



**PUTUSAN**

**Nomor 82/Pid.B/2024/PN Smg**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**Terdakwa 1**

1. Nama lengkap : Agung Setiyo Wardhani Bin Sugeng Komari;
2. Tempat lahir : Magelang;
3. Umur/Tanggal lahir : 46 Tahun / 6 Juli 1977;
4. Jenis kelamin : Laki-laki;
5. Kebangsaan : Indonesia;
6. Tempat tinggal : Jl. Puspanjolo Barat Raya No.42 RT. 003 RW. 002 Kel/Desa Bojongsalaman, Kec. Semarang Barat, Kota Semarang;
7. Agama : Islam;
8. Pekerjaan : Karyawan swasta;

**Terdakwa 2**

1. Nama lengkap : Latifah Binti Ali Abdillah;
2. Tempat lahir : Kab. Semarang;
3. Umur/Tanggal lahir : 41 Tahun / 15 November 1982;
4. Jenis kelamin : Perempuan;
5. Kebangsaan : Indonesia;
6. Tempat tinggal : Perum. Kenanga Blok. A1 RT. 001 RW. 007 Kel/Desa Tingkir Lor, Kec. Tingkir, Kota Salatiga;
7. Agama : Islam;
8. Pekerjaan : Karyawan swasta;

Para Terdakwa ditahan dalam tahanan rutan masing-masing oleh:

1. Penyidik sejak tanggal 26 Januari 2024 sampai dengan tanggal 14 Februari 2024
2. Penuntut Umum sejak tanggal 1 Februari 2024 sampai dengan tanggal 20 Februari 2024
3. Hakim Pengadilan Negeri sejak tanggal 13 Februari 2024 sampai dengan tanggal 13 Maret 2024
4. Hakim Pengadilan Negeri Perpanjangan Oleh Ketua Pengadilan Negeri sejak tanggal 14 Maret 2024 sampai dengan tanggal 12 Mei 2024

Halaman 1 dari 154 Putusan Nomor 82/Pid.B/2024/PN Smg



Terdakwa 1 menghadap sendiri tanpa didampingi Penasihat Hukum;  
Terdakwa 2 menghadap didampingi oleh Penasihat Hukumnya Agung Pitra Maulana, SH, MH, M.Kn, Andi Sulisty, SH, MH, Zakaria Siregar, SH Advokat di Kantor PITRA MAULANA & ASSOCIATES beralamat di Jalan Jenderal Sudirman No. 260 Salatiga berdasarkan Surat Kuasa No. 1.21/II/Pid/APM/2024/PN.Smg tanggal 21 Februari 2024;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca:

- Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Semarang Nomor 82/Pid.B/2024/PN Smg tanggal 13 Februari 2024 tentang penunjukan Majelis Hakim;
- Penetapan Majelis Hakim Nomor 82/Pid.B/2024/PN Smg tanggal 13 Februari 2024 tentang penetapan hari sidang;
- Berkas perkara dan surat-surat lain yang bersangkutan;

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

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

1. Menyatakan **terdakwa I. AGUNG SETIYO WARDHANI Bin SUGENG KOMARI dan terdakwa II. LATIFAH Binti ALI ABDILLAH** terbukti bersalah melakukan tindak pidana "*penggelapan yang dilakukan secara bersama-sama*" sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 372 KUHP Jo. Pasal 55 Ayat (1) ke-1 KUHP dalam Dakwaan Kesatu Jaksa Penuntut Umum.
2. Menjatuhkan pidana kepada **terdakwa I. AGUNG SETIYO WARDHANI Bin SUGENG KOMARI** dengan pidana penjara selama **2 (DUA) TAHUN dan terdakwa II. LATIFAH binti ALI ABDILLAH** dengan pidana penjara selama **2 (DUA) TAHUN DAN 6 (ENAM) BULAN** dan dengan dikurangi selama para Terdakwa berada dalam tahanan dan dengan perintah para Terdakwa tetap ditahan ;
3. Menyatakan barang bukti berupa:
  - 1 (satu) bundel akta perjanjian Ikatan Jual beli No. 37 tanggal 28 Desember 2019 yang disahkan di notaris MADIYANA HERAWATI.
  - 1 (satu) lembar kwitansi pembayaran uang tanda jadi terbilang Rp 5.000.000,00 (lima juta rupiah) pada tanggal 23 Nopember 2019 serta ditandatangani oleh DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI.



- 1 (satu) lembar transfer Bank Muamalat dengan No. rek 1360008056944 a.n sdri. MADIYANA HERAWATI uang sebesar Rp 430.000.000,00 tanggal 20 Desember 2019.
- 1 (satu) lembar kwitansi tanda terima pembayaran tahap I (pertama) pada tanggal 20 Desember 2019 terbilang Rp 435.000.000,00(ditambah dengan uang tanda jadi sebesar Rp 5.000.000,-)
- 1 (satu) lembar kuitansi pembayaran tahap II (kedua) pada tanggal 10 Agustus 2020 terbilang Rp 130.500.000,00.
- 1 (satu) bendel foto dokumentasi tanggal 1 Maret 2022 di kavling II proses pembangunan Perumahan Griya Lamper Asri yang berlokasi di Bancar Asri II Kel. Lamper Tengah Kec. Semarang Timur Kota Semarang.
- 1 (satu) flash disk merk SanDisk yang berisi video perekaman proses pembangunan Perumahan Griya Lamper Asri yang berlokasi di Bancar Asri II Kel. Lamper Tengah Kec. Semarang Timur Kota Semarang.
- 1 (satu) lembar gambar set plan tanah kavling pada pembangunan Perumahan Griya lamper Asri yang berlokasi di Bancar Asri II Krl. Lamper Tengah Kecamatan Semarang Timur Kota Semarang.
- 1 (satu) lembar gambar rumah yang diperjanjikan di kavling II pada perumahan Griya Lamper Asri yang berlokasi di Bancar Asri II Kel. Lamper Tengah Kecamatan Semarang Timur Kota Semarang.
- 1 (satu) lembar spesifikasi teknis yang diperjanjikan di kavling II pada Perumahan Griya lamper Asri yang berlokasi di Bancar Asri II Krl. Lamper Tengah Kecamatan Semarang Timur Kota Semarang.
- 2 (Dua) lembar screenshoot percakapan Whatsapp antara sdra. SINAR DANANDJAYA dengan sdra DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI yang berisi tentang complain kompensasi.
- 1 (satu) lembar screenshoot percakapan whatsapp yang berisi tentang brosur/ iklan pemasaran tanah kavling pada Perumahan Griya Lamper Asri yang berlokasi di Bancar Asri II Kel. Lamper Tengah Kec. Semarang Timur Kota Semarang.
- 1 (satu) bandel foto dokumentasi pada bulan januari 2021 tentang kondisi pembangunan Perumahan Griya Lamper Asri yang berlokasi di Bancar Asri II Kel. Lamper Tengah Kecamatan Semarang Timur kota Semarang.



- 1 (satu) bendel foto dokumentasi pada bulan Mei 2021 tentang kondisi pembangunan Perumahan Griya Lamper Asri yang berlokasi di Bancar Asri II kel. Lamper Tengah Kecamatan Semarang Timur Kota Semarang.
- 1 (satu) lembar dokumentasi pada bulan oktober 2020 terkait akses jalan masuk ditutup portal yang terbuat dari pipa besi oleh sdra. RIDWAN selaku anak dari sdri. SATINI.

**Dikembalikan kepada pemiliknya yaitu saksi SINAR DANANDJAYA.**

- Akta Perjanjian jual beli No. 29 tanggal 21 Desember 2019 yang telah ditandatangani oleh Notaris a.n. MADIYANA HERAWATI alamat kantor Jln. Sukun Raya No. 52 A Srandol Wetan Banyumanik Kota Semarang.
- Akta Kuasa Menjual No. 8 tanggal 14 April 2020 dan telah ditandatangani oleh Notaris a.n. MADIYANA HERAWATI alamat kantor Jln. Sukun Raya No. 52 A Srandol Wetan Banyumanik Kota Semarang.
- Perjanjian Ikatan Jual beli No. 7 pada pasal 1 tertanggal 14 April 2020 yang telah ditandatangani oleh Notaris a.n. MADIYANA HERAWATI alamat kantor Jln. Sukun Raya No. 52 A Srandol Wetan Banyumanik Kota Semarang.

**Dikembalikan kepada pemiliknya yaitu saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI.**

- 1 (satu) amplop coklat yang berisi uang sebanyak Rp 22.000.000,00 (Dua puluh dua juta rupiah) yang diduga hasil penjualan tanah dan bangunan sebagaimana Sertifikat hak Milik No. 02652 yang terletak di perumahan Griya Lamper Asri yang berlokasi di Bancar Asri II Kelurahan Lamper Tengah Kecamatan Semarang Timur Kota Semarang.

**Dikembalikan kepada pemiliknya yaitu terdakwa AGUNG SETIYO WARDHANI Bin SUGENG KOMARI.**

- 1 (satu) bandel fotocopy buku tanah hak milik No. 02652 dan warkah yang terletak di Perumahan griya Lamper Asri yang berlokasi di Bancar Asri II Krl. Lamper Tengah Kec. Semarang timur Kota Semarang

**Terlampir dalam berkas perkara.**

4. Menetapkan agar para Terdakwa membayar biaya perkara masing-masing sebesar Rp2.000,00 (Dua ribu rupiah).



Setelah mendengar pembelaan Terdakwa 2 yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Memberi keputusan yang lebih ringan terhadap Terdakwa **LATIFAH Binti ALI ABDILLAH**.
2. **ATAU**, Sekiranya Majelis Hakim berpendapat lain, kami mohon **clemency** atau keringanan hukuman. Atau Jika Majelis Hakim lagi-lagi berpendapat lain, kami mohon agar diberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*), demi tegaknya keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa.

Setelah mendengar pembelaan Terdakwa 1 yang pada pokoknya hanya memohon keringanan hukuman;

Setelah mendengar tanggapan Penuntut Umum terhadap pembelaan Para Terdakwa yang pada pokoknya tetap pada tuntutan;

Setelah mendengar Tanggapan Para Terdakwa terhadap tanggapan Penuntut Umum yang pada pokoknya tetap pada Pembelaannya;

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

**DAKWAAN:**

**KESATU**

Bahwa ia terdakwa I. AGUNG SETIYO WARDHANI Bin SUGENG KOMARI bersama-sama dengan terdakwa II. LATIFAH Binti ALI ABDILLAH baik secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri pada hari Jumat tanggal 25 Februari 2022 atau sekitar waktu itu atau setidaknya pada waktu-waktu lain dalam bulan Februari Tahun 2022 atau setidaknya pada Tahun 2022 bertempat di depan halaman Bank Danamon Semarang yang beralamat di Jln. Pemuda Kota Semarang atau setidaknya pada suatu tempat lain yang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Semarang Klas IA Khusus atau setidaknya Pengadilan Negeri Semarang Klas IA Khusus berwenang memeriksa dan mengadilinya, ***Dengan sengaja dan melawan hukum memiliki barang sesuatu yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain, tetapi yang ada dalam kekuasaan nya bukan karena kejahatan, mereka yang melakukan, yang menyuruh melakukan dan yang turut serta melakukan perbuatan*** yang dilakukan para terdakwa dengan cara sebagai berikut:

- Berawal dari saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI yang membutuhkan dana untuk melakukan pelunasan hutang nya kepada saksi ALFONSO



dan untuk perputaran kegiatan usahanya, sekitar bulan Januari 2022 saksi DIMAS menghubungi saksi ERLIE dan menyampaikan maksudnya kepada saksi ERLIE dengan meminta tolong kepada saksi ERLIE untuk dicarikan pinjaman uang sebesar Rp 200.000.000,00 (Dua ratus juta rupiah) dengan jaminan SHM No.02652 dengan luas 174 m2 atas nama SATINI diterbitkan pada tanggal 7 Oktober 2020 milik saksi DIMAS yang berlokasi di Jl. Bancar Asri II Kel. Lamper Tengah Kec. Semarang Timur Kota Semarang, selanjutnya saksi ERLIE mengenalkan Saksi DIMAS dengan terdakwa I. AGUNG SETIYO WARDHANI pada tanggal 24 Januari 2022 dan saat itu Saksi DIMAS bertemu dengan terdakwa I. AGUNG SETIYO WARDHANI di kantin Apartemen Candiland Kota Semarang dan membahas terkait Saksi DIMAS berniat untuk dicarikan dana talangan sebesar Rp 200.000.000,00 kepada terdakwa I. AGUNG SETIYO WARDHANI, dengan jaminan SHM No.02652 dengan luas 174 m2 atas nama SATINI diterbitkan pada tanggal 7 Oktober 2020 milik saksi DIMAS dengan bunga dipotong diawal dengan rincian saksi DIMAS menerima Rp 160.000.000,00 sedangkan Rp 40.000.000,00 dipotong bunga dan akan diambil kembali dalam waktu paling lama 2 sampai 3 bulan, pada saat pertemuan saksi DIMAS menyampaikan kepada terdakwa I. AGUNG untuk membantu memasarkan apabila nanti ada konsumen yang berminat membeli tanah kavling II (SHM No. 02652) tersebut karena saksi DIMAS berniat untuk menjualnya akan tetapi terdakwa I. AGUNG hanya sebatas memasarkan saja, terkait dengan harga dan lain-lain harus dipertemukan dan ijin dari saksi DIMAS terlebih dahulu selaku pemiliknya.

- Bahwa mengetahui maksud dari saksi DIMAS tersebut kemudian terdakwa I. AGUNG pada pertengahan bulan Februari 2022 menghubungi Terdakwa II. LATIFAH melalui Whatsapp dan terdakwa I. AGUNG menyampaikan pada Terdakwa II. LATIFAH untuk mencari dana talangan dengan jaminan Sertifikat dan saat itu Terdakwa II. LATIFAH sampaikan “siap tak carikan” selanjutnya pada hari Kamis tanggal 17 Februari 2022, terdakwa II. LATIFAH bertemu dengan perantara dana talangan yaitu saksi EKA di RM Mas Budi Kedung mundu Kota Semarang, pada saat bertemu terdakwa II. LATIFAH mengatakan kepada Saksi EKA “mas minta tolong, ada dana 250jt dengan jaminan Sertifikat” kemudian Saksi EKA tanya “jaminannya dimana, suratnya gimana posisinya” dan dijawab oleh terdakwa II. LATIFAH “aman mas,





jaminannya ada di Lamper, Sertifikat Ready”, kemudian pada hari Jumat tanggal 18 Februari 2022 sekira pukul 15.00 Wib terdakwa II. LATIFAH menghubungi Saksi EKA dengan maksud mengajak bertemu di Angkringan Kucingan Klipang Tembalang Kota Semarang, setelah bertemu terdakwa II. LATIFAH mengatakan pada Saksi EKA “sertifikat sudah dikuasakan ke AGUNG” dan Saksi EKA jawab “Ya mbak, nanti tak cariin” dan dijawab terdakwa II. LATIFAH “kalo bisa di minggu ini bulan Februari nanti fee 2,5% seperti biasa” setelah itu terdakwa II. LATIFAH menyampaikan kepada Saksi EKA “aku butuh 250jt” serta menyampaikan “Mas tak kirim data-data” kemudian saat itu juga Saksi EKA dikirim data-data melalui Whatsapp berupa Sertifikat No. 02652 dengan luasan 174 M<sup>2</sup> atas nama SATINI, serta foto rumah dan tanah yang akan dijaminan tersebut.

- Bahwa kemudian pada hari Senin tanggal 21 Februari 2022 sekira pukul 13.00 WIB Saksi EKA inisiatif pergi ke Lokasi Perum Lamper yang berlokasi di Bancar ASRI II Kel. Lamper Tengah Kec. Semarang Timur Kota Semarang dan saat itu rumah sebagaimana Sertifikat dengan No. 02652 dengan luasan 174 M<sup>2</sup> atas nama SATINI tersebut dalam keadaan kosong (tidak ada penghuni) serta Pintu dalam keadaan tertutup serta jendela-jendela dalam keadaan tertutup, kemudian sekira pukul 15.00 WIB Saksi EKA menelpon saksi DIAN HANDAYANI dan mengatakan “mbak, ini ada yang mau jaminin sertifikat, butuhnya 250jt” dan dijawab oleh saksi DIAN “posisinya dimana” dan dijawab “dilamper” dan saksi DIAN berkata pada Saksi EKA “kalo pinjaman 250jt, aku tidak mau karena aku cari rumah buat kakakku” . selanjutnya pada hari Rabu tanggal 23 Februari 2022 sekira pukul 09.00 WIB Saksi EKA menelepon terdakwa II. LATIFAH dan saat itu Saksi EKA mengatakan “mbak, iki gak mau nek talangan, orange pengennya beli rumah” dan dijawab terdakwa II. LATIFAH “minta tolong mas, dia ada dana berapa” kemudian Saksi EKA menjawab “ada dananya 500jt, dan dia mau beli rumah, piye mbak” dan dijawab “ya mas, tak pikir dulu”.
- Bahwa selanjutnya Terdakwa II. LATIFAH menelpon terdakwa I. AGUNG dan mengajak ketemuan di Folk Cafe Tembalang Kota Semarang. Kemudian Terdakwa II. LATIFAH menyampaikan kepada terdakwa I. AGUNG jika pendana tidak mau memberikan pinjaman dana dengan jaminan akan tetapi pendana mau mencari rumah, selanjutnya terdakwa II. LATIFAH membahas dana talangan dari saksi EKA dan Terdakwa II.



LATIFAH menjelaskan kepada terdakwa I. AGUNG terkait dana talangan, skema akta Jual beli dengan bunga 15% perbulan, selanjutnya Terdakwa II. LATIFAH dan terdakwa I. AGUNG musyawarah dan kemudian terdakwa I. AGUNG mengiyakan untuk dana talangan sebesar Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) dengan skema akta jual beli dan itu dikenakan bunga per bulan sebesar 15 % dengan asumsi apabila dalam 1 bulan tersebut belum bisa mengambil sertifikat itu, akan dikenakan bunga sebesar 15% perbulan, pada saat itu terdakwa II. LATIFAH menyampaikan kepada terdakwa I. AGUNG jika nanti terdakwa II. LATIFAH yang akan membeli kembali tanah dan bangunan SHM No. 02652 milik saksi DIMAS tersebut secara KPR (kredit).

- Bahwa dalam hal ini baik terdakwa I. AGUNG maupun terdakwa II. LATIFAH tidak menyampaikan hal tersebut kepada pemilik sertifikat yaitu saksi DIMAS terkait niatan terdakwa I. AGUNG dan terdakwa II. LATIFAH yang akan menjual SHM No. 02652 milik saksi DIMAS dengan skema dana talangan tersebut .
- Bahwa selanjutnya pada hari Kamis tgl 24 Februari 2022 terdakwa I. AGUNG menghubungi saksi DIMAS dan mengatakan jika proses pinjaman dengan jaminan Sertifikat (SHM No. 02652) tersebut bisa terlaksana akan tetapi saksi DIMAS diminta untuk menghadirkan atas nama sertifikat dan dikarenakan saksi DIMAS tidak dapat menghadirkan nya, sehingga saksi DIMAS meminta tolong kepada keluarga nya yaitu saksi JOKO dan saksi SRI untuk berperan seolah-olah sebagai atas nama sertifikat agar dana pinjaman tersebut dapat dicairkan, saksi DIMAS tidak mengetahui maksud dari terdakwa I. AGUNG yang ternyata atas nama Sertifikat tersebut diminta untuk dihadirkan sebagai salah satu syarat terjadinya proses jual beli, akan tetapi yang saksi DIMAS ketahui adalah agar proses pinjaman tersebut dapat berjalan lancar. sedangkan terkait dokumen pendukungnya terdakwa I. AGUNG yang mempersiapkannya tanpa sepengetahuan saksi DIMAS.
- Bahwa kemudian terdakwa I. AGUNG meminta kepada saksi DIMAS untuk mengambil SHM Asli No. 02652 yang masih dipegang oleh saksi ALFONSO, sehingga pada tanggal 25 Februari 2022 saksi ALFONSO memberikan SHM asli No. 02652 milik saksi DIMAS tersebut kepada saksi DIMAS yang selanjutnya diserahkan kepada terdakwa I. AGUNG di halaman depan Bank Danamon semarang yang berada di Jln Pemuda Kota Semarang, dan setelah terdakwa I. AGUNG mendapatkan





SHM asli tersebut selanjutnya tanpa persetujuan dari saksi DIMAS selaku pemilik SHM No. 02562 tersebut terdakwa I. AGUNG dan terdakwa II. LATIFAH pada tanggal 25 Februari 2022 bertempat di kantor Notaris WIEKE, terdakwa I. AGUNG yang mengaku sebagai kuasa dari pemilik SHM No. 02652 telah secara tanpa ijin menjual SHM No. 02652 milik saksi DIMAS kepada saksi DIAN HANDAYANI sebesar Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) dan telah dibayar lunas sebanyak 2 (dua) kali pembayaran yaitu :

a) Pada tanggal 25 Februari 2022 saksi DIAN HANDAYANI telah membayar sebesar Rp 350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) dengan rincian sebagai berikut :

Saksi DIAN HANDAYANI saat perikatan di Notaris membayar dengan uang cash sebesar Rp 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) Selanjutnya kekurangan sebesar Rp 250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) dengan rincian untuk uang sebesar Rp 140.000.000,00 (seratus empat puluh juta rupiah) ditransfer ke Rekening BRI atas nama adik Terdakwa II. LATIFAH dengan Nomor : 604301026001531 a.n. JAFAR ALIRFAN, sedangkan uang sebesar Rp 110.000.000,00 (seratus sepuluh juta rupiah) ditransfer ke Rekening BRI nomor 043501005743537 atas nama SUNHAJI hal tersebut atas permintaan terdakwa I. AGUNG.

b) Kemudian sisanya sebesar Rp 150.000.000,00 (Seratus lima puluh juta rupiah) dibayarkan pada tanggal pada tanggal 27 April 2022 Terdakwa II. LATIFAH menerima transferan dari saksi EKA sebesar Rp 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dan transfer lagi pada hari sama sebesar Rp 30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) melalui Rekening BCA a.n. Terdakwa II. LATIFAH nomor 0130758452 dari Rekening Bank Mandiri a.n. EKA YUDHI PRASETYO, uang transferan tersebut merupakan uang pembayaran saksi DIAN HANDAYANI yang dibayarkan melalui saksi EKA YUDHI. Dan masih ada kekurangan sebesar Rp 70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah) namun uang sebesar Rp 70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah) tersebut dipotong komisi (untuk saksi EKA YUDHI) sebesar Rp 25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah), setelah itu saksi EKA YUDHI memotong kembali sebesar Rp 30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) digunakan untuk melengkapi rumah yang berada di Lamper berupa kamar mandi dan pintu-pintu, sedangkan sisanya



uang sebesar Rp 15.000.000,00 masuk ke Rekening pribadi Terdakwa II.LATIFAH.

- Bahwa setelah proses jual beli di Notaris WIEKE antara para terdakwa dan saksi DIAN HANDAYANI terjadi, para terdakwa tidak memberitahukan hal tersebut kepada saksi DIMAS, melainkan terdakwa I. AGUNG pada bulan Maret 2022 memberitahukan jika tanah dan bangunan milik saksi DIMAS yaitu SHM no. 02652 sudah ada pembeli nya, akan tetapi setiap saksi DIMAS menanyakan perkembangan nya terdakwa I. AGUNG selalu beralasan jika calon pembeli akan membeli nya secara KPR sehingga sedang dalam proses hingga pada tanggal 17 Mei 2022 saksi DIMAS mengetahui jika rumah dan tanah miliknya yang ada di lamper dengan SHM No. 02652 tersebut telah ditempati oleh orang lain dan saksi DIMAS baru mengetahui jika rumah di Jln. lamper dengan SHM no. 02652 telah dijual oleh terdakwa I. AGUNG dan terdakwa II. LATIFAH kepada saksi DIAN HANDAYANI tanpa seijin dari saksi DIMAS selaku pemiliknya.
- Bahwa akibat perbuatan para terdakwa tersebut saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI mengalami kerugian kurang lebih sebesar Rp550.000.000,00 (lima ratus lima puluh juta rupiah).

