



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

**PENGADILAN NEGERI  
B A U B A U**

**P U T U S A N**

Nomor : 86/Pid.B/2016/PN.Bau

**"DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA"**

-----Pengadilan Negeri Baubau yang mengadili perkara pidana dengan acara pemeriksaan biasa pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara Terdakwa; --

Nama Lengkap : Ir. MEDDY MARCELLA alias MEDDY binti H.A.B MAMAESAH; -----  
Tempat Lahir : Baubau (Sulawesi Tenggara); -----  
Umur/Tanggal Lahir : 52 Tahun/13 Desember 1963; -----  
Jenis Kelamin : Perempuan; -----  
Kebangsaan : Indonesia; -----  
Tempat tinggal : Jl. Jenderal Sudirman No. 17 Kelurahan Wale, Kecamatan Wolio, Kota Baubau; --  
Agama : Islam; -----  
Pekerjaan : Wiraswasta; -----

-----Terdakwa dalam perkara ini oleh : -----

1. **PENYIDIK;** -----  
Terdakwa ditahan dalam Rumah Tahanan Negara sejak tanggal 28 Maret 2016 sampai dengan tanggal 16 April 2016; -----
2. **PENUNTUT UMUM;** -----  
Terdakwa ditahan dalam Rumah Tahanan Negara sejak tanggal 4 April 2016 sampai dengan tanggal 23 April 2016; -----
3. **HAKIM PENGADILAN NEGERI;** -----  
Terdakwa ditahan dalam Rumah Tahanan Negara sejak tanggal 19 April 2016 sampai dengan tanggal 18 Mei 2016; -----  
Perpanjangan penahanan terdakwa oleh Plh. Ketua Pengadilan Negeri Klas IB Baubau sejak tanggal 19 Mei 2016 sampai dengan tanggal 17 Juli 2016; -----



-----Terdakwa di persidangan didampingi Penasehat Hukum,  
yaitu : -----

1. SYAHIRUDDIN LATIF, S.H.; -----
2. MUHAMMAD ICHSAN, S.H.; -----
3. MASRI SAID, S.H.,M.H.; -----
4. ISBAR, S.H.,M.H.; -----
5. I WAYAN EKO ARIANTO, S.H.; -----
6. INDRA YUDIONO, S.H.; -----

Kesemuanya Advokat, Pengacara dan Penasihat Hukum pada Kantor  
Advokat **SYAHIRUDDIN LATIF, S.H. & REKAN**, beralamat di  
Jl. Ahmad Yani No. 201, Kel. Anawai, Kec. Wua-Wua, Kota  
Kendari, SULTRA, TLP; (0401) 3195690, HP. 085242632020,  
Email : [syahiruddin.latif@gmail.com](mailto:syahiruddin.latif@gmail.com) berdasarkan Surat Kuasa  
Khusus tertanggal 25 April 2016 yang telah didaftarkan pada  
Kepaniteraan Pengadilan Negeri Baubau di bawah Nomor :  
20/SK/2016/PN.Bau tertanggal 26 April 2016; -----

-----PENGADILAN NEGERI TERSEBUT; -----

Telah membaca : -----

1. Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Negeri Baubau tanggal  
19 April 2016 Nomor : 86/Pen.Pid.B/2016/PN.Bau tentang  
penunjukan Majelis Hakim yang mengadili perkara ini; -----
2. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Negeri Baubau  
tanggal 19 April 2016 Nomor : 86/Pen.Pid.B/2016/PN.Bau  
tentang penetapan hari sidang; -----
3. Berkas perkara atas nama Terdakwa beserta seluruh  
lampirannya; -----

-----Telah mendengar Keterangan Saksi-Saksi dan Terdakwa; --

-----Telah melihat bukti-bukti yang diajukan di  
persidangan; -----

-----Telah mendengar tuntutan pidana dari Jaksa Penuntut  
Umum yang pada pokoknya menuntut agar Majelis Hakim yang  
mengadili perkara ini memutuskan : -----

1. Menyatakan terdakwa Ir. Meddy Marcella alias Meddy binti  
H.A.B. Mamaesah bersalah melakukan tindak pidana penipuan  
sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 378 KUHP;
2. Menjatuhkan pidana terhadap terdakwa Ir. Meddy Marcella  
alias Meddy binti H.A.B. Mamaesah berupa pidana penjara  
selama 4 (empat) Tahun dikurangi selama terdakwa berada  
dalam tahanan sementara; -----



3. Menetapkan agar barang bukti berupa : -----
- 3.1 1 (satu) rangkap Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No.43 atas nama PT.Batu Marupa Indah; -----
- 3.2 1 (satu) rangkap Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No.43 atas nama PT.Batu Marupa Indah; -----
- 3.3 1 (satu) rangkap perjanjian kredit antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) dan Rafiuddin Nomor : 00004-01-01-014636-9; -----
- 3.4 1 (satu) rangkap perjanjian kredit antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) dan Rahman Wabula Nomor : 00004-01-01-014626-2; -----
- 3.5 1 (satu) rangkap perjanjian kredit antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) dan Ahmad Guli Nomor : 00004-01-01-0144837-9; -----
- 3.6 1 (satu) rangkap perjanjian kredit antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) dan Sadidi Nomor : 00019-01-02-000431636-4; -----
- 3.7 1 (satu) rangkap perjanjian kredit antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) dan Eva Susanti Nomor : 00019-01-02-000335-0; -----
- 3.8 1 (satu) rangkap formulir keterangan mengenai rumah dan penjual rumah / developer yang akan dikaitkan dengan kredit atas nama pemohon Rafiuddin tertanggal 20 September 2005; -----
- 3.9 1 (satu) rangkap formulir keterangan mengenai rumah dan penjual rumah / developer yang akan dikaitkan dengan kredit atas nama pemohon Ahmad.A,Md; -----
- 3.10 1 (satu) rangkap formulir keterangan mengenai rumah dan penjual rumah / developer yang akan dikaitkan dengan kredit atas nama pemohon Rahman Wabula tertanggal 18 Agustus 2005; -----
- 3.11 1 (satu) rangkap formulir keterangan mengenai rumah dan penjual rumah / developer yang akan dikaitkan dengan kredit atas nama pemohon Sadidi,S.Sos,M.Si tertanggal 20 Maret 2007; -----
- 3.12 1 (satu) rangkap memo Nomor : 297/ MKS.UT/KK/KDI/X/2005 tanggal 17 Oktober 2005; -----
- 3.13 1 (satu) rangkap memo Nomor : -/KDR/III/K-RSH/LA/V/2007 tanggal 28 Mei 2007; -----
- 3.14 1 (satu) rangkap memo Nomor : 001 /MKS.UT/KCP/KDI/XII/2005 tanggal 05 Desember 2005; --

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)



- 3.15 1 (satu) rangkap memo Nomor : 49/KDR/III/K-RSH/LA/III/2007 tanggal 28 Maret 2007; -----
- 3.16 1 (satu) lembar kuitansi biaya registrasi rumah pada perumahan Medibrata Indah III senilai Rp.200.000,- tertanggal 19 Agustus 2005 atas nama Rafiuddin; -----
- 3.17 1 (satu) lembar kuitansi biaya-biaya proses bank pada perumahan Medibrata Indah III senilai Rp. 2.000.000,- tertanggal 17 November 2005 atas nama Rafiuddin; -----
- 3.18 1 (satu) lembar kwitansi pelunasan cicilan bulan April tahun 2006 senilai Rp. 598.000,- tertanggal 21 April 2006 atas nama Rafiuddin; -----
- 3.19 1 (satu) lembar kwitansi pelunasan cicilan bulan Desember tahun 2005 senilai Rp.598.000,- tertanggal 15 Desember 2015 atas nama Rafiuddin; -----
- 3.20 42 (empat puluh dua) lembar slip pembayaran angsuran bulanan Rafiuddin kepada Bank BTN melalui Kantor Pos Indonesia Baubau; -----
- 3.21 8 (delapan) lembar bukti penyetoran Rafiuddin kepada Bank BTN; -----
- 3.22 39 (tiga puluh sembilan) lembar slip pembayaran angsuran Rahman wabula kepada Bank BTN melalui Kantor Pos Indonesia Baubau; -----
- 3.23 1 (satu) lembar rincian pelunasan dipercepat tertanggal 04 Juli 2014 atas nama Rahman Wabula; ----
- 3.24 2 (dua) lembar salinan rekening koran KPR atas nama Rahman Wabula tertanggal 16 Juni 2014; -----
- 3.25 1 (satu) lembar kwitansi uang registrasi tanda terima Perumahan Medibrata Indah III senilai Rp. 200.000,- dari La Yubi tertanggal 29 Juni 2005; -----
- 3.26 1 (satu) lembar tanda terima uang tanda jadi sebesar Rp. 5.000.000,- dari La Yubi tertanggal 29 Juni 2005; -----
- 3.27 1 (satu) rangkap Surat Nomor : 653/SK/KDR.III/LS-MC/VI/2015 tanggal 01 Juli 2015; -----
- 3.28 1 (satu) lembar kwitansi pelunasan uang muka perumahan Medibrata Indah III senilai Rp. 5.600.000,- dari Eva Susanti tertanggal 31 Januari 2007; -----
- 3.29 1 (satu) lembar tanda terima uang tanda jadi senilai Rp. 10.000.000,- dari Rahmat Kartono tertanggal 17 Januari 2007; -----

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



- 3.30 15 (lima belas) lembar slip pembayaran angsuran Eva Susanti kepada Bank BTN yang dikirim melalui Kantor Pos Indonesia Baubau; -----
- 3.31 1 (satu) rangkap Surat Nomor : 653/SK/KDR.III/LS-MC/VI/2015 tanggal 01 Juli 2015; -----
- 3.32 1 (satu) lembar kwitansi pembayaran biaya bank senilai Rp. 3.000.000,- dari Pak Ahmad tertanggal 14 Oktober 2005; -----
- 3.33 1 (satu) lembar kwitansi pembayaran biaya administrasi Perumahan Medibrata III senilai Rp. 200.000,- dari Pak Ahmad tertanggal 29 September 2005 ; -----
- 3.34 1 (satu) lembar kwitansi pembayaran biaya bank senilai Rp. 2.500.000,- dari Pak Ahmad tertanggal 11 Oktober 2005; -----
- 3.35 13 (tiga belas) lembar slip pembayaran angsuran Ahmad Guli melalui Kantor Pos Indonesia Baubau; -----
- 3.36 1 (satu) lembar rincian pelunasan dipercepat tertanggal 23 Juli 2009 atas nama Ahmad Guli; -----
- 3.37 1 (satu) lembar tanda terima uang tanda jadi sebesar Rp. 5.000.000,- dari Ahmad Guli tertanggal 29 September 2005; -----
- 3.38 1 (satu) lembar berita acara penyerahan sertifikat tertanggal 13 Maret 2008; -----
- 3.39 1 (satu) lembar brosur Perumahan Medibrata Indah III;
- 3.40 1 (satu) lembar surat penyampaian penghentian segala bentuk pembayaran dan angsuran KPR BTN Meddy Brata Indah III Baubau tanggal 30 Maret 2012; -----
- 3.41 1 (satu) lembar surat penyampaian tertanggal 3 Mei 2012; -----
- 3.42 1 (satu) rangkap somasi kepada Supatmi Lanipa tertanggal 22 Oktober 2014; -----
- 3.43 1 (satu) rangkap Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 129/2012 tanggal 24 Mei 2012; -----
- 3.44 1 (satu) rangkap Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 00199; -----
- 3.45 1 (satu) lembar kwitansi biaya proses bank dan BPHTB senilai Rp.2.500.000,- dari Supatni tertanggal 25 Januari 2007; -----
- 3.46 1 (satu) lembar kwitansi biaya pelunasan sisa harga tanah senilai Rp. 8.400.000,- dari Supatni tertanggal 25 Januari 2007; -----



3.47 1 (satu) lembar kwitansi biaya pelunasan rumah di Kelurahan Bukit Wolio Indah Blok A1 No.26 senilai Rp. 50.000.000,- dari Supatmi Lanipa,SE; -----

3.48 1 (satu) rangkap putusan Pengadilan Negeri Baubau Nomor : 13/PDT.G/2014/PN.BB tanggal 10 Desember 2014;

3.49 1 (satu) rangkap kwitansi pembelian rumah dan tanahnya di BTN Medibrata Km.4 Baubau dari Amiruddin senilai Rp. 55.500.000; -----

Masing-masing dikembalikan kepada yang berhak ; -----

4. Menetapkan agar terdakwa Ir. Meddy Marcella alias Meddy binti H.A.B. Mamaesah membayar biaya perkara sebesar Rp. 2.000,- (dua ribu rupiah); -----

-----Telah mendengar pembelaan/pledoi Terdakwa/Penasehat Hukum Terdakwa yang diucapkan/dibacakan di persidangan pada tanggal 25 Juli 2016 yang pada pokoknya sebagai berikut: -----

1. Menyatakan terdakwa bernama Ir. Meddy Marcella alias Meddy binti H.A.B. Mamaesah, tidak terbukti bersalah secara sah dan meyakinkan melakukan perbuatan tindak pidana penipuan sebagaimana ditentukan dalam pasal 378 KUHP; -----
2. Membebaskan terdakwa Ir. Meddy Marcella alias Meddy binti H.A.B. Mamaesah oleh karenanya dari segala dakwaan dan tuntutan Jaksa Penuntut Umum dalam perkara ini; -----
3. Memulihkan hak-hak terdakwa dalam kemampuan, kedudukan serta harkat dan martabatnya; -----
4. Membebaskan biaya perkara kepada Negara; -----

-----Menimbang, bahwa atas Pembelaan/Pledoi Penasehat Hukum terdakwa, Jaksa Penuntut Umum mengajukan repliknya secara lisan pada tanggal 25 Juli 2016 yang pada pokoknya tetap pada tuntutan dan selanjutnya Penasehat Hukum terdakwa juga telah mengajukan dupliknya secara lisan pada saat itu juga yang pada pokoknya juga menyatakan tetap pada materi Pledoi/Pembelaannya semula; -----

-----Menimbang, bahwa berdasarkan surat dakwaan Jaksa Penuntut Umum tanggal 04 April 2016 NO.REG.PERK : PDM-25/R.3.11/Epp.2/03/2016, Terdakwa telah didakwa sebagai berikut : -----





**DAKWAAN** : -----

**KESATU** : -----

-----Bahwa terdakwa Ir. Meddy Marcella alias Meddy binti H.A.B Mamaesah pada tahun 2005 atau setidaknya-tidaknya pada suatu waktu di tahun 2005 bertempat di Kelurahan Bukit Wolio Indah Kecamatan Wolio Kota Baubau atau setidaknya-tidaknya pada suatu tempat dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Baubau, dengan maksud hendak menguntungkan diri sendiri atau orang lain dengan melawan hak, baik dengan memakai nama palsu atau keadaan palsu baik dengan akal dan tipu muslihat, maupun dengan karang perkataan-perkataan bohong, membujuk orang supaya memberikan sesuatu barang, membuat hutang penghapusan piutang, dengan uraian sebagai berikut : -----

- Berawal pada tahun 2005 ketika saksi Korban Rafiuddin dan kawan-kawan mendapat informasi dari teman saksi korban bahwa ada BTN Meddy Brata Indah III Type 45 yang akan dibangun di Km. 4 Kel. Bukit Wolio Indah Kec. Wolio Kota Baubau kemudian saksi korban mencari Brosur Penjualan BTN Meddy Brata indah III, setelah mendapatkan brosur tersebut, saksi korban langsung menuju ke lokasi pembangunan Perumahan BTN tersebut dan menemui para tukang (pekerja) BTN dan menanyakan kepada tukang tentang prosedur pembelian KPR BTN tersebut kemudian saksi korban disarankan untuk menemui Developer atas nama terdakwa Ir. Meddy Marcella alias Meddy binti H.A.B Mamaesah, selanjutnya setelah beberapa hari kemudian saksi korban datang menemui terdakwa Ir. Meddy Marcella alias Meddy binti H.A.B Mamaesah di rumah terdakwa di Kel. Bone-bone Kec. Betoambari Kota Baubau, setelah bertemu dengan Developer terdakwa Ir. Meddy Marcella alias Meddy binti H.A.B Mamaesah, terdakwa Ir. Meddy Marcella alias Meddy binti H.A.B Mamaesah menyarankan jika berminat membeli perumahan agar membayar uang tanda jadi sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) dan saat itu juga saksi korban langsung melakukan transfer sebesar Rp 8.500.000,- (delapan juta lima ratus ribu rupiah) melalui Bank BRI ke Nomor Rekening milik terdakwa dan pada hari itu juga saksi korban diberikan tanda bukti pembayaran dari terdakwa Ir. Meddy Marcella alias Meddy binti H.A.B Mamaesah selanjutnya terdakwa Ir. Meddy Marcella alias Meddy binti H.A.B Mamaesah memberitahukan kepada saksi korban bahwa dalam beberapa hari kedepan akan ada Pihak Bank BTN



Kendari akan berkunjung ke Baubau untuk melaksanakan Perjanjian akad Kredit KPR BTN serta melakukan Wawancara, setelah beberapa hari kemudian saksi korban bersama teman saksi korban yang juga sama-sama User rumah BTN menuju ke Hotel Rajawali untuk melakukan Perjanjian Akad dengan Debitur pihak Bank BTN disaksikan oleh Notaris Hamid Prioegi,SH selaku PPAT, pihak Bank BTN selaku Kreditor dan terdakwa Ir. Meddy Marcella alias Meddy binti H.A.B Mamaesah dengan nomor perjajian kredit No. 00004-01-01-014636-9 yang ditandatangani oleh R.Sulwan selaku pihak yang mewakili Bank BTN Cab. Kendari dengan saksi Korban Rafiuddin selaku Debitur tertanggal 14 Oktober 2005 sebesar Rp. 40.000.000 (empat puluh juta rupiah) dengan cara dicicil sebesar Rp. 597.900,- (lima ratus sembilan puluh tujuh ribu sembilan ratus rupiah) selama 180 (seratus delapan puluh) bulan angsuran dan beberapa orang User juga ikut menandatangani masing masing sesuai perjajian dengan Bank BTN, namun belum tiba waktu pelunasan yang ditentukan dalam perjanjian Akad dengan Bank BTN pada bulan september 2010 saksi korban Rafiuddin dan kawan-kawan telah melunasi sisa kredit 1 unit Rumah BTN Meddy Brata Indah III sebesar Rp. 30.000.000 (tiga puluh juta rupiah) di Bank BTN dan pada bulan Mei tahun 2011 saksi korban membayar pelunasan keseluruhan 1 unit perumahan BTN Meddy Brata Indah III Type 45 sebesar Rp. 4.377.635 (empat juta tiga ratus tujuh puluh tujuh ribu enam ratus tiga puluh lima rupiah) di bank BTN Cab. Kendari; -----

- Bahwa sesuai dengan kontrak perjanjian akad yang dilakukan di Hotel Rajawali Kota Baubau pada tanggal 14 Oktober 2005 dengan Hamid Prioegi,SH selaku PPAT, pihak Bank BTN selaku Kreditor dan terdakwa Ir. Meddy Marcella alias Meddy binti H.A.B Mamaesah dengan nomor perjajian kredit No.00004-01-01-014636-9 yang ditandatangani oleh R. Sulwan selaku pihak yang mewakili Bank BTN Cab. Kendari bahwa setelah debitur menyelesaikan Kredit dan biaya biaya lain yang bersangkutan dengan perjanjian angsuran atas Rumah BTN terdakwa Ir.Meddy Marcella alias Meddy binti H.A.B Mamaesah maka akan diberikan sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) dari pihak Bank BTN Cab.Kendari, namun pihak Bank BTN Cab. Kendari menolak dan mengatakan bahwa telah menyerahkan sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) kepada pihak developer dalam hal ini terdakwa Ir.Meddy Marcella alias Meddy binti H.A.B





Mamaesah untuk dipecahkan (spitzing) dan diserahkan kepada pihak Debitur Rafiuddin dan kawan-kawan yang telah melunasi Kredit KPR BTN Meddy Brata Indah III melalui Bank BTN sesuai perjanjian antara terdakwa Ir. Meddy Marcella alias Meddy binti H.A.B Mamaesah dengan Pihak Bank BTN namun sampai saat ini Developer terdakwa Ir. Meddy Marcella alias Meddy binti H.A.B Mamaesah belum memecahkan (spitzing) sertifikat HGB untuk diserahkan kepada pihak Debitur melalui pihak bank BTN selaku kreditor untuk di serahkan kepada yang berhak dalam hal ini Saksi Korban Rafiuddin dan kawan-kawan dengan alasan bahwa terdakwa selaku developer atas nama terdakwa Ir.Meddy Marcella alias Meddy binti H.A.B Mamaesah belum menerima sertifikat HGB dari Bank BTN Cab. Kendari ternyata setelah dikonfirmasi oleh saksi korban Rafiuddin dan kawan-kawan ke Bank BTN Cab. Kendari, pihak bank mengatakan bahwa sertifikat HGB tersebut telah di serahkan kepada terdakwa Ir.Meddy Marcella alias Meddy binti H.A.B Mamaesah karena masih menjadi tanggung jawab Developer dalam hal ini terdakwa Ir.Meddy Marcella alias Meddy binti H.A.B Mamaesah untuk dipecahkan (spiltzing) sesuai perjanjian antara Developer terdakwa Ir. Meddy Marcella alias Meddy binti H.A.B Mamaesah dan Pihak Bank BTN Cab. Kendari, yang tertuang dalam berita acara penyerahan sertifikat dari Pihak Bank BTN Cab. Kendari kepada terdakwa Ir. Meddy Marcella alias Meddy binti H.A.B Mamaesah selaku Developer tertanggal 13 Maret 2008; -----

- Bahwa sesuai penyampaian dari Developer terdakwa Ir. Meddy Marcella alias Meddy binti H.A.B Mamaesah bahwa BTN tersebut telah memiliki fasilitas lengkap antara lain, Air bersih (PDAM), listrik, hal tersebut tertuang dalam formulir isian surat keterangan mengenai dan penjual rumah atau Developer yang akan di kaitkan dengan kredit, yang dikeluarkan oleh pihak Bank BTN Cab. Kendari namun setelah terjadi akad kredit antara pihak Bank BTN Cab. Kendari dan debitur kemudian di tempati oleh saksi korban Rafiuddin dan kawan-kawan ternyata tidak ada fasilitas yang dijanjikan oleh Developer Ir. Meddy Marcella alias Meddy binti H.A.B Mamaesah tersebut namun sekarang sudah ada fasilitas tersebut dipasangkan oleh terdakwa Ir. Meddy Marcella alias Meddy binti H.A.B Mamaesah (Developer) akan tetapi justru biaya pemasangan air dan listrik di lunasi oleh pemilik



rumah KPR BTN Meddy Brata indah III di Baubau yaitu Saksi Korban Rafiuddin dan kawan-kawan; -----

- Bahwa Terdakwa Ir. Meddy Marcella alias Meddy binti H.A.B Mamaesah pada tanggal 30 Maret 2012 membuat surat secara sepihak yang ditujukan kepada warga BTN Meddy Brata III yang isi surat tersebut "bagi warga yang belum melunasi rumah BTN milik saya (terdakwa Ir. Meddy Marcella alias Meddy binti H.A.B Mamaesah) dengan ini saya (terdakwa Ir. Meddy Marcella alias Meddy binti H.A.B Mamaesah) menawarkan jika ingin memperoleh hak-hak warga KPR BTN berupa Akta Jual Beli, pemecahan sertipikat induk saya memberikan solusi kepada warga KPR BTN untuk membayar Fynalti, sebesar Rp. 30.000.000 (tiga puluh juta rupiah) baik di cash maupun kredit ditambah biaya proses Rp. 7.500.000 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk informasi lebih lanjut hubungi saya (terdakwa Ir. Meddy Marcella alias Meddy binti H.A.B Mamaesah) dan apabila dalam jangka waktu 1 bulan terhitung mulai dari terbitnya surat ini Warga BTN belum juga beritikad baik maka untuk selanjutnya saya (terdakwa Ir. Meddy Marcella alias Meddy binti H.A.B Mamaesah) menetapkan harga rumah yang diberlakukan adalah sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah)". Karena terbitnya surat tersebut sehingga sudah ada kurang lebih 16 (enam belas) orang Warga BTN telah membayar uang kepada terdakwa Ir. Meddy Marcella alias Meddy binti H.A.B Mamaesah sebesar Rp. 37.000.000 (tiga puluh tujuh juta rupiah) padahal Isi surat tersebut tidak ada dalam kontrak perjanjian akad yang dilakukan di Hotel rajawali Kota Baubau pada tanggal 14 oktober 2005 dengan Hamid Prioegi, SH selaku PPAT, pihak Bank BTN selaku Kreditor dan terdakwa Ir. Meddy Marcella alias Meddy binti H.A.B Mamaesah selaku Developer dengan nomor perijinan kredit No. 00004-01-01-014636-9 yang ditandatangani oleh R. Sulwan selaku pihak yang mewakili Bank BTN Cab. Kendari atas perbuatan terdakwa Ir. Meddy Marcella alias Meddy binti H.A.B Mamaesah sehingga saksi korban atas nama Rafiuddin, Rahman Wabula, Sadidi S.Sos, Msi, Ahmad Guli Dan Eva Susanti merasa dirugikan sehingga para saksi korban melaporkan perkara ini ke pihak Kepolisian guna penyelidikan lebih lanjut. -----

