapan puluh lima rupiah) berikut struk ATM BCA tertanggal 08 Januari 2014 (asli).
- 7) Satu lembar kwitansi PT Triputra Karya Agung tertanggal 06 Februari 2014 sebesar Rp. 13.651.285,- (tiga belas juta enam ratus lima puluh satu dua ratus delapan puluh lima rupiah) berikut dua lembar struk ATM BCA tertanggal 06 Februari 2014 (asli).
- 8) Satu lembar kwitansi PT Triputra Karya Agung tertanggal 09 Maret 2014 sebesar Rp. 13.651.285,- (tiga belas juta enam ratus lima puluh

satu dua ratus delapan puluh lima rupiah) berikut Struk ATM BCA tertanggal 08 Maret 2014 (asli).

- 9) Satu lembar struk ATM tertanggal 08 Desember 2014 sebesar Rp. 13.651.285,- (tiga belas juta enam ratus lima puluh satu dua ratus delapan puluh lima rupiah) berikut dengan foto copy kwitansinya (foto copy).
- 10) Satu lembar kwitansi PT Triputra Karya Agung tertanggal 11 Mei 2014 sebesar Rp. 13.651.285,- (tiga belas juta enam ratus lima puluh satu dua ratus delapan puluh lima rupiah) berikut struk ATM BCA tertanggal 09 Mei 2014 (asli).
- 11) Satu lembar kwitansi PT Triputra Karya Agung tertanggal 08 Juni 2015 sebesar Rp. 13.651.285,- (tiga belas juta enam ratus lima puluh satu dua ratus delapan puluh lima rupiah) berikut Struk ATM BCA tertanggal 08 Juni 2014 (asli).
- 12) Satu lembar kwitansi PT Triputra Karya Agung tertanggal 08 Juli 2015 sebesar Rp. 13.651.285,- (tiga belas juta enam ratus lima puluh satu dua ratus delapan puluh lima rupiah) berikut struk ATM BCA tertanggal 08 Juli 2014 (asli).
- 13) Satu lembar kwitansi PT Triputra Karya Agung tertanggal 28 Oktober 2014 sebesar Rp. 7.500,000,- (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) (asli).
- 14) satu bundel Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 28 Oktober 2014 antara PT Triputra Karya Agung dengan Lindayanti unit 08-11 (asli).

- 15) Satu bundel Perjanjian Sewa dan Pengelolaan Sewa, tertanggal 28 Oktober 2014 antara PT Triputra Karya Agung dengan Lindayanti unit 08-11 (asli).
 - 16) Tiga lembar formulir permohonan tertanggal 01 September 2014 yang dibuat oleh PT Triputra Karya Agung (asli).
 - 17) Dua lembar *Statement of Account* atau angsuran pembayaran Lindayanti (asli).
 - 18) Satu lembar Surat Keterangan Penolakan Giro, tertanggal 20 Juni 2016 dari Bank BCA KCP Gunung Sahari (asli).
 - 19) Satu lembar Surat Keterangan Penolakan Giro, tertanggal 01 Juli 2016 dari Bank BCA (asli).
 - 20) Satu lembar Tanda Terima, tertanggal 21 Juli 2016 (asli).
 - 21) Satu lembar Surat Pernyataan, tertanggal 14 April 2016 (asli).
- Dikembalikan kepada Saksi Lindayanti.

- 1) Satu bundel surat perjanjian pengikatan jual beli Nomor : 011/TKAPC/ PPJB/HN/XII/2014 tanggal 08 Desember 2014 atas pembelian unit satuan rumah susun type kondotel premiere classe unit 07-17 Jl. Mintaredja Kelurahan Baros Kecamatan Cimahi Tengah Jawa Barat antara PT Triputra Karya Agung dengan Ir. Yus Suyono Asmono (asli).
- 2) Satu bundel surat perjanjian sewa dan pengelolaan sewa Nomor : 011/TKA-PC/PPJB/HN/2014 tanggal 08 Desember 2014 atas pembelian unit satuan rumah susun type kondotel premiere classe unit

07-17 Jl. Mintaredja Kelurahan Baros Kecamatan Cimahi Tengah Jawa Barat antara PT Triputra Karya Agung dengan Ir. Yus Suyono Asmono (asli).

- 3) Satu lembar kwitansi nomor : 005/Adm/01/2015 tanggal 15 Januari 2015 atas penyerahan uang ke PT Triputra Karya Agung sebesar Rp. 7.500.000,- (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk pembayaran biaya pembuatan akta PPJB dan AJB, biaya pertelaan dan pembuatan sertifikat rusun, biaya balik nama sertifikat (asli).
- 4) Satu lembar kwitansi Nomor : BI14120003 tanggal 03 Desember 2014 atas penyerahan uang kepada PT Triputra Karya Agung sebesar Rp. 40.554.080,- (empat puluh juta lima ratus lima puluh empat ribu delapan puluh rupiah) untuk pembayaran sebagian pelunasan 2/2 premiere Classe 07-17 an. Ir. Yus Suyono Asmono (asli).
- 5) Satu lembar kwitansi Nomor : BI14110010 tanggal 12 Nopember 2014 atas penyerahan uang kepada PT Triputra Karya Agung sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) untuk pembayaran sebagian pelunasan 2/2 premiere Classe 07-17 an. Ir. Yus Suyono Asmono (asli).
- 6) Satu lembar slip pemindahan dana antar rekening BCA tanggal 12 Nopember 2014 sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dari rekening No. 2731-822-877 an. Ir. Yus Suyono Asmono ke rekening No. 6010195533 an. PT Triputra Karya Agung, untuk pembayaran III kondetel Royal Tulip Unit 07-17 an. Ir. Yus Suyono Asmono (asli).

- 7) Satu lembar kwitansi nomor : BI14110009 tanggal 12 Nopember 2014 atas penyerahan uang kepada PT Triputra Karya Agung sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) untuk pembayaran sebagian pelunasan 2/2 premiere Classe 07-17 an. Ir. Yus Suyono Asmono (asli).
- 8) Satu lembar slip pemindahan dana antar rekening BCA tanggal 12 Nopember 2014 sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dari rekening No. 2731-822-877 an. Ir. Yus Suyono Asmono ke rekening No. 6010195533 an. PT Triputra Karya Agung, untuk pembayaran II kondetel Royal Tulip Unit 07-17 an. Ir. Yus Suyono Asmono (asli).
- 9) Satu lembar kwitansi nomor : BI14100027 tanggal 28 Oktober 2014 atas penyerahan uang kepada PT Triputra Karya Agung sebesar Rp. 190.700.000,- (seratus sembilan puluh juta tujuh ratus ribu rupiah) untuk pembayaran pelunasan 1/2 premiere Classe 07-17 an. Ir. Yus Suyono Asmono (asli).
- 10) Satu lembar slip pemindahan dana antar rekening BCA tanggal 28 Oktober 2014 sebesar Rp. 190.700.000,- (seratus sembilan puluh juta tujuh ratus ribu rupiah) dari rekening No. 2731-822-877 an. Ir. Yus Suyono Asmono ke rekening No. 6010195533 an. PT Triputra Karya Agung, untuk pembayaran angsuran I kondetel Royal Tulip Unit 07-17 an. Ir. Yus Suyono Asmono (asli).
- 11) Satu lembar kwitansi nomor : BI14100008 tanggal 14 Oktober 2014 atas penyerahan uang kepada PT Triputra Karya Agung sebesar Rp.