**Perbuatan terdakwa tersebut sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 372 KUHP Jo. Pasal 55 Ayat (1) ke-1 KUHP.**

**ATAU**

**KEDUA**

Bahwa ia terdakwa I. AGUNG SETIYO WARDHANI Bin SUGENG KOMARI bersama-sama dengan terdakwa II. LATIFAH Binti ALI ABDILLAH baik secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri pada hari Jumat tanggal 25 Februari 2022 atau sekitar waktu itu atau setidaknya pada waktu-waktu lain dalam bulan Februari Tahun 2022 atau setidaknya pada Tahun 2022 bertempat di Jln. Tlogosari Selatan Blok I No. 2 Kel. Kalicari Kec. Pedurungan Kota Semarang atau setidaknya pada suatu tempat lain yang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Semarang Klas IA Khusus atau setidaknya Pengadilan Negeri Semarang Klas IA Khusus berwenang memeriksa dan mengadilinya, ***“Dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum dengan memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu muslihat, ataupun rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya, atau supaya memberi hutang maupun menghapuskan***



**piutang mereka yang melakukan, yang menyuruh melakukan dan yang turut serta melakukan perbuatan”** yang dilakukan para terdakwa dengan cara sebagai berikut:

- Bahwa awalnya saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI yang merupakan pemilik dari SHM No. 02652 dengan luas 174 m2 an. SATINI diterbitkan tanggal 7 Oktober 2020 membutuhkan dana untuk melakukan pelunasan hutang nya kepada saksi ALFONSO dan untuk perputaran kegiatan usahanya, kemudian sekitar bulan Januari 2022 saksi DIMAS menghubungi saksi ERLIE dan menyampaikan maksudnya kepada saksi ERLIE dengan meminta tolong kepada saksi ERLIE untuk dicarikan pinjaman uang sebesar Rp 200.000.000,00 (Dua ratus juta rupiah) dengan jaminan SHM No.02652 dengan luas 174 m2 atas nama SATINI diterbitkan pada tanggal 7 Oktober 2020 milik saksi DIMAS yang berlokasi di Jl. Bancar Asri II Kel. Lamper Tengah Kec. Semarang Timur Kota semarang, selanjutnya saksi ERLIE mengenalkan Saksi DIMAS dengan terdakwa I. AGUNG SETIYO WARDHANI pada tanggal 24 Januari 2022 dan saat itu Saksi DIMAS bertemu dengan terdakwa I. AGUNG SETIYO WARDHANI di kantin Apartemen Candiland Kota Semarang dan membahas terkait Saksi DIMAS berniat untuk dicarikan dana talangan sebesar Rp 200.000.000,00 kepada terdakwa I. AGUNG SETIYO WARDHANI, dengan jaminan SHM No.02652 dengan luas 174 m2 atas nama SATINI diterbitkan pada tanggal 7 Oktober 2020 milik saksi DIMAS dengan bunga dipotong diawal dengan rincian saksi DIMAS menerima Rp 160.000.000,00 sedangkan Rp 40.000.000,00 dipotong bunga dan akan diambil kembali dalam waktu paling lama 2 sampai 3 bulan, pada saat pertemuan saksi DIMAS menyampaikan kepada terdakwa I. AGUNG untuk membantu memasarkan apabila nanti ada konsumen yang berminat membeli tanah kavling II (SHM No. 02652) tersebut karena saksi DIMAS berniat untuk menjualnya akan tetapi terdakwa I. AGUNG hanya sebatas memasarkan saja, terkait dengan harga dan lain-lain harus dipertemukan dan ijin dari saksi DIMAS terlebih dahulu selaku pemiliknya.
- Bahwa selanjutnya terdakwa I. AGUNG pada pertengahan bulan Februari 2022 menghubungi Terdakwa II. LATIFAH melalui Whatsapp dan terdakwa I. AGUNG menyampaikan pada Terdakwa II. LATIFAH untuk mencari dana talangan dengan jaminan Sertifikat dan saat itu Terdakwa II. LATIFAH sampaikan “siap tak carikan” selanjutnya pada

Halaman 11 dari 154 Putusan Nomor 82/Pid.B/2024/PN Smg



hari Kamis tanggal 17 Februari 2022, terdakwa II. LATIFAH bertemu dengan perantara dana talangan yaitu saksi EKA di RM Mas Budi Kedung mundu Kota Semarang, pada saat bertemu terdakwa II. LATIFAH mengatakan kepada Saksi EKA “mas minta tolong, ada dana 250jt dengan jaminan Sertifikat” kemudian Saksi EKA tanya “jaminannya dimana, suratnya gimana posisinya” dan dijawab oleh terdakwa II. LATIFAH “aman mas, jaminannya ada di Lamper, Sertifikat Ready”, lalu pada hari Jumat tanggal 18 Februari 2022 sekira pukul 15.00 Wib terdakwa II. LATIFAH menghubungi Saksi EKA dengan maksud mengajak bertemu di Angkringan Kucingan Klipang Tembalang Kota Semarang, setelah bertemu terdakwa II. LATIFAH mengatakan pada Saksi EKA “sertifikat sudah dikuasakan ke AGUNG” dan Saksi EKA jawab “Ya mbak, nanti tak cariin” dan dijawab terdakwa II. LATIFAH “kalo bisa di minggu ini bulan Februari nanti fee 2,5% seperti biasa” setelah itu terdakwa II. LATIFAH menyampaikan kepada Saksi EKA “aku butuh 250jt” serta menyampaikan “Mas tak kirimi data-data” kemudian saat itu juga Saksi EKA dikirim data-data melalui Whatsapp berupa Sertifikat No. 02652 dengan luasan 174 M<sup>2</sup> atas nama SATINI, serta foto rumah dan tanah yang akan dijaminkan tersebut.

- Bahwa kemudian pada hari Senin tanggal 21 Februari 2022 sekira pukul 13.00 WIB Saksi EKA inisiatif pergi ke Lokasi Perum Lamper yang berlokasi di Bancar ASRI II Kel. Lamper Tengah Kec. Semarang Timur Kota Semarang dan saat itu rumah sebagaimana Sertifikat dengan No. 02652 dengan luasan 174 M<sup>2</sup> atas nama SATINI tersebut dalam keadaan kosong (tidak ada penghuni) serta Pintu dalam keadaan tertutup serta jendela-jendela dalam keadaan tertutup, kemudian sekira pukul 15.00 WIB Saksi EKA menelpon saksi DIAN HANDAYANI dan mengatakan “mbak, ini ada yang mau jaminin sertifikat, butuhnya 250jt” dan dijawab oleh saksi DIAN “posisinya dimana” dan dijawab “dilamper” dan saksi DIAN berkata pada Saksi EKA “kalo pinjaman 250jt, aku tidak mau karena aku cari rumah buat kakakku” . selanjutnya pada hari Rabu tanggal 23 Februari 2022 sekira pukul 09.00 WIB Saksi EKA menelepon terdakwa II. LATIFAH dan saat itu Saksi EKA mengatakan “mbak, iki gak mau nek talangan, orange pengennya beli rumah” dan dijawab terdakwa II. LATIFAH “minta tolong mas, dia ada dana berapa” kemudian Saksi EKA menjawab “ada dananya 500jt, dan dia mau beli rumah, piye mbak” dan dijawab “ya mas, tak pikir dulu”.



- Bahwa selanjutnya Terdakwa II. LATIFAH menelpon terdakwa I. AGUNG dan mengajak ketemuan di Folk Cafe Tembalang Kota Semarang. Kemudian Terdakwa II. LATIFAH menyampaikan kepada terdakwa I. AGUNG jika pendana tidak mau memberikan pinjaman dana dengan jaminan akan tetapi pendana mau mencari rumah, selanjutnya terdakwa II. LATIFAH membahas dana talangan dari saksi EKA dan Terdakwa II. LATIFAH menjelaskan kepada terdakwa I. AGUNG terkait dana talangan, skema akta Jual beli dengan bunga 15% perbulan, selanjutnya Terdakwa II. LATIFAH dan terdakwa I. AGUNG musyawarah dan kemudian terdakwa I. AGUNG mengiyakan untuk dana talangan sebesar Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) dengan skema akta jual beli dan itu dikenakan bunga per bulan sebesar 15 % dengan asumsi apabila dalam 1 bulan tersebut belum bisa mengambil sertifikat itu, akan dikenakan bunga sebesar 15% perbulan, pada saat itu terdakwa II. LATIFAH menyampaikan kepada terdakwa I. AGUNG jika nanti terdakwa II. LATIFAH yang akan membeli kembali tanah dan bangunan SHM No. 02652 milik saksi DIMAS tersebut secara KPR (kredit).
- Bahwa dalam hal ini baik terdakwa I. AGUNG maupun terdakwa II. LATIFAH tidak menyampaikan hal tersebut kepada pemilik sertifikat yaitu saksi DIMAS terkait niatan terdakwa I. AGUNG dan terdakwa II. LATIFAH yang akan menjual SHM No. 02652 milik saksi DIMAS dengan skema dana talangan tersebut .
- Bahwa selanjutnya pada hari Kamis tgl 24 Februari 2022 terdakwa I. AGUNG menghubungi saksi DIMAS, akan tetapi terdakwa I. AGUNG tidak menyampaikan jika terdakwa I. AGUNG dan terdakwa II. LATIFAH berniat untuk menjual SHM No. 02652 milik saksi DIMAS tersebut kepada saksi DIAN HANDAYANI, melainkan terdakwa I. AGUNG berbohong dengan menyampaikan kepada saksi DIMAS jika proses pinjaman dengan jaminan Sertifikat (SHM No. 02652) tersebut bisa terlaksana, dan terdakwa I. AGUNG meminta kepada saksi DIMAS untuk menghadirkan atas nama sertifikat dan dikarenakan saksi DIMAS tidak dapat menghadirkan nya, sehingga saksi DIMAS meminta tolong kepada keluarga nya yaitu saksi JOKO dan saksi SRI untuk berperan seolah-olah sebagai atas nama sertifikat agar dana pinjaman tersebut dapat dicairkan, saksi DIMAS tidak mengetahui maksud dari terdakwa I. AGUNG yang ternyata atas nama Sertifikat tersebut diminta untuk dihadirkan sebagai salah satu syarat terjadinya proses jual beli, akan



tetapi yang saksi DIMAS ketahui adalah agar proses pinjaman tersebut dapat berjalan lancar. sedangkan terkait dokumen pendukungnya terdakwa I. AGUNG yang mempersiapkannya tanpa sepengetahuan saksi DIMAS.

- Bahwa kemudian terdakwa I. AGUNG meminta kepada saksi DIMAS untuk mengambil SHM Asli No. 02652 yang masih dipegang oleh saksi ALFONSO dengan alasan proses pinjaman akan segera dilaksanakan, sehingga pada tanggal 25 Februari 2022 saksi ALFONSO memberikan SHM asli No. 02652 milik saksi DIMAS tersebut kepada saksi DIMAS yang kemudian diserahkan kepada terdakwa I. AGUNG di halaman depan Bank Danamon Semarang yang berada di Jln Pemuda Kota Semarang, dan setelah terdakwa I. AGUNG mendapatkan SHM asli tersebut selanjutnya saksi DIMAS bersama dengan terdakwa I. AGUNG bersama-sama menuju ke kantor notaris WIEKE yang beralamat di Jln. Tlogosari Selatan Blok I No. 2 Kel. Kalicari Kec. Pedurungan Kota Semarang, akan tetapi setelah sampai di lokasi saksi DIMAS tidak diijinkan untuk ikut masuk ke dalam dengan alasan agar proses pinjaman tersebut bisa berjalan lancar. Dan selanjutnya tanpa persetujuan dari saksi DIMAS selaku pemilik SHM No. 02562 tersebut terdakwa I. AGUNG dan terdakwa II. LATIFAH pada tanggal 25 Februari 2022 bertempat di kantor Notaris WIEKE, terdakwa I. AGUNG yang mengaku sebagai kuasa dari pemilik SHM No. 02652 telah secara tanpa ijin menjual SHM No. 02652 milik saksi DIMAS kepada saksi DIAN HANDAYANI sebesar Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah).
- Bahwa setelah proses jual beli di Notaris WIEKE antara para terdakwa dan saksi DIAN HANDAYANI terjadi, para terdakwa tidak memberitahukan hal tersebut kepada saksi DIMAS, melainkan terdakwa I. AGUNG pada bulan Maret 2022 terus berbohong dengan memberitahukan jika kavling milik saksi DIMAS yaitu SHM no. 02652 sudah ada pembeli nya, akan tetapi setiap saksi DIMAS menanyakan perkembangan nya terdakwa I. AGUNG selalu beralasan jika calon pembeli akan membeli nya secara KPR sehingga sedang dalam proses hingga pada tanggal 17 Mei 2022 saksi DIMAS mengetahui jika rumah miliknya yang ada di lamper dengan SHM No. 02652 tersebut telah ditempati oleh orang lain dan saksi DIMAS baru mengetahui jika rumah di Jln lamper dengan SHM no. 02652 telah dijual oleh terdakwa I.





AGUNG dan terdakwa II. LATIFAH kepada saksi DIAN HANDAYANI tanpa seijin dari saksi DIMAS selaku pemiliknya.

- Bahwa Akibat perbuatan para terdakwa tersebut saksi DIMAS PENGRAOS ADI mengalami kerugian kurang lebih sebesar Rp550.000.000,00 (lima ratus lima puluh juta rupiah).

**Perbuatan terdakwa tersebut sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 378 KUHP Jo. Pasal 55 Ayat (1) ke-1 KUHP**

Menimbang, bahwa terhadap dakwaan Penuntut Umum, Para Terdakwa tidak mengajukan keberatan / eksepsi;

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

**1. Saksi SINAR DANANDJAYA, S. Kom., M.M. Bin SOEKARTONO TOPO SUBROTO** dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa sebelumnya Saksi pernah diperiksa oleh Penyidik dan memberikan keterangan yang tertulis didalam BAP yang sudah Saksi baca dan tanda tangani;
- Bahwa sekira bulan Nopember 2019 Istri saksi SINAR DANANDJAYA yang bernama saksi MARINA ANGGUN OLIVANI mencari rumah di daerah Kota Semarang melalui Media sosial facebook yang mengiklankan perumahan Centre Regency selanjutnya saksi SINAR DANANDJAYA dan saksi MARINA ANGGUN OLIVANI mendatangi lokasi dan bertemu dengan saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI namun untuk Kapling yang ada di Centre Regency telah habis dan selanjutnya saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI menawarkan Tanah Kavling pada Griya Lamper Asri yang berlokasi Bancar ASRI II Kel. Lamper Tengah Kec. Semarang Timur Kota Semarang yang saat itu saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI menawarkan apabila langsung membeli 2 (dua) kapling maka dapat diskon sebesar Rp 150.000.000,00 plus penambahan luas bangunan 8 m<sup>2</sup> dari seharga Rp 1.020.000.000,00 (satu milyar dua puluh juta rupiah) serta bangunan rumah selesai pada bulan Maret 2020 serta sudah dilengkapi dengan saluran pembuangan air dan jalan lebar 6 meter serta air artesis atau air PDAM, serta terdapat dinding pembatas serta free Kanopi, kemudian saat itu juga saksi SINAR DANANDJAYA langsung membayar uang muka atau tanda jadi untuk Kapling II yang terdiri dari Gabungan Kapling II dan kapling III sebesar Rp 5.000.000,00 (lima juta rupiah) untuk luas tanah 174 M<sup>2</sup> dan telah diberikan Kwitansi tanggal 23

Halaman 15 dari 154 Putusan Nomor 82/Pid.B/2024/PN Smg



November 2019 serta ditanda tangani oleh saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI.

- Bahwa pada tanggal 18 Desember 2019, saksi SINAR DANANDJAYA bersama dengan saksi MARINA ANGGUN OLIVANI menghadap ke Notaris Madiyana Herawati bersama dengan saksi DIMAS untuk penandatanganan PPJB, akan tetapi pada saat itu saksi Dimas tidak bisa menunjukkan SHM atas tanah yang akan dijual nya tersebut, selanjutnya saksi SINAR dan saksi MARINA mencancel jual beli tersebut.
- Bahwa beberapa hari setelah itu saksi Dimas menghubungi saksi Sinar untuk dilakukan PPJB lalu saksi Sinar menanyakan terkait SHM nya, lalu saksi Dimas menyampaikan agar menanyakan hal tersebut kepada Notaris yaitu saksi Madiyana Herawati.
- Bahwa Pada hari Jumat tanggal 20 Desember 2019 sekira pukul 11.00 WIB saksi SINAR DANANDJAYA dan Saksi MARINA ANGGUN OLIVANI menghadap ke Notaris a.n. saksi MADIYANA HERAWATI di kantor Notaris dengan alamat Jl. Sukun raya No. 52A Banyumanik Kota Semarang, pada saat itu saksi Sinar dan saksi Marina mau menandatangani PPJB tersebut dikarenakan Notaris yaitu saksi Madiyana Herawati menyampaikan jika tidak percaya transfer ke rekening notaris, mendengar hal ini saksi Sinar dan saksi marina percaya untuk penandatanganan perjanjian ikatan Jual Beli terkait Sebidang tanah Kavling Tipe 98 seluas 174 M<sup>2</sup> yang berlokasi di Bancar ASRI II Kel. Lamper Tengah Kec. Semarang Timur Kota Semarang disaksikan oleh Saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI dan kemudian Saksi MARINA ANGGUN OLIVANI bersama Saksi SINAR DANANDJAYA diminta oleh Saksi MADIYANA HERAWATI untuk melakukan transfer uang sebesar Rp 430.000.000,00 sebagai pembayaran I (pertama) ke Rekening Saksi MADIYANA HERAWATI Bank Mandiri dengan No. Rek. 1360008056944 dan selanjutnya selepas sholat Jum'at Saksi MARINA ANGGUN OLIVANI dan Saksi SINAR DANANDJAYA telah melakukan transfer ke Rekening Bank Mandiri a.n. MADIYANA HERAWATI uang sebesar Rp 430.000.000,00 dan telah dibuatkan tanda terima berupa Kwitansi tanggal 20 Desember 2019.
- Bahwa pada tanggal 28 Desember 2019 telah diterbitkan Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 37 tanggal 28 Desember 2019 yang

Halaman 16 dari 154 Putusan Nomor 82/Pid.B/2024/PN Smg



ditanda tangani oleh Notaris a.n. MADIYANA HERAWATI, dalam Perjanjian Ikatan Jual Beli No 37 tersebut dijelaskan bahwa untuk Pihak I adalah Saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS sebagai Penjual dan Pihak II adalah a.n. saksi MARINA ANGGUN OLIVANI sebagai Pembeli, dan Pihak I mengikatkan diri untuk menjual Hak serta menyerahkan kepada pihak II yang berjanji untuk mengikatkan diri untuk membeli dengan harga Rp 870.000.000,00 yang dibayar secara bertahap:

- a. Pembayaran pertama sebesar Rp 435.000.000,00 yang dibayarkan tanggal 20 Desember 2019.
  - b. Pembayaran kedua sebesar Rp 130.500.000,00 yang dibayarkan setelah naik atap.
  - c. Pembayaran ketiga sebesar Rp 304.500.000,00 yang dibayarkan saat serah terima kunci dan pada saat penandatanganan akta jual beli.
- Bahwa Bangunan dijanjikan akan selesai pada bulan Maret 2020, jika pihak I belum bisa menyelesaikan sesuai dengan bulan yang disepakati maka pihak I memberikan kompensasi kepada pihak II berupa uang sebesar Rp 5.000.000,00 per bulan sampai bangunan jadi.-
  - Bahwa pada tanggal 14 Desember 2019 tersebut awalnya saksi SINAR DANANDJAYA membatalkan untuk membeli Kavling II pada Griya lamper Asri tersebut berkaitan saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI saat itu tidak dapat menunjukkan Sertifikat Hak Milik (SHM) dengan No. 884/Lamper Tengah a.n. SATINI dengan Luas 302 M<sup>2</sup>, namun karena diyakinkan oleh Notaris a.n.saksi MADIYANA HERAWATI untuk Sertifikat tersebut ada sehingga Sdr. SINAR DANANDJAYA dan saksi MARINA ANGGUN OLIVANI bersedia untuk melakukan pembayaran uang sebesar Rp 430.000.000,00 dan telah dibuatkan tanda terima berupa Kwitansi tanggal 20 Desember 2019.
  - Bahwa untuk pembangunan rumah pada Kavling II di perumahan Griya Lamper Asri yang berlokasi Bancar ASRI II Kel. Lamper Tengah Kec. Semarang Timur Kota Semarang tersebut mulai dilaksanakan pada awal bulan Februari 2022.
  - Bahwa pada akhir bulan Maret 2020 untuk Pembangunan rumah milik saksi SINAR tersebut belum selesai, kemudian saksi SINAR menagih developer melalui Telephone untuk membayar kompensasi sesuai isi perjanjian dalam akta Notaris No. 37 tanggal 28 Desember 2019 namun saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS selaku Developer tidak bersedia



membayar sesuai kesepakatan dan bangunan baru sampai tahap Pondasi.

- Bahwa pada bulan Agustus 2020 saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI menghubungi saksi SINAR DANANDJAYA untuk meminta pembayaran tahap II (kedua) berkaitan untuk pembangunan rumah sudah naik atap akan tetapi saat itu saksi SINAR DANANDJAYA sempat menolak karena bangunan rumah tidak selesai di bulan Maret 2020 sebagaimana yang diperjanjikan. Selanjutnya melalui komunikasi tersebut akhirnya Saksi SINAR DANANDJAYA bersedia melakukan pembayaran sebesar Rp 130.500.000,00 melalui transfer ke Rekening Bank Mandiri No. Rek. 1360017754398 a.n. DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI dan telah dibuatkan Kwitansi oleh saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI tertanggal 10 Agustus 2020.
- Bahwa setelah melakukan Transfer tahap II tersebut pada bulan Oktober 2020 untuk pembangunan rumah di Kavling II Griya Lamper Asri yang berlokasi di Bancar ASRI II Kel. Lamper Tengah Kec. Semarang Timur Kota Semarang tersebut berhenti dikarenakan Akses Jalan ke Lokasi Proyek ditutup dengan menggunakan Palang Besi oleh Sdr. RIDWAN yang merupakan anak dari Saksi SATINI berkaitan Developer belum melakukan pelunasan terhadap Tanah Kapling milik Sdr. RATINI.
- Bahwa pada bulan Oktober 2020 saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS mendatangi saksi SINAR di kantor saksi SINAR di Kantor OJK di Jl. Kyai saleh No. 12 Kota Semarang dengan maksud untuk meminta pembayaran Termin III sebesar Rp 304.500.000,00 agar dipercepat karena saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS membutuhkan Dana untuk membuka Palang/Portal yang berada di pintu masuk Perumahan namun saksi SINAR DANANDJAYA tidak bersedia membayar karena banyak janji-janji yang tidak ditepati.
- Bahwa sepengetahuan Saksi SINAR terdapat Kuasa menjual dari pemilik Lahan tertanggal 14 April 2020 dari Saksi SATINI baru diberikan kepada saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI selaku Developer sebagaimana Surat Kuasa Menjual No. 8 yang ditanda tangani dihadapan Notaris a.n. MADIYANA HERAWATI.
- Bahwa luasan tanah yang akan dibangun untuk perumahan LAMPER ASRI di Jl. BANCAR ASRI II Kota Semarang tersebut seluas diatas 598 M<sup>2</sup> terdiri dari dua Sertifikat Hak Milik a.n. SATINI dan Sdr. RATINI yaitu

Halaman 18 dari 154 Putusan Nomor 82/Pid.B/2024/PN Smg



untuk SHM dengan No. 884/Lamper Tengah a.n. SATINI dengan Luas 302 M<sup>2</sup> sedangkan untuk SHM dengan No. 886 a.n. RATINI dengan luas 296 M<sup>2</sup>.