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



- Bahwa barang bukti berupa -----
  1. 1 (satu) rangkap Perjanjian Kredit antara PT. Bank Tabungan Negara dan Rafiuddin No. 00004-01-01-014636-9, yang ditandatangani oleh Sulwan dan Rafiuddin tertanggal 14 Oktober 2005; -----
  2. 1 (satu) rangkap Perjanjian Kredit antara PT. Bank Tabungan Negara dan Eva Susanti No. 00019-01-02-000335-0, yang ditandatangani oleh Eva Susanti dan R. Ade Prawita tertanggal 22 Maret 2007; -----
  3. 1 (satu) rangkap Perjanjian Kredit antara PT. Bank Tabungan Negara dan Rahman Wabula No. 00004-01-01-014626-2, yang ditandatangani oleh Rahman Wabula dan Sulwan tertanggal 14 Oktober 2005; -----
  4. 1 (satu) rangkap Perjanjian Kredit antara PT. Bank Tabungan Negara Ahmad Guli No. 00004-01-01-014837-9, yang ditandatangani oleh Ahmad Guli dan Sulwan tertanggal 05 Desember 2005; -----
  5. 1 (satu) rangkap Perjanjian Kredit antara PT. Bank Tabungan Negara Sadidi No. 00019-01-02-000431-4, yang ditandatangani oleh Sadidi dan R.Ade Prawita tertanggal 21 Mei 2007; -----
  6. 1 rangkap formulir keterangan mengenai rumah dan penjual rumah/developer yang akan dikaitkan dengan kredit atas nama pemohon atau pembeli Rafiuddin yang ditandatangani oleh Ir. Meddy Marcella selaku Develpoer/penjual, tertanggal 20 september 2005; -----
  7. 1 rangkap formulir keterangan mengenai rumah dan penjual rumah/developer yang akan dikaitkan dengan kredit atas nama pemohon atau pembeli Sadidi S.Sos,M.Si yang ditandatangani oleh Ir. Meddy Marcella selaku Develpoer/penjual, tertanggal 20 Maret 2007; -----
  8. 1 rangkap formulir keterangan mengenai rumah dan penjual rumah/developer yang akan dikaitkan dengan kredit atas nama pemohon atau pembeli Ahmad,A.Md yang ditandatangani oleh Ir. Meddy Marcella selaku develpoer/penjual; -----
  9. 1 rangkap formulir keterangan mengenai rumah dan penjual rumah/developer yang akan dikaitkan dengan kredit atas nama pemohon atau pembeli Rahman Wabula,SP yang ditandatangani oleh Ir.Meddy Marcella selaku Develpoer/penjual, tertanggal 18 Agusutus 2005; -----



10. 1 (satu) rangkap Memo No 297/MKS.UT/KK/KDI/X/2005  
Perihal Pencairan Dana realisasi KGU atas nama Rahman  
Wabula dan Rafiuddin tertanggal 17 Oktober 2005 yang  
ditandatangani oleh Sulwan; -----

11. 1 (satu) rangkap Memo No. /KDR III/K-RSH/LA/V/2007  
Perihal Permohonan Pencairan dana realisasi PT. Batu  
Marupa Indah atas nama Sadidi tertanggal 28 Mei 2007  
yang ditandatangani oleh Nilo Tjondro. A; -----

12. 1 (satu) rangkap Memo No 001 /MKS.  
UT/KCP/KDI/XII/2005 Perihal Permohonan Pencairan Dana  
realisasi KGU atas nama Ahmad Guli tertanggal  
05 Desember 2005 yang ditandatangani oleh Sulwan; -----

13. 1 (satu) rangkap Memo No 49 /KDR. III/K-  
RSH/LA/III/2007 Perihal Permohonan Pencairan Dana  
realisasi PT.Batu Marupa Indah atas nama Eva Susanti  
tertanggal 28 Maret 2007 yang ditandatangani oleh Nilo  
Tjondro. A., disita oleh penyidik Polda Sultra sebagai  
barang bukti; -----

-----Perbuatan terdakwa Ir.Meddy Marcella alias Meddy binti  
H.A.B Mamaesah sebagaimana diatur dan diancam dalam ketentuan  
Pasal 378 KUHP; -----

----- ATAU -----

KEDUA; -----  
-----Bahwa terdakwa Ir.Meddy Marcella alias Meddy binti  
H.A.B Mamaesah pada tahun 2005 atau setidaknya-tidaknya pada  
suatu waktu di tahun 2005, bertempat di Kelurahan Bukit Wolio  
Indah Kecamatan Wolio Kota Baubau atau setidaknya-tidaknya pada  
suatru tempat dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Baubau,  
*dengan sengaja dan melawan hukum, memiliki barang sesuatu yang  
seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain yang ada  
dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan,* dengan uraian  
sebagai berikut : -----

- Berawal pada tahun 2005 ketika saksi Korban Rafiuddin dan kawan-kawan mendapat informasi dari teman saksi korban bahwa ada BTN Meddy Brata Indah III Type 45 yang akan dibangun di Km. 4 Kel. Bukit Wolio Indah Kec. Wolio Kota Baubau kemudian saksi korban mencari Brosur Penjualan BTN Meddy Brata indah III, setelah mendapatkan brosur tersebut, saksi korban langsung menuju ke lokasi pembangunan Perumahan BTN tersebut dan menemui para tukang (pekerja) BTN dan menanyakan kepada



tukang tentang prosedur pembelian KPR BTN tersebut kemudian saksi korban disarankan untuk menemui Developer atas nama terdakwa Ir. Meddy Marcella alias Meddy binti H.A.B Mamaesah, selanjutnya setelah beberapa hari kemudian saksi korban datang menemui terdakwa Ir. Meddy Marcella alias Meddy binti H.A.B Mamaesah di rumah terdakwa di Kel. Bonebone Kec. Betoambari Kota Baubau, setelah bertemu dengan Developer terdakwa Ir. Meddy Marcella alias Meddy binti H.A.B Mamaesah, terdakwa Ir. Meddy Marcella alias Meddy binti H.A.B Mamaesah menyarankan jika berminat membeli perumahan agar membayar uang tanda jadi sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) dan saat itu juga saksi korban langsung melakukan transfer sebesar Rp 8.500.000,- (delapan juta lima ratus ribu rupiah) melalui Bank BRI ke Nomor Rekening milik terdakwa dan pada hari itu juga saksi korban diberikan tanda bukti pembayaran dari terdakwa Ir. Meddy Marcella alias Meddy binti H.A.B Mamaesah selanjutnya terdakwa Ir. Meddy Marcella alias Meddy binti H.A.B Mamaesah memberitahukan kepada saksi korban bahwa dalam beberapa hari kedepan akan ada Pihak Bank BTN Kendari akan berkunjung ke Baubau untuk melaksanakan Perjanjian akad Kredit KPR BTN serta melakukan Wawancara, setelah beberapa hari kemudian saksi korban bersama teman saksi korban yang juga sama-sama User rumah BTN menuju ke Hotel Rajawali untuk melakukan Perjanjian Akad dengan Debitur pihak Bank BTN disaksikan oleh Notaris Hamid Prioege,SH selaku PPAT Kota Baubau; -----

- Bahwa sesuai dengan kontrak perjanjian akad yang dilakukan di Hotel Rajawali Kota Buabau pada tanggal 14 Oktober 2005 dengan Hamid Prioege,SH selaku PPAT, pihak Bank BTN selaku Kreditor dan terdakwa Ir. Meddy Marcella alias Meddy binti H.A.B Mamaesah dengan nomor perjanjian kredit No. 00004-01-01-014636-9 yang ditandatangani oleh R.Sulwan selaku pihak yang mewakili Bank BTN Cab.Kendari bahwa setelah debitur menyelesaikan kredit dan biaya-biaya lain yang bersangkutan dengan perjanjian angsuran atas rumah BTN terdakwa Ir. Meddy Marcella alias Meddy binti H.A.B Mamaesah maka akan diberikan sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) dari pihak Bank BTN Cabang Kendari namun pihak Bank BTN Cabang Kendari menolak dan mengatakan bahwa telah menyerahkan sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) kepada pihak developer dalam hal ini terdakwa Ir. Meddy Marcella alias Meddy binti H.A.B Mamaesah



untuk dipecahkan (splitzing) dan diserahkan kepada pihak debitur Bank BTN sebanyak 114 termasuk saksi korban Rafiuddin, Rahman Wabula, Ahmad Guli, Eva Susanti dan Sadidi, S.Sos, M.Si yang telah melunasi kredit kredit kPR BTN Meddy Brata Indah III melalui Bank BTN sesuai perjanjian antara terdakwa Ir. Meddy Marcella alias Meddy binti H.A.B Mamaesah dengan pihak Bank BTN namun sampai saat ini terdakwa Ir. Meddy Marcella alias Meddy binti H.A.B Mamaesah belum memecahkan (splitzing) sertifikat HGB untuk diserahkan kepada pihak debitur melalui pihak Bank BTN selaku kreditur untuk diserahkan kepada pihak yang berhak dalam hal ini saksi korban Rafiuddin dan kawan-kawan dengan alasan bahwa terdakwa selaku developer atas nama terdakwa Ir. Meddy Marcella alias Meddy binti H.A.B Mamaesah belum menerima sertifikat HGB dari Bank BTN Cabang Kendari ternyata setelah dikonfirmasi oleh saksi korban Rafiuddin dan kawan-kawan ke Bank BTN Cabang Kendari, pihak bank mengatakan bahwa sertifikat HGB tersebut telah diserahkan ke developer terdakwa Ir. Meddy Marcella alias Meddy binti H.A.B Mamaesah karena masih menjadi tanggung jawab developer terdakwa Ir. Meddy Marcella alias Meddy binti H.A.B Mamaesah untuk dipecahkan (splitzing) sesuai perjanjian antara developer terdakwa Ir. Meddy Marcella alias Meddy binti H.A.B Mamaesah dan pihak Bank BTN Cabang Kendari; -----

- Bahwa terdakwa Ir. Meddy Marcella alias Meddy binti H.A.B Mamaesah telah menerima agunan kredit berupa sertifikat induk HGB Nomor 43 dan Nomor 44 pada tanggal 13 Maret 2008 dari pihak Bank BTN selaku kreditur untuk displitzing sesuai perjanjian antara developer dengan pihak Bank BTN namun terdakwa Ir. Meddy Marcella alias Meddy binti H.A.B Mamaesah tidak memecahkan (splitzing) sertifikat induk HGB Nomor 43 dan Nomor 44 untuk diserahkan kembali ke pihak Bank BTN dengan alasan yang tidak jelas, atas perbuatan terdakwa Ir. Meddy Marcella alias Meddy binti H.A.B Mamaesah sehingga saksi korban atas nama Rafiuddin, Rahman Wabula, Sadidi S.Sos, Msi, Ahmad Guli Dan Eva Susanti merasa dirugikan sehingga para saksi korban melaporkan perkara ini ke pihak Kepolisian guna penyelidikan lebih lanjut; -----
- Bahwa barang bukti berupa -----
  - 1.1 (satu) lembar kuitansi biaya registrasi rumah pada Perumahan Medibrata Indah III senilai Rp 200.000,- yang





- diterima oleh Ir. Meddy Marcella, tertanggal 19 Agustus 2005; -----
- 2.1 (satu) lembar kuitansi biaya biaya proses bank pada perumahan Medibarata Indah III senilai Rp 2.000.000,- yang diterima oleh Ir. Meddy Marcella yang diserahkan oleh Rafiuddin, tertanggal 17 November 2005; -----
- 3.1 (satu) lembar kuitansi cicilan bulan April tahun 2006 senilai Rp 598.000,- yang diterima oleh Ir. Meddy Marcella yang diserahkan oleh Rafiuddin, tertanggal 21 April 2006; -----
- 4.1 (satu) lembar kuitansi pelunasan cicilan bulan Desember tahun 2005 senilai Rp 598.000,- yang diterima oleh Ir. Meddy Marcella yang diserahkan oleh RAFIUDDIN, tertanggal 15 Desember 2005; -----
- 5.42 (empat puluh dua lembar) slip pembayaran angsuran bulanan Rafiuddin kepada Bank BTN Cab. Kendari yang di kirim melalui kantor Pos Indonesia Cab. Baubau; -----
- 6.8 (delapan) lembar formulir penyeteroran kepada Bank BTN Cabang Kendari dari Rafiuddin; -----
- 7.39 (tiga puluh sembilan lembar) slip pembayaran angsuran dari Rahman Wabula kepada Bank BTN Cab. Kendari yang dikirim melalui kantor pos Cabang baubau; -----
- 8.1 (satu) lembar Rincian pelunasan dipercepat yang dikeluarkan oleh Bank Tabungan Negara yang ditujukan kepada Rahman Wabula, tertanggal 04 Juli 2014; -----
- 9.2 (dua) lembar salinan Rekening koran KPR An. Rahman Wabula yang dikeluarkan oleh Bank Tabungan Negara Cabang kendari, tertanggal 16 Juni 2014; -----
- 10.1 (satu) lembar kuitansi uang registrasi pada perumahan Medy Brata Indah III senilai Rp 200.000,- dari La Yubi (orang tua Rahman Wabula) yang diterima oleh Ir. Meddy Marcella, tertanggal 29 Juli 2005; -----
- 11.1 (satu) lembar Tanda terima uang dari La YUBI (orang tua Rahman Wabula) senilai Rp 5.000.000,- diterima oleh Ir. Meddy Marcella selaku penjual; -----
- 12.1 (satu) lembar Surat yang dikeluarkan Bank Tabungan Negara Cabang Kendari No 653 / S/KDR.III/LS-MCLU/VII/20015 dan lampiran rekening koran, perihal Keterangan lunas, tertanggal 01 Juli 2015, atas nama Eva Susanti; -----
- 13.1 (satu) lembar kuitansi pelunasan uang muka perumahan BPHTB, proses Bank senilai Rp 5.600.000,- dari Eva



Susanti yang diterima oleh Ir. Meddy Marcella tertanggal 31 Januari 2007; -----

14.1 (satu) lembar tanda terima uang tanda jadi pembelian rumah senilai Rp 10.000.000,- dari Rahmat Karton (suami Eva Susanti) yang diterima oleh Ir. Meddy Marcella, tertanggal 17 Januari 2007; -----

15.15 (lima belas) lembar slip pembayaran angsuran dari Eva Susanti kepada Bank BTN Cab. Kendari yang dikirim melalui kantor pos Cabang Baubau; -----

16.1 (satu) lembar Surat yang dikeluarkan Bank Tabungan Negara Cabang Kendari No 653 / S/KDR.III/LS-MCLU/VII/20015 dan lampiran rekening koran, perihal Keterangan lunas, tertanggal 01 Juli 2015 atas nama Sadidi, Sos,M.Si.; -----

17.1 (satu) lembar kuitansi kuitansi penyerahan uang dari Pak Ahmad senilai Rp. 3.000.000,- untuk biaya proses rumah yang diterima oleh Ir. Meddy Marcella, tertanggal 14 Oktober 2005; -----

18.1 (satu) lembar kuitansi kuitansi penyerahan uang dari Pak Ahmad senilai Rp. 200.000,- untuk biaya adminitrasi rumah yang diterima oleh Ir. Meddy Marcella, tertanggal 29 September 2005; -----

19.1 (satu) lembar kuitansi kuitansi penyerahan uang dari Pak Ahmad senilai Rp.2.500.000,- tambahan uang muka perumahan yang diterima oleh Ir. Meddy Marcella, tertanggal 29 September 2005; -----

20.13 (tiga belas) lembar slip pembayaran angsuran dari AHMAD GULI kepada Bank BTN Cab. Kendari yang dikirim melalui kantor pos Cabang Baubau; -----

21.1 (satu) lembar Rincian Pelunasan yang dikeluarkan oleh Bank Tabungan Negara Cabang Kendari atas nama Ahmad Guli, tertanggal 23 Juli 2009; -----

22.1 (satu) lembar tanda terima uang tanda jadi atas pembelian 1 (satu) unit rumah senilai Rp 5.000.000,- dari AHMAD GULI selaku pembeli dan diterima oleh Ir.Meddy Marcella selaku penjual, tertanggal 29 September 2005; --

-----Perbuatan terdakwa Ir.Meddy Marcella alias Meddy binti H.A.B Mamaesah sebagaimana diatur dan diancam dalam ketentuan Pasal 372 KUHP. -----

Disclaimer

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



-----Menimbang, bahwa untuk membuktikan dakwaannya, Jaksa Penuntut Umum dalam persidangan telah menghadirkan saksi-saksi yang pada pokoknya masing-masing menerangkan sebagai berikut :

**1. RAFIUDDIN** (disumpah), yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut : -----

- Bahwa saksi kenal dengan terdakwa, akan tetapi tidak mempunyai hubungan keluarga dengan terdakwa baik sedarah maupun semenda serta tidak mempunyai hubungan pekerjaan dengan terdakwa; -----
- Bahwa saksi mengerti dihadapkan pada persidangan ini sehubungan dengan adanya masalah penipuan dan penggelapan yang dilakukan oleh terdakwa terhadap saksi; -----
- Bahwa yang digelapkan oleh terdakwa adalah sertifikat; --
- Bahwa awalnya pada tahun 2005, saksi mendapat informasi adanya pembangunan Perumahan Medibrata Indah III di Kilometer 4 Kelurahan Bukit Wolio Indah Kecamatan Wolio Kota Baubau, selanjutnya saksi mencari brosur dan meninjau lokasi dan atas informasi dari tukang di lokasi pembangunan perumahan, saksi menemui terdakwa selaku developer; -----
- Bahwa didalam brosur tersebut dijelaskan bahwa rumah BTN tipe 45 fasilitas yang disediakan yaitu air, listrik, termasuk sertifikat; -----
- Bahwa beberapa hari kemudian saksi menemui terdakwa di rumahnya, selanjutnya terdakwa menyampaikan bahwa harga tunai rumah tipe 45 adalah Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) jika berminat harus membayar uang tanda jadi Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah); -----
- Bahwa setelah berdiskusi dengan istri saksi atas nama Wa Ode Musrifa Ulu saksi kembali menemui terdakwa dan menyampaikan bahwa saksi akan membeli satu unit rumah type 45 di Perumahan Medibrata Indah III dengan cara dicicil atau dikredit, selanjutnya terdakwa meminta saksi mentransfer uang tanda jadi sebesar Rp.8.500.000,- (delapan juta lima ratus ribu rupiah) ke rekening terdakwa di Bank BRI atas nama terdakwa; -----
- Bahwa terdakwa juga menjelaskan apabila kredit lunas, maka sertifikat hak guna bangunan (HGB) atas nama saksi dapat diambil di Bank BTN Cabang Kendari; -----



- Bahwa berselang beberapa hari kemudian saksi bersama beberapa calon pembeli lainnya dikumpulkan di Hotel Rajawali Kota Baubau dan yang hadir dalam pertemuan tersebut yaitu Sulwan dan Zulkifli Muthaher dari Bank BTN, Hamid Prioegi selaku notaris dan terdakwa selaku developer. Setelah diwawancarai, saksi menandatangani perjanjian akad kredit dengan Bank BTN; -----
- Bahwa sehari setelah penandatanganan akad kredit, saksi menandatangani berkas akte jual beli yang menurut penyampaian notaris Hamid Prioegi dapat diambil di Bank BTN setelah saksi melunasi angsuran kredit; -----
- Bahwa jumlah kredit yang saksi angsur adalah sebesar Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) dengan angsuran per bulan Rp. 597.900,- (lima ratus sembilan puluh tujuh ribu sembilan ratus rupiah) selama 180 (seratus delapan puluh) bulan; -----
- Bahwa saksi membayar angsuran per bulan melalui kantor pos dan Bank BTN hingga kemudian pada sekitar bulan Mei 2011 saksi melunasi pembayaran kredit saksi dengan membayar uang sejumlah Rp. 4.377.635,- (empat juta tiga ratus tujuh puluh tujuh ribu enam ratus tiga puluh lima ribu rupiah); -----
- Bahwa pada sekitar tahun 2012, saksi menerima surat yang ditandatangani terdakwa yang pada pokoknya menawarkan kepada saksi dan para pembeli lainnya bahwa jika ingin memperoleh hak-haknya yaitu akte jual beli dan pemecahan sertifikat harus membayar pinalty Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) dan biaya administrasi Rp. 7.500.000,- (tujuh juta lima ratus ribu rupiah), apabila dalam jangka waktu sebulan tidak diindahkan maka harga rumah akan dinaikkan menjadi Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah); -----
- Bahwa saat itu saksi tidak mengindahkan surat tersebut sebab saksi telah melunasi angsuran kredit saksi pada bulan Mei 2011 di Bank BTN Cabang Kendari dan hal tersebut tidak diatur dalam perjanjian kredit antara saksi selaku debitur dengan Bank BTN Cabang Kendari; ----
- Bahwa hingga saat ini saksi belum menerima sertifikat HGB meskipun telah melunasi angsuran kredit BTN pada bulan Mei 2011 dengan membayar biaya pelunasan sebesar Rp. 4.377.635,- (empat juta tiga ratus tujuh puluh tujuh

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



ribu enam ratus tiga puluh lima rupiah) dan saksi merasa ditipu ; -----

- Bahwa dalam perjanjian akad kredit dijelaskan bahwa yang akan memberikan sertifikat HGB adalah Bank BTN, namun saksi sudah menanyakannya kepada Bank BTN, akan tetapi pihak Bank BTN malah menyuruh saksi tanyakan kepada terdakwa selaku Developer ; -----
- Bahwa kemudian saksi tanyakan kepada terdakwa tentang hal tersebut dan terdakwa bilang bahwa sertifikat ada di Bank BTN namun saksi tidak kembali menanyakan kepada Bank BTN karena saksi merasa dipimpong ; -----
- Bahwa setahu saksi, terdakwa menguasai sertifikat induk sejak tahun 2008 namun belum dipecahkan dan malah dijadikan alat untuk menakut-nakuti saksi dan pembeli lainnya untuk membayar pinalty dan biaya tambahan secara sepihak; -----
- Bahwa ketika menempati rumah yang saksi beli fasilitasnya tidak sesuai dengan apa yang tercantum dalam brosur dan penjelasan terdakwa yaitu listrik dan air tidak terpasang, fasilitas tersebut baru terpasang atas usaha dan inisiatif saksi; -----
- Bahwa saksi tahu ada penyitaan uang KPR BTN sekitar Rp. 550.000.000,- (lima ratus lima puluh juta rupiah) oleh Polres Baubau terkait laporan terdakwa mengenai penggelapan yang diduga dilakukan oleh Bank BTN; -----
- Bahwa saksi tahu terdakwa pernah menggugat perdata Bank BTN namun tidak tahu hasilnya; -----
- Bahwa saksi merasa dirugikan karena meskipun telah melunasi KPR pada Bank BTN namun saksi tidak mendapatkan sertifikat sebagaimana yang dijanjikan terdakwa; -----
- Bahwa sampai sekarang rumah saksi belum mempunyai sertifikat atas nama saksi sendiri dan yang menempati rumah tersebut adalah saksi sendiri; -----
- Bahwa sepengetahuan saksi bahwa rumah yang dibangun di BTN tersebut sekitar 144 (seratus empat puluh empat) unit; -----
- Bahwa saksi akad kredit pada tahun 2005 ; -----
- Bahwa sampai saat ini tidak ada upaya terdakwa selaku developer untuk menyelesaikan masalah ini; -----