153.400.000,- (seratus lima puluh tiga juta empat ratus ribu rupiah) untuk pembayaran uang muka premiere Classe 07-17 an. Ir. Yus Suyono Asmono (asli).

12) Satu lembar slip pemindahan dana antar rekening BCA tanggal 14 Oktober 2014 sebesar Rp. 153.400.000,- (seratus lima puluh tiga juta empat ratus ribu rupiah) dari rekening No. 2731-822-877 an. Ir. Yus Suyono Asmono ke rekening No. 6010195533 an. PT Triputra Karya Agung, untuk pembayaran pertama kondotel Royal Tulip Unit 07-17 an. Ir. Yus Suyono Asmono (asli).

13) Satu lembar kwitansi nomor : DC14100001 tanggal 01 Oktober 2014 atas penyerahan uang kepada PT Triputra Karya Agung sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) untuk pembayaran *booking fee premiere Classe* 07-17 an. Ir. Yus Suyono Asmono.

14) Satu bundel surat pesanan pembelian No. SP1409007 tanggal 30 September 2014 atas nama pembeli Ir. Yus Suyono Asmono (asli).

Dikembalikan kepada saksi Ir. Yus Suyono Asmono.

1) Asli surat pesanan pembelian tanggal 24 Maret 2013, No : SP 13030018, atas nama pembeli Irzal N Chatab, alamat Komplek Lemigas Blok C No. 15 RT.07/13 Kel. Grogol Selatan Kec. Kebayoran Lama Jakarta Selatan, Kondotel lantai 09, Unit A-09-15, yang ditandatangani oleh Devi Aryani (selaku sales/agen), Direktur Marketing dan Direktur Keuangan PT Triputra Karya Agung dan Irzal N Chatab (selaku pembeli).

- 2) Asli satu lembar kwitansi PT Triputra Karya Agung Nomor : DC13030013, tanggal 12 Maret 2013, tanda terima uang sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) untuk pembayaran sebagian *booking fee* unit A-09-15 a.n Irzal N Chatab.
- 3) Asli satu lembar kwitansi PT Triputra Karya Agung Nomor : DC13030012, tanggal 24 Maret 2013, tanda terima uang sebesar Rp 5.000.000,- (lima juta rupiah) untuk pembayaran pelunasan *Booking fee* unit A-09-15 a.n Irzal N Chatab.
- 4) Asli satu lembar kwitansi PT Triputra Karya Agung Nomor : BM13040096, tanggal 24 April 2013, tanda terima uang sebesar Rp. 361.697.706,- (tiga ratus enam puluh satu juta enam ratus sembilan puluh tujuh ribu tujuh ratus enam rupiah) untuk pembayaran uang muka ke 1/1 unit A-09-15 a.n Irzal N Chatab.
- 5) Asli satu lembar kwitansi PT Triputra Karya Agung Nomor : BM13060117, tanggal 24 Juni 2013, tanda terima uang sebesar Rp 878.961.316,- (delapan ratus tujuh puluh delapan juta sembilan ratus enam puluh satu ribu tiga ratus enam belas rupiah) untuk pembayaran pelunasan ke 1/1 unit A-09-15 a.n Irzal N Chatab.
- 6) Asli satu lembar kwitansi PT Triputra Karya Agung Nomor : 100/Adm/ VI/2013, tanggal 05 Juni 2013, tanda terima uang sebesar Rp. 11.415.082,- (sebelas juta empat ratus lima belas ribu delapan puluh dua rupiah) dari Irzal N Chatab untuk pembayaran biaya

pembuatan Akta PPJB dan AJB, Biaya pertelaan dan pembuatan sertifikat sarusun dan biaya balik nama sertifikat.

- 7) Asli Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.180/TKA-GTDB/PPJB/V/2013 tanggal 21 Mei 2013 pembelian Unit Satuan Rumah Susun Tipe Kondotel Golden Tulip Degreen Bandung, Jl HMS Mintaredja Kelurahan Baros Kec. Cimahi Tengah Jawa Barat Antara PT Triputra Karya Agung dengan Irzal N Chatab Unit A-09-15, yang ditandatangani oleh Nur Amin Hadiarto selaku Direktur PT Triputra Karya Agung dan Irzal N Chatab selaku pihak kedua.
- 8) Asli Perjanjian Sewa dan Pengelolaan Sewa Nomor : 180/TKAGTDB/PSPS/V/2013 tanggal 21 Mei 2013 pembelian Unit Satuan Rumah Susun Tipe Kondotel Golden Tulip Degreen Bandung, Jl HMS Mintaredja Kelurahan Baros Kec. Cimahi Tengah Jawa Barat Antara PT Triputra Karya Agung dengan Irzal N Chatab Unit A-09-15, yang ditandatangani oleh Nur Amin Hadiarto selaku Direktur PT Triputra Karya Agung dan Irzal N Chatab selaku pihak kedua.

Dikembalikan kepada Irzal N Chatab.

- 1) Asli Surat Pesanan Pembelian tanggal 17 Oktober 2013, No : SP13100003, atas nama pembeli Solia Valentina, alamat Komplek Lemigas Blok C No. 15 RT.07/13 Kel. Grogol Selatan Kec. Kebayoran Lama Jakarta Selatan, Kondotel lantai 08, Unit A-08-16, yang ditandatangani oleh Aldo (selaku sales), Direktur Marketing dan

Direktur Keuangan PT Triputra Karya Agung dan Solia Valentina
(selaku pembeli).

- 2) Asli satu lembar kwitansi PT Triputra Karya Agung Nomor :
BM13100084, tanggal 17 Oktober 2013, tanda terima uang sebesar Rp
5.000.000,- (lima juta rupiah) untuk pembayaran sebagian *booking fee*
unit A-08-16 a.n Solia Valentina.
- 3) Asli satu lembar kwitansi PT Triputra Karya Agung Nomor :
BM13100083, tanggal 17 Oktober 2013, tanda terima uang sebesar Rp
10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) untuk pembayaran pelunasan
booking fee unit A-08-16 a.n Solia Valentina.
- 4) Asli satu lembar kwitansi PT Triputra Karya Agung Nomor :
BM13100101, tanggal 30 Oktober 2013, tanda terima uang sebesar
Rp. 282.000.000,-(dua ratus delapan puluh dua juta rupiah) untuk
pembayaran uang muka unit A-08-16 a.n Solia Valentina.
- 5) Asli satu lembar kwitansi PT Triputra Karya Agung Nomor :
BM13120115, tanggal 30 Desember 2013, tanda terima uang sebesar
Rp 457.380.000,- (empat ratus lima puluh tujuh juta tiga ratus delapan
puluh ribu rupiah) untuk pembayaran uang muka unit A-08-16 a.n
Solia Valentina.
- 6) Asli satu lembar kwitansi PT Triputra Karya Agung Nomor :
BM14020072, tanggal 28 Januari 2014, tanda terima uang sebesar Rp.
235.620.000,-(dua ratus tiga puluh lima juta enam ratus dua puluh ribu

rupiah) untuk pembayaran angsuran pelunasan ke 2/2 unit A-08-16 a.n Solia Valentina.