- Bahwa dalam pembangunan perumahan Griya LAMPER ASRI di Jl. BANCAR ASRI II Kota Semarang tersebut menjadi 5 (lima) Kavling yaitu untuk Kapling I (satu) dibeli oleh Sdr. YAKUB, untuk Kapling II dan Kapling III yang beli adalah saksi SINAR DANANDJAYA sedangkan untuk Kapling IV tersebut dibeli oleh Sdr. FRENKI dan untuk Kapling V tersebut masih lahan Kosong.
- Bahwa yang dimaksud dengan naik atap sebagaimana dengan isi Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 37 tanggal 28 Desember 2019 yang disahkan di Notaris MADIYANA HERAWATI tersebut adalah sudah terpasang genteng (sebagaimana yang dijelaskan oleh saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI).
- Bahwa yang dimaksud dengan serah terima kunci sesuai dengan Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 37 tanggal 28 Desember 2019 yang disahkan di Notaris MADIYANA HERAWATI tersebut adalah untuk bangunan sudah dalam wujud rumah siap huni serta sertifikat sesuai kepemilikan atas nama saksi Marina dan untuk IMB sudah ada serta untuk instalasi listrik dan air sudah sesuai spek.
- Bahwa yang dimaksud dengan Bangunan akan selesai pada bulan Maret 2020 yaitu bangunan rumah selesai diakhir bulan Maret 2020 dan rumah sudah berwujud rumah layak huni dengan dilengkapi pintu, jendela, genteng, keramik serta sesuai dengan spesifikasi teknis yang telah diperjanjikan.
- Bahwa sampai saat ini untuk proses pembangunan rumah pada kapling II Griya Lamper Asri yang berlokasi di Bancar ASRI II Kel. Lamper Tengah Kec. Semarang Timur Kota Semarang tersebut belum selesai dan tidak layak huni berkaitan untuk saluran pembuangan air dan jalan belum jadi serta air artesis juga tidak ada serta untuk dinding pembatas juga belum ada.
- Bahwa saksi SINAR DANANDJAYA telah mengalami kerugian berupa uang sebesar Rp 565.500.000,00 (lima ratus enam puluh lima juta lima ratus ribu rupiah) dan Saksi MARINA ANGGUN OLIVANI dan Saksi SINAR DANANDJAYA sudah berkali-kali meminta kepada saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI agar segera menyelesaikan permasalahan ini, termasuk meminta agar uang yang telah dibayarkan oleh saksi MARINA



ANGGUN OLIVANI dan Saksi SINAR DANANDJAYA dikembalikan, namun saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI hanya memberikan janji-janji saja yang sampai saat ini tidak pernah ditepati.

- Bahwa saksi SINAR memasrahkan kepada saksi DIMAS PENGRAOS ADI dengan maksud untuk memasarkan unit rumah tersebut saja dan apabila terdapat calon konsumen yang sudah bersedia melakukan jual beli dan selanjutnya agar saksi SINAR dilibatkan dalam proses Akta jual beli karena sebagian besar saksi SINAR sudah membayar 70 % dari nilai unit rumah, dan sebab saksi SINAR memasrahkan kepada saksi DIMAS berkaitan sudah berkali-kali melakukan mediasi namun tidak terdapat tindak lanjut dari saksi DIMAS sehingga saksi SINAR meminta kepada saksi DIMAS untuk mengembalikan uang milik saksi SINAR, dan dalam hal ini saksi DIMAS seharusnya meminta ijin kepada saksi SINAR apabila ingin menjaminkan sertifikat atau melakukan jual beli sertifikat rumah yang sudah saksi SINAR bayar sebagian besarnya (70% dari nilai rumah) , menurut saksi SINAR seharusnya saksi DIMAS tidak bisa begitu saja membawa sertifikat karena seharusnya sertifikat berada dalam penguasaan Notaris yang melakukan PJB.
- Bahwa benar barang bukti yang diperlihatkan oleh Majelis Hakim dipersidangan
- Terhadap keterangan saksi, Para Terdakwa tidak memberikan tanggapan;

**2. Saksi MARINA ANGGUN OLIVANI, S.T., M.M. Bin ACHMAD ZAIRIN** dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa sebelumnya Saksi pernah diperiksa oleh Penyidik dan memberikan keterangan yang tertulis didalam BAP yang sudah Saksi baca dan tanda tangani;
- Bahwa Saksi MARINA ANGGUN OLIVANI kenal dengan Saksi SINAR DANANDJAYA yang merupakan suami sah saksi MARINA ANGGUN OLIVANI.
- Bahwa saksi MARINA ANGGUN OLIVANI tidak kenal secara langsung dengan saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI akan tetapi saksi MARINA ANGGUN OLIVANI mengetahui kalau saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI adalah selaku pemilik/pengembang dari Perumahan Griya Lamper Asri yang berlokasi di Bancar ASRI II Kel. Lamper Tengah Kec. Semarang Timur Kota Semarang tersebut pada bulan November 2019.





- Bahwa awalnya adanya penawaran iklan melalui Marketing a.n. Sdri. ESTHYNING DIYAH EKOWATIE yang sebelumnya Saksi MARINA ANGGUN OLIVANI sudah kenal melalui akun Facebook pada bulan September 2019 sehingga saat itu Saksi MARINA ANGGUN OLIVANI diberitahu oleh Sdri. ESTHYNING DIYAH EKOWATIE dan juga Saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI melalui pesan Whatsapp Saksi MARINA ANGGUN OLIVANI dengan nomor 08122739266 pada tanggal 21 November 2019 terkait penawaran kavling tanah dan bangunan di Perumahan Griya Lamper Asri yang berlokasi di Bancar ASRI II Kel. Lamper Tengah Kec. Semarang Timur Kota Semarang, dan saat itu Saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI menyampaikan untuk akses bagus, Jalan Perum 6 Meter Tipe 45/84 harga cash 470jt nett, tipe 45/105 harga cash 550 jt nett. Kemudian saat itu juga Saksi MARINA ANGGUN OLIVANI langsung membayar uang Muka atau tanda jadi untuk Kapling II yang terdiri dari Gabungan Kapling II dan kapling III sebesar Rp 5.000.000,00 (lima juta rupiah) untuk luas tanah 174 M<sup>2</sup> dengan type 98 dan telah diberikan Kwitansi tanda terima tanggal 23 November 2019 serta ditanda tangani oleh saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI.
- Bahwa saksi MARINA ANGGUN OLIVANI dan saksi SINAR DANANDJAYA membeli Kapling II (gabungan Kapling II dan Kapling III) dengan type 98 luas 174 m<sup>2</sup> pada Griya Lamper Asri yang berlokasi di Bancar ASRI II Kel. Lamper Tengah Kec. Semarang Timur Kota Semarang tersebut dengan harga Rp 870.000.000,00 (delapan ratus tujuh puluh juta rupiah) yang dibayar secara bertahap.
- Bahwa yang melakukan pemesanan tanah kavling di Perumahan Griya Lamper Asri yang berlokasi di Bancar ASRI II Kel. Lamper Tengah Kec. Semarang Timur Kota Semarang adalah Saksi MARINA ANGGUN OLIVANI sebagaimana Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 37 tanggal 28 Desember 2019, yang disahkan di hadapan Notaris MADIYANA HERAWATI yang berkedudukan di Jl. Sukun raya No. 52A Banyumanik Kota Semarang.
- Bahwa cara saksi MARINA ANGGUN OLIVANI dalam melakukan pembayaran tanah kavling tersebut yakni dilakukan oleh Saksi MARINA ANGGUN OLIVANI dan Saksi SINAR DANANDJAYA dengan cara transfer melalui Bank Muamalat ke Bank MANDIRI dengan No. Rek. 1360008056944 atas nama Sdri. MADIYANA HERAWATI dan transfer

Halaman 21 dari 154 Putusan Nomor 82/Pid.B/2024/PN Smg



ke Rekening Bank Mandiri No. Rek. 1360017754398 a.n. DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI.

- Bahwa pada tanggal 14 Desember 2019 sekira pukul 10.00 Wib saksi MARINA ANGGUN OLIVANI dan saksi SINAR DANANDJAYA datang ke Notaris MADIYANA HERAWATI untuk Perjanjian Perikatan Jual Beli tetapi kami batalkan karena belum ada Sertifikat Tanah Hak Milik a.n. SATINI dan saat itu Notaris a.n. MADIYANA HERAWATI menanyakan pada Saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI terkait sertifikat tersebut dan saat itu Saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI menjanjikan untuk melengkapi selama 1 (satu) minggu.
- Bahwa pada tanggal 14 Desember 2019 tersebut setelah saksi mengetahui saksi DIMAS tidak dapat menunjukkan Sertifikat aslinya selanjutnya saat itu juga saksi batalkan untuk perikatan jual beli dan saat itu juga saksi dan saksi SINAR pulang kerumah, selanjutnya pada tanggal 20 Desember 2019 suami saksi yaitu saksi SINAR mendapat kabar chat whatsapp dari saksi DIMAS yang meminta untuk datang ke Notaris guna perjanjian Perikatan Ikatan Jual beli sambil memperlihatkan foto sdra. FRENGKY yang sudah dahulu melakukan akad di Notaris selanjutnya sekitar pukul 11.00 WIB saksi datang ke Notaris dan bertemu dengan Notaris MADIYANA HERAWATI dan juga saksi DIMAS selanjutnya saat itu saksi langsung menanyakan terkait sertifikat Asli namun saat itu yang menjawab adalah saksi MADIYANA HERAWATI yang menyampaikan "Sertifikat urusan Notaris, pembeli tidak boleh tahu, kalau bapak tidak percaya, bapak bisa transfer ke rekening notaris", sehingga saat itu saksi percaya sama Notaris berkaitan yang menjamin adalah Pejabat PPAT yang selanjutnya selepas Jumatan saksi dan saksi SINAR langsung melakukan transfer ke Rekening Notaris bukan ke rekening penjual (saksi DIMAS).
- Bahwa saat itu saksi tidak mengetahui alasan saksi DIMAS tidak menunjukkan sertifikat aslinya, dan sepengetahuan saksi untuk sertifikat asli ada pada Notaris karena Notaris MADIYANA HERAWATI menjamin bahwa sertifikat urusan notaris. Dan sampai dengan saat ini saksi DIMAS tidak pernah menunjukkan Sertifikat aslinya baik kepada saksi maupun kepada saksi SINAR selaku suami saksi.
- Bahwa saksi MARINA ANGGUN OLIVANI dan saksi SINAR DANANDJAYA tidak pernah diperlihatkan tentang legalitas perijinan namun pada tanggal 20 Desember 2019 Notaris atas nama MADIYANA

Halaman 22 dari 154 Putusan Nomor 82/Pid.B/2024/PN Smg



HERAWATI menyampaikan pada Saksi MARINA ANGGUN OLIVANI "Sertifikat urusan Saksi MARINA ANGGUN OLIVANI, kalo pembeli tidak percaya, transfernya ke Rekening notaris" sehingga saat itu Saksi MARINA ANGGUN OLIVANI bersedia melakukan transfer ke Sdri. MADIYANA HERAWATI ke Bank MANDIRI dengan No. Rek. 1360008056944 uang sebesar Rp 430.000.000,00.

- Bahwa dalam proses jual beli tanah kavling II pada Perumahan Griya Lamper Asri yang berlokasi di Bancar ASRI II Kel. Lamper Tengah Kec. Semarang Timur Kota Semarang tersebut dibuatkan bukti secara tertulis yaitu Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 37 tanggal 28 Desember 2019, yang disahkan di Notaris MADIYANA HERAWATI yang berkedudukan di Jl. Sukun raya No. 52A Banyumanik Kota Semarang.
- Bahwa pada hari Jumat tanggal 20 Desember 2019 sekira pukul 11.00 WIB Saksi MARINA ANGGUN OLIVANI dan Saksi SINAR DANANDJAYA menghadap ke Notaris a.n. MADIYANA HERAWATI di kantor Notaris dengan alamat Jl. Sukun raya No. 52A Banyumanik Kota Semarang untuk penandatanganan Perjanjian ikatan Jual Beli terkait Sebidang tanah Kavling Tipe 98 seluas 174 M<sup>2</sup> yang berlokasi di Bancar ASRI II Kel. Lamper Tengah Kec. Semarang Timur Kota Semarang dan telah diterbitkan Akta Notaris No. 37 tanggal 28 Desember 2019 yang ditanda tangani oleh Notaris a.n. MADIYANA HERAWATI dan diketahui oleh ERNI MUDJI HASTARINI dan CENDRA SRI ARUM SARI serta diketahui pihak-pihak terkait yaitu saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI serta saksi MARINA ANGGUN OLIVANI. Isi dari dari Akta Notaris No 37 pada pasal 1 (satu) tersebut adalah Pihak I adalah Saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI sebagai Penjual dan Pihak II adalah saksi MARINA ANGGUN OLIVANI sebagai Pembeli dengan perjanjian ikatan bahwa Pihak I mengikatkan diri untuk menjual Hak serta menyerahkan kepada pihak II yang berjanji untuk mengikatkan diri untuk membeli dengan harga Rp 870.000.000,00 yang dibayar secara bertahap :
  - 1) Pembayaran pertama sebesar Rp 435.000.000,00 yang dibayarkan tanggal 20 Desember 2019.
  - 2) Pembayaran kedua sebesar Rp 130.500.000,00 yang dibayarkan setelah naik atap.
  - 3) Pembayaran ketiga sebesar Rp 304.500.000,00 yang dibayarkan saat serah terima kunci dan pada saat penandatanganan akta jual beli.



Bangunan akan selesai pada bulan Maret 2020, jika pihak I belum bisa menyelesaikan sesuai dengan bulan yang disepakati maka pihak I memberikan kompensasi kepada pihak II berupa uang sebesar Rp 5.000.000,00 per bulan sampai bangunan jadi.

- Bahwa seingat Saksi MARINA ANGGUN OLIVANI Pada hari Jumat tanggal 20 Desember 2019 sekira selesai Sholat Jumat Saksi MARINA ANGGUN OLIVANI bersama Saksi SINAR DANANDJAYA melakukan transfer melalui Bank MUAMALAT dengan maksud mengirim uang kepada Saksi MADIYANA HERAWATI dengan No. Rek. 1360008056944 uang sebesar Rp 430.000.000,00 dan sebab Saksi MARINA ANGGUN OLIVANI mengirim ke Rekening Sdri. MADIYANA HERAWATI tersebut karena Notaris dan Developer tidak dapat menunjukkan sertifikat yang menjadi obyek Jual Beli sehingga atas perintah Saksi MADIYANA HERAWATI tersebut Saksi MARINA ANGGUN OLIVANI diminta untuk transfer ke rekening yang bersangkutan karena yang bersangkutan mengatakan untuk Sertifikat adalah urusan Notaris, padahal sepengetahuan Saksi MARINA ANGGUN OLIVANI apabila transaksi jual beli harus disertai sertifikat sebagai obyek jual beli.
- Bahwa pada saat setelah melakukan pembayaran melalui rekening Saksi MADIYANA HERAWATI tersebut untuk proses pembangunan baru dilaksanakan pada bulan Februari 2020.
- Bahwa saksi MARINA ANGGUN OLIVANI telah melakukan pembayaran sesuai tahapan sebagaimana yang tertulis pada Pasal 1 (satu) dalam Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 37 tanggal 28 Desember 2019 tersebut, yaitu pada tanggal 20 Desember 2019 Saksi MARINA ANGGUN OLIVANI membayar uang sebesar Rp 435.000.000,00 serta ditambah dengan uang tanda jadi sebesar Rp 5.000.000,00 namun setelah pembayaran belum dilakukan proses pembangunan, akan tetapi untuk proses pembangunan rumah dilaksanakan pada bulan Februari 2020.
- Bahwa pada bulan Maret 2020 untuk Pembangunan rumah milik saksi MARINA ANGGUN OLIVANI tersebut belum selesai, kemudian Saksi MARINA ANGGUN OLIVANI dan Saksi SINAR DANANDJAYA menagih developer saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI melalui Telephone untuk membayar kompesasi sesuai isi Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 37 tanggal 28 Desember 2019 yang ditanda tangani oleh Notaris a.n. MADIYANA HERAWATI sebagaimana bunyi pada Pasal 1 (satu) namun Saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI selaku Developer tidak bersedia

Halaman 24 dari 154 Putusan Nomor 82/Pid.B/2024/PN Smg



membayar sesuai kesepakatan dan bangunan baru sampai tahap Pondasi.

- Bahwa setelah melakukan Transfer tahap II tersebut untuk pembangunan rumah di Perumahan Griya Lamper Asri yang berlokasi di Bancar ASRI II Kel. Lamper Tengah Kec. Semarang Timur Kota Semarang tersebut berhenti dikarenakan Akses Jalan ke Lokasi Proyek ditutup dengan menggunakan Palang Besi oleh Sdr. RIDWAN yang merupakan anak dari Sdri. SATINI berkaitan Developer a.n. saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI belum melakukan pelunasan terhadap Tanah Kapling milik Sdr. RATINI.
- Bahwa setelah itu pada bulan Oktober 2020 Saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI mendatangi suami dari Saksi MARINA ANGGUN OLIVANI yaitu Saksi SINAR DANANDJAYA di kantor OJK yang beralamat di Jl. Kyai saleh No. 12 Kota Semarang dengan maksud untuk meminta pembayaran Termin III sebesar Rp 304.500.000,00 agar dipercepat karena Saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI membutuhkan Dana untuk membuka Palang/Portal yang berada di pintu masuk Perumahan.
- Bahwa berdasarkan keterangan Saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI selaku penjual tanah kavling bahwa tanah yang digunakan untuk pembangunan Perumahan Griya Lamper Asri yang berlokasi di Bancar ASRI II Kel. Lamper Tengah Kec. Semarang Timur Kota Semarang tersebut terdiri dari 2 (dua) Sertifikat yaitu :
  - 1) Serifikat Hak Milik (SHM) No. 884 dengan luasan  $\pm 302 \text{ m}^2$  atas nama SATINI yang diterbitkan pada tahun 1993 dari Kantor BPN Kota Semarang.
  - 2) Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 886 dengan luasan  $\pm 296 \text{ m}^2$  atas nama RATINI yang diterbitkan tanggal 9 Februari 1993 dari Kantor BPN Kota Semarang.
- Bahwa Sepengetahuan saksi MARINA ANGGUN OLIVANI untuk perumahan Griya Lamper Asri di Jl. BANCAR ASRI II Kota Semarang tersebut akan dibangun sebanyak 5 (lima) unit rumah yaitu untuk Kapling I (satu) dibeli oleh Sdr. YAKUB, untuk Kapling II dan Kapling III yang beli adalah Saksi MARINA ANGGUN OLIVANI dan saksi SINAR DANANDJAYA sedangkan untuk Kapling IV tersebut dibeli oleh Sdr. FRENKI dan untuk Kapling V tersebut masih lahan Kosong.



- Bahwa kerugian yang saksi MARINA ANGGUN OLIVANI alami berupa uang sebesar Rp 565.500.000,00 (lima ratus enam puluh lima juta lima ratus ribu rupiah) dan ditambah kompensasi sebagaimana janji yang tertuang dalam Perjanjian Ikatan Jual Beli No 37 yang berbunyi jika “pihak I belum bisa menyelesaikan sesuai dengan bulan yang disepakati maka pihak I memberikan kompensasi kepada pihak II berupa uang sebesar Rp 5.000.000,00 per bulan sampai bangunan jadi” sehingga apabila dihitung sampai dengan saat ini sebesar Rp 115.000.000,00 berkaitan hingga saat ini Saksi MARINA ANGGUN OLIVANI belum mendapatkan bangunan rumah jadi serta Sertifikat belum atas nama saksi MARINA ANGGUN OLIVANI dan juga IMB belum ada.
- Bahwa saksi mengetahui bahwa Kavling II (gabungan Kavling II dan Kavling III) yang berlokasi di Perumahan Griya Lamper Asri yang berlokasi di Bancar ASRI II Kel. Lamper Tengah Kec. Semarang Timur Kota Semarang tersebut saat ini telah ditempati oleh Sdri. HENDI tersebut dari Suami Saksi a.n. SINAR DANANDJAYA.
- Bahwa terkait dengan Kavling II yang saat ini telah ditempati oleh Sdr. HENDI tersebut sepengetahuan Saksi dari suami Saksi a.n. SINAR DANANDJAYA tersebut mendapatkan informasi dari Sdr. YAKUB yang merupakan konsumen pada Kavling I.
- Bahwa sepengetahuan Saksi dari suami Saksi a.n. SINAR DANANDJAYA pada bulan Mei 2022 mendapat informasi dari Sdr. YAKUB untuk Kavling II tersebut ditempati oleh Sdr. HENDI.
- Bahwa awalnya Saksi tidak mengetahui bahwa untuk Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 02652 telah beralih atas nama Sdri. DIAN HANDAYANI namun setelah dijelaskan oleh Penyidik pada saat Saksi dimintai keterangan tersebut Saksi mengetahui bahwa Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 02652 telah beralih atas nama Sdri. DIAN HANDAYANI.
- Bahwa benar barang bukti yang diperlihatkan oleh Majelis Hakim dipersidangan ;
- Terhadap keterangan saksi, Para Terdakwa tidak memberikan tanggapan;

**3. Saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI Bin INDRAJID CIPTOMO (Alm),** dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa sebelumnya Saksi pernah diperiksa oleh Penyidik dan memberikan keterangan yang tertulis didalam BAP yang sudah Saksi baca dan tanda tangani;

Halaman 26 dari 154 Putusan Nomor 82/Pid.B/2024/PN Smg





- Bahwa Saksi kenal dengan Saksi SINAR DANANDJAYA sejak bulan Desember 2019 yang merupakan Suami dari Saksi MARINA ANGGUN OLIVANI berkaitan saksi MARINA ANGGUNG OLIVANI adalah konsumen Saksi dalam pembelian Kapling siap bangun di daerah Jl. Bancar Asri II Kel. Lamper Tengah Kec. Semarang Timur Kota Semarang dengan nama Perumahan Griya Lamper Asri, sedangkan hubungan Saksi dengan Saksi SINAR DANANDJAYA yang merupakan suami dari Saksi MARINA ANGGUN OLIVANI hanya sebatas penjual dan pembeli.
- Bahwa Saksi kenal dengan Saksi MARINA ANGGUN OLIVANI tersebut pada bulan desember 2019 yang merupakan istri dari Saksi SINAR DANANDJAYA.
- Bahwa pemilik sekaligus penanggung jawab Perum Griya Lamper Asri yang berlokasi di Jl. Bancar Asri II Kel. Lamper Tengah Kec. Semarang Timur Kota semarang tersebut adalah Saksi sendiri (selaku Pengembang/Developer).
- Bahwa dalam penjualan Kapling Siap Bangun dengan nama Perum Griya Lamper Asri yang berlokasi di Jl. Bancar Asri II Kel. Lamper Tengah Kec. Semarang Timur Kota semarang tersebut adalah belum berbadan hukum dan masih perorangan.
- Bahwa Saksi hanya memiliki perijinan berupa NPWP dan Kuasa Menjual akan tetapi untuk Surat Ijin Usaha Perdagangan (SIUP) tersebut belum Saksi miliki berkaitan usaha Saksi tersebut perorangan namun untuk KRK Saksi sudah memiliki dengan Nomor : 591/140/DISTARU/II/2021 tanggal 13 januari 2021.
- Bahwa pemilik Lahan/tanah yang Saksi gunakan untuk Kapling Siap Bangun dengan nama Perum Griya Lamper Asri yang berlokasi di Jl. Bancar Asri II Kel. Lamper Tengah Kec. Semarang Timur Kota semarang tersebut terdiri dari 2 (dua) Sertifikat atas nama Sdri. SATINI dan Sdri. RATINI (ALMARHUM) yang dikuasakan kepada Sdr. RIDWAN selaku anak dari Sdr. SATINI. Bahwa luasan tanah keseluruhan dengan mendasari Serifikat Tanah atas nama Sdri. SATINI dan Sdri. RATINI (ALMARHUM) seluas  $\pm 600 \text{ m}^2$ .
- Bahwa Sertifikat Hak Milik (SHM) dengan No. 884 yang diterbitkan pada tahun 1993 dari Kantor BPN Kota Semarang dengan luasan  $\pm 302 \text{ m}^2$  (lebih kurang tiga ratus dua meter persegi) atas nama Sdri. SATINI



tersebut sudah dilakukan pemecahan sebanyak 2 (sertifikat) pada tanggal 03 Agustus 2020 di BPN Kota Semarang yaitu :