Atas keterangan saksi tersebut, Terdakwa menyatakan keberatannya bahwa yang punya kewenangan memberikan



sertifikat adalah Bank BTN dan yang saksi lunasi adalah kredit ke Bank BTN sementara harga rumah terdakwa saksi belum lunasi; -----

**2. EVA SUSANTI, S.H.** (disumpah), yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut : -----

- Bahwa saksi kenal dengan terdakwa, akan tetapi tidak mempunyai hubungan keluarga dengan terdakwa baik sedarah maupun semenda serta tidak mempunyai hubungan pekerjaan dengan terdakwa; -----
- Bahwa saksi mengerti dihadapkan pada persidangan ini sehubungan dengan adanya masalah penipuan dan penggelapan yang dilakukan oleh terdakwa terhadap saksi; -----
- Bahwa menurut saksi yang digelapkan oleh terdakwa adalah sertifikat; -----
- Bahwa awalnya sekitar bulan Januari 2007, saksi mendapat informasi bahwa adanya pembangunan Perumahan Medibrata Indah III di Kilometer 4 Kelurahan Bukit Wolio Indah Kecamatan Wolio Kota Baubau, selanjutnya saksi bersama suami saksi yaitu Rahmat Kartono menemui terdakwa dirumahnya untuk menanyakan perumahan tersebut selanjutnya menyerahkan pembayaran uang muka perumahan Medibrata Indah III sebesar Rp. 12.200.000,- (dua belas juta dua ratus ribu rupiah), kemudian pada tanggal 31 Januari 2007, saksi bersama suami saksi kembali menemui terdakwa untuk melunasi uang muka BPHTB dan proses bank senilai Rp. 5.600.000,- (lima juta enam ratus ribu rupiah); -----
- Bahwa saat itu saksi tidak mendapat brosur tentang pembangunan BTN tersebut, namun menurut penjelasan terdakwa bahwa nantinya akan disediakan fasilitas berupa air, listrik termasuk IMB dan sertifikat; -----
- Bahwa harga rumah type 45 yang ditawarkan oleh terdakwa adalah Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) apabila dibayar tunai dan dapat diangsur melalui KPR BTN; -----
- Bahwa pada tanggal 22 Maret 2007, saksi menandatangani akad kredit dengan Bank BTN bertempat di Hotel Rajawali Baubau, hadir pada saat itu terdakwa dan Ade Prawita selaku Kepala Cabang Bank BTN Kendari; -----





- Bahwa dalam perjanjian akad kredit tersebut menjelaskan bahwa apabila kredit telah dilunasi, maka saksi akan mendapatkan sertifikat; -----
- Bahwa saksi melakukan perjanjian akad kredit dengan Bank BTN dan saksi tidak pernah melakukan perjanjian akad kredit dengan terdakwa; -----
- Bahwa saksi membeli rumah type 45 di BTN Medibrata Indah III Blok D Nomor 1 secara kredit dengan angsuran Rp. 490.900,- (empat ratus sembilan puluh ribu sembilan ratus rupiah) per bulan selama 120 (seratus dua puluh) bulan; -----
- Bahwa saksi membayar cicilan pertama rumah tersebut pada bulan April 2007 hingga kemudian pada tanggal 19 Oktober 2011 saksi melunasi dengan melakukan pembayaran pada Bank BTN Cabang Kendari sebesar Rp. 32.002.086,- (tiga puluh dua juta dua ribu delapan puluh enam rupiah); -----
- Bahwa setelah melunasi KPR, saksi menanyakan ke pihak Bank BTN mengenai sertifikat sebagaimana yang dijanjikan oleh terdakwa sebelum menandatangani akad kredit, namun oleh pihak BTN Cabang Kendari dijelaskan bahwa sertifikatnya kolektif dan akan dibagikan apabila pengurusannya selesai dimana untuk lebih jelasnya silahkan berhubungan dengan developer, namun saksi tidak pernah bertemu dengan terdakwa karena susah dihubungi sehingga tidak ada kejelasan; -----
- Bahwa pada tahun 2012 saksi pernah menerima surat selebaran yang ditandatangani terdakwa yang pada pokoknya menawarkan kepada saksi dan para pembeli lainnya bahwa jika ingin memperoleh hak-haknya yaitu akte jual beli dan pemecahan sertifikat harus membayar pinalty Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) dan biaya administrasi Rp. 7.500.000,- (tujuh juta lima ratus ribu rupiah), yang apabila dalam jangka waktu sebulan tidak diindahkan, maka harga rumah akan dinaikkan menjadi Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah); -----
- Bahwa saat itu Saksi tidak mengindahkan surat tersebut sebab saksi telah melunasi angsuran kredit saksi pada bulan Oktober 2011 di Bank BTN Cabang Kendari dan hal tersebut tidak diatur dalam perjanjian kredit antara saksi selaku debitur dengan Bank BTN Cabang Kendari; ----

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



- Bahwa saksi pernah melaporkan tentang selebaran tersebut, namun menurut penyampaian dari pihak Bank BTN jangan dihiraukan; -----
  - Bahwa hingga saat ini saksi belum menerima sertifikat sebagaimana yang dijanjikan terdakwa; -----
  - Bahwa sertifikat induk berada dalam penguasaan terdakwa namun belum dipecahkan dan dijadikan alat untuk menakuti saksi dan pembeli lainnya untuk membayar pinalty dan biaya tambahan secara sepihak sebagaimana isi selebaran; -----
  - Bahwa saksi tahu ada penyitaan uang KPR BTN sekitar lima ratus juta rupiah oleh Polres Baubau terkait laporan terdakwa mengenai penggelapan yang diduga dilakukan oleh Bank BTN; -----
  - Bahwa saksi tahu terdakwa pernah menggugat perdata Bank BTN namun tidak tahu hasilnya; -----
  - Bahwa selain saksi, ada banyak pembeli yang telah melunasi KPR di Bank BTN namun belum mendapatkan sertifikat sebagaimana yang dijanjikan terdakwa antara lain Rafiuddin, Rahman Wabula, Sadidi dan Ahmad Guli; ---
  - Bahwa untuk fasilitas air dan listrik memang terdakwa yang pasang, namun saksi harus membayar biaya tambahan sebesar Rp. 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah), namun yang tertulis didalam kwitansi sebesar Rp. 750.000,- (tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) dan menurut terdakwa uang sebesar Rp. 750.000,- (tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) tersebut nantinya akan dikembalikan namun sampai sekarang uang tersebut belum dikembalikan; -----
  - Bahwa saksi merasa dirugikan karena meskipun telah melunasi KPR pada Bank BTN, namun saksi tidak mendapatkan sertifikat sebagaimana yang dijanjikan terdakwa; -----
  - Bahwa sampai sekarang saksi belum pernah melihat sertifikat; -----
  - Bahwa sampai sekarang saksi menguasai rumah tersebut; ---
- Atas keterangan saksi tersebut, Terdakwa menyatakan keberatannya bahwa yang punya kewenangan memberikan sertifikat adalah Bank BTN dan yang saksi lunasi adalah kredit ke Bank BTN sementara harga rumah terdakwa, saksi belum lunasi; -----

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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



3. **RAHMAN WABULA** (disumpah), yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut : -----

- Bahwa saksi kenal dengan terdakwa, akan tetapi tidak mempunyai hubungan keluarga dengan terdakwa baik sedarah maupun semenda serta tidak mempunyai hubungan pekerjaan dengan terdakwa; -----
- Bahwa saksi mengerti dihadapkan pada persidangan ini sehubungan dengan adanya masalah penipuan dan penggelapan yang dilakukan oleh terdakwa terhadap saksi; -----
- Bahwa menurut saksi yang digelapkan oleh terdakwa adalah sertifikat; -----
- Bahwa awalnya sekitar bulan Juni 2005, saksi bertemu dengan terdakwa di lokasi pembangunan Perumahan Medibrata Indah III yang terletak di Kilometer 4 Kelurahan Bukit Wolio Indah Kecamatan Wolio Kota Baubau dan saat itu terdakwa menyampaikan kepada saksi, *"ini rumah bagus tipe 45 tunggal, kayunya bagus, air dan listrik akan dipasang semua. Dapat dicicil melalui Bank BTN dan apabila lunas akan memperoleh sertifikat."*; -----
- Bahwa atas penyampaian tersebut, saksi pun tertarik dan atas petunjuk dari terdakwa, maka saksi bersama orang tua saksi yang bernama La Yubi mentransfer uang sebesar Rp. 5.200.000,- (lima juta dua ratus ribu rupiah) ke rekening terdakwa dan selanjutnya pada sekitar bulan Agustus 2015, orang tua saksi menyerahkan pembayaran uang muka sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) kepada Yuliana selaku Marketing BTN Medibrata Indah III; -----
- Bahwa pada tanggal 14 Oktober 2005, saksi melakukan akad kredit di Hotel Rajawali Baubau, yang hadir antara lain Zulwan dari Bank BTN; -----
- Bahwa dalam perjanjian akad kredit tersebut menjelaskan bahwa apabila kredit telah dilunasi, maka saksi akan mendapatkan sertifikat; -----
- Bahwa saksi melakukan perjanjian akad kredit dengan Bank BTN dan saksi tidak pernah melakukan perjanjian akad kredit dengan terdakwa; -----
- Bahwa angsuran KPR BTN saksi adalah Rp. 689.700,- (enam ratus delapan puluh sembilan ribu tujuh ratus rupiah) selama 120 (seratus dua puluh) bulan; -----
- Bahwa pada sekitar tahun 2012, saksi menerima surat yang ditandatangani terdakwa yang pada pokoknya menawarkan



kepada saksi dan para pembeli lainnya apabila ingin memperoleh hak-haknya yaitu akte jual beli dan pemecahan sertifikat harus membayar pinalty Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) dan biaya administrasi Rp. 7.500.000,- (tujuh juta lima ratus ribu rupiah), yang apabila dalam jangka waktu sebulan tidak diindahkan, maka harga rumah akan dinaikkan menjadi Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah); -----

- Bahwa saat itu saksi tidak mengindahkan surat tersebut sebab saksi telah melunasi angsuran kredit saksi pada bulan Juli 2014 di Bank BTN Cabang Kendari dan hal tersebut tidak diatur dalam perjanjian kredit antara saksi selaku debitur dengan Bank BTN Cabang Kendari; ----
- Bahwa pada tanggal 04 Juli 2014 saksi melunasi KPR di Bank BTN Cabang Kendari dengan membayar biaya pelunasan sebesar Rp. 9.716.574,- (*sembilan juta tujuh ratus enam belas ribu lima ratus tujuh puluh empat rupiah*); -----
- Bahwa saksi lalu menanyakan sertifikat rumah saksi sebagaimana yang dijanjikan terdakwa tersebut di Bank BTN namun oleh customer service yang saksi tidak ingat namanya dijawab bahwa sertifikat ada dalam penguasaan pengembang yaitu terdakwa dan bermasalah namun saksi belum sempat konfirmasi ke Doveloper/terdakwa dan saksi lalu mencari tahu mengenai kebenaran informasi tersebut sebab setahu saksi sertifikat telah dijaminakan sebelum akad kredit; -----
- Bahwa setahu saksi dalam Pasal 17 butir 2 perjanjian kredit yang saksi tandatangani selaku debitur diterangkan bahwa terhadap surat / dokumen atas rumah yang dibeli dengan kredit Bank antara lain namun tidak terbatas pada sertifikat tanah, IMB dan lain-lain. Bank tidak bertanggungjawab terhadap penyelesaiannya. Penyelesaian terhadap surat / dokumen tersebut merupakan tanggung jawab penjual / pengembang; -----
- Bahwa hingga saat ini saksi belum menerima sertifikat sebagaimana yang dijanjikan terdakwa dan dari penyampaian terdakwa dalam sebuah acara halal bihalal di BTN Medibrata Indah III dan pengakuan dari pihak BTN, saksi mengetahui bahwa sertifikat induk ternyata berada dalam penguasaan terdakwa namun belum dipecahkan dan dijadikan alat untuk menakut-nakuti saksi dan pembeli lainnya untuk membayar pinalty dan biaya tambahan secara sepihak; -----



- Bahwa ketika menempati rumah yang saksi beli fasilitasnya tidak sesuai dengan apa yang tercantum dalam brosur dan penjelasan terdakwa yaitu listrik dan air tidak terpasang; -----
  - Bahwa fasilitas air dan listrik baru terpasang pada Tahun 2010 atas usaha dan inisiatif saksi; -----
  - Bahwa saksi pernah dijanjikan oleh terdakwa bahwa untuk pemasangan air dan listrik tidak ada biaya tambahan; ----
  - Bahwa saksi tahu ada penyitaan uang KPR BTN sekitar lima ratus juta rupiah oleh Polres Baubau terkait laporan terdakwa mengenai penggelapan yang diduga dilakukan oleh Bank BTN; -----
  - Bahwa saksi tahu terdakwa pernah menggugat perdata Bank BTN namun tidak tahu hasilnya; -----
  - Bahwa saksi merasa dirugikan karena meskipun telah melunasi KPR pada Bank BTN namun saksi tidak mendapatkan sertifikat sebagaimana yang dijanjikan terdakwa; -----
  - Bahwa sampai sekarang saksi belum pernah melihat sertifikat; -----
  - Bahwa sampai sekarang saksi menguasai rumah tersebut; ---
- Atas keterangan saksi tersebut, Terdakwa menyatakan keberatannya bahwa yang punya kewenangan memberikan sertifikat adalah Bank BTN dan yang saksi lunasi adalah kredit ke Bank BTN sementara harga rumah terdakwa saksi belum lunasi ; -----

**4. SADIDI, S. Sos, M. Si** (disumpah), yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut : -----

- Bahwa saksi kenal dengan terdakwa, akan tetapi tidak mempunyai hubungan keluarga dengan terdakwa baik sedarah maupun semenda serta tidak mempunyai hubungan pekerjaan dengan terdakwa; -----
- Bahwa saksi mengerti dihadapkan pada persidangan ini sehubungan dengan adanya masalah penipuan dan penggelapan yang dilakukan oleh terdakwa terhadap saksi; -----
- Bahwa menurut saksi yang digelapkan oleh terdakwa adalah sertifikat; -----
- Bahwa awalnya pada tahun 2005, saksi mendapat brosur adanya pembangunan perumahan di Kilometer 4 Kelurahan Bukit Wolio Indah Kecamatan Wolio Kota Baubau kemudian saksi kerumah terdakwa dan selanjutnya terdakwa mengajak



- saksi kelokasi pembangunan perumahan tersebut sambil menunjukkan brosur Perumahan Medibrata Indah III; -----
- Bahwa setelah mengecek lokasi dimaksud, saksi lalu menemui terdakwa dan menyerahkan uang muka sebesar Rp. 13.700.000,- (tiga belas juta tujuh ratus ribu rupiah) yang diterima langsung oleh terdakwa, selanjutnya terdakwa menyampaikan bahwa pembayaran tersebut sudah meliputi biaya administrasi BPHTB, pemecahan sertifikat dan pembuatan akta jual beli; -----
  - Bahwa berdasarkan brosur yang diperlihatkan kepada saksi, fasilitas rumah dalam keadaan lengkap antara lain listrik 900 watt dan air PDAM, namun kenyataannya setelah saksi melunasi kredit rumah tersebut semua fasilitas tersebut tidak ada; -----
  - Bahwa pada tanggal 21 Mei 2007, saksi menandatangani akad kredit dengan pihak Bank BTN di Hotel Rajawali, yang hadir antara lain terdakwa, dan perwakilan Bank BTN Cabang Kendari bernama Pak Ade tetapi saksi tidak tahu apa jabatannya dan saat itu tidak dihadiri oleh Notaris dan saksi pernah bertanya kenapa tidak ada Notaris yang hadir dan saat itu terdakwa menyampaikan nanti terdakwa yang urus; -----
  - Bahwa dalam perjanjian akad kredit tersebut menjelaskan bahwa apabila kredit telah dilunasi, maka saksi akan mendapatkan sertifikat dan yang akan memberikan sertifikat adalah Bank BTN; -----
  - Bahwa dalam perjanjian tersebut tidak ada tanda tangan terdakwa; -----
  - Bahwa angsuran KPR saksi Rp. 283.500,- (dua ratus delapan puluh tiga ribu lima ratus rupiah) per bulan selama 120 (seratus dua puluh) bulan; -----
  - Bahwa setiap bulannya saksi membayar angsuran melalui Kantor Pos dan Bank BTN dan saksi tidak pernah membayar angsuran melalui terdakwa; -----
  - Bahwa saksi menempati rumah di BTN Medibrata Blok G No.1;
  - Bahwa pada sekitar bulan Juli tahun 2012, saksi melunasi KPR dan segera ke Bank BTN Cabang Kendari untuk mempertanyakan sertifikat perumahan sebagaimana yang dijanjikan terdakwa namun pihak Bank BTN mengatakan bahwa sertifikat berada dalam penguasaan terdakwa selaku pengembang/developer; -----





- Bahwa selanjutnya saksi menemui terdakwa, namun terdakwa menyampaikan kepada saksi bahwa ia tidak ada urusan dengan Bank BTN dan jika ingin mendapatkan sertifikat, saksi harus bayar kepada terdakwa namun waktu itu nominalnya belum disebutkan; -----
- Bahwa selanjutnya saksi menerima surat somasi yang ditandatangani oleh terdakwa yang pada pokoknya menawarkan kepada saksi dan para pembeli lainnya bahwa jika ingin memperoleh hak-haknya yaitu akte jual beli dan pemecahan sertifikat harus membayar pinalty Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) dan biaya administrasi Rp. 7.500.000,- (tujuh juta lima ratus ribu rupiah), apabila dalam jangka waktu sebulan tidak diindahkan maka harga rumah akan dinaikkan menjadi Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah); -----
- Bahwa saat itu saksi tidak mengindahkan surat tersebut sebab saksi telah melunasi angsuran kredit saksi pada bulan Juli 2012 di Bank BTN Cabang Kendari dan hal tersebut tidak diatur dalam perjanjian kredit antara saksi selaku debitur dengan Bank BTN Cabang Kendari; ----
- Bahwa atas surat somasi yang dilayangkan oleh terdakwa tersebut, saksi pernah mengkonfirmasi hal tersebut kepada Bank BTN namun oleh pihak Bank BTN yang saksi temui yaitu bernama Pak Zul menyampaikan jangan dihiraukan ; -----
- Bahwa setahu saksi dalam Pasal 17 butir 2 perjanjian kredit yang saksi tandatangani selaku debitur diterangkan bahwa terhadap surat / dokumen atas rumah yang dibeli dengan kredit Bank antara lain namun tidak terbatas pada sertifikat tanah, IMB dan lain-lain. Bank tidak bertanggungjawab terhadap penyelesaiannya. Penyelesaian terhadap surat / dokumen tersebut merupakan tanggung jawab penjual / pengembang; -----
- Bahwa semenjak melunasi harga satu unit rumah type 45 di BTN Medibrata Indah III pada Juli 2012 hingga saat ini saksi belum menerima sertifikat; -----
- Bahwa saksi tidak tahu menahu kalau Bank BTN belum menyelesaikan kewajibannya kepada terdakwa; -----
- Bahwa setahu saksi sertifikat induk masih dipegang terdakwa dan belum dipecah-pecah sesuai jumlah perumahan yang dibangun; -----
- Bahwa saksi tahu ada penyitaan uang KPR BTN sekitar lima ratus juta rupiah oleh Polres Baubau terkait laporan



terdakwa mengenai penggelapan yang diduga dilakukan oleh Bank BTN; -----

- Bahwa saksi tahu terdakwa pernah menggugat perdata Bank BTN, namun tidak tahu hasilnya; -----
  - Bahwa selain saksi, ada banyak pembeli yang telah melunasi KPR di Bank BTN, namun belum mendapatkan sertifikat sebagaimana yang dijanjikan terdakwa antara lain Rafiuddin, Rahman Wabula, Sadidi dan Ahmad Guli; ---
  - Bahwa untuk pemasangan listrik saksi membayar biaya tambahan kepada terdakwa Rp. 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) namun di kwitansi hanya tertera Rp. 750.000,- (tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) dan untuk air PDAM terpasang atas usaha dan insitif saksi sendiri; -----
  - Bahwa saksi merasa dirugikan karena meskipun telah melunasi KPR pada Bank BTN namun saksi tidak mendapatkan sertifikat sebagaimana yang dijanjikan terdakwa; -----
- Atas keterangan saksi tersebut, Terdakwa menyatakan keberatannya bahwa yang punya kewenangan memberikan sertifikat adalah Bank BTN dan yang saksi lunasi adalah kredit ke Bank BTN sementara harga rumah terdakwa saksi belum lunasi ; -----

**5. RAHMAT KARTONO, ST** (disumpah), yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut : -----

- Bahwa saksi kenal dengan terdakwa, akan tetapi tidak mempunyai hubungan keluarga dengan terdakwa baik sedarah maupun semenda serta tidak mempunyai hubungan pekerjaan dengan terdakwa; -----
- Bahwa saksi mengerti dihadapkan pada persidangan ini sehubungan dengan adanya masalah penipuan dan penggelapan yang dilakukan oleh terdakwa terhadap saksi; -----
- Bahwa menurut saksi yang digelapkan oleh terdakwa adalah sertifikat; -----
- Bahwa awalnya pada tahun 2007, saksi mendapat informasi dari teman mengenai pembangunan perumahan BTN Medibrata Indah III type 45 yang terletak di Kilometer 4 Kelurahan Bukit Wolio Indah Kecamatan Wolio Kota Baubau dan berselang 2 (dua) minggu kemudian saksi bersama isteri saksi yaitu Eva Susanti,SH. menemui terdakwa dirumahnya



- sehubungan dengan rencana saksi membeli satu unit rumah type 45 di BTN Medibrata Indah III tersebut; -----
- Bahwa saat itu terdakwa menyampaikan kepada saksi bahwa fasilitas yang akan dijanjikan adalah air, listrik, IMB, dan setelah lunas nanti akan diberikan sertifikat; -----
  - Bahwa atas penjelasan terdakwa tersebut, saksi bersama istri saksi setuju untuk mengambil 1 (satu) unit BTN dan sebagai tanda jadi dan pada tanggal 17 Januari 2007 saksi membayar Rp. 12.200.000,- (dua belas juta dua ratus ribu rupiah) yang diterima langsung oleh terdakwa; -----
  - Bahwa harga rumah type 45 yang ditawarkan oleh terdakwa adalah Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) apabila dibayar tunai dan dapat diangsur melalui KPR BTN; -----
  - Bahwa pada tanggal 22 Maret 2007 saksi bersama isteri saksi melwsakukan akad kredit dengan Bank BTN di Hotel Rajawali Baubau; -----
  - Bahwa angsuran KPR saksi sebesar Rp. 490.900,- (empat ratus sembilan puluh ribu sembilan ratus rupiah) per bulan selama 120 (seratus dua puluh) bulan; -----
  - Bahwa pembayaran cicilan pertama dimulai April 2007 sebesar Rp. 490.900,- (empat ratus sembilan puluh ribu sembilan ratus rupiah) hingga kemudian pada tanggal 19 Oktober 2011 saksi melakukan pelunasan kepada Bank BTN Cabang Kendari dengan membayar Rp. 32.002.086,- (tiga puluh dua juta dua ribu delapan puluh enam rupiah); -----
  - Bahwa sepengetahuan saksi waktu itu yang melakukan akad kredit dengan Bank BTN sekitar 144 (seratus empat puluh empat) calon pembeli; -----
  - Bahwa dalam perjalanan ada juga orang yang menghentikan membayar ke Bank BTN dan melanjutkan membayar ke terdakwa dan mereka sudah mendapat sertifikat, namun saksi tidak tahu yang mendapatkan sertifikat itu akad kredit dengan melalui Bank apa; -----
  - Bahwa setelah melakukan pelunasan, saksi ke Bank BTN dan menanyakan sertifikat sebagaimana yang dijanjikan oleh terdakwa, namun oleh pihak customer Bank BTN yang saksi tidak ingat namanya kemudian saksi diarahkan kepada terdakwa dan mengatakan bahwa sertifikat ada ditangan terdakwa, namun saksi belum sempat menanyakan hal tersebut kepada terdakwa tiba-tiba saksi mendapat surat somasi dari terdakwa; -----