- 7) Asli satu lembar kwitansi PT Triputra Karya Agung Nomor : 122/Adm/XI/2013, tanggal 25 November 2013, tanda terima uang sebesar Rp 9.000.000,- (sembilan juta rupiah) dari Solia Valentina untuk pembayaran biaya pembuatan Akta PPJB dan AJB, Biaya pertelaan dan pembuatan sertifikat sarusun dan biaya balik nama sertifikat.
- 8) Asli Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.228/TKA-RTDB/PPJB/XI/2013 tanggal 2 Nopember 2013 pembelian Unit Satuan Rumah Susun Tipe Kondotel Royal Tulip Degreen Bandung, Jl HMS Mintaredja Kelurahan Baros Kec. Cimahi Tengah Jawa Barat Antara PT Triputra Karya Agung dengan Solia Valentina Unit A-08-16, yang ditandatangani oleh Nur Amin Hadiarto selaku Direktur PT Triputra Karya Agung dan Solia Valentina selaku pihak kedua.
- 9) Asli Perjanjian Sewa dan Pengelolaan Sewa Nomor : 228/TKARTDB/PSPS/XI/2013 tanggal 2 Nopember 2013 pembelian Unit Satuan Rumah Susun Tipe Kondotel Royal Tulip Degreen Bandung, Jl HMS Mintaredja Kelurahan Baros Kec. Cimahi Tengah Jawa Barat Antara PT Triputra Karya Agung dengan Solia Valentina unit A-08-16, yang ditandatangani oleh Nur Amin Hadiarto selaku Direktur PT Triputra Karya Agung dan Solia Valentina selaku pihak kedua.

Dikembalikan kepada saksi Solia Valentina.

- 1) Asli Surat Pesanan Pembelian tanggal 16 Juni 2013, No : SP14060022, atas nama pembeli Wienda Messabella, alamat Jl Kebagusan III No. 18 RT.08/05 Kel. Kebagusan Kec. Pasar Minggu Jakarta Selatan, Kondotel lantai 08, Unit 08-07, yang ditandatangani oleh Febri (selaku sales/agen), Direktur Marketing dan Direktur Keuangan PT Triputra Karya Agung dan Wienda Messabella (selaku pembeli).
- 2) Asli satu lembar kwitansi sementara PT Triputra Karya Agung Nomor : 03, tanggal 16 Juni 2014, tanda terima uang sebesar Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) untuk pembayaran *View Floor* 08 unit 07, transfer via Bank BCA.
- 3) Asli Satu Lembar Slip Pemindahan Dana Antar Rekening BCA, tanggal 16 Juni 2014 uang sebesar Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) dari No Rekening 1781163495 atas nama Wienda Messabellake No Rekening 6010-19-5533 atas nama PT Triputra Karya Agung.
- 4) Asli Satu Lembar Slip Pemindahan Dana Antar Rekening BCA, tanggal 25 Juni 2014 uang sebesar Rp 79.150.000,- (tujuh puluh sembilan juta seratus lima puluh ribu rupiah) dari No Rekening 1781163495 atas nama Wienda Messabella ke No Rekening 6010-19-5533 atas nama PT Triputra Karya Agung.
- 5) Asli satu lembar kwitansi PT Triputra Karya Agung Nomor : BM4090004, tanggal 04 Agustus 2014, tanda terima uang sebesar Rp

79.150.000,- (tujuh puluh sembilan juta seratus lima puluh ribu rupiah) untuk pembayaran pelunasan uang muka 2/2 *Priemere Classe 08-07* atas nama Wienda Messabella.

- 6) Asli satu lembar kwitansi PT Triputra Karya Agung Nomor : BI14090005, tanggal 18 Agustus 2014, tanda terima uang sebesar Rp 17.074.000,- (tujuh belas juta tujuh puluh empat ribu rupiah) untuk pembayaran angsuran 1/24 *Premiere Classe 08-07* atas nama Wienda Messabella.
- 7) Asli satu lembar kwitansi PT Triputra Karya Agung Nomor : BI14090027, tanggal 18 September 2014, tanda terima uang sebesar Rp 17.074.000,-(tujuh belas juta tujuh puluh empat ribu rupiah) untuk pembayaran angsuran 2/24 *Premiere Classe 08-07* atas nama Wienda Messabella.
- 8) Asli satu lembar kwitansi PT Triputra Karya Agung Nomor : BI14100010, tanggal 16 Oktober 2014, tanda terima uang sebesar Rp 17.074.000,- (tujuh belas juta tujuh puluh empat ribu rupiah) untuk pembayaran angsuran 3/24 *Premiere Classe 08-07* atas nama Wienda Messabella.
- 9) Asli satu lembar kwitansi PT Triputra Karya Agung Nomor : BI14110014, tanggal 17 Nopember 2014, tanda terima uang sebesar Rp 17.074.000,-(tujuh belas juta tujuh puluh empat ribu rupiah) untuk pembayaran angsuran 4/24 *Premiere Classe 08-07* atas nama Wienda Messabella.

- 10) Asli satu lembar kwitansi PT Triputra Karya Agung Nomor : BI14120015, tanggal 16 Desember 2014, tanda terima uang sebesar Rp. 17.074.000,-(tujuh belas juta tujuh puluh empat ribu rupiah) untuk pembayaran angsuran 5/24 *Premiere Classe* 08-07 atas nama Wienda Messabella.
- 11) Asli satu lembar kwitansi PT Triputra Karya Agung Nomor : BI15010015, tanggal 16 Januari 2015, tanda terima uang sebesar Rp. 17.074.000,-(tujuh belas juta tujuh puluh empat ribu rupiah) untuk pembayaran angsuran 6/24 *Premiere Classe* 08-07 atas nama Wienda Messabella.
- 12) Asli satu lembar kwitansi PT Triputra Karya Agung Nomor : BI155030007, tanggal 06 Maret 2015, tanda terima uang sebesar Rp. 17.074.000,-(tujuh belas juta tujuh puluh empat ribu rupiah) untuk pembayaran angsuran 7/24 *Premiere Classe* 08-07 atas nama Wienda Messabella.
- 13) Asli satu lembar kwitansi PT Triputra Karya Agung Nomor : BI15030015, tanggal 12 Maret 2015, tanda terima uang sebesar Rp 17.074.000,- (tujuh belas juta tujuh puluh empat ribu rupiah) untuk pembayaran angsuran 8/24 *Premiere Classe* 08-07 atas nama Wienda Messabella.
- 14) Asli satu lembar kwitansi PT Triputra Karya Agung Nomor : BI15040005, tanggal 08 April 2015, tanda terima uang sebesar Rp 17.074.000,-(tujuh belas juta tujuh puluh empat ribu rupiah) untuk

pembayaran angsuran 9/24 *Premiere Classe* 08-07 atas nama Wienda Messabella.