- a. Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 02651 dengan luasan 92 M<sup>2</sup> atas nama YAKUB RINDARYANTO diterbitkan pada tanggal 7 Oktober 2020 pada Kantor BPN Kota Semarang.
  - b. Sedangkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 02652 dengan luasan 174 M<sup>2</sup> atas nama SATINI diterbitkan pada tanggal 7 Oktober 2020 pada Kantor BPN Kota Semarang. → Sedangkan untuk Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 886 dengan luasan ±296 m<sup>2</sup> (dua ratus sembilan puluh enam meter persegi) yang terbit pada tanggal 9 Februari 1993 dari Kantor BPN Kota Semarang atas nama RATINI tersebut belum dilakukan pemecahan berkaitan belum Saksi lunasi pembayarannya.
- Bahwa untuk Sertifikat Hak Milik (SHM) asli No. 02652 dengan luasan 174 M<sup>2</sup> atas nama SATINI diterbitkan pada tanggal 7 Oktober 2020 pada Kantor BPN Kota Semarang tersebut saat ini Saksi sudah tidak memiliki berkaitan sudah beralih kepemilikan atas nama Sdr. DIAN.
  - Bahwa awalnya Saksi memperoleh lahan Sertifikat Hak Milik (SHM) dengan No. 884 yang diterbitkan pada tahun 1993 dari Kantor BPN Kota Semarang dengan luasan ± 302 m<sup>2</sup> (lebih kurang tiga ratus dua meter persegi) atas nama Sdri. SATINI dan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 886 dengan luasan ±296 m<sup>2</sup> (dua ratus sembilan puluh enam meter persegi) yang terbit pada tanggal 9 Februari 1993 dari Kantor BPN Kota Semarang atas nama RATINI tersebut melalui Sdr. RIDWAN dan telah dibuatkan Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 29 tanggal 21 Desember 2019 dan telah ditanda tangani oleh Notaris A.N. MADIYANA HERAWATI alamat kantor Jl. Sukun Raya No. 52A Srandol Wetan Banyumanik Kota Semarang.
  - Bahwa selanjutnya Saksi memperoleh tanah dari Sdri. SATINI seluas 302 m<sup>2</sup> sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) dengan No. 884 yang diterbitkan pada tahun 1993 dari Kantor BPN Kota Semarang dengan luasan ± 302 m<sup>2</sup> (lebih kurang tiga ratus dua meter persegi) atas nama Sdri. SATINI tersebut dengan cara Saksi membeli dengan mendasari Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 7 tanggal 14 April 2020 yang telah ditanda tangani oleh Notaris A.N. MADIYANA HERAWATI alamat kantor Jl. Sukun Raya No. 52A Srandol Wetan Banyumanik Kota Semarang serta Akta Kuasa Menjual No. 8 tanggal 14 April 2020 . Dan telah



dipecah menjadi 2 (dua) Kapling dengan rincian untuk Kapling I (satu) dengan luasan 92 M<sup>2</sup> sedangkan untuk Kapling II (dua) dengan Luasan 174 m<sup>2</sup>, sebagai berikut :

- a. Untuk Kapling I (satu) yang dimiliki Sdr. YAKUB tersebut saat ini sudah terbit Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 02651 dengan luasan 92 M<sup>2</sup> atas nama YAKUB RINDARYANTO diterbitkan pada tanggal 7 Oktober 2020 pada Kantor BPN Kota Semarang.
  - b. Untuk Kapling II (dua) yang dimiliki Sdri. MARINA ANGGUN OLIVANI (istri dari sdr. SINAR) tersebut belum dilunasi sehingga belum proses Balik nama dan alas hak masih atas nama Sdri. SATINI dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 02652 dengan luasan 174 M<sup>2</sup> atas nama SATINI diterbitkan pada tanggal 7 Oktober 2020 pada Kantor BPN Kota Semarang.
- Bahwa Saksi memperoleh Tanah untuk Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 886 dengan luasan ±296 m<sup>2</sup> (dua ratus sembilan puluh enam meter persegi) yang terbit pada tanggal 9 Februari 1993 dari Kantor BPN Kota Semarang atas nama RATINI melalui Sdr. RIDWAN yang merupakan keponakan Sdri. RATINI dan telah dibuatkan Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 29 tanggal 21 Desember 2019 oleh Notaris A.N. MADIYANA HERAWATI alamat kantor Jl. Sukun Raya No. 52A Sronol Wetan Banyumanik Kota Semarang namun berkaitan saat ini belum lunas maka Saksi belum mendapatkan Kuasa Menjual.
  - Bahwa benar untuk Sdri. RATINI telah meninggal dunia pada tahun lupa dan berdasarkan keterangan dari keluarga bahwa Sdri. RATINI tidak memiliki anak serta Suami dari Sdri. RATINI juga telah meninggal dunia sehingga tanah tersebut diwariskan kepada adik-adiknya (untuk nama-namanya Saksi lupa) tetapi salah satu adiknya yaitu Sdri. SATINI sehingga pada saat Saksi membeli tanah milik Sdri. RATINI tersebut untuk Perjanjian Ikatan Jual Beli tersebut atas nama Sdr. MOH. RIDWAN selaku anak dari Ibu SATINI sebagaimana Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 29 tanggal 21 Desember 2019 dan telah ditandatangani oleh Notaris A.N. MADIYANA HERAWATI alamat kantor Jl. Sukun Raya No. 52A Sronol Wetan Banyumanik Kota Semarang.
  - Bahwa Saksi memperoleh tanah dari Sdri. SATINI seluas 302 m<sup>2</sup> yang telah dipecah menjadi 2 (dua) Kapling dengan rincian untuk Kapling I (satu) dengan luasan 84 m<sup>2</sup> serta Kapling II (dua) dengan Luasan 174 m<sup>2</sup>, dengan harga Rp 739. 900.000,00 (tujuh ratus sembilan puluh tiga



juta sembilan ratus ribu rupiah) atau per meter Rp 2.450.000,00 (dua juta empat ratus lima puluh ribu rupiah). Dan telah Saksi lunasi pada tanggal lupa bulan Februari 2020 dan uang pembelian tersebut telah Saksi bayarkan kepada Sdr. RIDWAN (Selaku anak Sdr. RATINI) dengan 2 (dua) kali bayar dan telah dibuatkan tanda Pelunasan berupa akta Perjanjian Ikatan Jual Beli di Notaris sebagaimana Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 7 pada pasal 1 tertanggal 14 April 2020 yang telah ditanda tangani oleh Notaris A.N. MADIYANA HERAWATI alamat kantor Jl. Sukun Raya No. 52A Srandol Wetan Banyumanik Kota Semarang serta Akta Kuasa Menjual No. 8 tanggal 14 April 2020.

- Bahwa Saksi memperoleh tanah dari Sdri. RATINI (alm) seluas 294 m<sup>2</sup> dengan harga Rp 725. 200.000,00 (tujuh ratus dua puluh juta tiga ratus ribu rupiah) atau per meter Rp 2.450.000,00 (dua juta empat ratus lima puluh ribu rupiah). Dan tanah tersebut sudah Saksi sebagai mana rincian dibawah ini :

- 1) Pada tanggal 13 bulan Februari 2020 pembayaran melalui Transfer Bank BCA a.n. RIDWAN dengan No. Rekening 4620535805.
- 2) Pada tanggal 4 bulan Juli 2020 Saksi membayar kembali sebesar Rp 20.000.000,00 melalui Transfer Bank BCA a.n. RIDWAN dengan No. Rekening 4620535805,
- 3) Pada tanggal 29 bulan Juni 2020 Saksi membayar sebesar Rp 80.000.000,00 Transfer Bank BCA a.n. RIDWAN dengan No. Rekening 4620535805.
- 4) Pada tanggal 23 bulan Desember 2020 Saksi membayar sebesar Rp 70.000.000,00 melalui Transfer Bank BCA a.n. RIDWAN dengan No. Rekening 4620535805,
- 5) Pada tanggal 31 bulan Oktober 2020 Saksi membayar sebesar Rp 30.000.000,00 melalui Transfer Bank BCA a.n. RIDWAN dengan No. Rekening 4620535805.

Sehingga total pembayaran Saksi sebesar Rp 250.000.000,00 dan masih kurang sebesar Rp 475.200.000,00 (empat ratus tujuh puluh lima juta dua ratus ribu rupiah) dari total harga sebesar Rp 725.200.000.000

- Bahwa untuk tanah yang Saksi beli dari Sdri. SATINI dan Sdri. RATINI (ALM) yang berlokasi di Jl. Bancar Asri II Kel. Lamper Tengah Kec. Semarang Timur Kota semarang tersebut akan Saksi gunakan untuk Kapling Siap Bangun.



- Bahwa luas keseluruhan tanah milik Saksi yang Saksi dapatkan dari Sdri. SATINI dan Sdri. RATINI (ALM) yang berlokasi di Jl. Bancar Asri II Kel. Lamper Tengah Kec. Semarang Timur Kota Semarang tersebut seluas 596 m<sup>2</sup> (lima ratus sembilan puluh enam meter persegi) dan Saksi jadikan 5 (lima) Kavling.
- Bahwa Kapling I (satu) seluas 84 m<sup>2</sup> (delapan puluh empat meter persegi) dan telah terjual dengan harga Rp 445.000.000,00 (empat ratus empat puluh lima puluh juta rupiah) dan yang membeli adalah sdr. YAKUB RINDARYANTO dan telah dilunasi dan sudah terbit Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 02651 dengan luasan 92 M<sup>2</sup> atas nama YAKUB RINDARYANTO diterbitkan pada tanggal 7 Oktober 2020 pada Kantor BPN Kota Semarang.
- Bahwa kapling II (dua) yang merupakan gabungan dari Kavling II dan Kavling III seluas 174 m<sup>2</sup> (seratus tujuh puluh empat meter persegi) dan telah terjual dengan harga Rp 870.000.000,00 (delapan ratus tujuh puluh juta rupiah) dan yang membeli adalah Saksi MARINA ANGGUN OLIVANI yang merupakan istri dari Saksi SINAR DANANDJAYA dan baru dibayar oleh saksi SINAR DANANDJAYA sebesar Rp 565.500.000,00 (lima ratus enam puluh lima juta lima ratus ribu rupiah) dan masih ada kekurangan pembayaran sebesar Rp 304.500.000,00 (tiga ratus empat juta lima ratus ribu rupiah) sehingga saat ini belum dapat proses balik nama sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 02652 dengan luasan 174 M<sup>2</sup> atas nama SATINI diterbitkan pada tanggal 7 Oktober 2020 pada Kantor BPN Kota Semarang.
- Bahwa Kapling IV (tiga) seluas 74 m<sup>2</sup> (tujuh puluh empat meter persegi) dan telah terjual dengan harga Rp 450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah) dan yang membeli adalah Sdr. FRENKI ARIAWAN dan sudah dibayar sebesar Rp 360.000.000,00 (tiga ratus enam puluh juta rupiah) dan masih ada sisa yang belum dibayarkan sebesar Rp 90.000.000,00 (sembilan puluh juta upiah) sedangkan untuk Sertifikat masih atas nama Sdr. RATINI berkaitan belum dilakukan pemecahan sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 886 dengan luasan ±296 m<sup>2</sup> (dua ratus sembilan puluh enam meter persegi) yang terbit pada tanggal 9 Februari 1993 dari Kantor BPN Kota Semarang atas nama RATINI.
- Bahwa Kapling V (empat) seluas 133 m<sup>2</sup> (seratus tiga puluh tiga meter persegi) dan belum terjual sedangkan untuk harga kapling tersebut

Halaman 31 dari 154 Putusan Nomor 82/Pid.B/2024/PN Smg



untuk per meter sebesar Rp 4.000.000,00 (empat juta rupiah) akan tetapi sampai saat ini belum terjual.

- Bahwa dalam menjual tanah kavling siap bangun pada perumahan Griya Lamper Asri yang berlokasi di Jl. Bancar Asri II Kel. Lamper Tengah Kec. Semarang Timur Kota Semarang tersebut, Legalitas yang Saksi memiliki sebagai berikut :
  - 1) Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 29 tanggal 21 Desember 2019 dan telah ditanda tangani oleh Notaris A.N. MADIYANA HERAWATI alamat kantor Jl. Sukun Raya No. 52A Srandol Wetan Banyumanik Kota Semarang.
  - 2) Akta Kuasa Menjual No. 8 tanggal 14 April 2020, dan telah ditanda tangani oleh Notaris A.N. MADIYANA HERAWATI alamat kantor Jl. Sukun Raya No. 52A Srandol Wetan Banyumanik Kota Semarang.
  - 3) Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 7 pada pasal 1 tertanggal 14 April 2020 yang telah ditanda tangani oleh Notaris A.N. MADIYANA HERAWATI alamat kantor Jl. Sukun Raya No. 52A Srandol Wetan Banyumanik Kota Semarang.
  - 4) Foto kopi Sertifikat Hak Milik (SHM) dengan No. 884 dengan luasan  $\pm 302 \text{ m}^2$  (lebih kurang tiga ratus dua meter persegi) atas nama Sdri. SATINI yang diterbitkan pada tahun 1993 dari Kantor BPN Kota Semarang.
  - 5) Foto kopi Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 886 dengan luasan  $\pm 296 \text{ m}^2$  (dua ratus sembilan puluh enam meter persegi) atas nama RATINI yang terbit pada tanggal 9 Februari 1993 dari Kantor BPN Kota Semarang.
- Bahwa dalam penjualan tanah kapling tersebut Saksi menggunakan Brosur akan tetapi saat ini brosur tersebut sudah tidak ada karena sudah lama dan selain menggunakan Brosur, cara penjualan Saksi dengan menggunakan Media Sosial misalny OLX dengan judul tidak tahu karena yang mengatur penjualan/pemasaran tersebut adalah Tim Marketing Freelance.
- Bahwa sepengetahuan Saksi dalam Brosur dan Media Sosial OLX tersebut yang Saksi perjanjikan adalah Free Canopy dan Fasilitas Umum berupa jalan dengan lebar 5 sampai 6 meter dengan menggunakan Paving, tembok batas, air artetis atau air PDAM dan saluran pembuangan air.





- Bahwa berkaitan hanya 5 Unit/Kapling untuk Fasilitas umum hanya berupa jalan dengan luas 6 X 21 sedangkan untuk saluran pembuangan berada dibawah jalan dengan media bis beton ukuran berdiameter 15 dan tiap 3 Meter terdapat Bak kontrol dengan maksud untuk menyaring kotoran.
- Bahwa Saksi mulai memasarkan tanah kapling yang berlokasi di Jl. Bancar Asri II Kel. Lamper Tengah Kec. Semarang Timur Kota semarang tersebut sejak bulan Desember 2019 melalui Brosur dan Media Sosial OLX.
- Sedangkan untuk nama Kapling di Jl. Bancar Asri II Kel. Lamper Tengah Kec. Semarang Timur Kota semarang tersebut Perum Griya Lamper Asri.
- Bahwa untuk ijin Lingkungan tersebut secara lisan kepada RT dan RW setempat.
- Bahwa untuk Siteplan KRK induk belum ada namun untuk Siteplan KRK per bidang ada yaitu pada Kavling II milik Saksi SINAR DANANDJAYA sebagai nama KRK dengan Nomor : 591/140/DISTARU/II/2021 tanggal 13 Januari 2021.
- Bahwa untuk ijin pemanfaatan Ruang (IPR) tidak ada berkaitan dengan luasan hanya dibawah 10.000 m<sup>2</sup>.
- Bahwa untuk IPPT (ijin Peruntukan Penggunaan Tanah) tidak ada berkaitan dengan luasan hanya dibawah 10.000 m<sup>2</sup>.
- Bahwa lahan yang Saksi gunakan sebagai Perum Griya Lamper Asri yang berlokasi di Jl. Bancar Asri II Kel. Lamper Tengah Kec. Semarang Timur Kota semarang tersebut sudah berdiri bangunan berupa rumah akan tetapi sampai saat ini untuk IMB belum terbit dan masih dalam pengurusan di Dinas Penataan Ruang Kota Semarang.
- Bahwa sebab dan dasar Saksi mendirikan bangunan berupa rumah di Lahan/Tanah di Jl. Bancar Asri II Kel. Lamper Tengah Kec. Semarang Timur Kota semarang dengan nama Perum Griya Lamper Asri berkaitan sudah terbit KRK (Keterangan Rencana Kota) dan karena jual Kapling dengan sistem apabila konsumen sudah ada realisasi maka akan dibangun rumah siap huni.
- Bahwa yang memerintahkan untuk pelaksanaan pembangunan berupa rumah di tanah kapling tersebut Saksi sendiri (DIMAS PENGRAOS ADI).



- Bahwa perbuatan membangun bangunan berupa rumah tanpa dilengkapi dengan IMB (ijin Mendirikan bangunan) adalah tidak dibenarkan menurut aturan yang berlaku.
- Bahwa saksi MARINA ANGGUN OLIVANI selaku istri dari saksi SINAR DANANDJAYA tersebut telah melakukan pembayaran sebagai berikut :
  - 1) Pada tanggal 23 November 2019 saksi SINAR DANANDJAYA membayar sebesar Rp 5.000.000,00 (lima juta rupiah) sebagai Uang Muka melalui transfer ke Rekening Bank Mandiri No. Rek. 1360017754398 a.n. DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI (Saksi sendiri) dan telah diberikan Kwitansi tanggal 23 November 2019.
  - 2) Pada tanggal 20 Desember 2019 atas perintah Saksi sendiri bahwa Sdr. SINAR DANANDJAYA telah membayar sebesar Rp 435.000.000,00 melalui Rekening dengan No. Rek. 1360008056944 a.n. Sdri. MADIYANA HERAWATI sebagaimana Bukti Kwitansi dibawah ini pada tanggal 20 Desember 2019 terbilang Rp 435.000.000,00.
  - 3) Pada tanggal 10 bulan Agustus 2020 Sdr. SINAR DANANDJAYA melakukan pembayaran sebesar Rp 130.500.000,00 melalui transfer ke Rekening Bank Mandiri No. Rek. 1360017754398 a.n. DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI (Saksi sendiri).
- Bahwa yang melakukan pemesanan terhadap tanah kavling II pada Perumahan Griya Lamper Asri yang berlokasi di Bancar ASRI II Kel. Lamper Tengah Kec. Semarang Timur Kota Semarang adalah Saksi MARINA ANGGUN OLIVANI selaku istri dari Saksi SINAR DANANDJAYA.
- Bahwa dalam pembelian tanah Kavling II oleh Saksi MARINA ANGGUN OLIVANI selaku istri dari saksi SINAR DANANDJAYA tersebut telah dibuatkan perikatan berupa Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 37 tanggal 28 Desember 2019 yang disahkan di Notaris MADIYANA HERAWATI yang beralamat kantor Jl. Sukun Raya No. 52A Srandol Wetan Banyumanik Kota Semarang tersebut.
- Bahwa benar dalam Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 37 tanggal 28 Desember 2019 yang disahkan di Notaris MADIYANA HERAWATI yang beralamat kantor Jl. Sukun Raya No. 52A Srandol Wetan Banyumanik Kota Semarang tersebut untuk batas waktu penyelesaian pembangunan pada Bulan Maret 2020.



- Bahwa cara pembayaran untuk Kavling II yang dibeli oleh saksi MARINA ANGGUN OLIVANI selaku istri dari saksi SINAR DANANDJAYA tersebut dalam III (tiga) tahapan sebagaimana yang tertuang dalam Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 37 tanggal 28 Desember 2019 yang disahkan di Notaris MADIYANA HERAWATI yang beralamat kantor Jl. Sukun Raya No. 52A Srandol Wetan Banyumanik Kota Semarang tersebut.
- Bahwa Fasilitas yang didapat oleh saksi SINAR DANANDJAYA adalah Free Canopy dan Fasilitas Umum berupa jalan dengan lebar 5 sampai 6 meter dengan menggunakan Paving, tembok batas, air artetis atau air PDAM dan saluran pembuangan air.
- Bahwa pada bulan Desember 2019 saat Saksi MARINA ANGGUN OLIVANI selaku istri dari saksi SINAR DANANDJAYA membeli Kavling II pada Perumahan Griya Lamper Asri yang berlokasi di Bancar ASRI II Kel. Lamper Tengah Kec. Semarang Timur Kota Semarang tersebut hanya Saksi perlihatkan Foto kopi Sertifikat Hak Milik (SHM) dengan No. 884 dengan luasan  $\pm 302 \text{ m}^2$  (lebih kurang tiga ratus dua meter persegi) atas nama Sdri. SATINI yang diterbitkan pada tahun 1993 dari Kantor BPN Kota Semarang berkaitan saat itu Saksi belum melunasi kepada pemilik lahan.
- Bahwa yang dimaksud sebagai Pihak I (satu) adalah saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI (Saksi sendiri) dan untuk Pihak II (dua) adalah saksi MARINA ANGGUN OLIVANI selaku Istri dari Saksi SINAR DANANDJAYA.
- Bahwa untuk pembayaran yang ketiga tersebut tidak dilakukan pembayaran oleh Saksi SINAR DANANDJAYA berkaitan rumah belum jadi sesuai dengan yang diperjanjian yaitu dibulan Maret 2020 sehingga saat itu uangnya minta dikembalikan namun karena rumah pada kavling II tersebut tidak terjual sehingga Saksi tidak dapat mengembalikan uang pembayaran milik saksi SINAR DANANDJAYA.
- Bahwa benar pada saat pembayaran kedua tersebut Saksi ke kantor saksi SINAR DANANDJAYA pada tanggal 10 Agustus 2020 dan meminta untuk melakukan pembayaran tahap ke II sebesar Rp 130.500.000,00 (seratus tiga puluh juta lima ratus ribu rupiah), yang mana saat itu proses pembangunan sedang naik atap dan proses pembangunan masih berjalan.



- Bahwa benar untuk pembangunan setelah saksi SINAR DANANDJAYA melakukan pembayaran tahap II sebesar Rp 130.500.000,00 (seratus tiga puluh juta lima ratus ribu rupiah) pada tanggal 10 Agustus 2020 tersebut sempat terhenti proses pembangunannya yaitu dibulan Oktober 2020.
- Bahwa setelah pelaksanaan proses pembangunan rumah pada Kavling II milik Saksi MARINA ANGGUN OLIVANI selaku istri dari Saksi SINAR DANANDJAYA yang dilaksanakan pada bulan Februari 2020 tersebut tidak pernah berhenti pembangunannya dan jalan terus sampai dibulan Oktober 2020 ketika pemilik lahan melakukan pemortalan pada akses jalan masuk pada kavling II.
- Bahwa yang dimaksud dengan naik atap sebagaimana dengan isi Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 37 tanggal 28 Desember 2019 yang disahkan di Notaris MADIYANA HERAWATI tersebut adalah sudah terpasang baja ringan dan genteng.
- Bahwa yang dimaksud dengan serah terima kunci sesuai dengan Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 37 tanggal 28 Desember 2019 yang disahkan di Notaris MADIYANA HERAWATI tersebut adalah untuk bangunan sudah dalam wujud rumah siap huni serta sertifikat sesuai kepemilikan serta untuk instalasi listrik dan air sudah terpasang semua.
- Bahwa yang dimaksud dengan Bangunan akan selesai pada bulan Maret 2020 yaitu bangunan rumah selesai diakhir bulan Maret 2020 dan rumah sudah berwujud rumah layak huni dengan dilengkapi pintu, jendela, genteng, keramik serta sesuai dengan spesifikasi teknis yang telah diperjanjikan.
- Bahwa sebab tidak dapat menyelesaikan pembangunan rumah pada kavling II yang dibeli oleh saksi SINAR DANANDJAYA di Griya Lamper Asri yang berlokasi di Bancar ASRI II Kel. Lamper Tengah Kec. Semarang Timur Kota Semarang tersebut dikarenakan pada saat setelah awal pembayaran pertama sebesar Rp 435.000.000,00 tersebut Saksi dan saksi SINAR DANANDJAYA masih merundingkan gambar dan pengukuran sehingga untuk pembangunan dimulai pada awal bulan Februari 2020 sehingga tidak dapat selesai bulan Maret 2020 karena waktu sudah terlalu mepet sedangkan bangunan lebih besar serta untuk tukang banyak alasan dalam bekerja dan material tidak ready sepenuhnya.



- Bahwa Saksi (DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI) belum pernah memberikan kompensasi sebesar Rp 5.000.000,00 per bulan kepada Pihak I (saksi MARINA ANGGUN OLIVANI) karena dipertengahan jalan Saksi tidak sanggup membayar kompensasi tersebut karena terlalu berat.
- Bahwa pada bulan Maret 2020 untuk proses pembangunan rumah masih dalam tahap pondasi serta naik bata setinggi  $\pm 1 \text{ M}^2$  sehingga untuk spek pada saat itu belum terlihat secara utuh, Sedangkan untuk pembangunan rumah pada Kavling II tersebut selesai pada bulan Juni 2021.
- Bahwa pada bulan Februari 2021 saat itu dalam pembangunan rumah di kavling II yang dibeli saksi SINAR DANANDJAYA tersebut untuk pembangunan rumah sudah 70 % dan pada saat Tukang melakukan pemasangan Kusen Jendela dan Pintu tersebut tidak sesuai dengan spek (bahan terbuat dari Holo dengan warna Silver) sehingga Saksi SINAR DANANDJAYA saat itu minta di ganti dan kemudian Saksi mengganti sesuai dengan Spek untuk Kusen jendela pintu dengan bahan terbuat dari Alumunium warna Putih namun setelah Saksi ganti sesuai Spek untuk Kusen jendela dan pintu tersebut Saksi SINAR DANANDJAYA tidak mau melanjutkan pembayaran bilamana rumah tersebut sudah jadi.
- Selanjutnya setelah pembangunan rumah pada Kavling II di Perumahan Griya Lamper Asri yang berlokasi di Bancar ASRI II Kel. Lamper Tengah Kec. Semarang Timur Kota Semarang tersebut sudah selesai pembangunannya pada bulan Juni 2021 namun Saksi SINAR DANANDJAYA saat itu tidak mau membayar kekurangan serta tidak mau menempati karena mungkin sudah sangat kecewa dan tetap meminta uang pembayaran sebesar Rp 565.500.000,00 (lima ratus enam puluh lima juta lima ratus ribu rupiah).
- Bahwa sampai saat ini untuk proses pembangunan rumah pada kapling II Griya Lamper Asri yang berlokasi di Bancar ASRI II Kel. Lamper Tengah Kec. Semarang Timur Kota Semarang tersebut sudah selesai pembangunan rumahnya namun untuk saluran pembuangan air dan jalan belum jadi serta air artetis juga tidak ada serta untuk dinding pembatas juga belum ada.
- Bahwa untuk Sertifikat Hak Milik pada Kavling II Kavling II di Perumahan Griya Lamper Asri yang berlokasi di Bancar ASRI II Kel. Lamper Tengah

Halaman 37 dari 154 Putusan Nomor 82/Pid.B/2024/PN Smg



Kec. Semarang Timur Kota Semarang tersebut masih atas nama Sdr. SATINI sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 02652 dengan luasan 174 M<sup>2</sup> atas nama SATINI diterbitkan pada tanggal 7 Oktober 2020 pada Kantor BPN Kota Semarang.