- Bahwa isi surat yang ditandatangani oleh terdakwa untuk warga BTN Medibrata Indah III yang pada pokoknya menawarkan kepada saksi dan para pembeli lainnya apabila ingin memperoleh hak-haknya yaitu akte jual beli dan pemecahan sertifikat harus membayar pinalty Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) dan biaya administrasi Rp. 7.500.000, (tujuh juta lima ratus ribu rupiah), yang apabila dalam jangka waktu sebulan tidak diindahkan, maka harga rumah akan dinaikkan menjadi Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) sehingga atas surat tersebut saksi dan warga lain merasa terancam dan terintimidasi; -----
- Bahwa selain sertifikat yang saksi belum terima meskipun telah lunas, masalah lain adalah listrik dan air yang tidak terpasang ketika saksi menempati rumah tersebut sehingga saksi lalu berinisiatif memasang listrik dengan membayar biaya tambahan kepada terdakwa sebesar Rp. 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) namun yang tertera di kwitansi Rp.750.000,- (tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) saja dan menurut terdakwa sisanya sebesar Rp. 750.000,- (tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) tersebut nantinya akan dikembalikan, namun sampai sekarang uang tersebut belum dikembalikan; -----
- Bahwa saksi sudah lupa kapan saksi menempati rumah saksi tersebut; -----
- Bahwa saksi mengetahui ada orang yang akad kredit dengan Bank BRI dan Bank Muamalat; -----
- Bahwa saksi tidak tahu apakah kedua Bank tersebut ada masalah atau tidak namun yang jelas dengan Bank BTN bermasalah; -----
- Bahwa setahu saksi apabila kredit telah dilunasi, maka saksi akan mendapatkan sertifikat dan yang akan memberikan sertifikat adalah Bank BTN; -----
- Bahwa saksi tidak tahu dalam perjanjian akad kredit tersebut siapa yang mengeluarkan sertifikat; -----
- Bahwa setahu saksi ada 25 (dua puluh lima) orang yang merasa dirugikan dengan masalah ini; -----
- Bahwa dari 25 (dua puluh lima) orang yang merasa dirugikan tersebut, yang melapor kepolisi hanya 1 (satu) orang; -----
- Bahwa saksi melakukan pelunasan kepada Bank BTN sejak tanggal 19 Oktober 2011; -----



- Bahwa rumah tersebut masih saksi tempati sampai sekarang;
- Bahwa setiap tahunnya saksi membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dikelurahan setempat, namun saksi lupa berapa besarnya; -----
- Bahwa sampai sekarang saksi tidak pernah melihat sertifikat rumah tersebut; -----

Atas keterangan saksi tersebut, Terdakwa menyatakan keberatannya bahwa yang saksi lunasi adalah kredit ke Bank BTN sementara harga rumah terdakwa belum dilunasi oleh saksi; -----

**6. WA ODE MUSRIFA ULU** (disumpah), yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut : -----

- Bahwa saksi kenal dengan terdakwa, akan tetapi tidak mempunyai hubungan keluarga dengan terdakwa baik sedarah maupun semenda serta tidak mempunyai hubungan pekerjaan dengan terdakwa; -----
- Bahwa saksi mengerti dihadapkan pada persidangan ini sehubungan dengan adanya masalah penipuan yang dilakukan oleh terdakwa terhadap saksi dan suami saksi; -----
- Bahwa mulanya pada tahun 2005, saksi bersama suami saksi yaitu Rafiuddin mendapat informasi mengenai pembangunan BTN Medibrata Indah III di Kilometer 4 Kelurahan Bukit Wolio Indah Kecamatan Wolio Kota Baubau selanjutnya saksi dan suami saksi bernama Rafiuddin meninjau lokasi tersebut; -----
- Bahwa beberapa hari kemudian saksi bersama suami saksi bernama Rafiuddin menemui terdakwa dirumahnya, selanjutnya terdakwa menyampaikan bahwa harga tunai rumah tipe 45 adalah Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) jika berminat harus membayar uang tanda jadi Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah); -----
- Bahwa setelah berdiskusi dengan suami saksi atas nama Rafiuddin, saksi kembali menemui terdakwa dan menyampaikan bahwa saksi akan membeli satu unit rumah tipe 45 di Perumahan Medibrata Indah III dengan cara dicicil atau dikredit; -----
- Bahwa saksi dan suami saksi tertarik membeli satu unit tipe 45 di BTN Medibrata Indah III karena dijanjikan adanya fasilitas air PDAM dan listrik 900 watt serta sertifikat hak milik apabila telah lunas; -----



- Bahwa berselang beberapa hari kemudian saksi mendampingi suami saksi bernama Rafiuddin bersama beberapa calon pembeli lainnya dikumpulkan di Hotel Rajawali Kota Baubau; -----
- Bahwa seingat saksi yang hadir antara lain Pak Sulwan dari Bank BTN dan Notaris Hamid Priogi serta terdakwa sendiri; -----
- Bahwa dalam pertemuan di Hotel Rajawali tersebut untuk menandatangani akad kredit dan adapun yang bertandatangan selaku debitur adalah suami saksi yaitu Rafiuddin; -----
- Bahwa pokok kredit angsuran saksi adalah Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) dengan angsuran Rp. 597.900,- (lima ratus sembilan puluh tujuh ribu rupiah) per bulan selama 180 bulan; -----
- Bahwa saksi dan suami saksi bernama Rafiuddin telah melakukan pelunasan kredit pada bulan Mei 2011 sebesar Rp. 4.337.635,- (empat juta tiga ratus tiga puluh tujuh ribu enam ratus tiga puluh lima rupiah) namun hingga saat ini saksi bersama suami saksi belum memperoleh sertifikat hak milik sebagaimana yang dijanjikan oleh terdakwa; ----
- Bahwa saksi pernah menerima surat somasi yang ditandatangani oleh terdakwa untuk warga BTN Medibrata Indah III yang pada pokoknya menawarkan kepada saksi dan para pembeli lainnya apabila ingin memperoleh hak-haknya yaitu akte jual beli dan pemecahan sertifikat harus membayar pinalty Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) dan biaya administrasi Rp. 7.500.000,- (tujuh juta lima ratus ribu rupiah), apabila dalam jangka waktu sebulan tidak diindahkan maka harga rumah akan dinaikkan menjadi Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah); -----
- Bahwa saksi pernah mendengar ada orang yang membayar setelah mendapat surat somasi tersebut dan sudah mendapatkan sertifikat; -----
- Bahwa berdasarkan perjanjian akad kredit saksi tidak tahu siapa yang mengeluarkan sertifikat; -----
- Bahwa saksi pernah konfirmasi ke Bank BTN tentang hal tersebut, akan tetapi pihak Bank BTN menyampaikan bahwa tanyakan saja langsung ke terdakwa; -----
- Bahwa setahu saksi, terdakwa menguasai sertifikat induk namun belum dipecahkan hingga saat ini; -----





- Bahwa saksi merasa dirugikan karena meskipun telah melunasi KPR pada Bank BTN, namun saksi tidak mendapatkan sertifikat sebagaimana yang dijanjikan terdakwa; -----
- Bahwa masalah ini sudah pernah digugat secara perdata, namun saksi tidak tahu siapa Penggugat dan siapa Tergugat; -----
- Bahwa saksi tidak tahu apakah saksi pernah digugat atau tidak; -----
- Bahwa rumah tersebut masih saksi tempati sampai sekarang;
- Bahwa setiap tahunnya saksi membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dikelurahan setempat, namun saksi lupa berapa besarnya; -----
- Bahwa sampai sekarang saksi tidak pernah melihat sertifikat rumah tersebut; -----

Atas keterangan saksi tersebut, Terdakwa menyatakan keberatannya bahwa yang saksi lunasi adalah kredit ke Bank BTN sementara harga rumah terdakwa belum dilunasi oleh saksi; -----

**7. ANDRI PRIYATNA** (disumpah), yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut : -----

- Bahwa saksi kenal dengan terdakwa, akan tetapi tidak mempunyai hubungan keluarga dengan terdakwa baik sedarah maupun semenda serta tidak mempunyai hubungan pekerjaan dengan terdakwa; -----
- Bahwa saksi adalah selaku Branch Legal Representative Bank BTN Cabang Kendari sejak tahun 2013 sampai dengan sekarang dengan tugas dan wewenang menangani segala persoalan hukum yang berhubungan dengan Bank BTN Cabang Kendari; -----
- Bahwa masalah yang timbul sekarang adalah ada 144 (seratus empat puluh empat) debitur yang mengambil KPR di Bank BTN mengenai pembangunan BTN Medibrata Indah III dan ketika mereka melunasi KPR namun tidak mendapat sertifikat; -----
- Bahwa pada tahun 2008 Bank BTN pernah menyerahkan sertifikat HGB No.43 dan No. 44 kepada terdakwa untuk dilakukan pemecahan terhadap 144 (seratus empat puluh empat) unit, namun sampai sekarang sertifikat tersebut belum dipecah oleh terdakwa atas nama debitur; -----



- Bahwa pemecahan sertifikat merupakan kewajiban Pengembang dalam hal ini terdakwa; -----
- Bahwa sejak menjalin kerjasama dengan Bank BTN, terdakwa seringkali menunjukkan itikad tidak baik dengan cara pada tahun 2007, terdakwa melaporkan pidana terhadap karyawan Bank BTN bernama Sulwan Ramli namun pada bulan Mei 2016 di SP3 Penyidik Polres Baubau; -----
- Bahwa kemudian ada tercatat dua kali pula terdakwa menggugat Bank BTN Cabang Kendari masing-masing Tahun 2009 di Pengadilan Negeri Kendari dan putusannya NO di tingkat banding dan tahun 2012 terdakwa menggugat Bank BTN di Pengadilan Negeri Baubau juga putusannya NO di tingkat pertama; -----
- Bahwa terkait kisruh pemecahan sertifikat, Bank BTN telah melakukan upaya persuasive dan terdakwa meminta kompensasi sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) per unit, namun pihak Bank BTN dengan tegas menolak karena tidak memiliki landasan hukum; -----
- Bahwa untuk menyelesaikan permasalahan ini kuncinya ada pada terdakwa karena terdakwa yang memegang sertifikat; -
- Bahwa fasilitas perumahan adalah mutlak tanggung jawab pengembang (developer); -----
- Bahwa saksi pernah mendengar mengenai somasi yang dilayangkan terdakwa kepada warga dan saksi menilai hal tersebut merupakan sebuah kesewenang-wenangan dan tidak usah ditanggapi karena sudah ada akad dengan Bank BTN karena didalam perjanjian kredit, tidak ada klausul kenaikan harga ataupun dana kompensasi yang harus dibayar Bank BTN Cabang Kendari atau debitur; -----
- Bahwa bentuk perjanjian kredit sudah ada dari dulu dan sudah baku; -----
- Bahwa selama ini terdakwa selalu mempermasalahkan dana retensi (dana jaminan) yang ketentuannya baru dicairkan apabila item-item syarat dimaksud telah dilaksanakan oleh pengembang dan Bank BTN tidak berani mencairkan selama syarat-syarat belum dilaksanakan terdakwa selaku pengembang; -----
- Bahwa dana retensi yang dimaksud adalah jaminan untuk penyelesaian sertifikat, IMB, listrik dan bestek dan apabila semua item tersebut telah dipenuhi, maka dana



tersebut akan dicairkan kepada Pengembang dalam hal ini terdakwa; -----

- Bahwa setahu saksi tanggung jawab terdakwa belum selesai ke Bank BTN karena belum ada pemecahan sertifikat; -----
  - Bahwa dana retensi tersebut sempat disita oleh Penyidik Polres Baubau, namun sekarang telah dikembalikan kepada Bank BTN pertanggal 11 Mei 2016 sebesar Rp. 500.500.000,- (lima ratus juta lima ratus ribu rupiah); -----
  - Bahwa pada Tahun 1997 Bank BTN memberikan kredit konstruksi kepada PT. Batu Marupa direktornya adalah BERTY BATTY, saat itu perumahan tersebut tidak berjalan dan Tahun 1998 terjadi krisis, lalu Tahun 2005 terdakwa mengambil alih proyek tersebut berdasarkan surat kuasa dari direktur PT. Batu Marupa kepada terdakwa, maka sesuai surat kuasa tersebut terdakwa melakukan kewajiban dan hak dari PT. Batu Marupa tersebut; -----
  - Bahwa Bank BTN telah memberikan kredit kepada PT. Batu Marupa dengan jaminan 2 (dua) buah sertifikat; -----
  - Bahwa setahu saksi terdakwa telah menyelesaikan kredit konstruksinya; -----
  - Bahwa pada Tahun 2005 pelunasan terjadi karena realisasi KPR yang dilakukan oleh debitur; -----
  - Bahwa semua hak dan kewajiban yang dilakukan oleh PT. Batu Marupa semua diambil alih oleh terdakwa; -----
  - Bahwa pada waktu akad kredit para debitur, maka uangnya dipindahbukukan langsung kepada terdakwa; -----
  - Bahwa pada Tahun 2005 Bank BTN kendari hanya kantor kas dan cabangnya di Makassar; -----
- Atas keterangan saksi tersebut, Terdakwa menyatakan keberatannya bahwa Terdakwa belum memecahkan sertifikat karena harga rumah Terdakwa belum dilunasi; -----

**8. NILO TJONDRO ATMODJO, SE** (disumpah), yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut : -----

- Bahwa saksi kenal dengan terdakwa, akan tetapi tidak mempunyai hubungan keluarga dengan terdakwa baik sedarah maupun semenda serta tidak mempunyai hubungan pekerjaan dengan terdakwa; -----
- Bahwa dalam kurun waktu Tahun 2007 sampai dengan Tahun 2008 saksi menjabat Asisten Manajer Operasional Bank BTN Cabang Kendari; -----



- Bahwa pada tahun 2008 saksi bersama Ade Prawita menyerahkan satu lembar sertifikat HGB atas nama PT.Batu Marupa Indah No.43 tanggal 22 April 1997 dan satu lembar sertifikat HGB atas nama PT.Batu Marupa Indah No.44 tanggal 21 Juli 1997 kepada terdakwa untuk keperluan pemecahan sertifikat masing-masing debitur; -----
- Bahwa proses pemecahan sertifikat merupakan tanggung jawab pihak developer atau pengembang sebagaimana diatur dalam Pasal 17 perjanjian kredit; -----
- Bahwa setahu saksi, hingga saat ini terdakwa belum memecahkan sertifikat sehingga debitur yang telah melakukan pelunasan tidak mendapatkan sertifikat sebagaimana yang menjadi hak mereka; -----
- Bahwa Bank BTN pernah melakukan pendekatan kepada terdakwa selaku Developer dengan cara mengirimkan surat kepada terdakwa yang berisi untuk segera melakukan pemecahan/splitzing sertifikat karena beberapa debitur sudah melakukan pelunasan dan meminta sertifikat namun tidak ditanggapi oleh terdakwa; -----
- Bahwa saksi tidak dapat menjelaskan tentang limit waktu splitzing karena merupakan peraturan internal Bank BTN; -
- Bahwa Bank BTN Cabang Kendari tidak menyerahkan uang pelunasan kredit dari debitur kepada terdakwa secara keseluruhan sebab dana tersebut sudah termasuk dana retensi atau dana jaminan untuk penyelesaian sertifikat, IMB, listrik dan bestek yang baru bisa diserahkan apabila terdakwa menyelesaikan kewajibannya; -----
- Bahwa saksi tidak pernah menjelaskan kepada user/debitur bahwa untuk mendapatkan sertifikat berurusan dengan developer; -----

Atas keterangan saksi tersebut, Terdakwa menyatakan keberatannya sebagai berikut : -----

- Bahwa Bank BTN telah melanggar isi perjanjian kredit pasal 4 poin 3 dan pasal 17 ayat 1, 2 dan 5 dimana pada saat penandatanganan perjanjian kredit, seharusnya Bank BTN membayar tunai kepada terdakwa tetapi saat itu Bank BTN tidak bayar tunai kepada terdakwa, yang mana Bank BTN membuat memo, dimana memo tersebut merupakan pencairan dana realisasi kredit tanggal 17 Oktober 2005 untuk mengambil sebagian dana hasil kredit Rafiuddin dan Rahman Wabula dengan dalil untuk dana retensi air, listrik, dan



administrasi (akta jual beli, sertifikat dan IMB) namun setelah dihubungkan dengan perjanjian kredit pasal 4 poin 3 dimana Bank BTN mencairkan kredit kerekening debitur secara tunai atau memindah bukukan kerekening yang ditunjuk debitur; -----

- Bahwa dalam Pasal 17, baik fasilitas maupun administrasi, Bank BTN tidak bisa dimintai pertanggungjawaban, yang bertanggung jawab sepenuhnya adalah yang bertandatangan dalam akta jual beli yaitu penjual dan pembeli, harusnya tanggal 14 Oktober 2005 uang tersebut dimasukkan ke rekening terdakwa sebesar Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) secara tunai itu menjadi hak terdakwa, namun mengapa Bank BTN potong dana tersebut, padahal uang tersebut bukan hak nasabah lagi, jika jumlah kredit seluruhnya atau tunai diserahkan kepada terdakwa pada saat perjanjian kredit, maka sertifikat induk akan terdakwa pecahkan secara otomatis sebagaimana Bank Muamalat dan Bank BRI; -----
- Bahwa Bank BTN telah menyerahkan uang ke Polres Baubau bukan disita, setelah diserahkan uang tahun 2008 lalu polres membuat Berita acara penyitaan dan ditindak lanjuti dengan surat penetapan penyitaan pada pengadilan Negeri Baubau pada tanggal 31 Desember 2008 dan tanggal 24 November 2008; -----

**9. R. ADE PRAWITA, SE.** (disumpah), yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut : -----

- Bahwa saksi kenal dengan terdakwa, akan tetapi tidak mempunyai hubungan keluarga dengan terdakwa baik sedarah maupun semenda serta tidak mempunyai hubungan pekerjaan dengan terdakwa; -----
- Bahwa saksi adalah Kepala Bank BTN Cabang Kendari dari tahun 2006 sampai dengan tahun 2008 dan saksi telah pensiun sejak tahun 2014; -----
- Bahwa pada saat saksi menjabat sebagai Kepala Bank BTN Cabang Kendari yaitu sekitar tahun 2007, saksi pernah menandatangani perjanjian kredit sebanyak 2 (dua) orang user yaitu bernama Eva Susanti dan Sadidi sebagai debitur perumahan BTN Medibrata Indah III; -----
- Bahwa pada tahun 1997 PT.Batu Marupa Indah memperoleh fasilitas kredit modal kerja konstruksi sebesar



Rp. 1.400.000.000,- (satu milyar empat ratus juta rupiah) yang rencananya akan digunakan membangun perumahan dengan jaminan berupa Sertifikat HGB No.43 dan No.44, namun karena macet maka pada tahun 2005, Berti Batti selaku Direktur PT.Batu Marupa Indah memberikan kuasa direktur kepada terdakwa untuk mengambil alih (take over) segala kewajiban PT.Batu Marupa Indah termasuk kewajiban di Bank BTN untuk melanjutkan pembangunan perumahan tersebut; ---

- Bahwa saat saksi bertugas di Kendari perumahan tersebut sudah ada dan saksi tinggal melanjutkannya saja; -----
- Bahwa kredit konstruksi yang telah dicairkan PT. Batu Marupa Indah Rp. 280.000.000,- (dua ratus delapan puluh juta rupiah); -----
- Bahwa Bank BTN Cabang Kendari tidak menyerahkan uang pelunasan kredit dari debitur kepada terdakwa secara keseluruhan sebab dana tersebut sudah termasuk dana retensi atau dana jaminan untuk penyelesaian sertifikat, IMB, listrik dan bestek yang baru bisa diserahkan apabila terdakwa menyelesaikan kewajibannya; -----
- Bahwa pada tanggal 13 Maret 2008, saksi bersama Nilo Tjondro menyerahkan sertifikat HGB No.43 dan No.44 kepada terdakwa sebagaimana berita acara yang diperlihatkan di depan persidangan, penyerahan tersebut karena terdakwa berdalih akan memecahkan sertifikat tersebut untuk dibagikan kepada debitur; -----
- Bahwa hingga saat ini terdakwa belum mengembalikan sertifikat tersebut; -----
- Bahwa setahu saksi saat ini debitur yang telah melakukan pelunasan belum mendapatkan sertifikat sebagaimana yang dijanjikan terdakwa dikarenakan kewajiban terdakwa selaku pengembang belum melakukan pemecahan/splitzing terhadap sertifikat tersebut atas nama debitur; -----
- Bahwa pemecahan sertifikat adalah tanggung jawab developer sebagaimana diatur dalam Pasal 17 perjanjian kredit; -----
- Bahwa yang membuat perjanjian kredit adalah Bank BTN dengan debitur; -----
- Bahwa kewajiban Bank BTN seharusnya apabila kredit sudah dilunasi maka sertifikat harus diberikan kepada debitur;
- Bahwa limit waktu splitzing adalah 1 (satu) tahun; -----
- Bahwa ada dana sebesar Rp. 500.500.000,- (lima ratus juta lima ratus ribu rupiah) yang ditahan oleh Bank BTN Cabang

#### 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)





Kendari karena terdakwa belum memecah sertifikat untuk dibagikan kepada para debitur dan dana tersebut akan diserahkan setelah terdakwa selaku developer menyelesaikan kewajibannya sebagaimana diatur dalam Formulir Keterangan Mengenai Rumah dan Penjual Rumah / developer yang akan dikaitkan dengan kredit yaitu pada sub III poin 5 yang menerangkan bahwa kami menyetujui dan bersedia memenuhi pengenaan biaya seperti biaya penilaian, imbalan pemrosesan dan pengenaan penahanan dana-dana jaminan (jaminan kelayakan konstruksi, jaminan penyelesaian sertifikat hak tanah) sebesar dalam jangka waktu tertentu serta dengan cara pencairan sesuai dengan yang berlaku di BTN; -----

- Bahwa seingat saksi pihak Bank BTN Cabang Kendari pernah mengeluarkan teguran secara tertulis kepada terdakwa terkait kisruh sertifikat tersebut namun tidak ditanggapi; Atas keterangan saksi tersebut, Terdakwa menyatakan keberatannya sebagai berikut : -----

- Bahwa Bank BTN telah melanggar isi perjanjian kredit pasal 4 poin 3 dan pasal 17 ayat 1, 2 dan 5 dimana pada saat penandatanganan perjanjian kredit, seharusnya Bank BTN membayar tunai kepada terdakwa tetapi saat itu Bank BTN tidak bayar tunai kepada terdakwa, yang mana Bank BTN membuat memo, dimana memo tersebut merupakan pencairan dana realisasi kredit tanggal 17 Oktober 2005 untuk mengambil sebagian dana hasil kredit Rafiuddin dan Rahman Wabula dengan dalil untuk dana retensi air, listrik, dan administrasi (akta jual beli, sertifikat dan IMB) namun setelah dihubungkan dengan perjanjian kredit pasal 4 poin 3 dimana Bank BTN mencairkan kredit kerekening debitur secara tunai atau memindah bukukan kerekening yang ditunjuk debitur; -----

- Bahwa dalam Pasal 17, Baik fasilitas maupun administrasi, Bank BTN tidak bisa dimintai pertanggungjawaban, yang bertanggung jawab sepenuhnya adalah yang bertandatangan dalam akta jual beli yaitu penjual dan pembeli, harusnya tanggal 14 Oktober 2005 uang tersebut dimasukkan kerekening terdakwa sebesar Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) secara tunai itu menjadi hak terdakwa, namun mengapa Bank BTN potong dana tersebut, padahal uang tersebut bukan hak nasabah lagi, jika jumlah kredit



seluruhnya atau tunai diserahkan kepada terdakwa pada saat perjanjian kredit maka sertifikat induk akan terdakwa pecahkan secara otomatis sebagaimana Bank Muamalat dan Bank BRI; -----