- 15) Asli satu lembar kwitansi PT Triputra Karya Agung Nomor : BI15050014, tanggal 18 Mei 2015, tanda terima uang sebesar Rp 17.074.000,-(tujuh belas juta tujuh puluh empat ribu rupiah) untuk pembayaran angsuran 10/24 *Premiere Classe* 08-07 atas nama Wienda Messabella.

Dikembalikan kepada saksi Wienda Messabella.

- 1) Satu bundel surat pesanan pembelian an. Hendra Widjaya untuk type Kondotel *Junior Suite* (asli).
- 2) Satu bundel surat perjanjian sewa dan pengelolaan sewa satuan rumah susun di *Gren Horison degreen* Pasteur No. 067/TKAGHDP/PSPS/IV/2012 tanggal 28 April 2012 antara (Hendra Widjaya) dengan Nur Amin Hadiarto sebagai Direktur PT Triputra Karya Agung (asli).
- 3) Satu Bundel Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun *Gren Horison degreen* Pasteur No. 067/TKA-GHDP/PPJB/IV/2012 tertanggal 28 April 2012 antara Sulistia Widjaya dengan Nur Amin Hadiarto sebagai Direktur PT Triputra Karya Agung (asli).
- 4) Satu lembar kwitansi (asli) penerimaan pembayaran oleh PT Triputra Karya Agung dari Hendra Widjaya tertanggal 26 Maret 2012 sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah).

- 5) Satu lembar kwitansi (asli) penerimaan pembayaran oleh PT Triputra Karya Agung dari Hendra Widjaya tertanggal 28 Maret 2012, sebesar Rp. 10.000.000.00,- (sepuluh juta rupiah).
- 6) Satu lembar kwitansi (asli) penerimaan pembayaran oleh PT Triputra Karya Agung dari Hendra Widjaya tertanggal 17 April 2012, sebesar Rp. 273.376.791.00 (dua ratus tujuh puluh tiga juta tiga tarus tujuh puluh enam ribu tujuh ratus sembilan puluh satu rupiah).
- 7) Satu lembar kwitansi (asli) penerimaan pembayaran oleh PT Triputra Karya Agung dari Hendra Widjaya tertanggal 28 April 2012 sebesar Rp. 672.879.178.00,- (enam ratus tujuh puluh dua juta delapan ratus tujuh puluh sembilan ribu seratus tujuh puluh depan rupiah).
- 8) Satu lembar kwitansi (asli) penerimaan pembayaran dari PT Triputra Karya Agung dari Hendra Widjaya, tertanggal 7 Mei 2012 sebesar Rp. 8.738.600.00,- (delapan juta tujuh ratus tiga puluh delapan ribu enam ratus rupiah).

Dikembalikan kepada saksi Hendra Widjaya.

- 1) Satu lembar brosur *Premiere Clase* yang sudah di *notice* oleh kantor pos tanggal 3 Juli 2018. (disita dari Lindayanti).
- 2) Satu lembar brosur *location map* yang sudah di *notice* oleh kantor pos pada tanggal 03 Juli 2018. (disita dari Lindayanti).
- 3) Satu buah akta pendirian PT Triputra Karya Agung no. 09 tanggal 15 Oktober 2010 yang dibuat di notaris Apsari Sri Ekowati, SH yang

berkedudukan di ruko paris square blok B 2/48 Sektor III BSD Kota Tangerang Selatan (disita dari Erwin Untario).

- 4) Satu lembar foto copy legalisir Surat Ijin Walikota Cimahi Nomor : 503.4/0105/1220/KPPT/2011 tanggal 06 Juli 2011 tentang Ijin Mendirikan Bangunan atas nama PT. PT Triputra Karya Agung (Disita dari Drs. Dodi Mulyohadi).

Dikembalikan kepada PT Triputra Karya Agung.

6. Menetapkan terdakwa untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 2.000,- (dua ribu rupiah).

B. Pertimbangan Hukum

Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung, di dalam pertimbangan hukumnya menyatakan sebagai berikut :

Menimbang bahwa, terdakwa didakwa penuntut umum dengan dakwaan yang disusun secara alternatif atau pilihan maka pembuktian terhadap dakwaan alternatif dilakukan dengan cara memilih dakwaan mana yang paling tepat sesuai dengan fakta-fakta yang terungkap dipersidangan dan berdasarkan fakta-fakta yang terungkap dipersidangan tersebut, maka mejelis sependapat dengan penuntut umum untuk menjatuhkan pilihan terhadap Dakwaan Pertama yakni Pasal 378 *jo* Pasal 65 ayat (1) KUHP yang mengandung unsur-unsurnya sebagai berikut :

1. Unsur “Barang Siapa” :

Menimbang bahwa yang dimaksud dengan “Barang Siapa” menunjuk kepada siapa saja selaku subyek hukum baik itu perseorangan maupun badan hukum selaku penyandang hak dan kewajiban yang memenuhi

syarat hukum sehingga dipandang mampu untuk bertanggungjawab secara hukum atas tindakan/perbuatan hukumnya;

Menimbang bahwa, dalam perkara *a quo* penuntut umum telah mengajukan terdakwa Ir. Adrianto Trisnadi Bin Harjoko lengkap dengan segala identitasnya sebagai Direktur Utama PT Triputra Karya Agung (PT.TKA) yang sesuai pemeriksaan persidangan ternyata telah sama dan bersesuaian dengan yang tersebut dalam surat dakwaan penuntut umum dan telah dibenarkan oleh terdakwa sendiri, sehingga secara hukum tidak terbukti adanya *error in person*, atau kesalahan orang; Oleh karena itu majelis menilai dan berpendapat bahwa Unsur Ad.1 Barang Siapa secara hukum telah terpenuhi;

Dengan demikian unsur Ad. 1. Barang Siapa tersebut di atas telah terbukti.