- Bahwa saat ini untuk Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 02652 dengan luasan 174 M<sup>2</sup> atas nama SATINI diterbitkan pada tanggal 7 Oktober 2020 pada Kantor BPN Kota Semarang tersebut ada pada terdakwa I. AGUNG SETIYO WARDHANI dengan alamat Pusponjolo Barat raya No. 42 RT. 03 RW. 02 Kec. Semarang Barat Kota Semarang.
- Bahwa pada tanggal 25 Februari 2022 Saksi meminjam uang kepada terdakwa AGUNG SETIYO WARDHANI sebesar Rp 200.000.000,00 dengan maksud untuk perputaran pekerjaan sambil menunggu pembelian dari konsumen untuk Rumah yang berada pada kavling II Perumahan Griya Lamper Asri yang berlokasi di Bancar ASRI II Kel. Lamper Tengah Kec. Semarang Timur Kota Semarang sehingga saat itu Saksi diberi uang oleh terdakwa AGUNG SETIYO WARDHANI sebesar Rp 160.000.000,00 karena Rp 40.000.000,00 potongan bunga di awal dan saat itu sebagai jaminan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 02652 dengan luasan 174 M<sup>2</sup> atas nama SATINI diterbitkan pada tanggal 7 Oktober 2020 tersebut dalam jangka waktu pengembalian uang 2 (dua) sampai 3 (tiga) bulan akan tetapi apabila ada Konsumen/pembeli untuk rumah pada Kavling II tersebut terdakwa AGUNG membantu menjualkan dan ketika Kavling II tersebut laku maka dipotong dengan hutang Saksi tersebut dan sisanya akan dibayar ke Saksi SINAR DANANDJAYA.
- Bahwa awalnya Saksi kenal dengan Saksi ERLIE SUSILOWATI dengan alamat Apartemen Candiland Nomor Kamar 918A yang berlokasi di Jl.Siranda Kota Semarang yang mengaku sebagai Makelar pendanaan selanjutnya Saksi ERLIE mengenalkan Saksi dengan terdakwa AGUNG SETIYO WARDHANI pada tanggal 24 Januari 2022 dan saat itu Saksi bertemu dengan terdakwa AGUNG SETIYO WARDHANI di kantin Apartemen Candiland dan membahas terkait Saksi meminjam uang sebesar Rp 200.000.000,00 kepada terdakwa AGUNG SETIYO WARDHANI kemudian terdakwa AGUNG SETIYO WARDHANI mencari pendana dengan syarat jaminan Sertifikat Tanah yang berlokasi di Perum Griya Lamper dengan Nomor Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 02652 tersebut. Selanjutnya sekira sebulan dari pertemuan





dengan terdakwa AGUNG SETIYO WARDHANI di kantin Apartemen Candiland tersebut Saksi dihubungi oleh terdakwa AGUNG SETIYO WARDHANI melalui Whatsapp dan Pada tanggal 25 Februari 2022 Saksi diajak ketemuan oleh terdakwa AGUNG SETIYO WARDHANI di Kantor Notaris Hj. WIEKE DEWI SURYANDARI, S.H. dengan alamat Jl. Tlogasari Selatan Blok i-2 Kel. Kalicari, Kec. Pedurungan, Kota Semarang dengan syarat membawa Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 02652 dengan luasan 174 M<sup>2</sup> atas nama SATINI diterbitkan pada tanggal 7 Oktober 2020 tersebut, namun saat itu atas permintaan terdakwa AGUNG SETIYO WARDHANI bahwa Saksi tidak diijinkan masuk ke dalam kantor Notaris Hj. WIEKE DEWI SURYANDARI, S.H kemudian terdakwa AGUNG SETIYO WARDHANI dengan membawa Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 02652 dengan luasan 174 M<sup>2</sup> atas nama SATINI diterbitkan pada tanggal 7 Oktober 2020 tersebut masuk kedalam kantor Notaris Hj. WIEKE DEWI SURYANDARI.

- Bahwa berkaitan Saksi tidak diijinkan masuk oleh terdakwa AGUNG SETIYO WARDHANI ke kantor Notaris tersebut saat itu Saksi menunggu didalam mobil dan Saksi tidak mengetahui terkait proses yang dilakukan oleh terdakwa AGUNG SETIYO WARDHANI didalam kantor Notaris Hj. WIEKE DEWI SURYANDARI kemudian kira-kira 1 (satu) jam Saksi menunggu di depan kantor Notaris Hj. WIEKE DEWI SURYANDARI kemudian Saksi mendapat kabar dari terdakwa AGUNG SETIYO WARDHANI via telp dan meminta Saksi untuk keluar dari area halaman yang berdekatan dengan kantor Notaris Hj. WIEKE DEWI SURYANDARI.
- Bahwa sekira habis adzan maghrib Saksi menghubungi terdakwa AGUNG SETIYO WARDHANI dengan maksud menanyakan uang sebesar Rp 200.000.000,00 yang akan dipinjamkan kepada Saksi oleh terdakwa AGUNG SETIYO WARDHANI selanjutnya Saksi diminta menunggu oleh terdakwa AGUNG SETIYO WARDHANI di Jl. Supriyadi Kota Semarang namun selang 45 (empat puluh lima) menit Saksi menunggu tersebut, Saksi mendapat kabar dari terdakwa AGUNG SETIYO WARDHANI untuk ketemuan di POM Bensin yang berlokasi di Jl. Kaligarang Kota Semarang dan saat itu Saksi bertemu terdakwa AGUNG SETIYO WARDHANI dan saat itu Saksi diberikan uang sebesar Rp 160.000.000,00 dari pinjaman Saksi sebesar Rp 200.000.000,00 karena ada potongan bunga diawal sebesar 20 % atau



sebesar Rp 40.000.000,00 oleh terdakwa AGUNG SETIYO WARDHANI namun berkaitan Saksi memiliki tanggungan hutang pada Sdr. ALFONSO (Bosnya Saksi ERLIE) sebesar Rp 110.000.000,00 maka saat itu terdakwa AGUNG SETIYO WARDHANI langsung memotong Rp 110.000.000,00 sehingga saat itu uang Saksi terima Cash sebesar Rp 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), kemudian saat Saksi menerima uang tersebut Saksi tidak diberikan Kwitansi dan saat itu juga Saksi menanyakan terkait dengan isi Perjanjian namun terdakwa AGUNG SETIYO WARDHANI menyampaikan hanya meyakinkan Saksi untuk sertifikat tersebut aman dan Saksi tidak diperlihatkan isi dari Perjanjian tersebut.

- Bahwa sepengetahuan Saksi tidak ada perikatan antara Saksi dengan terdakwa AGUNG SETIYO WARDHANI berkaitan saat itu Saksi tidak diijinkan masuk ke dalam kantor Notaris Hj. WIEKE DEWI SURYANDARI, S.H. serta saat Saksi menerima uang sebesar Rp 160.000.000,00 (seratus enam puluh juta rupiah) tersebut Saksi tidak diberikan Kwitansi tanda terima serta saat Saksi menanyakan isi perjanjian namun terdakwa AGUNG SETIYO WARDHANI hanya berkata meyakinkan Saksi untuk sertifikat aman serta Saksi tidak diperlihatkan isi perjanjian.
- Bahwa maksud dan tujuan Saksi meminjam uang kepada terdakwa AGUNG SETIYO WARDHANI karena untuk perputaran pekerjaan serta membayar hutang Saksi kepada Sdr. ALFONSO yang merupakan Bos dari Saksi ERLIE sebesar Rp 110.000.000,00 (seratus sepuluh juta rupiah).
- Bahwa maksud dan tujuan Saksi meminjam uang kepada terdakwa AGUNG SETIYO WARDHANI karena untuk perputaran pekerjaan serta membayar hutang Saksi kepada Sdr. ALFONSO yang merupakan Bos dari Saksi ERLIE sebesar Rp 110.000.000,00 (seratus sepuluh juta rupiah).
- Bahwa pada saat Saksi menerima uang sebesar Rp 160.000.000,00 dari pinjaman Saksi sebesar Rp 200.000.000,00 karena ada potongan bunga diawal sebesar 20 % atau sebesar Rp 40.000.000,00 oleh terdakwa AGUNG SETIYO WARDHANI namun berkaitan Saksi memiliki tanggungan hutang pada Sdr. ALFONSO (Bosnya Sdr. ERLIE) sebesar Rp 110.000.000,00 maka saat itu terdakwa AGUNG SETIYO WARDHANI langsung memotong Rp 110.000.000,00 sehingga saat itu



uang Saksi terima secara Cash sebesar Rp 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dan tidak ada tanda terima.

- Bahwa tidak ada perjanjian tertulis namun terdapat perjanjian secara lisan untuk pengembalian pinjaman Saksi sebesar Rp 200.000.000,00 yang telah dipotong bunga diawal sebesar Rp 40.000.000,00 dan dipotong tanggungan hutang Saksi pada Sdr. ALFONSO (Bosnya Sdri. ERLIE) sebesar Rp 110.000.000,00 sehingga saat itu uang Saksi terima secara Cash sebesar Rp 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dan dalam tempo pengembalian hutang paling lama 2 (dua) atau 3 (tiga) bulan atau dibulan Juni 2022.
- Bahwa pada bulan Maret 2022 terdakwa AGUNG SETIYO WARDHANI menyampaikan pada Saksi bahwa terdapat pembeli rumah di pada kavling II sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 02652 tersebut dan saat itu Saksi sepakat harga jual rumah dengan harga Rp 750.000.000,00 (harus cash) serta menerima bersih dari penjualan rumah tersebut dari terdakwa AGUNG SETIYO WARDHANI sebesar Rp 550.000.000,00.
- Bahwa Kemudian pada tanggal 30 Maret 2022 tersebut terdakwa AGUNG SETIYO WARDHANI menyampaikan pada Saksi untuk Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 02652 tersebut mau ditebus sama pembelinya (pembeli dari terdakwa AGUNG SETIYO WARDHANI) dan saat itu Saksi menyampaikan segera dibayar dan segera membayar ke Saksi sebesar Rp 550.000.000,00 dengan maksud untuk mengembalikan uang konsumen Saksi a.n. SINAR DANANDJAYA.
- Bahwa kemudian pada bulan April 2022 Saksi ke kantor Direskrimsus dan bertemu dengan Penyidik dan saat itu Saksi menyampaikan apabila ada pembeli tapi belum dilunasi.
- Bahwa pada tanggal 17 Mei 2022 marketing Saksi atas nama Sdr. FERRY bahwa rumah tersebut ada yang menempati tanpa seijin dan sepengetahuan Saksi, selanjutnya Saksi konfirmasi ke terdakwa AGUNG SETIYO WARDHANI dan Saksi mendapat penjelasan dari terdakwa AGUNG bahwa yang menempati adalah Saudaranya pendana dan saat itu saksi tidak terima berkaitan urusan keuangan/pembayaran belum selesai selanjutnya pada tanggal 17 Mei 2022 Saksi sampaikan ke terdakwa AGUNG SETIYO WARDHANI untuk membatalkan jual beli dan untuk uang sebesar Rp 200.000.000,00 Saksi kembalikan dan saat itu terdakwa AGUNG SETIYO WARDHANI bilang "kalo orange



tersinggung, ready 200jutanya mas” Saksi bilang ready”. Dan saat itu terdakwa AGUNG SETIYO WARDHANI meyakinkan Saksi bahwa akan segera diselesaikan, namun ternyata Saksi selalu dibohongi oleh terdakwa AGUNG SETIYO WARDHANI dengan janji-janji dari bulan Maret 2022 sampai dengan bulan Juli 2022.

- Bahwa Saksi baru mengetahui untuk Kavling II di perumahan Griya Lamper Asri sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 02652 tersebut tersebut ternyata telah dijual oleh terdakwa AGUNG SETIYO WARDHANI kepada orang yang tidak Saksi kenal berkaitan Saksi menghubungi telepon terdakwa AGUNG SETIYO WARDHANI tersebut sudah tidak bisa dihubungi serta sudah di SOMASI oleh Pengacara Saksi namun tidak pernah dibalas dan tidak ada itikad baik dari terdakwa AGUNG SETIYO WARDHANI.
- Bahwa dalam meminjam dan menjaminkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 02652 tersebut kepada terdakwa AGUNG SETIYO WARDHANI tersebut tidak ada yang menyaksikan namun saat pengambilan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 02652 dengan luasan 174 M<sup>2</sup> atas nama SATINI diterbitkan pada tanggal 7 Oktober 2020 tersebut yang telah Saksi agunkan di Sdr. ALFONSO tersebut Saksi mengambil dengan terdakwa AGUNG SETIYO WARDHANI di bank Danamon Kota Semarang yang beralamat di Jln Pemuda Kota Semarang.
- Bahwa yang memiliki Hak terhadap Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 02652 dengan luasan 174 M<sup>2</sup> atas nama SATINI diterbitkan pada tanggal 7 Oktober 2020 tersebut adalah Saksi dan Saksi SINAR DANANDJAYA.
- Bahwa pada saat Saksi menjaminkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 02652 dengan luasan 174 M<sup>2</sup> atas nama SATINI tersebut Saksi tidak meminta persetujuan kepada Saksi SINAR DANANDJAYA dan hal tersebut tidak Saksi lakukan berkaitan sudah berkali-kali melakukan mediasi dan Saksi SINAR DANANDJAYA memasrahkan kepada Saksi dalam penjualan rumah pada kavling II perum Griya Lamper Asri dan apabila rumah tersebut terjual maka Saksi mengembalikan uang yang telah Saksi SINAR DANANDJAYA bayarkan kepada Saksi sebesar Rp 565.000.000,00 (lima ratus enam puluh lima juta rupiah), sehingga Saksi tidak perlu mendapat ijin ketika Saksi menjaminkan dan juga menjual rumah kepada dari Saksi SINAR DANANDJAYA.



- Bahwa Saksi tidak meminta persetujuan dari Saksi SINAR DANANDJAYA dalam hal menjaminkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 02652 tersebut berkaitan Saksi SINAR DANANDJAYA belum membayar sepenuhnya dan masih ada kekurangan sebesar Rp 305.000.000,00 (tiga ratus lima juta rupiah) sehingga belum ada hak sepenuhnya terhadap Kavling II sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 02652 dengan luasan 174 M<sup>2</sup> atas nama SATINI diterbitkan pada tanggal 7 Oktober 2020 tersebut.
- Bahwa uang yang Saksi terima tersebut tidak Saksi berikan kepada Saksi SINAR DANANDJAYA berkaitan uang tersebut Saksi gunakan sebagai perputaran pekerjaan dan keperluan pribadi.
- Bahwa Sepengetahuan Saksi rumah pada kavling II pada perumahan Griya Lamper Asri yang berlokasi di Gang Bancar Asri II Kelurahan Lamper Tengah Kec. Semarang Timur Kota Semarang tersebut terdapat penghuninya namun Saksi tidak kenal siapa orangnya.
- Bahwa uang sebesar Rp 5.000.000,00 (lima juta rupiah) yang telah Saksi terima dari Saksi SINAR DANANDJAYA pada tanggal 23 November 2019 tersebut Saksi gunakan untuk tambahan pembayaran tanah milik ibu SATINI melalui transfer Bank Mandiri dengan No. Rek. 1360017754398 a.n. DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI (Saksi sendiri) ke Rekening Bank BCA dengan Nomor 4620535805 sebesar Rp 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).
- Bahwa uang yang telah dibayarkan oleh Saksi SINAR DANANDJAYA sebesar Rp 435.000.000,00 melalui Rekening dengan No. Rek. 1360008056944 a.n. Sdri. MADIYANA HERAWATI tersebut sudah Saksi terima namun tidak semuanya tetapi bertahap dan uang tersebut Saksi gunakan untuk pembangunan pada kavling yang dibeli Saksi SINAR DANANDJAYA serta pembayaran lahan, namun perinciannya Saksi belum bisa menjelaskan secara riil berkaitan harus membuka Rekening Koran dahulu.
- Bahwa uang yang telah dibayarkan Saksi SINAR DANANDJAYA sebesar Rp 130.500.000,00 melalui transfer ke Rekening Bank Mandiri dengan No. Rek. 1360017754398 a.n. DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI (saudara sendiri) tersebut telah Saksi terima dan Saksi gunakan untuk pembangunan Kavling Saksi SINAR DANANDJAYA serta juga sebagian untuk pembayaran lahan milik Sdr. SATINI dari nilai Rp739.000.000,00 yang Saksi bagi menjadi 3 (tiga) Kavling dengan total harga per Kavling



bila dibagi 3 (tiga) adalah Rp 246.000.000,00 (dua ratus empat puluh enam juta rupiah) sedangkan bagian tanah SHM yang sudah Saksi pecah Sertifikat dengan luasan 85 m<sup>2</sup> dan 175 m<sup>2</sup> dan untuk Kavling dengan luasan 175 m<sup>2</sup> itu adalah 2 Kavling jadi 1 dengan total Rp 493.000.000,00 (empat ratus sembilan puluh juta rupiah) namun secara rinci Saksi tidak dapat menjelaskan karena lupa.

- Bahwa pada saat Saksi menjaminkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 02652 dengan luasan 174 M<sup>2</sup> atas nama SATINI tersebut kepada Sdr. ALFONSO tidak ada perjanjian secara tertulis serta jatuh tempo pembayaran serta hanya perjanjian lisan karena dulu Sdr. ALFONSO merupakan Investor Saksi sendiri.
- Bahwa benar Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 02652 dengan luasan 174 M<sup>2</sup> atas nama SATINI tersebut sudah Saksi ambil kembali dari Sdr. ALFONSO dengan Saksi membayar uang sebesar Rp 110.000.000,00 (seratus sepuluh juta rupiah) pada bulan Februari 2022 pada Saksi Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 02652 dengan luasan 174 M<sup>2</sup> atas nama SATINI tersebut akan Saksi jaminkan kepada Sdr. AGUNG SETIYO WARDHANI dengan uang sejumlah Rp 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah).
- Bahwa pada tanggal 25 bulan Februari 2022 telah terjadi perikatan Jual Beli di Kantor Notaris Hj. WIEKE DEWI SURYANDARI, S.H. yang berkantor di Jl. Tlogasari Selatan Blok i-2 Kel. Kalicari, Kec. Pedurungan, Kota Semarang dengan menghadirkan Sdr. SRI SUMARSIH dan Sdr. JOKO OETOMO yang berperan seolah-olah menjadi atas nama Sertifikat yaitu Sdr. SATINI dan Sdr. AHMADI serta menghadapkan/memperlihatkan KTP Palsu a.n. SATINI dan AHMADI. Pada saat itu terdakwa AGUNG menyampaikan kepada saksi jika perjanjian pinjaman dapat terlaksana jika saksi menghadirkan atas nama SHM, akan tetapi karena an SHM sudah tidak mau berurusan lagi dengan saksi dan juga SHM tersebut sudah saksi bel dengan lunas lalu saksi menyampaikan hal tersebut kepada terdakwa AGUNG, kemudian terdakwa AGUNG meminta saksi untuk mencari orang yang berpura-pura seolah-olah atas nama sertifikat, sedangkan terkait dokumen lain nya terdakwa AGUNG yang menyiapkan nya.
- Bahwa Sebelum terjadi proses perikatan Jual Beli obyek berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 02652 dengan luasan 174 M<sup>2</sup> atas nama SATINI tersebut yang dilakukan oleh terdakwa AGUNG SETIYO





WARDHANI bersama-sama dengan terdakwa LATIFAH pada tanggal 25 Februari 2022 tersebut Saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI bekerja dengan terdakwa AGUNG SETIYO WARDHANI telah menghadirkan Saksi SRI SUMARSIH dan Saksi DJOKO UTOMO yang berperan seolah-olah menjadi Saksi SATINI dan Saksi AHMADI yang mana Saksi SRI SUMARSIH dan Saksi DJOKO UTOMO tersebut merupakan Budhe dan pakde dari Saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI sendiri berkaitan Saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI tidak dapat menghadirkan Saksi SATINI dan Saksi AHMADI selaku atas nama Sertifikat.

- Bahwa Pada tanggal 25 Februari 2022 saat proses perikatan Jual Beli obyek berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 02652 dengan luasan 174 M<sup>2</sup> atas nama SATINI tersebut yang dilakukan oleh terdakwa AGUNG SETIYO WARDHANI bersama-sama dengan terdakwa LATIFAH telah terdapat KTP a.n. SATINI dan AHMADI yang mana ke-2 (kedua) KTP tersebut merupakan KTP Palsu yang telah dibuat oleh terdakwa AGUNG SETIYO WARDHANI sepengetahuan oleh Saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI berkaitan sebelum pembuatan ke-2 (kedua) KTP tersebut Saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI telah mengirimkan Foto KTP a.n. SATINI dan AHMADI ke Whatsapp terdakwa AGUNG SETIYO WARDHANI berikut dengan foto dari saksi Sri Sumarsih dan saksi Djoko.
- Bahwa pada tanggal 25 Februari 2022 tersebut Saksi tidak menerima uang semuanya ( sebesar Rp 200.000.000,00 ) dan yang Saksi terima dari terdakwa AGUNG SETIYO WARDHANI tersebut uang sebesar Rp 50.000.000,00 karena dipotong utang Saksi kepada Sdr. ALFONSO sebesar Rp 110.000.000,00 (seratus sepuluh juta rupiah) serta ada potongan 20 % didepan apabila dinominalkan sebesar Rp 40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah).
- Bahwa uang yang Saksi terima secara Cash atau tunai dari terdakwa AGUNG SETIYO WARDHANI sebesar Rp 50.000.000,00 dari total sebesar Rp 200.000.000,00 tersebut Saksi pergunakan untuk keperluan pribadi berupa menebus mobil jenis Brio yang Saksi gadaikan di teman Saksi ke teman di daerah Mranggen tapi Saksi lupa nama dan tidak memiliki nomor teleponnya.
- Bahwa Saksi tidak memberikan uang fee/bonus kepada terdakwa AGUNG SETIYO WARDHANI berkaitan terdakwa AGUNG SETIYO



WARDHANI saat itu menyampaikan tidak usah kasih aku apa-apa dan mungkin karena sudah mendapatkan fee dari pihak pendana yang menerima jaminan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 02652 dengan luasan 174 M<sup>2</sup> atas nama SATINI tersebut.

- Bahwa awalnya Saksi tidak mengetahui untuk Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 02652 dengan luasan 174 M<sup>2</sup> atas nama SATINI tersebut telah dijual oleh terdakwa AGUNG WARDHANI dan Saksi baru mengetahui pada tanggal 28 Juli 2022 pada saat Saksi ke Lokasi karena Saksi mendapat info dari Sdr. FERRY (Marketing Freelance) bahwa rumah tersebut sudah ada penghuninya sehingga Saksi langsung mengecek lokasi dengan maksud mempertanyakan status rumah dan baru Saksi ketahui apabila rumah tersebut sudah dijual dan telah dibalik nama.
- Bahwa Saksi mengetahui pada tanggal 25 Februari 2022 sebelum terjadinya proses akad jual beli di Notaris Ibu WIEKE DEWI SURYANDARI tersebut telah menghadirkan 2 (dua) orang yang berperan menjadi Ibu SATINI adalah Saksi SRI yang merupakan Budhe Saksi sendiri sedangkan yang berperan menjadi Bapak AHMADI adalah Saksi JOKO yang merupakan Om Saksi sendiri namun sepengetahuan Saksi tersebut bukan untuk proses jual beli melainkan Jaminan Sertifikat yang telah sebelumnya Saksi sampaikan kepada terdakwa AGUNG SETIYO WARDHANI.
- Bahwa untuk 2 (dua) KTP tersebut Saksi tidak mengetahui karena yang mengatur semua adalah terdakwa AGUNG SETIYO WARDHANI dan tahunya Saksi dapat uang dari menjaminkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 02652 dengan luasan 174 M<sup>2</sup> atas nama SATINI tersebut untuk perputaran uang.
- Bahwa Saksi tidak mengetahui terkait dengan proses pembuatan KTP tersebut karena semua yang mengatur adalah terdakwa AGUNG semua dan tugas Saksi hanya menghadirkan Ibu SRI dan Pak JOKO seolah-olah menjadi atas nama Sertifikat (SATINI dan AHMADI).
- Bahwa dengan adanya menghadirkan Ibu SRI dan Pak JOKO seolah-olah menjadi atas nama Sertifikat (SATINI dan AHMADI) tersebut pastinya diminta oleh Notaris untuk menunjukkan KTP, akan tetapi semuanya yang mengatur adalah terdakwa AGUNG SETIYO WARDHANI dan dalam pikiran saat itu proses penjaminan berjalan lancar dan Saksi mendapatkan uang pinjaman.