- Bahwa Bank BTN telah menyerahkan uang ke Polres Baubau bukan disita, setelah diserahkan uang tahun 2008 lalu Polres membuat Berita acara penyitaan dan ditindak lanjuti dengan surat penetapan penyitaan pada pengadilan Negeri Baubau pada tanggal 31 Desember 2008 dan tanggal 24 November 2008; -----

**10. SULWAN RAMLI, SE.** (disumpah), yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut : -----

- Bahwa saksi kenal dengan terdakwa, akan tetapi tidak mempunyai hubungan keluarga dengan terdakwa baik sedarah maupun semenda serta tidak mempunyai hubungan pekerjaan dengan terdakwa; -----
- Bahwa dalam kurun waktu Tahun 2003 sampai dengan Tahun 2006 saksi menjabat Kepala Kantor Kas Cabang Bank BTN Kendari dengan tugas dan wewenang mengontrol seluruh kegiatan operasional kantor kas; -----
- Bahwa pada Tahun 2005 terdakwa melakukan perjanjian dengan Bank BTN mengenai pembangunan perumahan Medibrata Indah III; -----
- Bahwa pada saat saksi menjabat, yang melakukan akad kredit dengan Bank BTN adalah Rafiuddin, Rahman Wabula dan Ahmad Guli dan saat diwawancara kewajiban para pihak sudah dijelaskan oleh Bank BTN; -----
- Bahwa pada tahun 2007, terdakwa melaporkan saksi ke Polres Baubau dengan dugaan tindak pidana penggelapan namun tidak terbukti dan perkara di SP3; -----
- Bahwa masalah yang muncul dalam kaitannya dengan perumahan Medibrata Indah III milik terdakwa adalah dalam kurun waktu Tahun 2007 sampai Tahun 2014, ketika debitur telah melunasi KPR-nya, terdakwa selaku pengembang tidak memberikan sertifikat sebagaimana yang menjadi hak debitur; -----
- Bahwa debitur yang melakukan pelunasan namun tidak mendapatkan sertifikat antara lain Rafiuddin, Rahman Wabula, Ahmad Guli; -----
- Bahwa saksi pernah menerima perwakilan debitur BTN Medibrata Indah III yang mempertanyakan sertifikat mereka



dan saksi menjelaskan bahwa sertifikat belum dibagikan karena belum dipecahkan oleh terdakwa selaku pengembang;

- Bahwa setahu saksi, terdakwa telah menguasai sertifikat induk sejak Tahun 2008 sebagaimana bukti berita acara yang diperlihatkan di depan persidangan namun belum dipecahkan hingga saat ini tanpa alasan yang jelas; -----
- Bahwa saksi tidak tahu adanya surat teguran dari Bank BTN kepada terdakwa; -----
- Bahwa saksi tidak pernah melakukan teguran kepada terdakwa karena Tahun 2006 saksi telah pindah tugas; ----
- Bahwa penandatanganan akad kredit dilaksanakan antara pihak Bank BTN dengan debitur dilaksanakan di Hotel Rajawali Baubau; -----
- Bahwa Bank BTN Cabang Kendari tidak menyerahkan uang pelunasan kredit dari debitur kepada terdakwa secara keseluruhan sebab dana tersebut sudah termasuk dana retensi atau dana jaminan untuk penyelesaian sertifikat, IMB, listrik dan bestek yang baru bisa diserahkan apabila terdakwa menyelesaikan kewajibannya; -----

Atas keterangan saksi tersebut, Terdakwa menyatakan keberatannya sebagai berikut : -----

- Bahwa Bank BTN telah melanggar isi perjanjian kredit pasal 4 poin 3 dan pasal 17 ayat 1, 2 dan 5 dimana pada saat penandatanganan perjanjian kredit, seharusnya Bank BTN membayar tunai kepada terdakwa tetapi saat itu Bank BTN tidak bayar tunai kepada terdakwa, yang mana Bank BTN membuat memo, dimana memo tersebut merupakan pencairan dana realisasi kredit tanggal 17 Oktober 2005 untuk mengambil sebagian dana hasil kredit Rafiuddin dan Rahman Wabula dengan dalil untuk dana retensi air, listrik, dan administrasi (akta jual beli, sertifikat dan IMB) namun setelah dihubungkan dengan perjanjian kredit pasal 4 poin 3 dimana Bank BTN mencairkan kredit kerekening debitur secara tunai atau memindah bukukan kerekening yang ditunjuk debitur; -----
- Bahwa dalam Pasal 17, Baik fasilitas maupun administrasi, Bank BTN tidak bisa dimintai pertanggung jawaban, yang bertanggung jawab sepenuhnya adalah yang bertandatangan dalam akta jual beli yaitu penjual dan pembeli, harusnya tanggal 14 Oktober 2005 uang tersebut dimasukkan kerekening terdakwa sebesar Rp. 40.000.000,- (empat puluh



juta rupiah) secara tunai itu menjadi hak terdakwa, namun mengapa Bank BTN potong dana tersebut, padahal uang tersebut bukan hak nasabah lagi, jika jumlah kredit seluruhnya atau tunai diserahkan kepada terdakwa pada saat perjanjian kredit maka sertifikat induk akan terdakwa pecahkan secara otomatis sebagaimana Bank Muamalat dan Bank BRI; -----

- Bahwa Bank BTN telah menyerahkan uang ke Polres Baubau bukan disita, setelah diserahkan uang Tahun 2008 lalu Polres membuat Berita acara penyitaan dan ditindak lanjuti dengan surat penetapan penyitaan pada pengadilan Negeri Baubau pada tanggal 31 Desember 2008 dan tanggal 24 November 2008; -----

**11. ZULKIFLI MUTHAHER, SE.** (disumpah), yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut : -----

- Bahwa saksi kenal dengan terdakwa, akan tetapi tidak mempunyai hubungan keluarga dengan terdakwa baik sedarah maupun semenda serta tidak mempunyai hubungan pekerjaan dengan terdakwa; -----
- Bahwa saksi menjabat sebagai Deputy Branch Manager Supporting Bank BTN Cabang Kendari sejak Tahun 2012 dengan tugas dan wewenang membidangi bagian umum dan personalia serta administrasi kredit; -----
- Bahwa keberadaan terdakwa dalam pembangunan Perumahan Medibrata Indah bermula ketika terdakwa mengambil alih (take over) PT.Batu Marupa Indah yang menunggang kewajiban di Bank BTN kemudian terdakwa selaku kuasa direksi dari PT.Batu Marupa Indah melanjutkan tugas dan tanggung jawab PT.Batu Marupa Indah sebagaimana yang telah diperjanjikan dengan Bank BTN; -----
- Bahwa alas hak terdakwa membangun Perumahan Medibrata Indah III adalah sertifikat HGB No.43 dan No.44; -----
- Bahwa total dana KPR yang telah diterima terdakwa dari Bank BTN adalah Rp. 4.833.600.000,- (empat milyar delapan ratus tiga puluh tiga juta enam ratus ribu rupiah) untuk 144 (seratus empat puluh empat) unit rumah; -----
- Bahwa Bank BTN Cabang Kendari tidak menyerahkan uang pelunasan kredit dari debitur kepada terdakwa secara keseluruhan sebab dana tersebut sudah termasuk dana retensi atau dana jaminan untuk penyelesaian sertifikat,



IMB, listrik dan bestek yang baru bisa diserahkan apabila terdakwa menyelesaikan kewajibannya; -----

- Bahwa pada tanggal 13 Maret 2008, terdakwa mengambil agunan kredit berupa sertifikat HGB No.43 dan No.44 sebagaimana yang dituangkan dalam Berita Acara dan isi dari Berita Acara tersebut menerangkan bahwa akan dilakukan pemecahan sertifikat sebanyak 144 (seratus empat puluh empat) unit atas nama debitur dan nantinya setelah sertifikat tersebut dipecahkan, maka akan dikembalikan kepada Bank BTN namun sampai sekarang tidak terealisasi; -----
- Bahwa Bank BTN telah menyurat meminta kembali agunan tersebut namun tidak diindahkan terdakwa; -----
- Bahwa debitur pernah menemui saksi mempertanyakan kejelasan sertifikat yang menjadi hak mereka dan saksi menerangkan bahwa sertifikat ada dalam penguasaan terdakwa dan menjadi tugas dan tanggung jawab terdakwa untuk memecah sertifikat tersebut atas nama masing-masing debitur; -----
- Bahwa atas peristiwa tersebut, Bank BTN telah melaporkan terdakwa ke Polda Sultra pada Tahun 2015 dan sekarang masih berlanjut; -----
- Bahwa yang menjadi permasalahan sekarang ini adalah karena terdakwa selaku pengembang tidak punya itikad baik untuk menyelesaikan masalah ini; -----

Atas keterangan saksi tersebut, Terdakwa menyatakan keberatannya sebagai berikut : -----

- Bahwa Bank BTN telah melanggar isi perjanjian kredit pasal 4 poin 3 dan pasal 17 ayat 1, 2 dan 5 dimana pada saat penandatanganan perjanjian kredit, seharusnya Bank BTN membayar tunai kepada terdakwa tetapi saat itu Bank BTN tidak bayar tunai kepada terdakwa, yang mana Bank BTN membuat memo, dimana memo tersebut merupakan pencairan dana realisasi kredit tanggal 17 Oktober 2005 untuk mengambil sebagian dana hasil kredit Rafiuddin dan Rahman Wabula dengan dalil untuk dana retensi air, listrik, dan administrasi (akta jual beli, sertifikat dan IMB) namun setelah dihubungkan dengan perjanjian kredit pasal 4 poin 3 dimana Bank BTN mencairkan kredit kerekening debitur secara tunai atau memindah bukukan kerekening yang ditunjuk debitur; -----



- Bahwa dalam Pasal 17, Baik fasilitas maupun administrasi, Bank BTN tidak bisa dimintai pertanggungjawaban, yang bertanggung jawab sepenuhnya adalah yang bertandatangan dalam akta jual beli yaitu penjual dan pembeli, harusnya tanggal 14 Oktober 2005 uang tersebut dimasukkan rekening terdakwa sebesar Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) secara tunai itu menjadi hak terdakwa, namun mengapa Bank BTN potong dana tersebut, padahal uang tersebut bukan hak nasabah lagi, jika jumlah kredit seluruhnya atau tunai diserahkan kepada terdakwa pada saat perjanjian kredit maka sertifikat induk akan terdakwa pecahkan secara otomatis sebagaimana Bank Muamalat dan Bank BRI; -----
- Bahwa Bank BTN telah menyerahkan uang ke Polres Baubau bukan disita, setelah diserahkan uang tahun 2008 lalu Polres membuat Berita acara penyitaan dan ditindak lanjuti dengan surat penetapan penyitaan pada pengadilan Negeri Baubau pada tanggal 31 Desember 2008 dan tanggal 24 November 2008; -----

-----Menimbang, bahwa Jaksa Penuntut Umum selanjutnya menyatakan bahwa tidak akan mengajukan saksi-saksi lagi di persidangan oleh karena saksi-saksi yang telah dihadirkan di persidangan dianggap cukup; -----

-----Menimbang, bahwa di persidangan, Terdakwa dan/atau Penasehat Hukum Terdakwa mengajukan saksi-saksi yang menguntungkan (Saksi A de charge) bagi Terdakwa; -----

**1. NURDIN,** (disumpah), yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut : -----

- Bahwa saksi kenal dengan terdakwa, akan tetapi tidak mempunyai hubungan keluarga dengan terdakwa baik sedarah maupun semenda serta tidak mempunyai hubungan pekerjaan dengan terdakwa; -----
- Bahwa saksi pertama kali kenal dengan terdakwa sewaktu saksi membeli rumah di BTN Medibrata Indah III; -----
- Bahwa mulanya saksi menemui terdakwa, yang menjelaskan kepada saksi jumlah uang muka dan angsuran per bulan, selanjutnya saksi diarahkan ke Bank BRI untuk menandatangani perjanjian; -----





- Bahwa harga yang ditawarkan oleh terdakwa terhadap 1 (satu) unit rumah type 45 adalah sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah); -----
- Bahwa pada tahun 2009 saksi membeli 1 (satu) unit rumah type 45 di Perumahan Medibrata Indah III melalui fasilitas KPR Bank BRI dengan uang muka Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah); -----
- Bahwa saksi menyerahkan langsung uang muka sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) tersebut kepada terdakwa; -----
- Bahwa jangka waktu angsuran KPR saksi adalah 5 (lima) tahun sebesar Rp. 832.000,- (delapan ratus tiga puluh dua ribu rupiah) per bulan; -----
- Bahwa saksi tidak tahu apakah sisa uang sebesar Rp. 35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah) langsung ke rekening terdakwa atau tidak; -----
- Bahwa ketika menempati rumah, fasilitas listrik dan air telah terpasang; -----
- Bahwa setelah melunasi KPR, saksi menerima sertifikat dari Bank BRI; -----
- Bahwa sepengetahuan saksi yang akad kredit dengan Bank BRI adalah sebanyak ± 20 (dua puluh) unit; -----
- Bahwa sepengetahuan saksi yang akad kredit dengan Bank BRI belum semua mendapatkan sertifikat karena memang belum melunasi KPR-nya; -----
- Bahwa saksi pernah mendengar ada juga orang yang akad kredit dengan Bank lain dan saksi pernah mendengar ada masalah, namun saksi tidak tahu apa permasalahannya; ----
- Bahwa setahu saksi yang menempati Blok A Perumahan Medibrata Indah III semua akad kredit dengan Bank BTN; --
- Bahwa sewaktu saksi akad kredit dengan Bank BRI tidak dihadiri notaris; -----
- Bahwa selama saksi akad kredit dengan Bank BRI, saksi hanya berhubungan dengan Bank BRI sampai KPR saksi lunas dan saksi tidak pernah berhubungan dengan terdakwa; -----
- Bahwa selama saksi menempati rumah, saksi tidak pernah mendapat gangguan mengenai tagihan dari terdakwa; -----
- Bahwa fasilitas air dan listrik dipasangkan oleh terdakwa; -----
- Bahwa saksi tidak tahu ada perbedaan bunga antara Bank BRI dan Bank Muamalat; -----

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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Atas keterangan saksi tersebut, Terdakwa menyatakan tidak keberatan; -----

**2. JACOBUS DALING PASANGKA** (disumpah), yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut : -----

- Bahwa saksi kenal dengan terdakwa, akan tetapi tidak mempunyai hubungan keluarga dengan terdakwa baik sedarah maupun semenda serta tidak mempunyai hubungan pekerjaan dengan terdakwa; -----
- Bahwa saksi pertama kali kenal dengan terdakwa sewaktu saksi membeli rumah di BTN Medibrata Indah III yang dibangun melalui perusahaan terdakwa; -----
- Bahwa saksi adalah warga perumahan Meddy Brata Indah III Blok B2 No.8 Kelurahan Bukit Wolio Indah Kecamatan Wolio Kota Baubau, di perumahan tersebut ada sekitar 400 (empat ratus) unit; -----
- Bahwa harga yang ditawarkan oleh terdakwa terhadap 1 (satu) unit rumah type 45 adalah sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah); -----
- Bahwa saksi membeli rumah pada Tahun 2007 melalui fasilitas KPR Bank Muamalat dengan uang muka Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah); -----
- Bahwa saksi menyerahkan langsung uang muka sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) tersebut kepada terdakwa; -----
- Bahwa jangka waktu angsuran KPR saksi adalah 10 (sepuluh) tahun; -----
- Bahwa pada saat penandatanganan perjanjian, saksi diperlihatkan foto copy sertifikat oleh pihak Bank Muamalat; -----
- Bahwa setelah lunas, saksi memperoleh sertifikat dan AJB sebagaimana yang dijanjikan oleh terdakwa melalui Bank Muamalat; -----
- Bahwa ketika menempati rumah, fasilitas listrik dan air telah terpasang; -----
- Bahwa sepengetahuan saksi yang akad kredit dengan Bank Muamalat adalah sebanyak ± 100 (seratus) unit; -----
- Bahwa saksi pernah mendengar ada juga orang yang akad kredit dengan Bank lain dan saksi pernah mendengar ada masalah, namun saksi tidak tahu apa permasalahannya; ----



- Bahwa sewaktu saksi akad kredit dengan Bank Muamalat tidak dihadiri notaris; -----
  - Bahwa selama saksi akad kredit dengan Bank Muamalat, saksi hanya berhubungan dengan Bank Muamalat sampai KPR saksi lunas dan saksi tidak pernah berhubungan dengan terdakwa; -----
  - Bahwa selama saksi menempati rumah, saksi tidak pernah mendapat gangguan mengenai tagihan dari terdakwa; -----
  - Bahwa fasilitas air dan listrik dipasangkan oleh terdakwa; -----
  - Bahwa saksi tidak tahu ada perbedaan bunga antara Bank BRI dan Bank Muamalat; -----
- Atas keterangan saksi tersebut, Terdakwa menyatakan tidak keberatan; -----

-----Menimbang, bahwa Terdakwa **Ir. MEDDY MARCELLA alias MEDDY binti H.A.B MAMAESAHA**, di persidangan telah memberikan keterangan sebagai berikut : -----

- Bahwa terdakwa mengerti dihadapkan pada persidangan ini sehubungan dengan adanya masalah penipuan dan penggelapan;-
- Bahwa pada tahun 2005, terdakwa mengambil alih utang PT. Batu Marupa Indah di Bank BTN Cabang Kendari yang telah macet sejak tahun 1998 sebesar Rp. 280.000.000,- (dua ratus delapan puluh juta rupiah) dengan jaminan 2 (dua) buah sertifikat; -----
- Bahwa awalnya terdakwa menanyakan utang PT. Batu Marupa Indah di Bank BTN Cabang Kendari dan atas penjelasan dari Bank BTN, PT. Batu Marupa Indah mempunyai utang sebesar Rp. 1.400.000.000,- (satu milyar empat ratus juta rupiah) sudah termasuk pokok, bunga dan denda; -----
- Bahwa saat itu Bank BTN tawarkan kepada terdakwa untuk mengambil alih utang PT. Batu Marupa Indah dan nanti akan didiskon dan terdakwa setuju dengan syarat terdakwa harus dipertemukan dengan Direktur PT. Batu Marupa Indah dan pemilik tanah untuk diadakan rapat anggota saham; -----
- Bahwa atas pengambilalihan tersebut sebagaimana akte Notaris PPAT Frans Polim, SH di Makassar dengan risalah rapat yaitu terdakwa menerima pengalihan hak semua saham PT. Batu Marupa Indah berupa sertifikat HGB No.43 dan No.44; -----



- Bahwa sedianya PT. Batu Marupa Indah akan membangun Perumahan Sorawolio Indah namun karena macet sehingga tidak ada pembangunan perumahan sama sekali hingga kemudian terdakwa mengambil alih dan membangun Perumahan Medibrata Indah III; -----
- Bahwa pada bulan Juli 2005 terdakwa membangun perumahan Medibrata Indah III di Kelurahan Bukit Wolio Indah dengan menggunakan modal sendiri tanpa menggunakan kredit dari bank manapun dengan membangun sekitar 11 (sebelas) unit hingga akhirnya terdakwa mengembangkannya menjadi 400 (empat ratus) unit; -----
- Bahwa dari 400 (empat ratus) unit tersebut, ada 144 (seratus empat puluh empat) unit diantaranya menggunakan fasilitas KPR pada Bank BTN setelah terdakwa terlebih dahulu menyelesaikan pembayaran pembebasan lahan;-
- Bahwa terdakwa membayar uang muka ke pemilik tanah sebesar Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) dan pada Tahun 2007 terdakwa telah melunasinya; -----
- Bahwa Bank BTN Cabang Kendari memberikan fasilitas kredit perumahan karena adanya jaminan pemecahan sertifikat induk yaitu sertifikat HGB No.43 dan No.44; -----
- Bahwa kemudian sekitar Tahun 2005, sejumlah calon pembeli menemui terdakwa, kepada mereka terdakwa menerangkan spesifikasi rumah type 45 pada Perumahan Medibrata Indah III dan fasilitas yang ada antara lain listrik 900 WATT dan air PDAM dan mereka akan memperoleh sertifikat apabila telah melunasi pembayaran pada terdakwa bukan kepada pihak Bank; -----
- Bahwa harga rumah yang terdakwa tawarkan untuk 1 (satu) unit rumah type 45 di Perumahan Medibrata Indah III pada Tahun 2005 adalah Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah); -----
- Bahwa atas penyampaian dari terdakwa, sejumlah calon pembeli menyatakan ketertarikannya dan menyatakan jadi membeli satu unit rumah type 45 di Perumahan Medibrata Indah III yang terletak di Kelurahan Bukit Wolio Indah III Kecamatan Wolio Kota Baubau, selanjutnya mereka menyerahkan uang tanda jadi sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) yang diterima langsung terdakwa; -----
- Bahwa setelah penyerahan tanda jadi, terdakwa mengarahkan pembeli untuk mengambil KPR di Bank BTN dengan pertimbangan waktu itu hanya Bank BTN yang jangka waktu KPRnya



- 10 (sepuluh) tahun dan belum ada KPR yang disediakan oleh bank lain seperti BRI dan Bank Muamalat; -----
- Bahwa setelah mengajukan permohonan kredit ke Bank BTN Cabang Kendari, lalu para debitur mengumpulkan kepada terdakwa kemudian pihak Bank BTN datang ke Baubau untuk melakukan wawancara, setelah disetujui para debitur membayar uang muka kepada terdakwa dan sisa harga rumah pada debitur meminjam uang ke Bank BTN setelah akad kredit;
  - Bahwa penandatanganan akad kredit antara debitur dengan pihak Bank BTN Cabang Kendari diadakan di Hotel Rajawali Baubau;-
  - Bahwa terdakwa tidak mempunyai perjanjian dengan Bank BTN;-
  - Bahwa konsekwensi dari take over yang terdakwa lakukan, dari setiap unit penjualan rumah adalah sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) diserahkan ke Bank BTN dan hak yang harus terdakwa terima sebesar Rp. 45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah) namun terdakwa juga harus membayar sebesar Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah) kepada setiap pemilik tanah; -----
  - Bahwa sewaktu terdakwa mengangsur utang PT. Batu Marupa Indah, sertifikat ada di Bank BTN sebagai jaminan, namun setelah terdakwa melunasi utang tersebut Bank BTN menyerahkan sertifikat tersebut kepada terdakwa; -----
  - Bahwa pada Tahun 2008, terdakwa mengambil sertifikat HGB No.43 dan No.44 dari penguasaan Bank BTN untuk kepentingan pemecahan sertifikat namun ketika terdakwa meminta uang sebesar Rp. 500.500.000,- (lima ratus juta lima ratus ribu rupiah) yang merupakan hak terdakwa, pihak Bank BTN menolak sehingga hingga saat ini terdakwa tidak melakukan pemecahan sertifikat sebagaimana mestinya; -----
  - Bahwa sampai sekarang terdakwa belum menerima uang harga rumah terdakwa; -----
  - Bahwa oleh karena Bank BTN tidak memberikan uang terdakwa sebesar Rp. 500.500.000,- (lima ratus juta lima ratus ribu rupiah) tersebut, maka tindakan terdakwa yaitu terdakwa mempidanakan Bank BTN, kemudian terdakwa gugat Bank BTN pada Tahun 2009 di Pengadilan Negeri Baubau dan hasilnya terdakwa menang di Pengadilan Negeri dan N.O. di Pengadilan Tinggi; -----
  - Bahwa awal mula dari masalah yang mendudukkan terdakwa dalam perkara ini adalah karena debitur tidak mendapat sertifikat sementara KPR mereka telah lunas pada Bank BTN akan tetapi debitur belum melunasi harga rumah terdakwa; -----