2. Unsur dengan maksud hendak menguntungkan diri sendiri atau orang lain dengan melawan hak.

Menimbang bahwa, berdasarkan keterangan saksi-saksi, keterangan terdakwa, bukti petunjuk dan barang-barang bukti yang satu sama lain saling berhubungan dan bersesuaian telah terungkap fakta-fakta hukum, sebagaimana yang tersebut berikut ini;

Menimbang bahwa PT Triputra Karya Agung (PT TKA) dengan terdakwa selaku Direktur Utamanya yang berusaha di bidang properti Kondotel sejak tahun 2011 melakukan pekerjaan pembangunan apartemen, kondotel/kondominium hotel yang terletak di Jalan Mintaredja, Kelurahan Baros, Kota Cimahi, yakni pembangunan kondotel tipe *Royal Tulip*

sebanyak 411 unit dan telah melakukan promosi dan pemasaran sehingga telah terjual 300 unit dengan harga bervariasi antara Rp. 600.000.000.- sampai Rp. 2.000.000.000.- sehingga PT TKA memperoleh hasil penjualan Kondotel Royal Tulip sebesar Rp. 225.433.351.061.- dan disamping itu juga PT TKA akan melakukan pembangunan kondotel tipe *Premiere* sebanyak 440 unit dengan harga jual antara Rp. 500.000.000.- sampai Rp. 700.000.000.- sehingga dari promosi dan pemasaran kondotel tersebut telah terjual sebanyak 33 unit dan PT TKA telah menerima pembayaran uang sejumlah lebih kurang Rp. 16.681.295.089.-; Dan seluruh penerimaan pembayaran atas penjualan 300 unit kondotel *Royal Tulip* sebesar Rp. 225.433.351.061.- dan penerimaan pembayaran atas penjualan 33 unit kondotel tipe *Premiere* sebesar kurang lebih Rp. 16.681.295.089.- yang mana seluruh penerimaan pembayaran atas penjualan kondotel-kondotel tersebut seluruhnya masuk ke dalam rekening PT TKA;

Menimbang bahwa, oleh karena yang dipermasalahkan oleh penuntut umum dalam surat dakwaannya adalah berkenaan dengan permasalahan kondotel tipe *Premiere* maka majelis hanya akan mempertimbangkan permasalahan kondotel *Premiere* saja, sedangkan kondotel tipe *Royal Tulip* majelis tidak akan mempertimbangkannya;

Menimbang bahwa, selanjutnya berkenaan dengan penjualan kondotel/apartemen tipe *Premiere* sebanyak 33 unit, yang mana dalam penjualan kondotel tipe *Primier* tersebut telah terungkap bahwa dalam

penjualan kondotel *premiere* telah diawali dengan promosi-promosi dan pemasaran yang di dalamnya terdapat janji-janji bahwa bangunan Kondotel *Premier* tersebut akan selesai dalam waktu 2 Tahun, yakni tahun 2016 atau awal 2017 dan setelah itu pembangunan selesai maka para, *in casu* diantaranya Lindayanti, Yus Suyono Asmono, Rizal N Chatab, Sofia Valentina, Wienda Marbella, Maifilda, Khouw Sugiono Linda Tiro, akan dilakukan serah terima kunci kondotel tersebut;

Akan tetapi sampai dengan sekarang ini ternyata tidak ada kegiatan pembangunan kondotel *Premiere* tersebut dan sama sekali tidak ada bangunan kondotel tersebut melainkan hanya berupa tanah kosong, dan ternyata pula kondotel/apartemen tipe *Premier* tersebut juga belum ada IMB;

Menimbang bahwa, dengan tidak adanya IMB kondotel *Premiere* sebagaimana tersebut diatas maka secara hukum sesungguhnya tidak mungkin bisa dilakukan pembangunan kondotel, dan hal ini terdakwa selaku direktur utama PT TKA sudah sepatutnya mengetahui hal tersebut;

Menimbang bahwa, selain itu pula, terdakwa sudah mengetahui dan menyadari bahwa sumber utama dana pembiayaan pembangunan kondotel sangat tergantung kepada kredit perbankan dan hasil penjualan unit-unit kondotel, sehingga dengan adanya keterbatasan salah satu komponen sumber utama pembiayaan pembangunan kondotel maka keuangan pembangunan kondotel secara keseluruhan pasti akan terganggu, terlebih lagi penjualan unit-unit kondotel di Indonesia dapat dipastikan tidak

pernah *booming* (terjual habis dalam waktu singkat), maka sepatutnya terdakwa mengetahui hal tersebut, oleh karena itu penjualan unit kondotel tidak bisa dijadikan sebagai salah satu komponen sumber utama pembiayaan pembangunan kondotel itu sendiri, dan hal tersebut bisa terjadi dalam perkara *a quo* karena terdakwa memang sama sekali belum punya pengalaman dalam pembangunan dan penjualan kondotel dan peristiwa *a quo* merupakan pengalaman yang pertama, oleh karena itu tindakan terdakwa sebagai direktur utama PT TKA yang menjanjikan-janjikan kepada konsumen bahwa pembangunan kondotel selesai dalam 2 tahun, sepatutnya telah diketahui, disadari dan dapat diperhitungkan oleh terdakwa sendiri bahwa hal tersebut tidak mungkin bisa diwujudkan, dan hal tersebut sama secara hukum dikategorikan sebagai maksud, kehendak dan sekali bukan semata-mata sebagai resiko bisnis;

Menimbang bahwa, atas fakta tersebut diatas maka majelis menilai bahwa para konsumen kondotel *premiere* telah dirugikan karena telah lebih dulu melakukan pembayaran, sementara itu sama sekali tidak ada/tidak menerima kenikmatan, manfaat bahkan kejelasan atas pembayaran yang sudah disetorkan kepada PT TKA tersebut, dan sebaliknya PT TKA dengan terdakwa selaku direktur utamanya yang telah menerima uang pembayaran dari para konsumen kurang lebih sebesar Rp. 16.681.295.089.- dan uang pembayaran tersebut ternyata telah dipergunakannya, hal mana berarti PT TKA telah diuntungkan dan sementara itu PT TKA sama sekali belum melaksanakan kewajiban

hukumnya terhadap para konsumen tersebut bahkan sampai dengan saat ini, hal mana berarti PT TKA telah melanggar hak para konsumen;

Dengan demikian, majelis berpendapat unsur Ad. 2 Maksud menguntungkan diri sendiri dengan melawan hak tersebut diatas telah terpenuhi.