- Bahwa saat terjadi proses Akad jual beli pada tanggal 25 Februari 2022 di kantor Notaris Ibu WIEKE DEWI SURYANDARI terkait dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 02652 dengan luasan 174 M<sup>2</sup> atas nama SATINI tersebut untuk posisi Saksi berada di mobil dengan jarak  $\pm$  30 Meter dari Kantor Notaris tersebut.
- Bahwa terkait Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 02652 dengan luasan 174 m<sup>2</sup> atas nama SATINI diterbitkan pada tanggal 7 Oktober 2020 pada kantor BPN Kota Semarang ada pada terdakwa AGUNG SETIYOWARDHANI pada saat adanya transaksi di kantor Notaris WIEKE yang berada di Tlogosari yang awalnya pada Tahun 2001 sertifikat tersebut saksi jaminkan kepada saksi ALFONSO yang kemudian oleh saksi ALFONSO disimpan di Bank Danamon Pemuda Kota Semarang yang selanjutnya di bulan Februari 2022 saksi dan terdakwa AGUNG mengambil sertifikat yang kemudian diserahkan oleh saksi ALFONSO kepada saksi sendiri di bank Danamon. Selanjutnya saat itu juga saksi serahkan kepada terdakwa AGUNG dikarenakan akan diserahkan sebagai jaminan kepada pemberi dana pinjaman, sehingga saksi mengikutinya dan yang melihat dan mengetahui pada saat saksi menyerahkan sertifikat tersebut adalah saksi JOKO UTOMO yang berada satu mobil dengan saksi DIMAS.
- Bahwa terkait dengan SHM No. 02652 dengan luasan 174 m<sup>2</sup> atas nama SATINI diterbitkan pada tanggal 7 oktober 2020 pada kantor BPN Kota Semarang ada pada terdakwa AGUNG sekitar bulan Februari 2022 pada saat adanya transaksi di kantor Notaris WIEKE yang berada di tlogosari dan lokasinya di sekitar kantor Notaris tersebut. Saat itu saksi berikan kepada terdakwa AGUNG sebagaimana hal yang yang disampaikan oleh terdakwa AGUNG bahwa akan diserahkan sebagai jaminan kepada pemberi dana pinjaman, sehingga saksi mengikutinya.
- Bahwa pada saat saksi menjaminkan SHM No. 02652 dengan luasan 174 m<sup>2</sup> atas nama SATINI kepada saksi ALFONSO, dan menjaminkan Sertifikat kepada terdakwa AGUNG tersebut saksi tanpa meminta ijin kepada saksi SINAR karena menurut saksi, saksi SINAR belum membayarkan secara lunas sehingga sertifikat tersebut saksi masih berhak untuk dapat menggunakan nya sebagai jaminan kepada pihak manapun tanpa adanya persetujuan dari saksi SINAR.
- Bahwa pada saat proses perikatan akad jual beli pada tanggal 25 Februari 2022 di kantor Notaris WIEKE terkait dengan SHM No. 02652

Halaman 47 dari 154 Putusan Nomor 82/Pid.B/2024/PN Smg



dengan luasan 174 m2 atas nama SATINI tersebut, saksi diperintahkan oleh terdakwa AGUNG untuk tetap berada di dalam mobil dan tidak diperkenankan mengikuti kegiatan tersebut, karena pada saat itu terdakwa AGUNG menjelaskan bahwa sebagai pemberi dana pinjaman dengan saksi saling mengenal dan dikhawatirkan oleh terdakwa AGUNG transaksi penjaminan atau proses di Notaris tersebut akan batal dan tidak mendapatkan dana sesuai dengan yang direncanakan sebelumnya. Bahkan setelah selesai proses di notaris yang dilakukan oleh terdakwa AGUNG, saksi sempat meminta salinan perjanjian pinjaman, akan tetapi tidak diberikan dengan alasan bahwa hal tersebut tidak perlu dikarenakan hanya pinjaman sementara. Dan saat itu saksi juga menanyakan kembali kepada terdakwa AGUNG dengan mengatakan “mas, ini ngga mbok jual to ? “dan dijawab oleh terdakwa AGUNG “ndak mungkin ku jual to mas, moso ku yo tegel”. Hal tersebut saksi lakukan untuk memastikan kembali bahwa transaksi hanya pinjaman saja.

- Bahwa setelah mengetahui kejadian nya kemudian saksi sempat mendatangi notaris WIEKE dan pada saat saksi berada di notaris WIEKE untuk menanyakan terkait kebenaran nya kemudian saksi WIEKE menghubungi terdakwa AGUNG melalui telepon dan di loudspeaker di depan saksi yang isinya saksi WIEKE menanyakan terkait dengan status kepemilikan rumah kepada terdakwa AGUNG kemudian dijawab oleh terdakwa AGUNG bahwa rumah tersebut benar milik saksi DIMAS dan juga ditanyakan kepada terdakwa AGUNG mengapa terdakwa AGUNG menjual rumah tersebut, dan pada saat itu terdakwa AGUNG menyampaikan jika terdakwa AGUNG bersedia bertanggung jawabkan nya bersama dengan terdakwa LATIFAH.
- Bahwa pada saat saksi meminta tolong kepada terdakwa AGUNG untuk dicarikan pinjaman jaman dengan jaminan SHM No. 02652 tersebut saksi juga menyampaikan kepada terdakwa AGUNG untuk membantu menjualkan dan ketika tanah kavling II tersebut laku maka dipotong dengan sisa hutang saksi kepada terdakwa AGUNG, dan maksud dari perkataan saksi tersebut kepada terdakwa AGUNG adalah untuk membantu menjualkan dan ketika tanah kavling II tersebut laku maka dipotong dengan sisa hutang saksi kepada terdakwa AGUNG dan saksi hanya meminta terdakwa AGUNG untuk mencari pembeli (memasarkan saja) dan dengan maksud bahwa terdakwa AGUNG tidak



dapat untuk menjual secara langsung atau memindah alihkan tanah kavling II tersebut kepada pihak lain tanpa seijin dari saksi.

- Bahwa saksi tidak memperbolehkan terdakwa AGUNG untuk menjual tanah kavling II tersebut jika ada pembeli, namun jika ada pembeli untuk dipertemukan kepada saksi langsung karena tanah kavling tersebut adalah milik saksi.
- Bahwa setelah adanya perikatan jual beli yang dilakukan oleh terdakwa AGUNG dengan terdakwa LATIFAH dan saksi DIAN HANDAYANI pada tanggal 25 februari 2022 tersebut, terdakwa AGUNG tidak pernah menceritakan/ memberitahukan kepada saksi terkait jual beli tanah kavling tersebut. Namun sekitar 2 bulan setelah perikatan jual beli dilaksanakan saksi mendapatkan kabar dari marketing yaitu sdr. FERRY bahwa rumah ada yang menempati dan saksi melakukan pengecekan di lokasi untuk mencari informasi dari orang yang menempati, dan mendapatkan informasi bahwa rumah tersebut dibeli dari terdakwa LATIFAH. Sehingga pengertian saksi saat itu rumah telah dijual oleh terdakwa AGUNG tanpa sepengetahuan saksi.
- Bahwa dalam hal ini perlu diperjelas jika saksi hanya berniat menjaminkan SHM No. 02652 miliknya dan tidak ada niatan atau maksud untuk menjual tanah kavling II tersebut melalui terdakwa AGUNG melainkan hanya meminta bantuan dari terdakwa AGUNG untuk memasarkan saja.
- Bahwa berkaitan dengan kesepakatan saksi dengan terdakwa AGUNG terkait dengan penjualan rumah pada kavling II tersebut tidak terlaksana dan niatan awal saksi hanyalah menjaminkan sertifikat tersebut sebesar Rp 200.000.000,00 (Dua ratus juta rupiah), namun dalam hal ini terdakwa AGUNG telah menipu saksi dengan menjual rumah tersebut kepada saksi DIAN sebesar Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) tanpa sepengetahuan dan seijin dari saksi.
- Bahwa terkait dengan penjualan yang dilakukan oleh terdakwa AGUNG tanpa sepengetahuan saksi tersebut, saksi mengalami kerugian sebesar Rp 550.000.000,00 (lima ratus lima puluh juta rupiah) dari harga kesepakatan antara saksi dengan terdakwa AGUNG sebelumnya Rp 750.000.000,00 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) berkaitan dengan saksi telah diberikan uang sebesar Rp 200.000.000,00 (Dua ratus juta rupiah) oleh terdakwa AGUNG atas penjaminan sertifikat. Namun



faktanya obyek rumah tersebut sudah dijual dengan harga Rp 500.000.000,00 tanpa sepengetahuan saksi.

- Bahwa saksi membenarkan barang bukti yang diperlihatkan Majelis Hakim di persidangan
- Terhadap keterangan saksi, *Terdakwa I. Agung Setiyo Wardhani: membenarkan keterangan saksi.*

**4. Saksi SATINI BINTI Alm. MARLAN** dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa sebelumnya Saksi pernah diperiksa oleh Penyidik dan memberikan keterangan yang tertulis didalam BAP yang sudah Saksi baca dan tanda tangani;
- Bahwa saksi tidak mengenal saksi SINAR DANANDJAYA, saksi MARINA ANGGUN OLIVANI, terdakwa AGUNG SETIYO WARDHANI, terdakwa LATIFAH dan saksi DIAN HANDAYANI, saksi WIEKE DEWI SURYANDARI dalam hal apapun.
- Bahwa terhadap saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI mengetahui dan mengenal, yaitu seseorang yang telah membeli tanah/lahan milik saksi SATINI dan milik Sdri. RATINI (ALM). Yang berlokasi di Jl. Bancar Asri I Kel. Lamper Tengah Kec. Semarang Selatan Kota Semarang, dengan luasan keseluruhan 302 m2 atas nama saksi SATINI dan untuk Sdr. RATINI seluas 296 m2.
- Bahwa tanah tersebut di wariskan pada tahun 1992 dengan pembagian 4 (empat) petak tanah yaitu Sdr. MARLAN (alm), Sdr. HARTINI, Sdri. RATINI (alm) dan Saksi SATINI. Akan tetapi untuk tanah Sdr. MARLAN (alm) dan Sdr. HARTINI telah dijual terlebih dahulu dan bukan kepada saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS.
- Bahwa pada Tahun 2010 Sdr. RATINI meninggal dunia sehingga tanah seluas 296 m2 diwariskan kepada Saudarinya yaitu Sdri. SUMARTI, Sdri. RATIJAH, Saksi SATINI, Sdri. HARTINI. Tanah tersebut pada Tahun 2019 dipasrahkan untuk dijual oleh Sdr. RIDWAN (anak Saksi SATINI) dikarenakan dari semua pihak menghendaki untuk tidak memakai lahan tersebut, dan hasilnya disepakati untuk dibagi rata. Yang kemudian dibeli oleh saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI, tetapi untuk harganya Saksi SATINI tidak mengetahui, dikarenakan yang melakukan adalah Sdr. RIDWAN.
- Bahwa maksud dan tujuan Saksi DIMAS membeli tanah tersebut Saksi SATINI tidak mengetahui.





- Bahwa Sertifikat Tanah atas nama Saksi SATINI yaitu Nomor 884 tanggal 9 Februari tahun 1993 bahwa sertifikat yang asli telah diserahkan kepada saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI karena telah lunas pembayarannya. Sedangkan untuk Sertifikat atas nama Sdri. RATINI (ALMARHUM) dengan Nomor Sertifikat 886 tanggal 9 Februari 1993 dan sertifikat yang asli masih dibawa oleh Saksi SATINI karena belum Lunas pembayarannya.
- Bahwa terkait pembangunan bangunan berupa rumah di Jl. Bancar Asri II Kel. Lamper Tengah Kec. Semarang Selatan Kota Semarang dan yang lebih mengetahui adalah Sdr. RIDWAN. Begitu juga terkait dengan hal yang terjadi pada hari Jumat tanggal 25 Februari 2022 sekira 16.30 WIB telah dilaksanakan proses perikatan Akta Jual Beli tanah dan bangunan yang menjadi obyek jual beli dengan SHM nomor 02652 dengan luasan 174 M<sup>2</sup> atas nama SATINI yang terletak di Lamper di kantor Notaris Hj. WIEKE DEWI SURYANDARI, S.H. yang berkantor di Jl. Tlogasari Selatan Blok i-2 Kel. Kalicari, Kec. Pedurungan, Kota Semarang. Dan dalam proses perikatan tersebut telah dihadiri terdakwa LATIFAH, Saksi DIAN HANDAYANI, terdakwa AGUNG SETIYO WARDHANI, serta 2 (dua) orang yang mengaku atas nama Sertifikat yaitu Ibu SATINI dan Pak AHMADI, namun dalam hal ini Saksi SATINI tidak mengetahui sama sekali dan tidak pernah hadir dalam akad jual beli tersebut. Pada tanggal 25 Februari 2022 tersebut Saksi SATINI menerangkan bahwa dirinya berada di rumah yang beralamat Pedurungan Kidul RT004/RW001 Kel. Pedurungan Kidul Kec. Pedurungan Kota Semarang sedangkan suami (Saksi AHMADI) pergi bekerja.
- Bahwa ditegaskan juga, untuk Saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI atau terdakwa AGUNG SETIYO WARDHANI ataupun orang lain pada tanggal 25 Februari 2022 ataupun sebelum tanggal 25 Februari 2022 tersebut. Tidak pernah meminta KTP a.n. milik Saksi SATINI serta KTP milik suami (Saksi AHMADI) untuk keperluan persyaratan perikatan Akta Jual Beli di Notaris WIEKE DEWI SURYANDARI.
- Bahwa setelah Saksi SATINI diperlihatkan foto-foto pada tanggal 25 Februari 2022 saat proses akad jual beli tanah dan bangunan yang menjadi obyek jual beli dengan SHM nomor 02652 dengan luasan 174 M<sup>2</sup> atas nama SATINI di Notaris Hj. WIEKE DEWI SURYANDARI, S.H., termasuk foto KTP atas nama AHMADI dengan Nomor NIK



3374062501580004 dan foto KTP a.n. SATINI dengan Nomor NIK 3374064405620005 sebagaimana Foto. Saksi SATINI tidak mengetahui dan mengenal terkait dengan wajah siapa saja yang didalam foto tersebut, serta untuk yang melakukan atau yang bertanda tangan didalam foto tersebut bukan Saksi SATINI ataupun Saksi AHMADI. Dan kedua foto KTP atas nama AHMADI dengan Nomor NIK 3374062501580004 dan foto KTP a.n. SATINI dengan Nomor NIK 3374064405620005 tersebut dikatakan Saksi SATINI, bahwa untuk foto yang tertempel dalam 2 (dua) KTP tersebut bukan merupakan Fotonya (saksi SATINI) dan bukan Foto suaminya yaitu Saksi AHMADI. Namun untuk nomor NIK dan nama serta tempat tanggal lahir dan juga alamat sama pada kedua KTP tersebut sehingga menurut Saksi untuk ke-2 (dua) KTP tersebut Palsu.

- Bahwa terkait dengan Akta Pengikatan Jual Beli dengan Nomor 06 tanggal 25 Februari 2022 dan Akta Kuasa Jual No 07 tanggal 25 Februari 2022 yang disetujui dan ditanda tangani oleh para pihak yaitu seseorang yang mengaku sebagai Ibu SATINI, Pak AHMADI, Saksi DIAN HANDAYANI dan ditanda tangani Notaris WIEKE DEWI SURYANDARI dibagian paling bawah tersebut, untuk tanda tangan yang dibubuhkan didalamnya bukan merupakan tanda tangan Saksi SATINI dan suami (saksi AHMADI), dan menurut Saksi SATINI untuk tanda tangan tersebut Palsu.
  - Bahwa hal tersebut didukung dengan adanya bukti berupa foto KTP milik Saksi SATINI dan Suami (saksi AHMADI) serta foto wajah maupun foto specimen tanda tangan keduanya;
  - Bahwa dengan adanya pemalsuan terhadap KTP a.n. SATINI dan KTP a.n. AHMADI serta Pemalsuan secara fisik terhadap Saksi SATINI dan suami (saksi AHMADI) tersebut, Saksi SATINI merasa tidak setuju serta keberatan terhadap perbuatan pemalsuan tersebut. Dan berharap pelaku dapat dihukum sesuai dengan undang-undang yang berlaku di Negara Kesatuan RI.
  - Bahwa saksi membenarkan barang bukti yang diperlihatkan Majelis Hakim di persidangan
  - Terhadap keterangan saksi, Para Terdakwa membenarkannya ;
- 5. Saksi ACHMADI BIN (Alm) MAT SALIKUN** dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:



- Bahwa sebelumnya Saksi pernah diperiksa oleh Penyidik dan memberikan keterangan yang tertulis didalam BAP yang sudah Saksi baca dan tanda tangani;
- Bahwa Saksi tidak mengenal Saksi SINAR DANANDJAYA, terdakwa LATIFAH, Saksi EKA YUDHI, serta dengan terdakwa AGUNG SETIYOWARDHANI. Namun Saksi mengenal Saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS sekira tahun 2019 waktu datang kerumah Saksi dan berniat untuk membeli tanah yang beralamat di Jl. Bancar Asri I Kel. Lamper Tengah Kec. Semarang Selatan Kota Semarang.
- Bahwa tanah tersebut beralamat di Jl. Bancar Asri I Kel. Lamper Tengah Kec. Semarang Selatan Kota Semarang.
- Bahwa tanah tersebut adalah milik Saksi SATINI yang merupakan istri Saksi, Sdri. RATINI kakak ipar Saksi dan Sdr. HARTINI adik ipar Saksi.
- Bahwa tanah tersebut di wariskan pada tahun 1992 oleh Sdr. MARLAN (alm) mertua Saksi dengan pembagian 3 (tiga) petak tanah yaitu Sdr. HARTINI, Sdri. RATINI (alm) dan Saksi SATINI.
- Bahwa tanah yang berada di sebelah barat adalah milik Saksi SATINI, yang sebelah timur adalah milik Sdri. RATINI, sedangkan yang berada di sebelah selatan adalah milik Sdr. HARTINI.
- Bahwa untuk tanah Milik Saksi SATINI yaitu seluas 302 m2 dan untuk Sdr. RATINI seluas 296 m2 sedangkan tanah milik Sdri. HARTINI Saksi tidak mengetahui.
- Bahwa pada tahun 2010 Sdr. RATINI meninggal dunia sehingga tanah seluas 296 m2 diwariskan kepada saudaranya yaitu Sdri. SUMARTI, Sdri. RATIJAH, Saksi SATINI dan Sdri. HARTINI.
- Bahwa tanah tersebut Saksi meminta bantuan anak Saksi Sdr. RIDWAN untuk dijual dan untuk yang lain meminta juga untuk tanah milik Sdr. RATINI juga ikut dijual dan hasilnya dibagi rata.
- Bahwa pada tahun 2019 tanah tersebut dibeli oleh Saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI dan untuk harga jualnya yang mengetahui adalah Sdr. RIDWAN.
- Bahwa Saksi tidak mengetahui tujuan Saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI membeli tanah di Jl. Bancar Asri II Kel. Lamper Tengah Kec. Semarang Selatan Kota Semarang akan tetapi Saksi mendengar bahwa Saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI akan menjadikannya perumahan.



- Bahwa Saksi tidak mengetahui nama perumahan yang akan didirikan oleh Saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI di Jl. Bancar Asri II Kel. Lamper Tengah Kec. Semarang Selatan Kota Semarang.
- Bahwa Saksi tidak mengetahui Perijinan apa saja yang dimiliki oleh Saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI dalam rencana untuk mendirikan perumahan dengan alamat Jl. Bancar Asri I Kel. Lamper Tengah Kec. Semarang Timur Kota Semarang.
- Bahwa dapat Saksi jelaskan terkait 2 (dua) Sertifikat Tanah dilokasi Jl. Bancar Asri I Kel. Lamper Tengah Kec. Semarang Timur Kota Semarang yang dibeli oleh Saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI Bahwa Sertifikat Tanah atas nama Saksi SATINI yaitu Nomor 884 tanggal 9 Februari tahun 1993 bahwa sertifikat yang asli telah diserahkan kepada Saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS karena telah lunas pembayarannya. Sedangkan untuk Sertifikat atas nama Sdri. RATINI (ALMARHUM) dengan Nomor Sertifikat 886 tanggal 9 Februari 1993 dan sertifikat yang asli masih dibawa oleh Saksi SATINI karena belum Lunas pembayarannya.
- Bahwa untuk akta jual beli yang mengetahui adalah Sdr. RIDWAN. Sedangkan Sdri. RATINI (ALMARHUM) masih kuasa menjual dan yang mengetahui adalah Sdr. RIDWAN.
- Bahwa pada tahun 2010 Sdr. RATINI meninggal dunia sehingga tanah seluas 296 m2 diwariskan kepada saudaranya yaitu Sdri. SUMARTI, Sdri. RATIJAH, Saksi SATINI, Sdri. HARTINI.
- Bahwa yang mengetahui mengenai jual beli dan cara pembayaran adalah Sdr. RIDWAN.
- Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa kapling Saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI akan menjadikan tanah yang beralamat di Jl. Bancar Asri I Kel. Lamper Tengah Kec. Semarang Timur Kota Semarang sebagai perumahan.
- Bahwa untuk tanah milik Sdri. SATINI telah lunas akan tetapi untuk tanah Sdri RATINI (alm) Saksi tidak mengetahui yang mengetahui adalah Sdr. RIDWAN.
- Bahwa Saksi pernah diberitahu oleh Sdr. RIDWAN terkait dengan pembayaran tanah sdri. RATINI (Alm) belum dilunasi sehingga dilakukan pemortalan jalan oleh Sdr. RIDWAN dilaksanakan pada tanggal 11 Oktober 2020 dengan tujuan agar pembayaran terhadap tanah diselesaikan sebelum dilakukan pembangunan.



- Bahwa saat ini akses jalan menuju tanah di Jl. Bancar Asri II Kel. Lamper Tengah Kec. Semarang Selatan Kota Semarang yang dibeli oleh Saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI tersebut sudah tidak dilakukan pemortalan.
- Bahwa Saksi tidak mengetahui letak dan type rumah pada tiap-tiap Kapling diperumahan yang dibangun di dua bidang tanah di Jl. Bancar Asri II Kel. Lamper Tengah Kec. Semarang Selatan Kota Semarang yang dibeli oleh Saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI.
- Bahwa benar ketika dijual kepada Saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS tanah tersebut masih dalam keadaan tanah kosong dan belum terbangun fisik bangunannya. Namun saat ini sudah ada pembangunan beberapa rumah namun kepemilikannya Saksi tidak mengetahui. Dapat Saksi jelaskan bahwa pada tanggal 20 Februari 2022 Saksi tidak bertemu dengan Saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI dan juga Saksi tidak mengetahui terkait dengan permasalahan yang dialami oleh Saksi DIMAS sedang membutuhkan dana untuk pengembangan atau pekerjaannya dan sehingga harus meminjam kepada temannya. Dan seingat Saksi pada hari itu Saksi bekerja membantu anak Saksi dalam event pekerjaannya.
- Bahwa pada tanggal 25 Februari 2022 saksi tidak pernah datang ke Kantor Notaris Hj. WIEKE DEWI SURYANDARI, S.H.,S.Pn. yang beralamat di Jl. Tlogosari Selatan Blok 1-2, Kalicari, Kec. Pedurungan, Kota Semarang dengan siapa pun dan Saksi tidak memiliki kepentingan apapun dengan Saksi DIMAS dan Notaris Hj. WIEKE DEWI SURYANDARI, S.H.,S.Pn. Dan seingat Saksi pada hari itu Saksi bekerja juga membantu anak Saksi mengantarkan barang ke Hotel di daerah Gombel Kota Semarang.
- Bahwa Saksi tidak pernah dimintai bantuan oleh Saksi DIMAS untuk dapat hadir membantu dalam proses penjaminan sertifikat yang dilakukan oleh Saksi DIMAS kepada terdakwa AGUNG yang dilakukan di hadapan notaris Hj. WIEKE DEWI SURYANDARI, S.H.,S.Pn.
- Bahwa Saksi tidak pernah untuk dimintai foto atau dokumen lain oleh Saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI untuk melakukan transaksi penjaminan dan sebagai kelengkapan penjaminan di hadapan Notaris.
- Bahwa sepengetahuan Saksi terkait dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) asli No. 02652 dengan luasan 174 M<sup>2</sup> atas nama SATINI diterbitkan



pada tanggal 7 Oktober 2020 sampai dengan saat ini masih sesuai dengan atas nama kepemilikannya yaitu Sdri. SATINI istri Saksi.