- Bahwa ada pembeli yang membayar langsung kredit angsuran per bulan kepada terdakwa dan saat ini dalam proses pemecahan sertifikat; -----
- Bahwa terdakwa pernah mengeluarkan somasi terkait dengan harga rumah kepada para debitur namun sebelum terdakwa mensomasi para debitur, terdakwa adakan pertemuan di DPR namun tidak ada hasil; -----
- Bahwa ketika pertama kali menyampaikan dan menawarkan perumahan Medibrata Indah III di tahun 2005, terdakwa tidak menyampaikan adanya pinalty terhadap fluktuasi harga rumah, begitupun dalam perjanjian kredit antara debitur dan Bank BTN sama sekali tidak ada tercantum; -----
- Bahwa setelah terdakwa melayangkan somasi, ada sekitar 19 (sembilan belas) orang yang kemudian membayar biaya tambahan sebesar Rp. 37.500.000,- (tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah); -----
- Bahwa menurut terdakwa sepanjang harga rumah belum lunas maka harga rumah tersebut dapat berubah sewaktu-waktu; ----
- Bahwa mengenai fasilitas air dan listrik saat ini telah terpasang, atas upaya terdakwa selaku developer; -----
- Bahwa terdakwa akan melakukan pemecahan dan membagikan sertifikat kepada debitur apabila mereka membayar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) dan Bank BTN Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) kepada terdakwa;-
- Bahwa selama terdakwa menjadi developer sejak Tahun 2000 yang bermasalah hanya pembangunan BTN Medybrata Indah III;-
- Bahwa uang sebesar Rp. 500.500.000,- (lima ratus juta lima ratus ribu rupiah) yang belum diserahkan oleh Bank BTN kepada terdakwa adalah uang debitur hasil dari penjualan rumah terdakwa; -----

-----Menimbang, bahwa di persidangan telah diajukan barang bukti oleh Jaksa Penuntut Umum sebagai berikut : -----

B-1 : Foto copy 1 (satu) rangkap Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No.43 atas nama PT. Batu Marupa Indah; -----

B-2 : Foto copy 1 (satu) rangkap Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No.44 atas nama PT. Batu Marupa Indah; -----





- B-3 : Foto copy 1 (satu) rangkap perjanjian kredit antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) dan Rafiuddin Nomor : 00004-01-01-014636-9; -----
- B-4 : Foto copy 1 (satu) rangkap perjanjian kredit antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) dan Rahman Wabula Nomor : 00004-01-01-014626-2; -----
- B-5 : Foto copy 1 (satu) rangkap perjanjian kredit antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) dan Ahmad Guli Nomor : 00004-01-01-0144837-9; -----
- B-6 : Foto copy 1 (satu) rangkap perjanjian kredit antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) dan Sadidi Nomor : 00019-01-02-000431636-4; -----
- B-7 : Foto copy 1 (satu) rangkap perjanjian kredit antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) dan Eva Susanti Nomor : 00019-01-02-000335-0; -----
- B-8 : Foto copy 1 (satu) rangkap formulir keterangan mengenai rumah dan penjual rumah / developer yang akan dikaitkan dengan kredit atas nama pemohon Rafiuddin tertanggal 20 September 2005; -----
- B-9 : Foto copy 1 (satu) rangkap formulir keterangan mengenai rumah dan penjual rumah / developer yang akan dikaitkan dengan kredit atas nama pemohon Ahmad.A,Md; -----
- B-10 : Foto copy 1 (satu) rangkap formulir keterangan mengenai rumah dan penjual rumah / developer yang akan dikaitkan dengan kredit atas nama pemohon Rahman Wabula tertanggal 18 Agustus 2005; -----
- B-11 : Foto copy 1 (satu) rangkap formulir keterangan mengenai rumah dan penjual rumah / developer yang akan dikaitkan dengan kredit atas nama pemohon Sadidi,S.Sos,M.Si tertanggal 20 Maret 2007; -----



- B-12 : Foto copy 1 (satu) rangkap memo Nomor : 297/  
MKS.UT/KK/KDI/X/2005 tanggal 17 Oktober 2005; -----
- B-13 : Foto copy 1 (satu) rangkap memo Nomor : -/KDR/III/K-  
RSH/LA/V/2007 tanggal 28 Mei 2007; -----
- B-14 : Foto copy 1 (satu) rangkap memo  
Nomor : 001/MKS.UT/KCP/KDI/XII/2005 tanggal  
05 Desember 2005; -----
- B-15 : Foto copy 1 (satu) rangkap memo Nomor :  
49/KDR/III/K-RSH/LA/III/2007 tanggal 28 Maret 2007;-
- B-16 : Foto copy 1 (satu) lembar kuitansi biaya registrasi  
rumah pada perumahan Medibrata Indah III senilai  
Rp. 200.000,- tertanggal 19 Agustus 2005 atas nama  
Rafiuddin; -----
- B-17 : Foto copy 1 (satu) lembar kuitansi biaya-biaya  
proses bank pada perumahan Medibrata Indah III  
senilai Rp. 2.000.000,- tertanggal 17 November 2005  
atas nama Rafiuddin; -----
- B-18 : Foto copy 1 (satu) lembar kwitansi pelunasan cicilan  
bulan April tahun 2006 senilai Rp. 598.000,-  
tertanggal 21 April 2006 atas nama Rafiuddin; -----
- B-19 : Foto copy 1 (satu) lembar kwitansi pelunasan cicilan  
bulan Desember tahun 2005 senilai Rp. 598.000,-  
tertanggal 15 Desember 2015 atas nama Rafiuddin; ---
- B-20 : Foto copy 42 (empat puluh dua) lembar slip  
pembayaran angsuran bulanan Rafiuddin kepada Bank  
BTN melalui Kantor Pos Indonesia Baubau; -----
- B-21 : Foto copy 8 (delapan) lembar bukti penyeteran  
Raifuiddin kepada Bank BTN; -----
- B-22 : Foto copy 39 (tiga puluh sembilan) lembar slip  
pembayaran angsuran Rahman wabula kepada Bank BTN  
melalui Kantor Pos Indonesia Baubau; -----



- B-23 : Foto copy 1 (satu) lembar rincian pelunasan dipercepat tertanggal 04 Juli 2014 atas nama Rahman Wabula; -----
- B-24 : Foto copy 2 (dua) lembar salinan rekening koran KPR atas nama Rahman Wabula tertanggal 16 Juni 2014; ---
- B-25 : Foto copy 1 (satu) lembar kwitansi uang registrasi tanda terima Perumahan Medibrata Indah III senilai Rp. 200.000,- dari La Yubi tertanggal 29 Juni 2005;
- B-26 : Foto copy 1 (satu) lembar tanda terima uang tanda jadi sebesar Rp.5.000.000,- dari La Yubi tertanggal 29 Juni 2005; -----
- B-27 : Foto copy 1 (satu) rangkap Surat Nomor : 653/SK/KDR.III/LS-MC/VI/2015 tanggal 01 Juli 2015; -
- B-28 : Foto copy 1 (satu) lembar kwitansi pelunasan uang muka perumahan Medibrata Indah III senilai Rp. 5.600.000,- dari Eva Susanti tertanggal 31 Januari 2007; -----
- B-29 : Foto copy 1 (satu) lembar tanda terima uang tanda jadi senilai Rp. 10.000.000,- dari Rahmat Kartono tertanggal 17 Januari 2007; -----
- B-30 : Foto copy 15 (lima belas) lembar slip pembayaran angsuran Eva Susanti kepada Bank BTN yang dikirim melalui Kantor Pos Indonesia Baubau; -----
- B-31 : Foto copy 1 (satu) rangkap Surat Nomor : 653/SK/KDR.III/LS-MC/VI/2015 tanggal 01 Juli 2015; -
- B-32 : Foto copy 1 (satu) lembar kwitansi pembayaran biaya bank senilai Rp. 3.000.000,- dari Pak Ahmad tertanggal 14 Oktober 2005; -----
- B-33 : Foto copy 1 (satu) lembar kwitansi pembayaran biaya administrasi Perumahan Medibrata III



senilai Rp. 200.000,- dari Pak Ahmad tertanggal  
29 September 2005; -----

B-34 : Foto copy 1 (satu) lembar kwitansi pembayaran biaya  
bank senilai Rp. 2.500.000,- dari Pak Ahmad  
tertanggal 11 Oktober 2005; -----

B-35 : Foto copy 13 (tiga belas) lembar slip pembayaran  
angsuran Ahmad Guli melalui Kantor Pos Indonesia  
Baubau; -----

B-36 : Foto copy 1 (satu) lembar rincian pelunasan  
dipercepat tertanggal 23 Juli 2009 atas nama Ahmad  
Guli; -----

B-37 : Foto copy 1 (satu) lembar tanda terima uang tanda  
jadi sebesar Rp. 5.000.000,- dari Ahmad Guli  
tertanggal 29 September 2005; -----

B-38 : Foto copy 1 (satu) lembar berita acara penyerahan  
sertifikat tertanggal 13 Maret 2008; -----

B-39 : Foto copy 1 (satu) lembar brosur Perumahan Medibrata  
Indah III; -----

B-40 : Foto copy 1 (satu) lembar surat penyampaian  
penghentian segala bentuk pembayaran dan angsuran  
KPR BTN Meddy Brata Indah III Baubau tanggal  
30 Maret 2012; -----

B-41 : 1 (satu) lembar surat penyampaian tertanggal  
3 Mei 2012; -----

B-42 : Foto copy 1 (satu) rangkap somasi kepada Supatmi  
Lanipa tertanggal 22 Oktober 2014; -----

B-43 : Foto copy 1 (satu) rangkap Akta Jual Beli (AJB)  
Nomor : 129/2012 tanggal 24 Mei 2012; -----

B-44 : Foto copy 1 (satu) rangkap Sertifikat Hak Guna  
Bangunan (HGB) Nomor 00199; -----



B-45 : Foto copy 1 (satu) lembar kwitansi biaya proses bank dan BPHTB senilai Rp. 2.500.000,- dari Supatni tertanggal 25 Januari 2007; -----

B-46 : Foto copy 1 (satu) lembar kwitansi biaya pelunasan sisa harga tanah senilai Rp. 8.400.000,- dari Supatni tertanggal 25 Januari 2007; -----

B-47 : Foto copy 1 (satu) lembar kwitansi biaya pelunasan rumah di Kelurahan Bukit Wolio Indah Blok A1 No.26 senilai Rp. 50.000.000,- dari Supatmi Lanipa,SE; ---

B-48 : Foto copy 1 (satu) rangkap putusan Pengadilan Negeri Baubau Nomor : 13/PDT.G/2014/PN.BB tanggal 10 Desember 2014; -----

B-49 : Foto copy 1 (satu) rangkap kwitansi pembelian rumah dan tanahnya di BTN Medibrata Km.4 Baubau dari Amiruddin senilai Rp. 55.500.000,-; -----

-----Menimbang, bahwa terhadap bukti surat-surat tersebut, Majelis Hakim telah memeriksa dan ternyata sesuai dengan aslinya kecuali bukti surat B-40, B-41, B-42, B-43 dan B-44 adalah foto copy dari foto copy; -----

-----Menimbang, bahwa di persidangan juga telah diajukan alat bukti surat oleh Penasehat Hukum Terdakwa antara lain : -

T-1 : Foto copy Surat Bank BTN No. : 13/Mks.I/IR-KU/II/2005 Tgl. 18 Februari 2005; -----

T-2 : Foto copy Surat Kuasa An. Perseroan Terbatas PT. Batu Marupa Indah No. 47 Tanggal 6 April 2005 yang di keluarkan oleh Notaris PPAT Frans Polim, SH;-

T-3 : Foto copy Risalah Rapat Pemegang Saham PT. Batu Marupa Indah No. 46 Tanggal 6 April 2005 yang dikeluarkan oleh Notaris PPAT Frans Polim, SH; -----

T-4 : Foto copy Surat ucapan terima kasih Lunas Kredit



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

56

No. 219/Mks.Ut/LR-KU/V/2006 tgl. 4 Mei 2006; -----

T-5 : Foto copy Rekening Koran Tabungan Ir. Meddy Marcella di Bank BTN Nomor Rekening : 00000019-01-50-007572-0 Tgl. 27 - 07 - 2008; -----

T-6 : Foto copy Tanda terima Akte Jual Beli Bank Muamalat tgl. 18 November 2009; -----

T-7 : Foto copy Tanda terima sertifikat Bank BRI tgl. 24 Mei 2011; -----

T-8 : Foto copy Tanda terima Akte Jual Beli Bank BRI tgl. 14 - 3 - 2009; -----

T-9 : Foto copy Surat perintah penyaluran dana realisasi KPR. BTN (Standing Instruction) Nomor : 103/MKS.Ut/KK.Kdi/V/2005 Surat yang di buat oleh Bank BTN Nomor : 103/MKS.VT/KK.Kdi/V/2005 tanggal 26 Mei 2006, Hal mana setelah Ir. Meddy Marcella melakukan konfirmasi terkait dengan nomor rekening tersebut melalui Coustomer Cervice (CS) Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Kendari yakni Saudari Herlina ternyata Nomor rkening 00019-01-50-000000-0 bukanlah atas nama Ir. Meddy Marcella atau rekening tersebut tidak ada pada kantor kami (BTN). Rekening yang dimaksud adalah Fiktif; -----

T-10 : Foto copy Rincian jaminan yang ditahan / Sandi GL (General Ledger) / tempat penitipan uang Tgl. 14 - 8 - 2008; -----

T-11 : Foto copy Surat Pernyataan pembayaran Air PDAM Tgl. 16 April 2008; -----

T-12 : Foto copy Surat tindak lanjut komplain Air dari warga ke Bank BTN dan Bank BTN ke Ir. Meddy Marcella sesuai kesepakatan tgl. 5 Mei 2008; -----

T-13 : Foto copy Tanda terima sertifikat Bank Muamalat tgl. 24 Mei 2011; -----





- T-14 : Foto copy Slip setoran BRI atas nama Rafiuddin ke rekening Ir. Meddy Marcella Tgl. 19 - 8 - 2005; ----
- T-15 : Foto copy Slip pembayaran uang ke nomor rekening Rafiuddin : 00019-01-50-011404-5 sebesar Rp.2.900.000,- Tgl. 17 - 10 - 2005; -----
- T-16 : Foto copy Surat Penegasan Persetujuan Penyediaan Kredit Rafiuddin Tgl. 13 Oktober 2005; -----
- T-17 : Foto copy Perjanjian Kredit antara Bank BTN dan Pelapor Eva Susanti Tgl. 22 Maret 2007; -----
- T-18 : Foto copy Surat dari Manager PLN Kota Baubau Tgl. 10 - 1 - 2001; -----
- T-19 : Foto copy Kuitansi uang di POLRES Baubau tanggal 17 November 2008 dan tanggal 6 - 12 - 2008; -----
- T-20 : Foto copy Surat Pernyataan Pembayaran Listrik Tanggal 20 Januari 2011; -----
- T-21 : Foto copy Surat warga tanggal 30 Maret 2012 yang ditujukan kepada Pimpinan Bank BTN; -----
- T-22 : Foto copy Putusan Sela Pengadilan Negeri Bau-Bau Nomor : 38/PDT/2009/PN.BB tgl. 13 Januari 2009; ----
- T-23 : Foto copy Putusan Pengadilan Negeri Bau-Bau Tahun 2009 dengan perkara perdata Nomor : 38/Pdt.G/2009/PN.BB tgl. 11 Maret 2010; -----
- T-24 : Foto copy Putusan Pengadilan Negeri Kendari Tahun 2012 dengan Perkara Perdata Nomor : 22/Pdt.G/2012 PN.Kdi tgl. 11 Oktober 2012; -----
- T-25 : Foto copy Kuitansi pembayaran Listrik atas nama Tgl. 30 Maret 2011; -----
- T-26 : Foto copy Kuitansi pembayaran PDAM Tgl. 22-04-2008; --

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)



- T-27 : Foto copy Surat penyerahan Sertifikat ke Pertanahan :
- Penyerahan Induk HGB Nomor 21.03.01.05.3.00043; ----
  - Penyerahan Induk HGB Nomor 21.03.01.05.3.00044; ----

-----Menimbang, bahwa terhadap bukti surat-surat tersebut, Majelis Hakim telah memeriksa dan ternyata sesuai dengan aslinya; -----

-----Menimbang, bahwa segala sesuatu yang tercantum dalam Berita Acara Persidangan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini; -----

-----Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi, keterangan Terdakwa, bukti surat-surat serta barang bukti yang diajukan di persidangan, maka Majelis Hakim setelah mempertimbangkan dalam hubungan yang bertautan satu dan lainnya atas kebenaran peristiwa-peristiwa tersebut diatas, selanjutnya dapat ditarik kesimpulan adanya fakta-fakta yang terungkap di persidangan sebagai berikut : -----

1. Bahwa benar berdasarkan risalah rapat pemegang saham PT. Batu Marupa Indah No.46 tanggal 06 April 2005 yang dikeluarkan oleh Notaris / PPAT Frans Polim, terjadi pengalihan aset dari PT. Batu Marupa Indah kepada terdakwa Ir. Meddy Marcella alias Meddy binti H.A.B. Mamaesah yaitu sebidang tanah Hak Guna Bangunan Sertifikat Nomor 43 seluas 49.997,5 meter persegi di Kelurahan Wangkanapi dan sebidang tanah Hak Guna Bangunan Sertifikat Nomor 44 seluas 50.000 meter persegi di Kelurahan Wangkanapi dan sebagai konsekwensi dari pengalihan tersebut, terdakwa Ir. Meddy Marcella alias Meddy binti H.A.B. Mamaesah pun mengambil alih utang PT. Batu Marupa Indah sebesar Rp. 280.000.000,- (*dua ratus delapan puluh juta rupiah*) di Bank BTN Cabang Kendari yang telah macet sejak tahun 1998 dan dengan alas hak sertifikat HGB No.43 dan No.44 tersebut, terdakwa memulai pembangunan Perumahan Medibrata Indah III dengan target sebanyak 400 (*empat ratus*) unit (*Vide Bukti T-3*); -----
2. Bahwa benar dari 400 (*empat ratus*) unit tersebut ada sebanyak 144 (*seratus empat puluh empat*) unit yang



melakukan perjanjian kredit dengan PT. Bank Tabungan Negara Cabang Kendari; -----

3. Bahwa benar saksi Rafiuddin, Rahman Wabula, Eva Susanti,SH, Sadidi,S.Sos,M.Si yang melihat adanya pembangunan perumahan Medibrata Indah III tersebut kemudian menemui terdakwa dan oleh terdakwa dijelaskan bahwa tipe rumah yang ditawarkan adalah tipe 45 seharga Rp. 50.000.000,- (*lima puluh juta rupiah*), apabila berminat agar membayar uang tanda jadi dan uang muka sebesar Rp. 10.000.000,- (*sepuluh juta rupiah*) dengan fasilitas yang ditawarkan pada setiap rumah adalah air PDAM dan listrik PLN 900 watt dan apabila telah lunas KPRnya akan diberikan sertifikat hak guna bangunan (HGB); -
4. Bahwa benar atas penyampaian dari terdakwa yang meyakinkan tersebut, selanjutnya saksi Rafiuddin, Rahman Wabula, Eva Susanti,SH, Sadidi,S.Sos,M.Si pun tertarik dan kemudian memesan 1 (satu) unit rumah tipe 45 di Perumahan Medibrata Indah III dengan cara KPR dan membayar uang tanda jadi yang ditransfer ke rekening terdakwa dengan rincian masing-masing Rafiuddin sebesar Rp. 8.500.000,- (*delapan juta lima ratus ribu rupiah*), Rahman Wabula sebesar Rp. 10.200.000,- (*sepuluh juta dua ratus ribu rupiah*), Eva Susanti,SH sebesar Rp. 12.200.000,- (*dua belas juta dua ratus ribu rupiah*) dan Sadidi,S.Sos,M.Si sebesar Rp. 13.700.000,- (*tiga belas juta tujuh ratus ribu rupiah*);
5. Bahwa benar selanjutnya terdakwa mengarahkan saksi Rafiuddin, Rahman Wabula, Eva Susanti,SH, Sadidi,S.Sos,M.Si selaku debitur untuk menandatangani perjanjian kredit di Hotel Rajawali Baubau dengan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) selaku kreditur; -----
6. Bahwa benar saat saksi Rafiuddin, Rahman Wabula dan Eva Susanti,SH, menandatangani perjanjian kredit dengan PT. Bank BTN disaksikan oleh Notaris/PPAT Hamid Prioeqi,SH sementara saksi Sadidi,S.Sos,M.Si tidak disaksikan oleh Notaris/PPAT;
7. Bahwa benar perjanjian kredit tersebut dilakukan secara terpisah dengan rincian sebagai berikut : -----
  - Rafiuddin; -----  
Perjanjian Kredit Nomor : 00004-01-01-014636-9 tanggal 14 Oktober 2005. Jumlah pokok kredit Rp.40.000.000,- (*empat puluh juta rupiah*) dengan angsuran Rp.597.900,- (*lima ratus sembilan puluh tujuh ribu sembilan ratus rupiah*) per bulan selama 180 (*seratus delapan puluh*) bulan (Vide Bukti JPU-3); -----



▪ Rahman Wabula; -----  
Perjanjian Kredit Nomor : 00004-01-01-014626-2 tanggal  
14 Oktober 2005. Jumlah pokok kredit Rp.40.000.000,-  
(empat puluh juta rupiah) dengan angsuran Rp.689.700,-  
(enam ratus delapan puluh sembilan ribu tujuh ratus  
rupiah) per bulan selama 120 (seratus dua puluh) bulan  
(Vide Bukti JPU-4); -----

▪ Eva Susanti,SH; -----  
Perjanjian Kredit Nomor : 00019-01-02-000335-0 tanggal  
22 Maret 2007. Jumlah pokok kredit Rp. 37.800.000,- (tiga  
puluh tujuh juta delapan ratus ribu rupiah) dengan  
angsuran Rp. 490.900,- (empat ratus sembilan puluh ribu  
sembilan ratus rupiah) per bulan selama 120 (seratus dua  
puluh) bulan (Vide Bukti JPU-7); -----

▪ Sadidi,S.Sos.M.Si; -----  
Perjanjian Kredit Nomor : 00019-01-02-000431-4 tanggal  
21 Mei 2007. Jumlah pokok kredit Rp. 37.800.000,- (tiga  
puluh tujuh juta delapan ratus ribu rupiah) dengan  
angsuran Rp. 283.500,- (dua ratus delapan puluh tiga ribu  
lima ratus rupiah) per bulan selama 120 (seratus dua  
puluh) bulan (Vide Bukti JPU-6); -----

8. Bahwa benar setelah membayar uang tanda jadi dan penandatanganan akad kredit di Hotel Rajawali Baubau, saksi Rafiuddin, Rahman Wabula, Eva Susanti,SH, Sadidi,S.Sos,M.Si pun menempati rumah di BTN Medibrata Indah III, namun ketika menempati rumah tersebut tidak sesuai dengan apa yang ditawarkan melalui brosur Perumahan Medibrata Indah III sesuai yang dijanjikan oleh terdakwa yaitu fasilitas air bersih PDAM dan listrik 900 watt / PLN tidak terpasang; -----
9. Bahwa benar dalam perkembangannya, fasilitas air bersih PDAM dan listrik 900 watt / PLN dinikmati oleh saksi Rafiuddin, Rahman Wabula, Eva Susanti,SH, Sadidi,S.Sos,M.Si atas upaya dan inisiatif mereka sendiri bukan atas itikad baik terdakwa selaku developer; -----
10. Bahwa benar pada tanggal 13 Maret 2008, pihak PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Kendari melalui R. Ade Prawita (Branch Manager) dan Nilo Tjondro (Asisten Manager Operation) menyerahkan dokumen kepada terdakwa berupa: -----



- Sertifikat HGB an. PT. Batu Marupa Indah No.43 tanggal 22 April 2007 SU No.439/97 tanggal 15 April 1997 dengan luas 49.997,5 m2; -----

- Sertifikat HGB an. PT. Batu Marupa Indah No.44 tanggal 21 Juli 2007 SU No.1746/97 tanggal 09 Juli 1997 dengan luas 50.000 m2; -----

(Vide Bukti JPU-38); -----

9. Bahwa benar penyerahan dokumen tersebut diserahkan oleh pihak PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Kendari kepada terdakwa atas permintaan terdakwa dengan dalih untuk keperluan proses splitzing sertifikat atas nama debitur Bank Muamalat Kantor Cabang Pembantu Baubau dan debitur Bank BTN Kantor Cabang Kendari sebanyak 144 (seratus empat puluh empat) unit dengan perjanjian setelah dilakukan pemecahan sertifikat akan dikembalikan namun hingga saat ini terdakwa tidak melakukan pemecahan (splitzing) sertifikat dimaksud untuk dibagikan kepada debitur sebagaimana mestinya; -----