3. Unsur dengan memakai nama palsu atau keadaan palsu, baik dengan akal dan tipu muslihat, maupun dengan rangkaian perkataan-perkataan bohong. Menimbang bahwa, sesuai fakta yang terungkap dipersidangan sebagaimana yang tersebut diatas bahwa dalam penjualan kondotel tipe *Premiere*, baik yang penjualan secara langsung, penjualan melalui pameran atau *launching*, penjualan melalui *road show* ke luar kota dan penjualan melalui gathering, penjualan melalui cara penyebaran brosur-brosur di mall-mall, melalui pemasangan pamflet-pamflet, maupun dalam penjualan dengan berbagai macam cara tersebut diatas, telah diawali dengan adanya janji-janji yang disampaikan oleh para *sales marketing* PT TKA kepada para konsumen bahwa sesuai dengan yang telah diputuskan dalam rapat Direksi, antara lain, bahwa pembangunan kondotel *Premiere* akan selesai dalam jangka 2 Tahun, yakni tahun 2016 atau setidaknya awal tahun 2017 dan setelah itu para konsumen akan menerima kunci unit-unit kondotel tersebut;

Disamping itu pula, adanya pemberian hadiah-hadiah kepada pembeli, berupa satu buah HP *Iphone 55*, adanya program bagi pembeli akan

mendapatkan keuntungan sewa investasi (*ROI=Return On Investment*) sebesar 8% s/d 9% pertahun dari harga pembelian selama 3 s/d 5 tahun;

.Akan tetapi pada kenyataannya sampai sekarang ini kondotel/apartemen tipe *Premier* sama sekali tidak pernah ada kegiatan pembangunan, tidak ada bangunannya dan hanya berupa lahan kosong;

Menimbang bahwa, dengan adanya janji-janji tersebut diatas dari PT TKA dengan terdakwa sebagai direktur utamanya maka para konsumen, *in casu* Lindanyanti, Yus Suyono, Linda Tiro, Irza N Chatab, Maifilda dan saksi Khouw Sugiono menjadi percaya dan tertarik, berminat sehingga membeli dan membayar unit kondotel/apartemen *Premiere* tersebut;

Menimbang bahwa, atas fakta tersebut diatas, maka adanya janji-janji yang disampaikan kepada para konsumen dalam kegiatan promosi dan pemasaran kondotel *Premiere* tersebut diatas, terutama sekali janji-janji bahwa pembangunan kondotel *Premiere* akan selesai dalam waktu 2 tahun, yakni tahun 2016 atau setidaknya awal 2017 menurut penilaian majelis bahwa janji tersebut adalah merupakan janji-janji bohong/tidak benar yang secara hukum dikategorikan sebagai rangkaian perkataan bohong;

Dengan demikian majelis berpendapat bahwa unsur Ad. 3 Memakai Rangkaian Perkataan Bohong tersebut di atas telah terbukti dan terpenuhi.

4. Unsur membujuk orang supaya memberikan sesuatu barang, membuat utang atau menghapus piutang.

Menimbang bahwa berdasarkan fakta-fakta yang terbukti terungkap dipersidangan berdasarkan keterangan para saksi, serta barang bukti yang diajukan ke depan persidangan, dan dikuatkan dengan keterangan terdakwa, yang satu sama lain saling bersesuaian dan berhubungan maka fakta terungkap sebagai berikut :

- Bahwa dalam memasarkan kondotel tipe *Premier* maka PT TKA telah melakukan promosi dan pemasaran yang dilakukan dengan cara antara lain pameran di mall-mall seperti di Trans Studio Mall di jalan Gatot Subroto, Bandung, di Istana Plaza Jalan Pasir kaliki, Bandung, di Bandung
- *Convention Centre* dan juga di Jakarta yakni di Puri Indah Mall dan Senayan *City*, disamping itu promosi dilakukan pula dengan cara pembagian brosur, pemasangan iklan, dan ada pula dengan cara pemaparan dengan menggunakan *in focus* oleh PT TKA dan dalam promosi itu pula disertai pula dengan pembagian hadiah-hadiah berupa pemberian *voucher* menginap di hotel tertentu, pemberian HP *IPhone* 55 dan ada pula program *ROI (Return of Investmen)* sebesar 8% - 9% selama 3 atau 5 tahun;
- Bahwa dengan promosi-promosi tersebut maka yang diharapkan oleh PT TKA yakni agar orang-orang jadi terpengaruh, lalu menjadi tertarik, berminat hingga kemudian menjadi konsumen;

- Bahwa oleh karena itu promosi-promosi dengan berbagai strategi yang dilakukan oleh PT TKA tersebut diatas adalah memang merupakan upaya membujuk orang-orang agar menjadi konsumen PT TKA;
- Bahwa, sesuai faktanya pula bahwa pada tanggal 11 Agustus 2014 sewaktu Lindayanti bersama keluarga jalan-jalan ke Bandung, dan datang ke Trans Studio Mall (TSM) di jalan Gatot Subroto Kota Bandung yang ternyata sedang ada pameran properti dari PT. TKA dan pada pameran tersebut Lindayanti diberi brosur oleh Marketing PT. TKA, selain brosur juga ada tayangan infokus berikut penjelasan yang disampaikan oleh pihak marketing PT. TKA yang menawarkan kondotel/apartemen dengan fasilitas hotel tipe *Premiere* hotel bintang tiga dengan fasilitas lengkap mewah seperti hotel bintang lima, dan dengan arsiteknya adalah Ir. Ridwan Kamil, demikian pula pembayarannya bisa dicicil 36 kali pembayaran, dan pembangunan kondotel selesai Januari 2017 dan setelah selesai maka para konsumen akan menerima kunci, dan disamping itu pula ada janji-janji bilamana konsumen jadi membeli maka akan diberikan hadiah berupa satu buah HP merk *Iphone* dan kemudian pula dijanjikan bahwa apabila kondotel tipe *Premiere* tersebut sudah beroperasi maka akan mendapatkan bagi hasil yang disebut dengan *ROI (Return Of Investmen)* sebesar 8 % per tahun dari harga pembelian;
- Bahwa atas janji-janji dari pihak PT. TKA dalam mempromosikan kondotel tersebut, maka Lindayanti tertarik dan percaya sehingga saksi

Lindayanti memesan satu unit kondotel *Premiere* seharga Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta) per unit, dan saat itu juga Lindayanti diminta untuk membayar tanda jadi sebesar Rp. 10.000.000,- dengan menggunakan kartu kredit BCA yang dilakukan di *counter* pameran kondotel tersebut telah menyediakan mesin EDC. Setelah Lindayanti membayar uang tanda jadi, lalu Lindayanti bersama suaminya diajak oleh bagian *marketing* PT.TKA melihat lokasi lahan yang akan dibangun kondotel tersebut di jalan H.M.S. Mintaredja Kota Cimahi, dan *marketing* PT. TKA tersebut juga menjanjikan bahwa kondotel tersebut akan segera dibangun dan akan selesai paling lambat awal tahun 2017 dan setelah kondotel selesai dibangun akan dilakukan serah terima kunci, dan kemudian pada tanggal 15 Oktober 2014 dibuatkan Surat Perjanjian Jual Beli (PPJB) Nomor 010/TKA-PC/PPJB/HN/X/2014 tanggal 28 Oktober 2014 dengan biaya pembuatan Akta PPJB dan balik nama Sertifikat sebesar Rp.7.500.000,- yang dibayar oleh Lindayanti di Kantor PT. TKA di Komplek Perkantoran Menara Kebon Jeruk jalan Arjuna Utara Kav.16 Blok E-F Duri Kupa Jakarta Barat, sedangkan kantor baru PT. TKA di Gedung *Belagio Residence* Mall Lt. LG No.20,21, 01 Jl. Mega Kuningan Barat Kav.E.4,3 Jakarta Selatan 12950, selanjutnya mulai tanggal 10 bulan Nopember 2014 Lindayanti membayar uang cicilan setiap bulan sebesar Rp. 89.000.000,- dengan cara ditransfer ke rekening BCA PT. TKA;