- Bahwa Saksi juga tidak mengetahui bahwa saat ini terkait dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) asli No. 02652 dengan luasan 174 M<sup>2</sup> atas nama SATINI diterbitkan pada tanggal 7 Oktober 2020 tersebut saat ini sudah berganti nama dan bukan atas nama Sdri. SATINI, dikarenakan terkait dengan proses jual beli tanah tersebut sudah Saksi pasrahkan kepada Sdr. RIDWAN anak Saksi dan yang lebih mengetahui adalah Sdr. RIDWAN tentang hal itu.
- Bahwa saksi tidak mengetahui sama sekali terkait dengan proses penjaminan dan beralih ke jual beli terkait dengan tanah yang berlokasi di Jl. Bancar Asri II Kel. Lamper Tengah Kec. Semarang Selatan Kota Semarang dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) asli No. 02652 dengan luasan 174 M<sup>2</sup> atas nama SATINI diterbitkan pada tanggal 7 Oktober 2020 yang dilakukan oleh Saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI, terdakwa AGUNG, terdakwa LATIFAH dengan Saksi DIAN HANDAYANI di hadapan Notaris Hj. WIEKE DEWI SURYANDARI, S.H.,S.Pn.. Sehingga saat ini terkait dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) asli No. 02652 dengan luasan 174 M<sup>2</sup> atas nama SATINI diterbitkan pada tanggal 7 Oktober 2020 tersebut saat ini sudah berganti nama dan bukan atas nama Saksi SATINI melainkan Saksi DIAN HANDAYANI tersebut.
- Bahwa Saksi tidak pernah melaksanakan dan menghadiri dalam proses pelaksanaan jual beli terkait dengan tanah yang berlokasi di Jl. Bancar Asri II Kel. Lamper Tengah Kec. Semarang Selatan Kota Semarang dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) asli No. 02652 dengan luasan 174 M<sup>2</sup> atas nama SATINI tersebut, Begitu juga terhadap orang yang dimaksud Saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI, terdakwa AGUNG, terdakwa LATIFAH, Saksi DIAN HANDAYANI dan Hj. WIEKE DEWI SURYANDARI, S.H.,S.Pn. Saksi tidak mengenal dan bahkan belum pernah bertemu sama sekali dikarenakan Saksi tidak memiliki urusan dengan orang-orang yang dimaksudkan.
- Bahwa dalam proses perikatan jual beli yang dilaksanakan Saksi tidak mengetahui dan mengadirkan dokumen pribadi Saksi termasuk KTP atas nama Saksi, dan Saksi tidak pernah menandatangani dokumen perikatan apapun dihadapan Notaris Hj. WIEKE DEWI SURYANDARI,





S.H.,S.Pn. tersebut. Dikarenakan Saksi tidak memiliki persoalan apapun yang berkaitan dengan yang disebutkan.

- Bahwa dapat Saksi pastikan terkait dengan KTP serta Identitas yang digunakan untuk melengkapi dokumen pelaksanaan jual beli yang dilaksanakan di Notaris Hj. WIEKE DEWI SURYANDARI, S.H. yang berkantor di Jl. Tlogasari Selatan Blok i-2 Kel. Kalicari, Kec. Pedurungan, Kota Semarang dan diperlihatkan tersebut adalah palsu dan bukan milik Saksi, walaupun terdapat beberapa kesamaan yaitu pada Nomor NIK, Nama bahkan sampai dengan masa berlaku KTP tersebut namun FOTO dan tanda tangan yang ada didalamnya bukan milik Saksi. Begitu juga terhadap KTP serta Identitas yang diperlihatkan yang didalamnya menggunakan nama Sdri. SATINI istri Saksi, dapat juga Saksi pastikan juga palsu tidak sesuai dengan keadaan sebenarnya, dikarenakan walaupun terdapat beberapa kesamaan juga yaitu pada Nomor NIK, Nama bahkan sampai dengan masa berlaku KTP tersebut namun FOTO dan tanda tangan yang ada didalamnya bukan merupakan Sdri. SATINI istri Saksi dan Saksi mengetahui terkait dengan tanda tangan istri Saksi bukan seperti pada gambar dimaksud.
  - Bahwa Saksi bersedia untuk menunjukkan kepada persidangan serta memberikan dokumentasi terkait dengan dokumen yang Saksi miliki dan Saksi terangkan bahwa asli milik Saksi sendiri dan Sdri. SATINI (istri Saksi) serta dapat dibuktikan kebenarannya yaitu identitas Kartu Tanda Penduduk (KTP), Foto Saksi dan specimen tanda tangan Saksi dan Sdri. SATINI (istri Saksi).
  - Bahwa Saksi tidak mengenal nama dan wajah siapa saja yang ada dalam foto yang ditunjukkan, begitu juga terkait dengan kegiatan yang dilaksanakan dalam foto tersebut Saksi juga tidak mengetahui dikarenakan Saksi tegaskan kembali bahwa dalam foto atau gambar tersebut bukan Saksi dan bukan merupakan wajah dan diri Saksi dan Sdri. SATINI (istri Saksi).
  - Bahwa saksi membenarkan barang bukti yang diperlihatkan Majelis Hakim di persidangan
  - Terhadap keterangan saksi, Para Terdakwa membenarkannya ;
- 6. Saksi MADIYANA HERAWATI., SH., Sp.N Anak dari (Alm) MAULANA** dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:



- Bahwa sebelumnya Saksi pernah diperiksa oleh Penyidik dan memberikan keterangan yang tertulis didalam BAP yang sudah Saksi baca dan tanda tangani;
- Bahwa saksi berprofesi sebagai Notaris dari Tahun 2002 sampai dengan sekarang dan berkantor di Jln. Sukun Raya No. 52 A Kota Semarang.
- Bahwa benar pada tanggal 14 Desember 2019 tersebut telah datang saksi DIMAS yang memperkenalkan 2 (dua) orang yang mengaku bernama saksi MARINA dan saksi SINAR ke kantor saksi yang beralamat di Jln. Sukun Raya No. 52 A Kota Semarang dengan maksud untuk melakukan proses PIJB (perjanjian Ikatan Jual Beli) terkait SHM asli No. 02652 dengan luasan 174 m2 an. SATINI tersebut namun saat itu saksi DIMAS saat ditanya oleh saksi MARINA terkait sertifikat aslinya akan tetapi saksi DIMAS tidak dapat menunjukkan sehingga saksi MARINA dan saksi SINAR membatalkan untuk proses PIJB (Perjanjian Ikatan Jual Beli).
- Bahwa selanjutnya pada tanggal 20 Desember 2019 saksi DIMAS dan saksi MARINA serta saksi SINAR datang kembali ke kantor saksi dengan maksud melakukan proses PIJB dan saat itu saksi MARINA menanyakan kepada saksi DIMAS terkait SHM asli No. 02652 aslinya dan saat itu saksi menyampaikan bahwa *"untuk sertifikat urusan notaris, pembeli tidak boleh tahu, kalo bapak tidak percaya, bapak bisa transfer ke rekening notaris"*, namun saksi mengatakan hal tersebut atas permintaan saksi DIMAS, serta saat itu juga saksi MARINA menanyakan pada saksi *"apa sudah ada yang transaksi"*, dan saksi jawab *"sudah"*, setelah itu saksi selaku notaris melaksanakan proses PIJB (perjanjian Ikatan Jual Beli) terkait SHM asli No. 02652 dengan luasan 174 m2 an. SATINI tersebut kemudian saksi SINAR dan saksi MARINA meninggalkan kantor saksi dan pada siang nya setelah adzan jumat saksi SINAR melakukan transfer ke rekening mandiri saksi dengan Nomor 1360008056944 sebesar Rp 430.000.000,00 yang selanjutnya seingat saksi uang tersebut sudah saksi berikan semua kepada saksi DIMAS.
- Bahwa saksi membenarkan dokumen berupa perjanjian Ikatan Jual Beli No. 37 tanggal 28 Desember 2019 tersebut benar merupakan dokumen yang saksi buat dan yang saksi sahkan di kantor saksi yang berlokasi di Jln. Sukun Raya No. 52 A Banyumanik Kota Semarang.



- Bahwa saksi kenal dengan saksi DIMAS hanya sebatas antara Developer dan Notaris, sedangkan saksi kenal dengan saksi SINAR dan saksi MARINA tersebut merupakan nasabah saksi pada saat pelaksanaan Perikatan Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 37 tanggal 28 Desember 2019 terkait dengan obyek Tanah yang berada di Lamper Kota Semarang yang mana saat itu saksi sebagai notaris.
- Bahwa yang membuat kesepakatan sebagaimana yang tertuang dalam Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 37 tanggal 28 Desember 2019 tersebut adalah kedua belah pihak yaitu antara saksi DIMAS dan saksi MARINA. Dan sebelum ditandatangani oleh kedua belah pihak dalam hal ini saksi DIMAS serta saksi MARINA maka saksi selaku notaris telah membacakan dihadapan para pihak.
- Bahwa benar saksi MARINA tersebut dalam pembayaran pertama uang sebesar Rp 430.000.000,00 melalui rekening atas nama saksi sendiri, hal tersebut atas inisiatif dari saksi DIMAS yang meminta untuk transfer ke rekening an. Saksi.
- Bahwa dalam hal ini saksi memiliki 3 (tiga) rekening dan salah satunya itu rekening Bank Mandiri dengan nomor Rek. 1360008056944 an. MADIYANA HERAWATI namun rekening tersebut seingat saksi itu rekening gabungan antara saksi dan saksi DIMAS.
- Bahwa dalam pembayaran terkait obyek SHM asli No. 02652 dengan luasan 174 m2 an. SATINI dan telah dibuat Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 37 tanggal 28 Desember 2019 tersebut melalui rekening atas nama saksi sendiri tersebut hanya sekedar membantu untuk mempermudah dalam hal pembayaran.
- Bahwa saksi bersedia menerima aliran dana tersebut karena atas permintaan saksi DIMAS karena saat itu saksi DIMAS meminta tolong kepada saksi berkaitan saat itu saksi DIMAS untuk memberi kepercayaan kepada saksi SINAR agar bersedia melakukan transaksi proses PIJB (perjanjian Ikatan Jual Beli) terkait SHM asli No. 02652 dengan luasan 174 m2 an. SATINI tersebut.
- Bahwa saksi tidak ada kerjasama dalam hal apapun kepada saksi DIMAS serta saksi tidak pernah mendapatkan bonus atau fee terkait dengan penggunaan rekening Bank mandiri dengan No. Rek 1360008056944 an. MADIYANA HERAWATI dan saksi hanya sebatas membantu saksi DIMAS dengan maksud untuk mempermudah dalam pembayaran saja.



- Bahwa benar uang sebesar Rp 430.000.000,00 yang telah dikirim saksi MARINA melalui Bank Mandiri dengan no. rek. 1360008056944 An. MADIYANA HERAWATI tersebut tidak ada pada saksi tetapi telah saksi serahkan semua kepada saksi DIMAS namun saksi telah memotongnya untuk biaya-biaya Notaris dalam penertiban Akta Jual Beli namun untuk nominal saksi lupa.
- Bahwa untuk terjadi nya PIJB tersebut, saksi DIMAS menyerahkan FC KTP dan KK saja berkaitan kuasa jual ada pada saksi, sedangkan saksi MARINA saat itu menyerahkan FC KTP dan KK saja.
- Bahwa kalimat yang saksi sampaikan kepada saksi MARINA dan saksi SINAR yang mengatakan “untuk sertifikat urusan notaris, pembeli tidak boleh tahu, kalo bapak tidak percaya, bapak bisa transfer ke rekening notaris”, hal tersebut saksi sampaikan atas permintaan saksi DIMAS berkaitan saksi DIMAS saat itu menyampaikan kepada saksi agar saksi SINAR dan saksi MARINA bersedia transaksi PIJB.
- Bahwa sepengetahuan saksi SHM asli No. 02652 dengan luasan 174 m2 an. SATINI tersebut masih ada pada pemilik lahan berkaitan saksi DIMAS belum melunasi lahan tersebut dan seingat saksi masih ada kekurangan sedikit, dalam hal ini saksi bersedia membantu saksi DIMAS karena sepengetahuan saksi untuk SHM asli No. 02652 dengan luasan 174 m2 an. SATINI tersebut sudah dibayar oleh saksi DIMAS akan tetapi masih ada kekurangan bayar sedikit.
- Bahwa sesuai dengan kode etik profesi Notaris, perbuatan saksi tersebut tidak dibenarkan akan tetapi saksi saat itu bersedia karena mengetahui untuk saksi DIMAS sudah membayar kepada pemilik tanah namun masih ada kekurangan bayar sedikit serta saksi juga sudah pernah bertemu dengan pemilik lahan di kantor saksi serta saksi juga sudah pernah bertemu dengan pemilik tanah di kantor saksi saat pembuatan perjanjian dan selain itu setelah terjadi proses PIJB tersebut tidak lama kemudian SHM asli No. 02652 dengan luasan 174 m2 an. SATINI tersebut sudah diserahkan kepada saksi;
- Bahwa saksi membenarkan barang bukti yang diperlihatkan Majelis Hakim di persidangan
- Terhadap keterangan saksi, Para Terdakwa tidak tahu dan tidak memberikan tanggapan ;

7. **Saksi JAFAR AL IRFAN Bin ALI ABDILLAH** dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

Halaman 60 dari 154 Putusan Nomor 82/Pid.B/2024/PN Smg



- Bahwa sebelumnya Saksi pernah diperiksa oleh Penyidik dan memberikan keterangan yang tertulis didalam BAP yang sudah Saksi baca dan tanda tangani;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Saksi SINAR DANANDJAYA namun Saksi mengetahui nama Saksi SINAR DANANDJAYA tersebut dari penyidik yang memberitahu bahwa Saksi SINAR DANANDJAYA merupakan pembeli Tanah kavling dan bangunan yang berada di Perumahan Griya Lamper Asri dengan alamat Gang Bancar Asri II Kelurahan Lamper Tengah Kec. Semarang Timur Kota Semarang.
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Saksi MARINA ANGGUN OLIVANI namun Saksi mengetahui nama Saksi MARINA ANGGUN OLIVANI tersebut dari penyidik yang memberitahu bahwa Saksi MARINA ANGGUN OLIVANI adalah istri dari Saksi SINAR DANANDJAYA merupakan pembeli Tanah kavling dan bangunan yang berada di Perumahan Griya Lamper Asri dengan alamat Gang Bancar Asri II Kelurahan Lamper Tengah Kec. Semarang Timur Kota Semarang.
- Bahwa saksi mengenal dengan terdakwa AGUNG SETIYO WARDHANI adalah teman dari saudari Saksi (terdakwa LATIFAH) yang menerangkan kepada Saksi bahwa terdakwa AGUNG adalah yang membantu mencari dana dalam proses pengembangan proyek yang dijalankan terdakwa LATIFAH yang berada di Kota Salatiga dan untuk selebihnya dengan Saksi pribadi tidak memiliki hubungan apapun.
- Saksi mengenal terdakwa LATIFAH yang merupakan kakak perempuan Saksi dari lima bersaudara yaitu pertama Sdr. M. ROZIKAN, Sdr. LATIFAH, Sdr. HASAN, HUSIN dan Saksi sendiri. Dan sepengetahuan Saksi bahwa terdakwa LATIFAH bekerja sebagai Developer pengembang perumahan.
- Bahwa saksi mengenal dengan Saksi EKA YUDHI adalah teman dari saudari Saksi (terdakwa LATIFAH) yang menerangkan kepada Saksi bahwa Saksi EKA YUDHI adalah Brokker (pembantu pencarian pembeli) dalam proses pengembangan proyek yang dijalankan terdakwa LATIFAH dan untuk selebihnya dengan Saksi pribadi tidak memiliki hubungan apapun.
- Bahwa sedangkan terhadap Saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI Saksi tidak mengetahui dan mengenal namun dari penyidik yang memberitahu bahwa Saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI adalah pengembang/developer yang menjual Tanah kavling dan bangunan



yang berada di Perumahan Griya Lamper Asri dengan alamat Gang Bancar Asri II Kelurahan Lamper Tengah Kec. Semarang Timur Kota Semarang.

- Bahwa awalnya Saksi tidak mengetahui terkait Sdri. Hj. WIEKE DEWI SURYANDARI, S.H. adalah seorang Notaris yang berkantor di Jl. Tlogasari Selatan Blok i-2 Kel. Kalicari, Kec. Pedurungan, Kota Semarang. Dan Saksi mengetahui hal tersebut pada saat diajak oleh terdakwa LATIFAH dalam mengurus transaksi jual beli terhadap rumah yang Saksi tidak mengetahui keberadaanya secara detail dan yang Saksi tahu berada di daerah Lamper Kota Semarang saja.
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Saksi DIAN HANDAYANI namun Saksi mengetahui nama saksi DIAN HANDAYANI tersebut dari penyidik yang memberitahu bahwa Saksi DIAN HANDAYANI merupakan pembeli rumah bangunan yang berada di Perumahan Griya Lamper Asri Kota Semarang dari proses jual beli yang dilakukan dengan proses yang tidak benar. Dalam hal ini proses yang dimaksud adalah berawal dari pinjaman dana yang dilakukan oleh Saksi DIMAS BAGUS dengan terdakwa AGUNG yang kemudian dilakukan di kantor Notaris Sdri. Hj. WIEKE DEWI SURYANDARI, S.H. adalah transaksi jual beli yang melibatkan terdakwa LATIFAH dan Saksi EKA YUDHI sampai dengan pembeli Saksi DIAN HANDAYANI.
- Bahwa terkait adanya transaksi pinjaman oleh Saksi DIMAS dengan terdakwa AGUNG yang dilakukan di Notaris Sdri. Hj. WIEKE DEWI SURYANDARI, S.H. yang kemudian terjadi transaksi jual beli yang melibatkan terdakwa LATIFAH dan Saksi EKA YUDHI sampai dengan pembeli Saksi DIAN HANDAYANI saat itu pada awalnya pertama kali Saksi diajak oleh terdakwa LATIFAH untuk sekedar meeting atau menemui rekan kerjanya. Hal tersebut dilaksanakan seingat Saksi pada tanggal 22 Februari 2022 yang saat itu kebetulan dikarenakan kuliah Saksi sedang dilaksanakan secara online, sehingga Saksi bersedia untuk menemani dan mengantar kakak (terdakwa LATIFAH) bertemu dengan rekan kerjanya tersebut. Awal dari pertemuan dimulai sekitar pukul 11.00 WIB pada hari itu terdakwa LATIFAH menghubungi Saksi untuk menanyakan terkait dengan kegiatan pada hari itu, dan dikarenakan Saksi tidak ada kegiatan Saksi bersedia untuk mengantar terdakwa LATIFAH bertemu rekan kerjanya. Dalam perjalanan terdakwa LATIFAH menerangkan bahwa pertemuan tersebut akan dilaksanakan





di RM. MAS BUDI yang berada di sekitar daerah Kedungmundu dekat dengan Universitas UNIMUS Kota Semarang. Setelah tiba di lokasi sekitar pukul 14.00 WIB Saksi dengan kakak (terdakwa LATIFAH) bertemu dengan seorang laki-laki yang Saksi tidak mengetahui namanya. Hanya sepengetahuan Saksi laki-laki tersebut adalah broker yang membantu dalam pekerjaan kakak Saksi sebagai developer perumahan. Kemudian Saksi, kakak dan laki-laki (Broker) melanjutkan kegiatan dengan makan di lokasi tersebut. Setelah selesai kakak dengan laki-laki (Broker) melanjutkan untuk bertemu dengan seseorang yang disebutkan yaitu Saksi EKA. Dalam pertemuan tersebut Saksi tetap berada di tempat duduk awal dan tidak mengikuti percakapan dan pertemuan dari ketiganya sehingga Saksi tidak mengetahui apa hal yang dibicarakan diantara ketiganya. Setelah pertemuan pertama tersebut selesai, terdakwa LATIFAH kembali mengajak Saksi untuk mengantarkan ke tempat pertemuan yang lainnya yaitu di Café FOLK yang berada di Tembalang untuk bertemu dengan rekan kerja yang lain. Dalam perjalanan tersebut setelah memasuki kendaraan Saksi menanyakan kepada terdakwa LATIFAH dengan perkataan “kak, iku sopo? Kok akrab men?” dan terdakwa LATIFAH menjawab “owh itu temen, Namanya EKA sek biyen tau proseske omahku yang mau dijual (berada di wilayah Tingkir). Kemudian Saksi bertanya kembali kepada kakak Saksi “Iha iki meh ketemu sopo neh kak?” dan terdakwa LATIFAH menjawab “iki meh ketemu Agung” dan diterangkan terkait lokasi pertemuan di Café FOLK yang berada di Tembalang. Kemudian perjalanan langsung menuju ke lokasi café dimaksud dan dalam perjalanan tersebut Saksi tidak diterangkan dan tidak ada juga percakapan yang menerangkan terkait dengan hal yang diobrolkan mereka. Kemudian sesampainya di Café FOLK sekitar pukul 16.00 WIB awalnya Saksi dengan terdakwa LATIFAH berada disatu meja dan memesan makan, dan setelah beberapa menit menunggu tiba-tiba terdakwa AGUNG yang sebelumnya diterangkan kepada Saksi bahwa yang dimaksud terdakwa AGUNG tersebut yang adalah seorang yang pernah bekerja sama dengan terdakwa LATIFAH. Kemudian dengan kesadaran sendiri Saksi memisahkan meja tempat duduk dimeja yang lain, dikarenakan Saksi menghargai terkait pembicaraan terdakwa LATIFAH dengan terdakwa AGUNG yang sifatnya privacy dan sehingga Saksi tidak mengetahui hal apa saja yang dibicarakan dalam pertemuan

Halaman 63 dari 154 Putusan Nomor 82/Pid.B/2024/PN Smg



tersebut. Setelah pertemuan selesai sekitar pukul 17.00 WIB dihari yang sama, kembali terdakwa LATIFAH mengajak untuk pindah lokasi pertemuan yaitu ke daerah Ketileng yang posisinya di warung pinggir jalan (Kucingan) yang dalam perjalanan bersamaan juga satu kendaraan dengan terdakwa AGUNG sehingga dalam 1 (satu) kendaraan bertiga. Dalam pertemuan ketiga tersebut dilokasi sudah terdapat Saksi EKA yang sebelumnya sudah melakukan perjanjian antara ketiganya. Dalam pertemuan tersebut kembali Saksi memisahkan duduk diposisi yang tidak bersamaan dengan ketiganya, sehingga Saksi tidak mengetahui hal apa saja yang dibicarakan sampai dengan pertemuan selesai. Namun sempat diterangkan kepada Saksi bahwa Saksi EKA tersebut adalah rekan kerja terdakwa LATIFAH yang dahulu sempat melaksanakan kerja sama. Setelah pertemuan ketiga tersebut selesai, kembali Saksi mengantarkan terdakwa LATIFAH dan terdakwa AGUNG kembali ke Café FOLK di Tembalang. Dalam perjalanan sepengetahuan Saksi terdapat pembicaraan antara terdakwa LATIFAH dan terdakwa AGUNG yang menanyakan terkait setuju dan tidaknya transaksi tersebut dan ditegaskan oleh terdakwa AGUNG bahwa tidak ada masalah dan dapat dilanjutkan. Kemudian setelah pertemuan pada hari Selasa tanggal 22 Februari 2022 tersebut selesai terdakwa AGUNG turun di Café FOLK Tembalang dan Saksi dengan terdakwa LATIFAH kembali pulang ke Salatiga. Kemudian pada hari Jumat tanggal 25 Februari 2022 sekitar pukul 08.00 WIB kembali kakak Saksi (terdakwa LATIFAH) mengajak Saksi untuk bertemu kembali menemui rekan kerjanya dan diterangkan kepada Saksi bahwa akan adanya akad. Setelah Saksi bersedia dan sanggup untuk mengantar, diajak Saksi oleh terdakwa LATIFAH namun ditambah adanya supir yang membawa kendaraan yaitu Sdr. AJI sehingga dalam kendaraan terdapat 3 (tiga) orang dan langsung menuju arah Kota Semarang. Dan kemudian setelah tiba di lokasi yaitu SPBU yang berada disekitar Simpang 5 Kota Semarang untuk menunggu seseorang yaitu terdakwa AGUNG akan tetapi tidak bertemu dan disarankan untuk dapatnya langsung menuju ke Kantor Notaris Sdri. Hj. WIEKE DEWI SURYANDARI, S.H yang berkantor di Jl. Tlogasari Selatan Blok i-2 Kel. Kalicari, Kec. Pedurungan, Kota Semarang. Dalam perjalanan kakak (terdakwa LATIFAH) berkomunikasi juga dengan terdakwa AGUNG terkait dengan pertemuan yang akan dilaksanakan dan langsung

Halaman 64 dari 154 Putusan Nomor 82/Pid.B/2024/PN Smg



menuju ke kantor Notaris tersebut. setelah tiba dilokasi sekitar pukul 10.30 WIB kakak (terdakwa LATIFAH) turun dan langsung memasuki ruangan kantor Notaris dan Saksi menunggu di dalam mobil dan tidak mengikuti transaksi maupun proses yang dilakukan di dalam kantor notaris tersebut. Pada pukul 12.30 WIB keluar dari kantor Notaris untuk mengajak makan siang di RM. Lombok Ijo bersama dengan terdakwa AGUNG. Dan seingat Saksi pembahasan dalam kegiatan tersebut hanya terkait dengan pembayaran Notaris namun Saksi tidak memperhatikan dan mengikuti pembahasan secara detail. Kemudian sekitar pukul 17.30 WIB terdakwa LATIFAH dan terdakwa AGUNG kembali menuju ke kendaraan dan dilanjutkan makan di restoran ROSTIE Semarang dan dilanjutkan pulang. Dalam makan malam tersebut sepengetahuan Saksi tidak adanya percakapan yang membahas terkait proses jual beli atau hal yang dilakukan didalam kantor Notaris Sdri. Hj. WIEKE DEWI SURYANDARI, S.H Tlogosari Semarang.