10. Bahwa benar alasan terdakwa tidak melakukan pemecahan (splitzing) sertifikat tersebut karena pihak PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Kendari tidak menyerahkan uang pelunasan kredit dari debitur kepada terdakwa sebesar Rp. 500.500.000,- (lima ratus juta lima ratus ribu rupiah); -----

11. Bahwa benar pihak PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Kendari tidak menyerahkan uang pelunasan kredit dari debitur kepada terdakwa secara keseluruhan sebab dana tersebut sudah termasuk dana retensi atau dana jaminan untuk penyelesaian sertifikat, IMB, listrik dan bestek yang baru bisa diserahkan apabila terdakwa telah menyelesaikan kewajibannya; -----

12. Bahwa benar yang melakukan pemecahan (splitzing) sertifikat adalah tanggung jawab terdakwa selaku pengembang berdasarkan Pasal 17 ayat (2) Perjanjian Kredit antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) dengan para debitur menegaskan bahwa terhadap surat / dokumen atas rumah yang dibeli dengan kredit bank antara lain namun tidak terbatas pada sertifikat tanah, IMB dan lain-lain. Bank tidak bertanggungjawab terhadap penyelesaiannya. Penyelesaian terhadap surat / dokumen tersebut merupakan tanggung jawab penjual / pengembang; -----



13. Bahwa benar akibat tidak adanya pemecahan sertifikat yang dilakukan oleh terdakwa meskipun sertifikat induk berada dalam penguasaannya sejak tanggal 13 Maret 2008, terdapat 25 (dua puluh lima) warga Perumahan BTN Medibrata Indah III yang tidak mendapatkan hak-haknya selaku debitur yaitu memperoleh sertifikat hak guna bangunan (HGB) padahal mereka telah melaksanakan kewajiban selaku debitur dan telah melunasi pembayaran KPR di Bank BTN Cabang Kendari; -

14. Bahwa benar pada tanggal 30 Maret 2012 terdakwa membuat surat somasi secara sepihak ditujukan kepada warga BTN Medibrata Indah III yang berisi "bagi warga yang belum melunasi rumah BTN milik saya dengan ini saya menawarkan jika ingin memperoleh hak-hak warga KPR BTN berupa Akta Jual Beli (AJB), pemecahan sertifikat induk saya memberikan solusi kepada warga KPR BTN untuk membayar Pinalti, sebesar Rp. 30.000.000 (tiga puluh juta rupiah) baik di cash maupun kredit ditambah biaya proses Rp. 7.500.000 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk informasi lebih lanjut hubungi saya dan apabila dalam jangka waktu 1 bulan terhitung mulai dari terbitnya surat ini Warga BTN belum juga beritikad baik maka untuk selanjutnya saya menetapkan harga rumah yang diberlakukan adalah sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah)" (Vide Bukti JPU-41); -----

15. Bahwa benar sejak menjalin kerjasama dengan PT. Bank Tabungan Negara Cab. Kendari, terdakwa seringkali menunjukkan itikad tidak baik dengan cara pada tahun 2007, terdakwa melaporkan pidana terhadap karyawan Bank BTN bernama Sulwan Ramli namun pada bulan Mei 2016 di SP3 Penyidik Polres Baubau, kemudian ada tercatat dua kali pula terdakwa menggugat Bank BTN Cabang Kendari masing-masing tahun 2009 di Pengadilan Negeri Kendari dan putusannya NO di tingkat banding dan tahun 2012 terdakwa menggugat Bank BTN di Pengadilan Negeri Baubau juga putusannya NO di tingkat pertama; -----

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





-----Menimbang, bahwa terdakwa dalam perkara ini telah didakwa oleh Jaksa Penuntut Umum secara alternatif melakukan tindak pidana sebagai berikut : -----

**Kesatu** : Perbuatan terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 378 KUHP;

**Atau;** -----

**Kedua** : Perbuatan terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 372 KUHP;

-----Menimbang, bahwa oleh karena dakwaan ini bersifat alternatif, sehingga Majelis Hakim diberikan kebebasan untuk memilih salah satu dakwaan yang diajukan oleh Jaksa Penuntut Umum dan dalam hal ini Majelis Hakim berpendapat akan mempertimbangkan Dakwaan Alternatif Kedua Jaksa Penuntut Umum tersebut; -----

-----Menimbang, bahwa dalam rangka untuk menyatakan apakah terdakwa bersalah atau tidak atas dakwaan tersebut di atas, maka perlu dipertimbangkan lebih lanjut apakah fakta-fakta yang terbukti di persidangan tentang perbuatan terdakwa itu dapat memenuhi unsur-unsur pasal yang didakwakan kepada terdakwa dan apakah terdakwa dapat dipertanggung-jawabkan akan kesalahannya itu; -----

-----Menimbang, bahwa terdakwa dalam Dakwaan Alternatif Kedua telah didakwa melakukan tindak pidana sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 372 KUHP yang mengandung unsur-unsur sebagai berikut : -----

1. Barang siapa; -----
2. Dengan sengaja; -----
3. Melawan hak mengaku sebagai milik sendiri barang sesuatu yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain;
4. Yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan; -----

**ad. 1. Unsur "Barang siapa"**; -----

-----Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan "Barang siapa" adalah orang perseorangan sebagai subjek hukum (*natuurlijk persoon*) yang mampu bertanggungjawab secara hukum, yang dihadapkan ke muka persidangan karena didakwa melakukan tindak



pidana, jadi penekanannya pada unsur ini adanya subjek hukum tersebut, tentang apakah ia melakukan atau tidak melakukan perbuatan yang didakwakan kepadanya bergantung pada pertimbangan-pertimbangan unsur-unsur materiil dari dakwaan tersebut; -----

-----Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan subjek hukum dalam perkara ini adalah Terdakwa **Ir. MEDDY MARCELLA alias MEDDY binti H.A.B MAMAESAH**, dimana pada awal persidangan, Majelis Hakim telah memeriksa identitas terdakwa ternyata sesuai dengan identitas dalam Surat Dakwaan Jaksa Penuntut Umum dan selama pemeriksaan di persidangan terdakwa terlihat dalam keadaan sehat jasmani dan rohani; -----

-----Menimbang, bahwa disamping itu menurut Majelis Hakim, untuk menyatakan apakah terdakwa sebagai pelaku suatu tindak pidana atau bukan, haruslah terlebih dahulu dibuktikan unsur-unsur yang menyertai unsur barang siapa tersebut yang akan dipertimbangkan di bawah ini; -----

## **ad.2. Unsur "Dengan sengaja";** -----

-----Menimbang, bahwa pengertian dengan sengaja dalam unsur ini merupakan unsur subjektif dalam tindak pidana ini, yakni unsur yang melekat pada subjek tindak pidana, ataupun yang melekat pada pribadi pelakunya. Hal ini dikarenakan unsur "*opzettelijk*" atau unsur "*dengan sengaja*" merupakan unsur dalam tindak pidana ini, dengan sendirinya unsur tersebut harus dibuktikan; -----

-----Menimbang, bahwa menurut Prof. Satochid Kartanegara, SH, pengertian kesengajaan (*opzet*) dapat dilihat dalam *Memorie van Tolichting* (penjelasan undang-undang), yaitu "*willens en weten*" adalah "Seseorang yang melakukan suatu perbuatan dengan sengaja, harus menghendaki (*willen*) perbuatan itu, serta harus menginsyafi/mengerti (*weten*) akan akibat dari perbuatannya itu; -----

-----Menimbang, bahwa selanjutnya menurut Majelis Hakim, dalam pengertian unsur dengan sengaja terdapat juga adanya "*kehendak*" dari si pelaku untuk menguasai sesuatu benda sehingga hal tersebut haruslah dibuktikan, maka baru dapat dikatakan bahwa pelaku (*dader*) telah memenuhi unsur "Dengan Sengaja (*opzettelijk*)" yang terdapat dalam unsur tindak pidana ini; -----



-----Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta yang diperoleh di persidangan, berdasarkan keterangan saksi-saksi, keterangan terdakwa, bukti surat-surat serta barang bukti yang diajukan di persidangan adalah bahwa benar pada tanggal 13 Maret 2008, pihak PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Kendari melalui R. Ade Prawita (Branch Manager) dan Nilo Tjondro (Asisten Manager Operation) menyerahkan dokumen kepada terdakwa berupa Sertifikat HGB an. PT. Batu Marupa Indah No.43 tanggal 22 April 2007 SU No.439/97 tanggal 15 April 1997 dengan luas 49.997,5 m2 dan Sertifikat HGB an. PT. Batu Marupa Indah No.44 tanggal 21 Juli 2007 SU No.1746/97 tanggal 09 Juli 1997 dengan luas 50.000 m2, yang mana penyerahan dokumen tersebut diserahkan oleh pihak PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Kendari kepada terdakwa atas permintaan terdakwa dengan dalih untuk keperluan proses splitzing sertifikat atas nama debitur Bank Muamalat Kantor Cabang Pembantu Baubau dan debitur Bank BTN Kantor Cabang Kendari sebanyak 144 unit dengan perjanjian setelah dilakukan pemecahan sertifikat akan dikembalikan namun hingga saat ini terdakwa tidak melakukan pemecahan (splitzing) sertifikat dimaksud untuk dibagikan kepada debitur sebagaimana mestinya;-

-----Menimbang, bahwa berdasarkan uraian fakta-fakta sebagaimana yang telah diuraikan diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa terdakwa memang dengan sengaja tidak mau melakukan pemecahan (splitzing) sertifikat karena pihak PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Kendari tidak menyerahkan uang pelunasan kredit dari debitur kepada terdakwa sebesar Rp. 500.500.000,- (lima ratus juta lima ratus ribu rupiah); -----

-----Menimbang, bahwa dengan demikian menurut pendapat Majelis Hakim, Unsur "Dengan sengaja" telah terpenuhi; -----

**ad.3. Unsur "Melawan hak mengaku sebagai milik sendiri barang sesuatu yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain";** -----

-----Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim yang dimaksud dengan unsur "melawan hak" atau "wederrechtelijk" adalah apabila perbuatan yang dilakukan oleh seorang pelaku atau dader bertentangan dengan norma hukum tertulis (peraturan perundang-undangan) atau norma hukum tidak tertulis (kepatutan



atau kelayakan) atau bertentangan dengan hak orang lain sehingga dapat dikenai sanksi hukum; -----

-----Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai pengertian "Memiliki secara melawan hak" menurut arrest Hoge Raad tanggal 16 Oktober 1905 dan 26 Maret 1906 ialah pemegang barang yang menguasai atau bertindak sebagai pemilik barang itu berlawanan dengan hukum yang mengikat padanya sebagai pemegang barang itu"; -----

-----Menimbang, bahwa selanjutnya yang dimaksud dengan "barang" adalah segala barang yang berwujud, misalnya uang, baju, kalung, dan sebagainya. Sedangkan yang dimaksud yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain mengandung pengertian bahwa barang yang dikuasai tersebut adalah bukan merupakan milik orang yang menguasai barang tersebut; -----

-----Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta yang diperoleh di persidangan, berdasarkan keterangan saksi-saksi, keterangan terdakwa, bukti surat-surat serta barang bukti yang diajukan di persidangan adalah bahwa benar berdasarkan risalah rapat pemegang saham PT. Batu Marupa Indah No.46 tanggal 06 April 2005 yang dikeluarkan oleh Notaris / PPAT Frans Polim, terjadi pengalihan aset dari PT. Batu Marupa Indah kepada terdakwa Ir. Meddy Marcella alias Meddy binti H.A.B. Mamaesah yaitu sebidang tanah Hak Guna Bangunan Sertifikat Nomor 43 seluas 49.997,5 meter persegi di Kelurahan Wangkanapi dan sebidang tanah Hak Guna Bangunan Sertifikat Nomor 44 seluas 50.000 meter persegi di Kelurahan Wangkanapi dan sebagai konsekwensi dari pengalihan tersebut, terdakwa Ir. Meddy Marcella alias Meddy binti H.A.B. Mamaesah pun mengambil alih utang PT. Batu Marupa Indah sebesar Rp. 280.000.000,- (dua ratus delapan puluh juta rupiah) di Bank BTN Cabang Kendari yang telah macet sejak tahun 1998 dan dengan alas hak sertifikat HGB No.43 dan No.44 tersebut, terdakwa memulai pembangunan Perumahan Medibrata Indah III dengan target sebanyak 400 (empat ratus) unit (Vide Bukti T-3), dan dari 400 (empat ratus) unit tersebut ada sebanyak 144 (seratus empat puluh empat) unit yang melakukan perjanjian kredit dengan PT. Bank Tabungan Negara Cabang Kendari dan terdakwa menjanjikan akan memberikan fasilitas pada setiap rumah berupa air PDAM dan listrik PLN 900 watt dan apabila telah lunas KPR-nya akan diberikan sertifikat hak guna bangunan (HGB); -----



-----Menimbang, bahwa pada tanggal 13 Maret 2008, pihak PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Kendari melalui R. Ade Prawita (Branch Manager) dan Nilo Tjondro (Asisten Manager Operation) kemudian menyerahkan dokumen kepada terdakwa berupa Sertifikat HGB an. PT. Batu Marupa Indah No.43 tanggal 22 April 2007 SU No.439/97 tanggal 15 April 1997 dengan luas 49.997,5 m2 dan Sertifikat HGB an. PT. Batu Marupa Indah No.44 tanggal 21 Juli 2007 SU No.1746/97 tanggal 09 Juli 1997 dengan luas 50.000 m2 (Vide Bukti JPU-38), yang mana penyerahan dokumen tersebut diserahkan oleh pihak PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Kendari kepada terdakwa atas permintaan terdakwa dengan dalih untuk keperluan proses splitzing sertifikat atas nama debitur Bank Muamalat Kantor Cabang Pembantu Baubau dan debitur Bank BTN Kantor Cabang Kendari sebanyak 144 (seratus empat puluh empat) unit dengan perjanjian setelah dilakukan pemecahan sertifikat akan dikembalikan namun hingga saat ini terdakwa tidak melakukan pemecahan (splitzing) sertifikat dimaksud untuk dibagikan kepada debitur sehingga akibat tidak adanya pemecahan sertifikat yang dilakukan oleh terdakwa meskipun sertifikat induk berada dalam penguasaannya sejak tanggal 13 Maret 2008, terdapat 25 (dua puluh lima) warga Perumahan BTN Medibrata Indah III yang tidak mendapatkan hak-haknya selaku debitur yaitu memperoleh sertifikat hak guna bangunan (HGB) padahal mereka telah melaksanakan kewajiban selaku debitur dan telah melunasi pembayaran KPR di Bank BTN Cabang Kendari. Bahwa yang melakukan pemecahan (splitzing) sertifikat adalah tanggung jawab terdakwa selaku pengembang berdasarkan Pasal 17 ayat (2) Perjanjian Kredit antara PT.Bank Tabungan Negara (Persero) dengan para debitur menegaskan bahwa terhadap surat / dokumen atas rumah yang dibeli dengan kredit bank antara lain namun tidak terbatas pada sertifikat tanah, IMB dan lain-lain. Bank tidak bertanggungjawab terhadap penyelesaiannya. Penyelesaian terhadap surat / dokumen tersebut merupakan tanggung jawab penjual / pengembang; -----

-----Menimbang, bahwa berdasarkan uraian fakta-fakta sebagaimana yang telah diuraikan diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa terdakwa memang tidak melakukan kewajibannya untuk melakukan pemecahan (splitzing) sertifikat HGB an. PT. Batu Marupa Indah No.43 tanggal 22 April 2007 SU No.439/97 tanggal 15 April 1997 dengan luas 49.997,5 m2 dan Sertifikat HGB an. PT. Batu Marupa Indah No.44 tanggal



21 Juli 2007 SU No.1746/97 tanggal 09 Juli 1997 dengan luas 50.000 m2 untuk dibagikan kepada debitur sehingga akibat tidak adanya pemecahan sertifikat yang dilakukan oleh terdakwa meskipun sertifikat induk berada dalam penguasaannya sejak tanggal 13 Maret 2008, terdapat 25 (dua puluh lima) warga Perumahan BTN Medibrata Indah III yang tidak mendapatkan hak-haknya selaku debitur yaitu memperoleh sertifikat hak guna bangunan (HGB) padahal mereka telah melaksanakan kewajiban selaku debitur dan telah melunasi pembayaran KPR di Bank BTN Cabang Kendari; -----

-----Menimbang, bahwa dengan demikian menurut pendapat Majelis Hakim, Unsur "Melawan hak mengaku sebagai milik sendiri barang sesuatu yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain" telah terpenuhi; -----

**ad.4. Unsur "Yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan";** -----

-----Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim yang dimaksud dengan unsur "Yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan" adalah suatu benda yang berada dalam kekuasaan seseorang apabila antara orang itu dengan benda terdapat hubungan sedemikian erat, sehingga apabila ia akan melakukan segala macam perbuatan terhadap benda itu, ia dapat segera melakukannya secara langsung tanpa terlebih dahulu harus melakukan perbuatan yang lain, misalnya ia dapat melakukan perbuatan menjual, menghibahkan, menukarkan, dan lain sebagainya tanpa ia harus melakukan perbuatan lain terlebih dulu (perbuatan yang terakhir mana merupakan perbuatan antara agar ia dapat berbuat secara langsung); -----

-----Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta yang diperoleh di persidangan, berdasarkan keterangan saksi-saksi, keterangan terdakwa, bukti surat-surat serta barang bukti yang diajukan di persidangan adalah bahwa benar berdasarkan risalah rapat pemegang saham PT. Batu Marupa Indah No.46 tanggal 06 April 2005 yang dikeluarkan oleh Notaris / PPAT Frans Polim, terjadi pengalihan aset dari PT. Batu Marupa Indah kepada terdakwa Ir. Meddy Marcella alias Meddy binti H.A.B. Mamaesah yaitu sebidang tanah Hak Guna Bangunan Sertifikat Nomor 43 seluas 49.997,5 meter persegi di Kelurahan Wangkanapi dan sebidang tanah Hak Guna Bangunan Sertifikat Nomor 44 seluas 50.000 meter persegi di Kelurahan Wangkanapi dan





sebagai konsekwensi dari pengalihan tersebut, terdakwa Ir. Meddy Marcella alias Meddy binti H.A.B. Mamaesah pun mengambil alih utang PT. Batu Marupa Indah sebesar Rp. 280.000.000,- (dua ratus delapan puluh juta rupiah) di Bank BTN Cabang Kendari yang telah macet sejak tahun 1998 dan dengan alas hak sertifikat HGB No.43 dan No.44 tersebut, terdakwa memulai pembangunan Perumahan Medibrata Indah III dengan target sebanyak 400 (empat ratus) unit dan pada tanggal 13 Maret 2008, pihak PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Kendari melalui R. Ade Prawita (Branch Manager) dan Nilo Tjondro (Asisten Manager Operation) menyerahkan dokumen kepada terdakwa berupa Sertifikat HGB an. PT. Batu Marupa Indah No.43 tanggal 22 April 2007 SU No.439/97 tanggal 15 April 1997 dengan luas 49.997,5 m<sup>2</sup> dan Sertifikat HGB an. PT. Batu Marupa Indah No.44 tanggal 21 Juli 2007 SU No.1746/97 tanggal 09 Juli 1997 dengan luas 50.000 m<sup>2</sup> (Vide Bukti JPU-38); -----

-----Menimbang, bahwa berdasarkan uraian fakta-fakta sebagaimana yang telah diuraikan diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa terdakwa menguasai Sertifikat HGB an. PT. Batu Marupa Indah No.43 tanggal 22 April 2007 SU No.439/97 tanggal 15 April 1997 dengan luas 49.997,5 m<sup>2</sup> dan Sertifikat HGB an. PT. Batu Marupa Indah No.44 tanggal 21 Juli 2007 SU No.1746/97 tanggal 09 Juli 1997 dengan luas 50.000 m<sup>2</sup> (Vide Bukti JPU-38) yang mana sertifikat tersebut telah diserahkan oleh pihak PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Kendari melalui R. Ade Prawita (Branch Manager) dan Nilo Tjondro (Asisten Manager Operation) sesuai dengan Berita Acara Penyerahan Sertifikat tertanggal 13 Maret 2008 (Vide Bukti JPU-38); -----

-----Menimbang, bahwa dengan demikian menurut pendapat Majelis Hakim, Unsur "Yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan" telah terbukti terpenuhi; -----

-----Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan menanggapi pembelaan/pledoi yang diajukan oleh Penasehat Hukum terdakwa dengan menguraikan fakta-fakta yang diperoleh di persidangan secara keseluruhan agar menjadi jelas dan terang serta diimplementasikan secara menyeluruh sehingga dapat menjawab pokok permasalahan dalam perkara ini; -----



-----Menimbang, bahwa berdasarkan uraian fakta-fakta yang terungkap, Majelis Hakim melihat awal mulanya yang menjadi dasar dari adanya permasalahan ini adalah berdasarkan risalah rapat pemegang saham PT. Batu Marupa Indah No.46 tanggal 06 April 2005 yang dikeluarkan oleh Notaris / PPAT Frans Polim, terjadi pengalihan aset dari PT. Batu Marupa Indah kepada terdakwa Ir. Meddy Marcella alias Meddy binti H.A.B. Mamaesah yaitu sebidang tanah Hak Guna Bangunan Sertifikat Nomor 43 seluas 49.997,5 meter persegi di Kelurahan Wangkanapi dan sebidang tanah Hak Guna Bangunan Sertifikat Nomor 44 seluas 50.000 meter persegi di Kelurahan Wangkanapi dan sebagai konsekwensi dari pengalihan tersebut, terdakwa Ir. Meddy Marcella alias Meddy binti H.A.B. Mamaesah pun mengambil alih utang PT. Batu Marupa Indah sebesar Rp. 280.000.000,- (*dua ratus delapan puluh juta rupiah*) di Bank BTN Cabang Kendari yang telah macet sejak tahun 1998 dan dengan alas hak sertifikat HGB No.43. dan No.44 tersebut, terdakwa memulai pembangunan Perumahan Medibrata Indah III dengan target sebanyak 400 (empat ratus) unit (Vide Bukti T-3) dan dari 400 (empat ratus) unit tersebut ada sebanyak 144 (seratus empat puluh empat) unit yang melakukan perjanjian kredit dengan PT. Bank Tabungan Negara Cabang Kendari dan terdakwa menjanjikan akan memberikan fasilitas pada setiap rumah berupa air PDAM dan listrik PLN 900 watt dan apabila telah lunas KPRnya akan diberikan sertifikat hak guna bangunan (HGB) dan pada tanggal 13 Maret 2008, pihak PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Kendari melalui R. Ade Prawita (Branch Manager) dan Nilo Tjondro (Asisten Manager Operation) kemudian menyerahkan dokumen kepada terdakwa berupa Sertifikat HGB an. PT. Batu Marupa Indah No.43 tanggal 22 April 2007 SU No.439/97 tanggal 15 April 1997 dengan luas 49.997,5 m2 dan Sertifikat HGB an. PT. Batu Marupa Indah No.44 tanggal 21 Juli 2007 SU No.1746/97 tanggal 09 Juli 1997 dengan luas 50.000 m2 (Vide Bukti JPU-38), yang mana penyerahan dokumen tersebut diserahkan oleh pihak PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Kendari kepada terdakwa atas permintaan terdakwa dengan dalih untuk keperluan proses splitzing sertifikat atas nama debitur Bank Muamalat Kantor Cabang Pembantu Baubau dan debitur Bank BTN Kantor Cabang Kendari sebanyak 144 (seratus empat puluh empat) unit dengan perjanjian setelah dilakukan pemecahan sertifikat akan



dikembalikan, namun hingga saat ini terdakwa tidak melakukan pemecahan (splitzing) sertifikat dimaksud untuk dibagikan kepada debitur sehingga akibat tidak adanya pemecahan sertifikat yang dilakukan oleh terdakwa meskipun sertifikat induk berada dalam penguasaannya sejak tanggal 13 Maret 2008, terdapat 25 (dua puluh lima) warga Perumahan BTN Medibrata Indah III yang tidak mendapatkan hak-haknya selaku debitur yaitu memperoleh sertifikat hak guna bangunan (HGB) padahal mereka telah melaksanakan kewajiban selaku debitur dan telah melunasi pembayaran KPR di Bank BTN Cabang Kendari; -----