- Tetapi pada bulan September 2015 Lindayanti mendapat informasi bahwa Kondotel *Premiere* tidak ada kegiatan pembangunan sama sekali dan di lokasi tanah masih kosong, atas hal tersebut Lindayanti mendatangi Kantor PT. TKA di jalan Mega Kuningan Barat Kav.E.4, 3 Jakarta Selatan 12950, disana Lindayanti bertemu dengan dewan Direksi dan terdakwa yang menjelaskan bahwa kondotel bintang tiga tipe *Premiere* ditunda pembangunannya karena sedang mencari investor. Namun pada kenyataannya terdakwa dan Direksi selalu menjanjikan pembangunan kondotel bintang tiga tipe *Premiere* dan sampai saat ini masih tidak ada pembangunan dan di lokasi masih berupa tanah kosong;
- Jumlah uang pembayaran yang sudah Lindayanti setorkan kepada PT. TKA adalah sebesar Rp. 356.582.855,- (tiga ratus lima puluh enam juta lima ratus delapan puluh dua ribu delapan ratus lima puluh lima rupiah);
- Bahwa selain Lindayanti masih ada korban lain yaitu Yus Suyono Asmono memberikan pembayaran uang sebesar Rp. 552.154.000,-, Irzal N Chatab memberikan pembayaran uang sebesar Rp. 650.000.000,-, Maifilda memberikan pembayaran uang sebesar Rp. 238.360.500,-, Linda Tiro memberikan pembayaran uang sebesar Rp. 331.531.000,-, Khouw Sugiono memberikan pembayaran uang sebesar Rp. 454.918.464,- (empat ratus lima puluh empat juta sembilan ratus delapan belas ribu empat ratus enam puluh empat rupiah);

- Bahwa Lindayanti, Yus Suyono Asmono, Irzal N Chatab, Khouw Sugiono, Maifilda dan Linda Tiro, tertarik untuk membeli kondotel/apartemen tipe *Premiere* karena pada awalnya dijanjikan oleh PT. TKA kepada para konsumen bahwa ada berbagai macam fasilitas yang ada di kondotel tersebut, seperti tersebut dalam brosur, pamflet, melalui tayangan infokus dan penyampaian oleh *marketing/sales* pada saat pameran di mall-mall, di lokasi pembangunan Kondotel di Cimahi, dari penyampaian yang diberikan oleh pihak TP. TKA, akan tetapi yang paling penting adalah janji-janji bahwa kondotel *Premiere* akan segera dibangun dalam waktu 2 tahun dan akan selesai dibangun tahun 2016 atau awal tahun 2017 dan setelah itu akan dilanjutkan dengan serah terima kunci unit-unit kondotel kepada para pembeli kondotel/apartemen tipe *Premiere*, sehingga para saksi-saksi korban percaya dan mau membeli dan bersedia menyerahkan uang pembayaran kepada PT. TKA;
- Bahwa adapun janji-janji pihak *marketing/sales* PT. TKA yang melakukan promosi kondotel/apartemen tipe *Premiere* dengan cara sebagaimana tersebut di atas adalah atas perintah terdakwa selaku Direktur Utama bersama direksi lainnya, yaitu Direktur keuangan, direktur pemasaran, yang telah memutuskan dalam putusan rapat dewan direksi;

Menimbang bahwa, atas fakta-fakta tersebut diatas maka majelis menilai bahwa kegiatan promosi-promosi PT. TKA dengan segala strateginya

berikut pula dengan pemberian hadiah-hadiah, yang secara hukum adalah merupakan kegiatan untuk mempengaruhi orang-orang agar menaruh perhatian dan menjadi tertarik sehingga kemudian tumbuh minat keinginan yang kuat untuk memiliki, sehingga kemudian menjadi konsumen, dengan demikian kegiatan promosi-promosi tersebut secara hukum adalah sama dengan perbuatan membujuk;

Dan setelah para konsumen, *in casu* Lindayanti, Yus Suyono, Linda Tiro, Irzan N Chatab, Maifilda, Khuow Sugiono terbujuk untuk memiliki lalu membeli unit-unit kondotel *Premiere* maka para konsumen sebagai para saksi korban harus mengeluarkan dan menyerahkan uang pembayaran kepada PT. TKA tersebut yang total seluruhnya berjumlah Rp 2.583.546.819.-;

Menimbang bahwa, atas penilaian tersebut diatas maka majelis berpendapat bahwa perbuatan PT. TKA dengan terdakwa sebagai direktur utamanya telah terbukti melakukan perbuatan membujuk orang lain untuk menyerahkan suatu barang;

Dengan demikian unsur Ad. 4. Membujuk orang lain menyerahkan suatu barang sebagaimana tersebut di atas telah terpenuhi.

5. Unsur dalam gabungan dari beberapa perbuatan, yang masing-masing harus dipandang sebagai perbuatan tersendiri-sendiri.

Menimbang bahwa berdasarkan fakta-fakta yang terungkap pada bulan April 2014 sampai dengan bulan September 2014 di beberapa tempat di Kota Bandung yaitu di Trans Studio Mall (TSM) jalan Gatot Subroto

Bandung, Istana Plaza jalan Pasir Kaliki Bandung, di lokasi pembangunan kondotel/apartemen di jalan H.M.S Mintaredja Kelurahan Baros Kecamatan Cimahi Tengah Kota Cimahi, dan di Jakarta yaitu di Mall Senayan City, Mall Puri Indah Jakarta , masing-masing telah diselenggarakan pameran promosi kondotel/apartemen tipe *Premier* dari PT. TKA yang mana dalam kegiatan promosi tersebut *sales marketing* PT. TKA membagi-bagikan brosur, pamflet, pemaparan dengan menggunakan infokus berikut penjelasan-penjelasan dari pihak marketing PT. TKA menawarkan penjualan kondotel/apartemen tipe *Premier* berikut pula dengan pemberian berbagai Fasilitas hotel tipe *Premiere* hotel bintang tiga tetapi dengan fasilitas lengkap mewah seperti hotel bintang lima, dengan arsitek Ir. Ridwan Kamil, dan pembayaran dapat dicicil 36 kali pembayaran tiap bulan, dan dijanjikan pula pembangunan kondotel tipe *Premier* tersebut akan selesai Januari 2017 dan akan dilanjutkan dengan serah terima kunci dan disamping itu pula akan ada pemberian hadiah-hadiah berupa satu buah HP merk *Iphone 55* kepada pembeli kondotel *premiere* dan adanya program apabila kondotel tipe *Premiere* tersebut sudah beroperasi maka akan mendapatkan bagi hasil yang disebut dengan *ROI (Return Of Investmen)* sebesar 8 % s/d 9 % dari harga pembelian diberikan dalam jangka waktu 3 sampai dengan 5 tahun, dan adapun harga kondotel *Premiere* sekitar Rp. 600.000.000,- per unit, dan lokasi pembangunan sangat strategis bertempat di jalan H.M.S Mintaredja Kelurahan Baros Kecamatan Cimahi Tengah Kota Cimahi;