-----Menimbang, bahwa juga terhadap bukti-bukti foto copy surat yang terlampir dalam Berkas Perkara yang di serahkan oleh Penasehat Hukum terdakwa di persidangan, menurut Majelis Hakim tidak seluruhnya bukti-bukti surat tersebut mendukung Pembelaan/Pledoi yang diajukan oleh Penasehat Hukum terdakwa, sehingga terhadap bukti-bukti surat tersebut yang tidak relevan dalam perkara ini, tidak dapat diterima dan patut untuk dikesampingkan; -----

-----Menimbang, bahwa mengenai Pembelaan yang disampaikan oleh Penasehat Hukum Terdakwa, beberapa hal telah dijelaskan bersamaan dengan adanya pertimbangan fakta - fakta yuridis, sedangkan hal-hal yang tidak relevan dengan perkara ini tidak akan dipertimbangkan lagi;-----

-----Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, ternyata perbuatan terdakwa telah memenuhi seluruh unsur-unsur dalam dakwaan Alternatif Kedua Jaksa Penuntut umum, sehingga Majelis Hakim berkesimpulan bahwa terdakwa telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana "Penggelapan"; -----

-----Menimbang, bahwa dari kenyataan yang diperoleh selama persidangan dalam perkara ini, Majelis Hakim tidak menemukan hal-hal yang dapat melepaskan terdakwa dari pertanggungjawaban pidana, baik sebagai alasan pembenar maupun alasan pemaaf, oleh karenanya Majelis Hakim berkesimpulan bahwa ternyata terdakwa melakukan perbuatan dalam keadaan sadar dan



normal fungsi batinnya, serta akal pikirannya, oleh karena itu terdakwa dipandang mampu untuk bertanggung jawab ; -----

-----Menimbang, bahwa oleh karena terdakwa mampu bertanggung jawab, maka terdakwa harus dinyatakan bersalah atas tindak pidana yang didakwakan dan berdasarkan pasal 193 ayat (1) KUHPA terhadap diri terdakwa haruslah dijatuhi pidana; -----

-----Menimbang, bahwa untuk menjatuhkan pidana kepada terdakwa disamping harus melihat ketentuan *legal justice*, tetapi juga harus memperhatikan *moral justice* yaitu bagaimana pidana tersebut secara moral tidak menimbulkan gejolak sosial serta *social justice* yaitu memperhatikan dampak sosial sehingga dapat dicapai minimal keadilan hukum (*legal justice*), keadilan moral (*moral justice*), dan keadilan sosial (*social justice*) ; -----

-----Menimbang, bahwa penghukuman bukanlah semata-mata suatu pembalasan, karena sistem penghukuman/pemidanaan hukum pidana Indonesia bukan semata-mata bertujuan pembalasan, tetapi pemidanaan harus bersifat proporsional yaitu mengandung prinsip dan tujuan pemidanaan antara lain :-----

1. Pembetulan (*Corektik*) ; -----

Yaitu memperbaiki dari keadaan yang salah, bahwa perbuatan yang telah dilakukan terdakwa disadarkan bahwa perbuatannya salah oleh karena itu layak mendapat hukuman sehingga suatu saat tidak lagi melanggar hukum; -----

2. Pendidikan (*Educatif*) ; -----

Dalam pemidanaan menunjuk pada suatu kesalahan terdakwa sehingga dapat memberi pelajaran bahwa sesuatu yang salah tetap salah dan layak dapat hukuman dan bagi yang belum pernah melanggar hukum bisa menimbulkan suatu perasaan takut untuk tidak mengulangi atau melanggar hukum sehingga dampaknya akan mencegah terjadinya tindak pidana; -----

3. Pencegahan (*preventif*) ; -----

Dijatuhkannya hukuman terhadap pelaku kejahatan diharapkan mampu untuk mencegah agar pelaku tersebut tidak mengulangi perbuatannya ataupun sebagai pelajaran bagi orang lain



untuk tidak melakukan kejahatan, sehingga minimal dapat dilakukan pencegahan akan kejahatan yang dapat terjadi ; --

4. Pemberantasan (*Represif*); -----

Dengan setiap pelaku tindak pidana dapat dihukum dengan adil, maka akan mengurangi atau memberantas pelaku-pelaku yang lama maupun yang baru ; -----

-----Menimbang, bahwa selain hal-hal yang memberatkan dan meringankan, maka faktor-faktor tersebut diatas dapat menjadi landasan juga dalam menjatuhkan hukuman pidana bagi diri terdakwa ; -----

-----Menimbang, bahwa sebelum menjatuhkan Putusan ini, maka perlu di pertimbangkan terlebih dahulu hal-hal yang memberatkan dan meringankan bagi diri terdakwa ; -----

Hal-hal yang memberatkan : -----

- Perbuatan terdakwa telah merugikan orang lain dan menimbulkan keresahan warga BTN Medibrata Indah III Kelurahan Bukit Wolio Indah Kecamatan Wolio Kota Baubau;
- Terdakwa tidak menunjukkan itikad baik untuk menyelesaikan permasalahan; -----

Hal-hal yang meringankan : -----

- Terdakwa berlaku sopan dalam persidangan ; -----
- Terdakwa sebelumnya belum pernah dihukum ; -----

-----Menimbang, bahwa Majelis Hakim juga selalu memperhatikan dan mempertimbangkan segala sesuatu dalam perkara ini bahkan terhadap pihak-pihak yang tidak mau menerima keputusan ini dengan berbagai alasan termasuk salah satu diantaranya ada yang mungkin berpendapat bahwa uraian-uraian fakta yang diimplementasikan dalam perkara ini dianggap tidak sesuai dengan keadaan yang sebenarnya sehingga terhadap hal tersebut, Majelis Hakim selalu mengacu dan berpedoman pada Berita Acara Persidangan dan melakukan penilaian semua pembuktian yang merupakan penghargaan terhadap suatu kenyataan; -----



-----Menimbang, bahwa selama pemeriksaan perkara ini terdakwa pernah ditahan dalam Rumah Tahanan Negara, sehingga oleh karenanya Majelis Hakim menetapkan masa penahanan yang telah dijalani oleh terdakwa, akan dikurangkan seluruhnya dari pidana yang dijatuhkan kepadanya; -----

-----Menimbang bahwa terhadap barang bukti yang diajukan dalam persidangan oleh Jaksa Penuntut Umum berupa : -----

1. 1 (satu) rangkap Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No.43 atas nama PT.Batu Marupa Indah; -----
2. 1 (satu) rangkap Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No.44 atas nama PT.Batu Marupa Indah; -----
3. 1 (satu) rangkap perjanjian kredit antara PT.Bank Tabungan Negara (Persero) dan Rafiuddin Nomor : 00004-01-01-014636-9
4. 1 (satu) rangkap perjanjian kredit antara PT.Bank Tabungan Negara (Persero) dan Rahman Wabula Nomor : 00004-01-01-014626-2; -----
5. 1 (satu) rangkap perjanjian kredit antara PT.Bank Tabungan Negara (Persero) dan Ahmad Guli Nomor : 00004-01-01-0144837-9; -----
6. 1 (satu) rangkap perjanjian kredit antara PT.Bank Tabungan Negara (Persero) dan Sadidi Nomor : 00019-01-02-000431636-4
7. 1 (satu) rangkap perjanjian kredit antara PT.Bank Tabungan Negara (Persero) dan Eva Susanti Nomor : 00019-01-02-000335-0; -----
8. 1 (satu) rangkap formulir keterangan mengenai rumah dan penjual rumah / developer yang akan dikaitkan dengan kredit atas nama pemohon Rafiuddin tertanggal 20 September 2005; -
9. 1 (satu) rangkap formulir keterangan mengenai rumah dan penjual rumah / developer yang akan dikaitkan dengan kredit atas nama pemohon Ahmad.A,Md; -----
- 10.1 (satu) rangkap formulir keterangan mengenai rumah dan penjual rumah / developer yang akan dikaitkan dengan kredit atas nama pemohon Rahman Wabula tertanggal 18 Agustus 2005;
- 11.1 (satu) rangkap formulir keterangan mengenai rumah dan penjual rumah / developer yang akan dikaitkan dengan kredit atas nama pemohon Sadidi,S.Sos,M.Si tertanggal 20 Maret 2007; -----
- 12.1 (satu) rangkap memo Nomor : 297/ MKS.UT/KK/KDI/X/2005 tanggal 17 Oktober 2005; -----





- 13.1 (satu) rangkap memo Nomor : -/KDR/III/K-RSH/LA/V/2007 tanggal 28 Mei 2007; -----
- 14.1 (satu) rangkap memo Nomor : 001 /MKS.UT/KCP/KDI/XII/2005 tanggal 05 Desember 2005; -----
- 15.1 (satu) rangkap memo Nomor : 49/KDR/III/K-RSH/LA/III/2007 tanggal 28 Maret 2007; -----
- 16.1 (satu) lembar kuitansi biaya registrasi rumah pada perumahan Medibrata Indah III senilai Rp. 200.000,- tertanggal 19 Agustus 2005 atas nama Rafiuddin; -----
- 17.1 (satu) lembar kuitansi biaya-biaya proses bank pada perumahan Medibrata Indah III senilai Rp. 2.000.000,- tertanggal 17 November 2005 atas nama Rafiuddin; -----
- 18.1 (satu) lembar kwitansi pelunasan cicilan bulan April tahun 2006 senilai Rp. 598.000,- tertanggal 21 April 2006 atas nama Rafiuddin; -----
- 19.1 (satu) lembar kwitansi pelunasan cicilan bulan Desember tahun 2005 senilai Rp.598.000,- tertanggal 15 Desember 2015 atas nama Rafiuddin; -----
- 20.42 (empat puluh dua) lembar slip pembayaran angsuran bulanan Rafiuddin kepada Bank BTN melalui Kantor Pos Indonesia Baubau; -----
- 21.8 (delapan) lembar bukti penyeteroran Rafiuddin kepada Bank BTN; -----
- 22.39 (tiga puluh sembilan) lembar slip pembayaran angsuran Rahman wabula kepada Bank BTN melalui Kantor Pos Indonesia Baubau; -----
- 23.1 (satu) lembar rincian pelunasan dipercepat tertanggal 04 Juli 2014 atas nama Rahman Wabula; -----
- 24.2 (dua) lembar salinan rekening koran KPR atas nama Rahman Wabula tertanggal 16 Juni 2014; -----
- 25.1 (satu) lembar kwitansi uang registrasi tanda terima Perumahan Medibrata Indah III senilai Rp. 200.000,- dari La Yubi btertanggal 29 Juni 2005; -----
- 26.1 (satu) lembar tanda terima uang tanda jadi sebesar Rp.5.000.000,- dari La Yubi tertanggal 29 Juni 2005; -----
- 27.1 (satu) rangkap Surat Nomor : 653/SK/KDR.III/LS-MC/VI/2015 tanggal 01 Juli 2015; -----
- 28.1 (satu) lembar kwitansi pelunasan uang muka perumahan Medibrata Indah III senilai Rp. 5.600.000,- dari Eva Susanti tertanggal 31 Januari 2007; -----



- 29.1 (satu) lembar tanda terima uang tanda jadi senilai Rp.10.000.000,- dari Rahmat Kartono tertanggal 17 Januari 2007; -----
- 30.15 (lima belas) lembar slip pembayaran angsuran Eva Susanti kepada Bank BTN yang dikirim melalui Kantor Pos Indonesia Baubau; -----
- 31.1 (satu) rangkap Surat Nomor : 653/SK/KDR.III/LS-MC/VI/2015 tanggal 01 Juli 2015; -----
- 32.1 (satu) lembar kwitansi pembayaran biaya bank senilai Rp. 3.000.000,- dari Pak Ahmad tertanggal 14 Oktober 2005;-
- 33.1 (satu) lembar kwitansi pembayaran biaya bank senilai Rp. 3.000.000,- dari Pak Ahmad tertanggal 14 Oktober 2005;-
- 34.1 (satu) lembar kwitansi pembayaran biaya bank senilai Rp. 2.500.000,- dari Pak Ahmad tertanggal 11 Oktober 2005;-
- 35.13 (tiga belas) lembar slip pembayaran angsuran Ahmad Guli melalui Kantor Pos Indonesia Baubau; -----
- 36.1 (satu) lembar rincian pelunasan dipercepat tertanggal 23 Juli 2009 atas nama Ahmad Guli; -----
- 37.1 (satu) lembar tanda terima uang tanda jadi sebesar Rp. 5.000.000,- dari Ahmad Guli tertanggal 29 September 2005; -----
- 38.1 (satu) lembar berita acara penyerahan sertifikat tertanggal 13 Maret 2008; -----
- 39.1 (satu) lembar brosur Perumahan Medibrata Indah III; -----
- 40.1 (satu) lembar surat penyampaian penghentian segala bentuk pembayaran dan angsuran KPR BTN Meddy Brata Indah III Baubau tanggal 30 Maret 2012; -----
- 41.1 (satu) lembar surat penyampaian tertanggal 3 Mei 2012; --
- 42.1 (satu) rangkap somasi kepada Supatmi Lanipa tertanggal 22 Oktober 2014; -----
- 43.1 (satu) rangkap Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 129/2012 tanggal 24 Mei 2012; -----
- 44.1 (satu) rangkap Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 00199; -----
- 45.1 (satu) lembar kwitansi biaya proses bank dan BPHTB senilai Rp.2.500.000,- dari Supatni tertanggal 25 Januari 2007; -----
- 46.1 (satu) lembar kwitansi biaya pelunasan sisa harga tanah senilai Rp. 8.400.000,- dari Supatni tertanggal 25 Januari 2007; -----

#### 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)



47.1 (satu) lembar kwitansi biaya pelunasan rumah di Kelurahan Bukit Wolio Indah Blok A1 No.26 senilai Rp. 50.000.000,- dari Supatmi Lanipa, SE; -----

48.1 (satu) rangkap putusan Pengadilan Negeri Baubau Nomor : 13/PDT.G/2014/PN.BB tanggal 10 Desember 2014; -----

49.1 (satu) rangkap kwitansi pembelian rumah dan tanahnya di BTN Medibrata Km.4 Baubau dari Amiruddin senilai Rp. 55.500.000; -----

Oleh karena barang bukti tersebut disita dari banyak orang, maka barang bukti tersebut ditetapkan untuk dikembalikan kepada masing-masing pemiliknya; -----

-----Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 222 KUHP oleh karena terdakwa dinyatakan bersalah dan dipidana, maka ia dibebani membayar biaya perkara yang akan ditentukan dalam amar putusan ini ; -----

-----Menimbang, bahwa oleh karenanya Hakim berpendapat bahwa pidana yang akan dijatuhkan adalah adil dan setimpal dengan kesalahan yang dilakukan terdakwa; -----

-----Mengingat dan memperhatikan Pasal 372 KUHP, Undang-undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Kitab Undang-undang Hukum Acara Pidana (KUHP) serta ketentuan-ketentuan peraturan perundangan-undangan dan hukum yang berkenaan dengan perkara ini; -----

-----M E N G A D I L I-----

1. Menyatakan terdakwa Ir. MEDDY MARCELLA alias MEDDY binti H.A.B MAMAESAH, terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana "Penggelapan";-----
2. Menjatuhkan pidana terhadap terdakwa oleh karena itu dengan pidana penjara selama 3 (tiga) Tahun; -----
3. Menetapkan masa penahanan yang telah dijalani oleh terdakwa dikurangkan seluruhnya dari pidana yang dijatuhkan ; -----
4. Menetapkan barang bukti berupa :-----
  1. 1 (satu) rangkap Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No.43 atas nama PT.Batu Marupa Indah; -----



2. 1 (satu) rangkap Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No.44 atas nama PT.Batu Marupa Indah; -----
3. 1 (satu) rangkap perjanjian kredit antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) dan Rafiuddin Nomor : 00004-01-01-014636-9; -----
4. 1 (satu) rangkap perjanjian kredit antara PT.Bank Tabungan Negara (Persero) dan Rahman Wabula Nomor : 00004-01-01-014626-2; -----
5. 1 (satu) rangkap perjanjian kredit antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) dan Ahmad Guli Nomor : 00004-01-01-0144837-9; -----
6. 1 (satu) rangkap perjanjian kredit antara PT.Bank Tabungan Negara (Persero) dan Sadidi Nomor : 00019-01-02-000431636-4; -----
7. 1 (satu) rangkap perjanjian kredit antara PT.Bank Tabungan Negara (Persero) dan Eva Susanti Nomor : 00019-01-02-000335-0; -----
8. 1 (satu) rangkap formulir keterangan mengenai rumah dan penjual rumah / developer yang akan dikaitkan dengan kredit atas nama pemohon Rafiuddin tertanggal 20 September 2005; -----
9. 1 (satu) rangkap formulir keterangan mengenai rumah dan penjual rumah / developer yang akan dikaitkan dengan kredit atas nama pemohon Ahmad.A,Md; -----
10. 1 (satu) rangkap formulir keterangan mengenai rumah dan penjual rumah / developer yang akan dikaitkan dengan kredit atas nama pemohon Rahman Wabula tertanggal 18 Agustus 2005; -----
11. 1 (satu) rangkap formulir keterangan mengenai rumah dan penjual rumah / developer yang akan dikaitkan dengan kredit atas nama pemohon Sadidi,S.Sos,M.Si tertanggal 20 Maret 2007; -----
12. 1 (satu) rangkap memo Nomor : 297/ MKS.UT/KK/KDI/X/2005 tanggal 17 Oktober 2005; -----
13. 1 (satu) rangkap memo Nomor : -/KDR/III/K-RSH/LA/V/2007 tanggal 28 Mei 2007; -----
14. 1 (satu) rangkap memo Nomor : 001 /MKS.UT/KCP/KDI/XII/2005 tanggal 05 Desember 2005; ----
15. 1 (satu) rangkap memo Nomor : 49/KDR/III/K-RSH/LA/III/2007 tanggal 28 Maret 2007; -----



16. 1 (satu) lembar kuitansi biaya registrasi rumah pada perumahan Medibrata Indah III senilai Rp. 200.000,- tertanggal 19 Agustus 2005 atas nama Rafiuddin; -----
17. 1 (satu) lembar kuitansi biaya-biaya proses bank pada perumahan Medibrata Indah III senilai Rp. 2.000.000,- tertanggal 17 November 2005 atas nama Rafiuddin; -----
18. 1 (satu) lembar kwitansi pelunasan cicilan bulan April tahun 2006 senilai Rp. 598.000,- tertanggal 21 April 2006 atas nama Rafiuddin; -----
19. 1 (satu) lembar kwitansi pelunasan cicilan bulan Desember tahun 2005 senilai Rp.598.000,- tertanggal 15 Desember 2015 atas nama Rafiuddin; -----
20. 42 (empat puluh dua) lembar slip pembayaran angsuran bulanan Rafiuddin kepada Bank BTN melalui Kantor Pos Indonesia Baubau; -----
21. 8 (delapan) lembar bukti penyetoran Rafiuddin kepada Bank BTN; -----
22. 39 (tiga puluh sembilan) lembar slip pembayaran angsuran Rahman wabula kepada Bank BTN melalui Kantor Pos Indonesia Baubau; -----
23. 1 (satu) lembar rincian pelunasan dipercepat tertanggal 04 Juli 2014 atas nama Rahman Wabula; -----
24. 2 (dua) lembar salinan rekening koran KPR atas nama Rahman Wabula tertanggal 16 Juni 2014; -----
25. 1 (satu) lembar kwitansi uang registrasi tanda terima Perumahan Medibrata Indah III senilai Rp. 200.000,- dari La Yubi btertanggal 29 Juni 2005; -----
26. 1 (satu) lembar tanda terima uang tanda jadi sebesar Rp.5.000.000,- dari La Yubi tertanggal 29 Juni 2005; --
27. 1 (satu) rangkap Surat Nomor : 653/SK/KDR.III/LS-MC/VI/2015 tanggal 01 Juli 2015; -----
28. 1 (satu) lembar kwitansi pelunasan uang muka perumahan Medibrata Indah III senilai Rp. 5.600.000,- dari Eva Susanti tertanggal 31 Januari 2007; -----
29. 1 (satu) lembar tanda terima uang tanda jadi senilai Rp.10.000.000,- dari Rahmat Kartono tertanggal 17 Januari 2007; -----
30. 15 (lima belas) lembar slip pembayaran angsuran Eva Susanti kepada Bank BTN yang dikirim melalui Kantor Pos Indonesia Baubau; -----
31. 1 (satu) rangkap Surat Nomor : 653/SK/KDR.III/LS-MC/VI/2015 tanggal 01 Juli 2015; -----



32. 1 (satu) lembar kwitansi pembayaran biaya bank senilai Rp.3.000.000,- dari Pak Ahmad tertanggal 14 Oktober 2005; -----
33. 1 (satu) lembar kwitansi pembayaran biaya bank senilai Rp. 3.000.000,- dari Pak Ahmad tertanggal 14 Oktober 2005; -----
34. 1 (satu) lembar kwitansi pembayaran biaya bank senilai Rp. 2.500.000,- dari Pak Ahmad tertanggal 11 Oktober 2005; -----
35. 13 (tiga belas) lembar slip pembayaran angsuran Ahmad Guli melalui Kantor Pos Indonesia Baubau; -----
36. 1 (satu) lembar rincian pelunasan dipercepat tertanggal 23 Juli 2009 atas nama Ahmad Guli; -----
37. 1 (satu) lembar tanda terima uang tanda jadi sebesar Rp. 5.000.000,- dari Ahmad Guli tertanggal 29 September 2005; -----
38. 1 (satu) lembar berita acara penyerahan sertifikat tertanggal 13 Maret 2008; -----
39. 1 (satu) lembar brosur Perumahan Medibrata Indah III; -
40. 1 (satu) lembar surat penyampaian penghentian segala bentuk pembayaran dan angsuran KPR BTN Meddy Brata Indah III Baubau tanggal 30 Maret 2012; -----
41. 1 (satu) lembar surat penyampaian tertanggal 3 Mei 2012; -----
42. 1 (satu) rangkap somasi kepada Supatmi Lanipa tertanggal 22 Oktober 2014; -----
43. 1 (satu) rangkap Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 129/2012 tanggal 24 Mei 2012; -----
44. 1 (satu) rangkap Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 00199; -----
45. 1 (satu) lembar kwitansi biaya proses bank dan BPHTB senilai Rp. 2.500.000,- dari Supatni tertanggal 25 Januari 2007; -----
46. 1 (satu) lembar kwitansi biaya pelunasan sisa harga tanah senilai Rp. 8.400.000,- dari Supatni tertanggal 25 Januari 2007; -----
47. 1 (satu) lembar kwitansi biaya pelunasan rumah di Kelurahan Bukit Wolio Indah Blok A1 No.26 senilai Rp.50.000.000,- dari Supatmi Lanipa,SE; -----
48. 1 (satu) rangkap putusan Pengadilan Negeri Baubau Nomor : 13/PDT.G/2014/PN.BB tanggal 10 Desember 2014; -

Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

81

49. 1 (satu) rangkap kwitansi pembelian rumah dan tanahnya di BTN Medibrata Km.4 Baubau dari Amiruddin senilai Rp. 55.500.000; -----

Dikembalikan kepada masing-masing yang berhak; -----

5. Membebaskan biaya perkara kepada terdakwa sebesar Rp. 2.000,- (dua ribu rupiah);-----

-----Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Baubau, pada Hari RABU, tanggal 3 AGUSTUS 2016, oleh kami, RUDIE, S.H., M.H. selaku Hakim Ketua, LUTFI ALZAGLADI, S.H. dan MUHAJIR, S.H., masing - masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada Hari SENIN, tanggal 08 AGUSTUS 2016 diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua beserta Para Hakim Anggota tersebut, didampingi LISNINA, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Baubau, dan dihadiri oleh AWALUDDIN MUHAMMAD, S.H. Jaksa Penuntut Umum pada Kejaksaan Negeri Baubau serta dihadiri oleh terdakwa dan Para Penasehat Hukum terdakwa; -----

**HAKIM-HAKIM ANGGOTA**

**HAKIM KETUA MAJELIS**

ttd

ttd

LUTFI ALZAGLADI, S.H.

RUDIE, S.H., M.H.

ttd

MUHAJIR, S.H.

**PANITERA PENGANTI**

ttd

LISNINA, S.H.