Dan dengan adanya beberapa kegiatan-kegiatan promosi dan pemasaran dari PT. TKA tersebut yang diselenggarakan diberbagai tempat dan waktu maka setidaknya-tidaknya ada 6 orang saksi yang tertarik dan percaya untuk membeli kondotel/apartemen tipe *Premier* yaitu Lindayanti, Yus Suyono, Linda Tiro, Irza N Chatab, Maifilda dan Khouw Sugiono percaya dan tertarik sehingga membeli unit kondotel/apartemen tersebut, padahal kondotel/apartemen tipe *Premier* tersebut sampai saat ini sama sekali tidak dibangun.

Menimbang bahwa atas fakta tersebut diatas maka dalam beberapa kegiatan-kegiatan promosi dan pemasaran oleh PT TKA tersebut, masing-masing kegiatan telah mempengaruhi orang-orang, lalu membuat orang-orang menaruh perhatian dan menjadi tertarik, berminat untuk memiliki, sehingga akhirnya membeli dan menyerahkan uang pembayaran kepada PT TKA, antara lain adalah setidaknya 6 orang saksi tersebut diatas, dengan demikian majelis menilai dan berpendapat bahwa terdapat gabungan beberapa perbuatan yang masing-masing harus dipandang sebagai perbuatan yang berdiri sendiri , oleh karena itu unsur Ad. 5 gabungan beberapa perbuatan yang masing-masing harus dipandang sebagai perbuatan yang berdiri sendiri ,tersebut di atas telah terbukti dan terpenuhi.

Menimbang bahwa, berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka majelis berkesimpulan bahwa terdakwa Ir. Adrianto Trisnadi Bin Harjoko telah terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan tindak pidana

penipuan secara berulang, sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 378 *jo* Pasal 65 ayat (1) KUHP dalam dakwaan pertama;

Menimbang bahwa, oleh karena dakwaan pertama telah terbukti maka dakwaan selebihnya tidak perlu dipertimbangkan lagi dan harus dikesampingkan;

Menimbang bahwa, berdasarkan hasil pemeriksaan persidangan tidak terungkap adanya alasan-alasan pembenar dan pemaaf yang dapat menghapuskan pidana sebagaimana yang ditentukan oleh undang-undang, oleh karena itu terdakwa secara hukum dipandang mampu untuk dimintai pertanggungjawaban pidana maka terdakwa harus dipersalahkan dan dipidana serta dibebani untuk membayar biaya perkara;

Menimbang bahwa, mengenai pembelaan penasehat hukum dan pembelaan terdakwa, maka majelis mempertimbangkan sebagai berikut :

- Bahwa majelis tidak sependapat dengan penasehat hukum bahwa perkara *a quo* adalah perkara perdata murni yang harus diselesaikan secara perdata, karena masalah perdata jual beli kondotel tipe *Premier* ternyata diawali lebih dulu dengan adanya tindak pidana penipuan sebagaimana yang telah terbukti tersebut diatas;
- Bahwa majelis tidak sependapat dengan ajaran/teori hukum *Relief From Imprisonment* (akibat kegagalan pembayaran hutang tidak dapat dipidana) karena ajaran/teori hukum tersebut tidak berlaku dalam perkara *a quo*, sebab dalam perkara ini bukanlah perkara utang piutang, melainkan perkara jual beli kondotel tetapi karena terdakwa

tidak membangun kondotel dan tidak menyerahkan unit-unit kondotel, maka para konsumen meminta uang pembayarannya dikembalikan;

- Bahwa sesungguhnya yang para konsumen kehendaki sejak semula adalah unit-unit Kondotel *Premiere* yang dibelinya tetapi ketika yang dikehendaki para konsumen sudah tidak mungkin lagi terwujud maka para konsumen bersedia merubahnya dengan meminta kembali uang pembayaran yang sudah disetorkan, tapi ternyata sudah tidak bisa/tidak ada lagi;
- Bahwa majelis tidak sependapat dengan yang dikemukakan penasehat hukum maupun terdakwa bahwa terdakwa tidak terbukti melakukan tindak pidana karena menurut uraian pembuktian tersebut diatas terdakwa telah terbukti sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana penipuan secara berulang sebagaimana tersebut diatas;
- Bahwa mengenai telah adanya perdamaian ternyata para saksi korban masih berkeberatan karena perdamaian tersebut tidak dibarengi dengan pengembalian uang pembayaran pembelian unit kondotel *Premiere*;
- Bahwa adanya putusan kepailitan PT TKA secara hukum memberikan jaminan kepastian pengembalian pembayaran pembelian unit-unit kondotel para konsumen, meski demikian sama sekali tidak bisa meniadakan peristiwa pidana sebagaimana yang terbukti tersebut diatas;

Menimbang bahwa, mengenai tuntutan pidana penuntut umum maka majelis menilai bahwa tuntutan pidana penuntut umum adalah maksimal dan

dalam hal tuntutan yang demikian maka seharusnya tidak boleh ada hal-hal yang meringankan padahal tuntutan pidana penuntut umum masih memuat dua hal-hal yang meringankan, oleh karena itu sulit bagi majelis untuk terikat atau berpatokan kepada tuntutan pidana penuntut umum tersebut, kecuali sekedar terbatas untuk diperhatikan belaka;

Menimbang bahwa, berdasarkan hal-hal tersebut diatas baik yang dikemukakan oleh penasehat hukum, terdakwa maupun yang berkenaan dengan tuntutan pidana penuntut umum tersebut diatas maka perihal pengenaan hukuman terhadap terdakwa sebagaimana yang tersebut dalam amar putusan dibawah ini majelis anggap sudah patut, layak dan berkeadilan;

Menimbang bahwa, terdakwa berada dalam tahanan maka lamanya terdakwa ditahan patutlah dikurangkan seluruhnya dari lamanya pidana yang dijatuhkan dan oleh karena tidak adanya alasan yang sebaliknya maka patutlah ditetapkan agar terdakwa tetap berada dalam tahanan;

Menimbang bahwa, mengenai hal-hal yang meringankan dan yang memberatkan terdakwa, sebagai berikut :

Hal-hal yang memberatkan :

- Perbuatan terdakwa telah merugikan banyak korban;
- Terdakwa tidak ada itikad baik untuk mengembalikan.

Hal-hal yang meringankan :

- Terdakwa mengaku terus terang dan menyesali perbuatannya;
- Terdakwa belum pernah dihukum.