- Bahwa untuk waktu dan tempat yang Saksi mengikuti proses transaksi pinjaman dan penjualan terhadap rumah bangunan yang berada di Perumahan Griya Lamper Asri Kota Semarang tersebut hanya 2 (dua) hari yaitu pertama pada hari Selasa tanggal 22 Februari 2022 yang dilakukan pertemuan di RM. BUDI Kedungmundu, Café FOLK Tembalang dan Warung makan pinggir jalan (Kucingan) daerah Ketileng Kota Semarang. Dan yang kedua dilakukan pada hari Jumat tanggal 25 Februari 2022 dari pukul 11.30 sampai dengan 17.30 WIB yang dilakukan di Kantor Notaris Sdri. Hj. WIEKE DEWI SURYANDARI, S.H yang berkantor di Jl. Tlogosari Selatan Blok i-2 Kel. Kalicari, Kec. Pedurungan, Kota Semarang dan dilanjutkan makan di Resto ROSTIE Pandanaran Kota Semarang.
- Bahwa yang mengetahui dan Saksi temui dalam proses penjaminan dan jual beli terkait rumah bangunan yang berada di Perumahan Griya Lamper Asri Kota Semarang tersebut selain kakak Saksi (terdakwa LATIFAH), terdakwa AGUNG dan Saksi EKA YUDHI dan Notaris sepengetahuan Saksi tidak ada lagi orang lain atau pihak lain yang bertransaksi, dikarenakan saksi hanya bertemu dengan orang-orang dimaksud.
- Bahwa hal yang menjadi dasar Saksi mau mengikuti dalam pelaksanaan proses transaksi yang dilakukan hanya sebatas membantu



kakak (terdakwa LATIFAH) serta dalam kapasitas saudara saja sehingga Saksi berkenan untuk membantu dalam mengantarkan terdakwa LATIFAH dalam pekerjaannya dan kebetulan dikarenakan waktu Saksi luang saat pembelajaran dilaksanakan secara Online.

- Bahwa saksi tidak menerima dan menikmati hasil dari proses peralihan pembiayaan maupun dana penjualan terhadap unit rumah dimaksud dalam bentuk apapun, hanya saja sempat Saksi dimintai bantuan oleh terdakwa LATIFAH untuk mengirimkan Nomor rekening BRI guna transaksi pengiriman uang, dikarenakan terdakwa LATIFAH tidak memiliki Nomor rekening BRI.
- Bahwa untuk Nomor rekening yang Saksi kirimkan yaitu BRI No. Rek. 604301026001531 a.n JAFAR AL IRFAN yang Saksi buat di kantor BRI Kec. Tenganan.
- Bahwa terkait dengan proses Saksi memberikan Nomor Rekening BRI yang Saksi miliki tersebut pada awalnya terdakwa LATIFAH saat itu keluar dari kantor Notaris dan langsung menuju ke kendaraan yang Saksi naiki dengan Sdr. AJI (Supir) dan langsung menanyakan kepada Saksi terkait Rekening BRI dengan berkata "Nang, aku njileh rekening BRI mu tak gawe transfer soale mbak Dian njaluke rekening BRI?" dan kemudian Saksi menjawab "ya, langsung tak kirim WA yo".
- Bahwa setelah nomor rekening saksi berikan kepada terdakwa LATIFAH yang terjadi terhadap nomor rekening Saksi yaitu adanya transaksi uang masuk (kredit) sebesar Rp 140.000.000,00 dan Saksi tidak mengetahui dari asal uang tersebut.
- Bahwa terhadap uang yang masuk ke Nomor rekening Saksi yaitu BRI No. Rek. 604301026001531 a.n JAFAR AL IRFAN sebesar Rp140.000.000,00 tersebut yaitu pada awalnya Saksi diminta oleh terdakwa LATIFAH untuk melakukan pengecekan terhadap nomor rekening, dan sudah masuk kedalam rekening sesuai dengan yang dikirimkan. Selanjutnya setelah selesainya proses yang dilakukan didalam kantor Notaris tersebut, terdakwa LATIFAH mengajak Saksi untuk makan di Resto ROSTIE Pandanaran Kota Semarang dengan terdakwa AGUNG. Kemudian setelah acara tersebut selesai dalam perjalanan pulang sempat berhenti di ATM yang berada di sekitar SuperIndo Sultan Agung Kota Semarang dan terdakwa LATIFAH meminta kepada Saksi untuk melakukan transaksi/transfer ke beberapa rekening terkait dengan dana Rp 140.000.000,00 tersebut dengan cara



menuliskan beberapa nomor rekening dan diberikan kepada Saksi, akan tetapi saat ini tidak bisa menghadirkan bukti tertulisnya dikarenakan sudah hilang namun Saksi memiliki catatan pribadi di Handphone Saksi yang dapat menjelaskan hal tersebut.

- Bahwa dalam penggunaan uang sebanyak Rp 140.000.000,00 tersebut seluruhnya atas perintah dari terdakwa LATIFAH dan tidak ada yang Saksi gunakan tanpa seijin maupun sepengetahuan dari terdakwa LATIFAH dan dapat Saksi buktikan dengan sanggup menghadirkan daftar transaksi rekening koran Saksi.
- Bahwa dalam pekerjaan terdakwa LATIFAH secara menyeluruh Saksi tidak mengetahui, hanya saja Saksi ketika pembelajaran perkuliahan dilaksanakan secara online Saksi diajak untuk membantu pekerjaannya, dan hanya mengantar dan mempelajari dengan melihat saja tidak lebih dari itu. Terkait dengan Perumahan Griya Lamper Asri memang benar bahwa sepengetahuan Saksi terdakwa LATIFAH sedang menjalankan proyek/pekerjaannya di lokasi tersebut namun hal apa yang dilaksanakan didalamnya Saksi tidak mengetahui sama sekali, dan beberapa kali Saksi diajak untuk melihat lokasi tersebut juga tidak mengikuti alur prosesnya.
- Bahwa terkait saat pertemuan terdakwa LATIFAH dengan Saksi EKA di RM. MAS BUDI yang berada di sekitar daerah Kedungmundu dekat dengan Universitas UNIMUS Kota Semarang. Setelah tiba di lokasi sekitar pukul 14.00 WIB Sdr. JAFAR dengan kakak (terdakwa LATIFAH) bertemu dengan seorang laki-laki yang tidak mengetahui namanya. Hanya sepengetahuannya, laki-laki tersebut adalah broker yang membantu dalam pekerjaan terdakwa LATIFAH sebagai developer perumahan. Kemudian, terdakwa LATIFAH dan laki-laki (Broker) tersebut melanjutkan kegiatan dengan makan di lokasi. Setelah selesai dilanjutkan bertemu dengan seseorang yang disebutkan yaitu Saksi EKA. Dalam pertemuan tersebut Saksi JAFAR tetap berada di tempat duduk awal dan tidak mengikuti percakapan sehingga sama sekali tidak mengetahui dan mendengar apa saja hal yang dibicarakan diantara ketiganya. Dikarenakan pada saat itu meskipun duduk di didekat tempat makan yang satu lokasi, Saksi JAFAR fokus dengan bermain handphone.
- Bahwa pada saat terdakwa LATIFAH keluar dari kantor Notaris untuk mengajak makan siang di RM. Lombok Ijo bersama dengan terdakwa



AGUNG. Saksi JAFAR mendengar adanya pembicaraan terkait kesepakatan pembayaran Notaris selebihnya tidak mengetahui, kemudian setelah tiba di RM. Lombok Ijo Saksi JAFAR memposisikan tempat duduk bersama dengan terdakwa LATIFAH dan terdakwa AGUNG dan mendengar serta mengetahui terkait dengan percakapan keduanya. Bahwa terdakwa AGUNG meminta uang kepada terdakwa LATIFAH untuk diberikan kepada Saksi DIMAS. Dan disepakati oleh terdakwa LATIFAH namun, tidak membicarakan berapa besarnya. Selanjutnya, setelah selesai dari RM. Lombok Ijo kegiatan dilanjutkan kembali ke Kantor Notaris yang dalam perjalanannya Saksi JAFAR tidak mengetahui terkait hal yang dibicarakan. Setelah beberapa jam menunggu kegiatan Saksi LATIFAH dengan terdakwa AGUNG di Kantor Notaris sampai dengan sekitar pukul 17.45 WIB. Kembali terdakwa LATIFAH dengan terdakwa AGUNG dan langsung masuk kedalam kendaraan yang Saksi JAFAR naiki dengan Sdr. AJI (driver), dengan membawa bungkusan plastik warna hitam oleh terdakwa LATIFAH yang dalamnya berisi uang tunai. Pada saat didalam kendaraan Saksi JAFAR mendengar dan melihat bahwa jumlah uang tunai tersebut sebesar Rp 100.000.000,00. Yang kemudian dilakukan perhitungan oleh terdakwa LATIFAH dan diberikan Rp 80.000.000,00 dengan keterangan untuk Saksi DIMAS, dilanjutkan dengan pemberian 1 bendel Rp 10.000.000,00 sebagai komisi terdakwa AGUNG. Kemudian dilanjutkan dengan kegiatan makan malam di RM. Rostie Jl. Pandanaran Kota Semarang.

- Bahwa terdakwa AGUNG telah menerima uang tunai yang diberikan oleh terdakwa LATIFAH sebesar Rp 80.000.000,00 yang merupakan hasil dari proses akad di kantor Notaris Hj. WIEKE DEWI SURYANDARI, S.H.,S.Pn. dan Saksi JAFAR melihat saat proses pemberiannya didalam kendaraan yang dinaiki.
- Bahwa pada saat penyerahan uang tunai dari terdakwa LATIFAH kepada terdakwa AGUNG. Tidak dilakukan perhitungan secara rinci dikarenakan berbentuk bandel bank dengan pecahan Rp 100.000,00 yang satu bendel berjumlah Rpo. 10.000.000,00. Dan didalam kendaraan yang dinaiki ada juga Sdr. AJI dan kemungkinan hanya mendengar namun tidak mengetahui, dikarenakan hanya sebatas dimintakan bantuan sebagai sopir.





- Bahwa Saksi JAFAR membenarkan ada sekitar Rp 140.000.000,00 dana yang masuk kedalam nomor rekeningnya yaitu BRI No. Rek. 604301026001531 a.n JAFAR AL IRFAN.
- Bahwa transaksi pengiriman yang diperintahkan oleh terdakwa LATIFAH kepada Saksi JAFAR, sesuai dengan Print Out Rekening milik Saksi JAFAR pada pemeriksaan hari Kamis tanggal 01 Desember 2022. Sesuai dengan No. Rek. BRI 604301026001531 a.n JAFAR AL IRFAN.
- Bahwa saksi membenarkan barang bukti yang diperlihatkan dipersidangan
- Terhadap keterangan saksi, Para Terdakwa membenarkannya ;

**8. Saksi EKA YUDHI PRASETIYO, ST.** dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa sebelumnya Saksi pernah diperiksa oleh Penyidik dan memberikan keterangan yang tertulis didalam BAP yang sudah Saksi baca dan tanda tangani;
- Bahwa Saksi tidak mengenal dengan Saksi SINAR DANANDJAYA, Saksi MARINA ANGGUN OLIVANI dan Saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI. Namun terhadap terdakwa AGUNG SETIYO WARDHANI mengenal sejak hari Rabu tanggal 23 bulan Februari tahun 2022 pada saat dipertemukan oleh terdakwa LATIFAH tepatnya di Angkringan kucingan yang berlokasi di Jl. Klipang Raya Kec. Tembalang Kota Semarang. Dan Saksi DIAN HANDAYANI dikenalnya pada tahun 2000an berkaitan merupakan teman main di komunitas Mobil. Kemudian tahun 2021 sampai dengan sekarang bekerja Freeland Marketing Property.
- Bahwa pada hari Kamis tanggal 17 Februari 2021 Saksi bertemu kembali dengan terdakwa LATIFAH setelah sekian lama tidak bertemu dan Saksi bertemu terdakwa LATIFAH tersebut karena sebelumnya Saksi ada teman Saksi yang bernama Sdr. INDRA bertemu dengan Saksi di Angkringan Kucingan Klipang dan saat itu Sdr. INDRA menerima Telp yang Saksi tidak tau apa yang dibicarakan kemudian setelah Sdr. INDRA tersebut menerima Telp selanjutnya mengajak Saksi pergi ke RM Mas Budi yang berlokasi di dekat Perum Graha Wachid Kedung Mundu Semarang, selanjutnya Saksi dan teman Saksi a.n. INDRA sampai di RM Mas Budi sekira pukul 12.00 WIB dan saat sampai RM Mas Budi tersebut kemudian Saksi dan Sdr. INDRA ketempat duduk dan ngobrol dengan Sdr. INDRA dan setelah Saksi dan Sdr. INDRA selesai makan



kira-kira 15 Menit datanglah 2 (dua) orang (laki-laki dan perempuan) yang salah satunya Saksi kenal yaitu terdakwa LATIFAH kemudian duduk satu Meja dengan Saksi dan Sdr. INDRA sedangkan ada 3 (tiga) orang broker-broker yang duduk ditempat tunggu.

- Bahwa saat di RM Mas Budi tersebut Saksi dan Sdr. INDRA, terdakwa LATIFAH dan Saksi JAFAR satu meja setelah itu terdakwa LATIFAH mengatakan kepada Saksi dan Sdr. INDRA “mas minta tolong, ada dana 250jt dengan jaminan Sertifikat” kemudian Saksi tanya “jaminannya dimana, suratnya gimana posisinya” dan jawab oleh terdakwa LATIFAH “aman mas, jaminannya ada di Lamper, Sertifikat Ready” dan dari hal tersebut dilanjutkan dengan ngobrol-ngobrol biasa, selanjutnya sekira pukul 13.30 WIB kami (Saksi, Indra dan terdakwa Latifah serta saksi Jafar) meninggalkan RM Mas Budi tersebut.
- Bahwa kemudian pada hari Jumat tanggal 18 Februari 2022 sekira pukul 15.00 Wib Saksi mendapat telpon dari terdakwa LATIFAH dengan maksud mengajak ketemuan setelah habis waktu Maghrib dengan Saksi di Angkringan Kucingan Klipang Tembalang Kota Semarang, selanjutnya Saksi sebelum Maghrib sudah ada di Angkringan Kucingan tersebut dan sekira 15 menit datanglah Sdr. INDRA selanjutnya sekira 30 (tiga puluh) Menitan dari Saksi menunggu tersebut datanglah terdakwa LATIFAH dan Saksi JAFAR lalu duduk satu Meja dengan Saksi dan Sdr. INDRA, setelah itu membahas terkait mencari dana talangan kemudian terdakwa LATIFAH mengatakan pada Saksi “sertifikat sudah dikuasakan ke AGUNG” dan Saksi jawab “Ya mbak, nanti tak cariin” dan dijawab terdakwa LATIFAH “kalo bisa di minggu ini bulan Februari nanti fee 2,5% seperti biasa” setelah itu terdakwa LATIFAH menyampaikan kepada Saksi “aku butuh 250jt” serta menyampaikan “Mas tak kirim data-data” kemudian saat itu juga Saksi dikirim data-data melalui Whatsapp dengan nomor WA 087836211791 ke nomor Whatsapp Saksi 0817296363 berupa Sertifikat No. 02652 dengan luasan 174 M<sup>2</sup> atas nama SATINI, Foto rumah yang dilamper, selanjutnya ngobrol-ngobrol biasa setelah itu terdakwa LATIFAH, Saksi JAFAR pamit mendahului dari Angkringan tersebut.
- Bahwa kemudian setelah pertemuan di Angkringan tersebut pada hari Sabtu atau Minggu Saksi di hubungi via telp Whatsapp namun Saksi abaikan telepon dari terdakwa LATIFAH, kemudian pada hari Senin tanggal 21 Februari 2022 sekira pukul 13.00 WIB Saksi inisiatif pergi ke



Lokasi Perum Lamper yang berlokasi di Bancar ASRI II Kel. Lamper Tengah Kec. Semarang Timur Kota Semarang dan saat itu rumah sebagaimana Sertifikat dengan No. 02652 dengan luasan 174 M<sup>2</sup> atas nama SATINI tersebut dalam kosong (tidak ada penghuni) serta Pintu dalam keadaan tertutup serta jendela-jendela dalam keadaan tertutup, kemudian sekira pukul 15.00 WIB selepas Adzan Ashar Saksi menelpon Video Call Whatsapp ke Saksi DIAN HANDAYANI dan dalam percakapan Video call tersebut Saksi mengatakan pada Saksi DIAN HANDAYANI “mbak, ini ada yang mau jaminin sertifikat, butuhnya 250jt” dan dijawab oleh Saksi DIAN “posisinya dimana” dan tak jawab “dilamper” dan Saksi DIAN berkata pada Saksi “bentar soale aku lagi nyariin rumah buat kakakku” kemudian Saksi dan Saksi DIAN ngobrol-ngobrol biasa dan selanjutnya Saksi mengirim data-data yang dikirim terdakwa LATIFA tersebut ke Saksi DIAN HANDAYANI melalui pesan Whatsapp Sdri. DIAN dengan Nomor 081326698281.

- Bahwa pada hari Selasa tanggal 22 Februari 2022 sekira 10.30 WIB Saksi mendapat telepon dari Saksi DIAN HANDAYANI yang saat itu mengatakan ke Saksi “kalo pinjaman 250jt, aku tidak mau karena aku cari rumah buat kakakku” dan Saksi jawab “ya mbak”. Setelah itu pada hari Rabu tanggal 23 Februari 2022 sekira pukul 09.00 WIB Saksi menelepon terdakwa LATIFAH dan saat itu Saksi mengatakan “mbak, iki gak mau nek talangan, orange pengennya beli rumah” dan dijawab terdakwa LATIFAH “minta tolong mas, dia ada dana berapa” kemudian Saksi menelpon Saksi DIAN HANDAYANI lalu Saksi mengatakan “Mbak, ada dana berapa dirimu” dan Saksi DIAN HANDAYANI menjawab “iki aku ada duit 500jt, itu buat beli rumah kakakku” lalu Saksi jawab “iya mbak, tak sampaikan mbak” selanjutnya Saksi menyampaikan ke terdakwa LATIFAH melalui telepon Whatsapp “ada dananya 500jt, dan dia mau beli rumah, piye mbak” dan dijawab “ya mas, tak pikir dulu”. Kemudian terdakwa LATIFAH menelpon Saksi dan berkata “ya nggak apa-apa mas 500jt” terus Saksi jawab “ya mbak tak sampaiin” Selanjutnya sekira pukul 14.59 WIB terdakwa LATIFAH kirim pesan via Whatsapp “ya mas, iki aku masih nunggu” lalu Saksi jawab “berapa lama” dan dijawab terdakwa LATIFAH “biasane main proyekan to mas” dan Saksi jawab “Huum”.
- Bahwa selanjutnya pada hari Rabu tanggal 23 Februari 2022 sekira pukul 17.00 WIB Saksi janji ketemuan dengan terdakwa LATIFAH di



Angkringan kucingan Klipang dan saat itu Saksi bersama teman Saksi yang bernama INDRA di Angkringan Kucingan tersebut, lalu sekira pukul 17.30 WIB datang terdakwa LATIFAH, Saksi JAFAR dan terdakwa AGUNG kemudian duduk satu meja dengan Saksi serta Sdr. INDRA setelah itu membahas teknis lalu Saksi tanya kepada terdakwa LATIFAH "Sertifikat ready" dan dijawab "ready mas dan sudah dikuasakan ke AGUNG" lalu terdakwa AGUNG bilang "ya dikuasakan ke aku mas" kemudian dari percakapan-percakapan tersebut lalu Saksi dan sdr. INDRA pulang sendiri-sendiri dari Angkringan tersebut.

- Bahwa kemudian pada hari Kamis tanggal 24 Februari 2022 sekira pukul 07.00 WIB Saksi melaksanakan SWAB di Klinik ESENSIA di Jl. Woltermangunsidi Kota Semarang dengan hasil Positif, kemudian Saksi memberi kabar kepada Saksi DIAN HANDAYANI bahwa Saksi positif COVID dan saat itu Saksi DIAN HANDAYANI mengatakan pada Saksi "data-datanya siapin aja mas" selanjutnya Saksi DIAN HANDAYANI memberikan nomor HP Notaris a.n. WIEKE selanjutnya Saksi memberitahu terdakwa LATIFAH melalui Whatsapp dan saat itu Saksi mengatakan kepada terdakwa LATIFAH "syarat-syaratnya dikirim ke Notaris saja" lalu terdakwa LATIFAH mengatakan kepada Saksi "mas Saksi minta waktu 1 bulan, jangan dibalik nama dulu" tak jawab "ya tak sampaiin" kemudian Saksi menelpon Saksi DIAN HANDAYANI "mbak ini LATIFAH minta waktu, jangan dibalik nama selama 1 bulan" dan Saksi DIAN jawab "lha kompensasinya apa" setelah itu Saksi menelpon terdakwa LATIFAH dan bertanya "mbak, lha kompesasi kalo mundur 1 bulan apa" dan dijawab terdakwa LATIFAH "nanti pokok utang plus 15%" kemudian Saksi menyampaikan ke Saksi DIAN HANDAYANI "Mbak kompenasinya, pengembalian utang pokok plus 15 persen" dan dijawab Saksi DIAN "ok" kemudian Saksi menelpon terdakwa LATIFAH dan mengatakan "Ya mbak, nggak apa-apa" dan dijawab "ya mas" dan saat itu juga Saksi memberikan Nomor HP Notaris dengan nomor 08122839478 serta Saksi memberikan nomor Hp Staf Notaris a.n. IDA dengan nomor 081248703439 serta nomor Staf Notaris a.n. ISNI dengan nomor 081902651021 (nomor-nomor tersebut Saksi dapatkan dari Saksi DIAN HANDAYANI) kemudian terdakwa LATIFAH menjawab via Whatsapp "ya mas" lalu Saksi tidur.
- Bahwa pada hari Jumat tanggal 25 Februari 2022 sekira pukul 13.00 WIB Saksi mendapat kabar dari Saksi DIAN HANDAYANI via Telepon



Whatsapp yang mengabarkan nanti sore pertemuan di Notaris antara Saksi DIAN HANDAYANI dan terdakwa LATIFAH selanjutnya Saksi menelpon terdakwa LATIFAH dan mengatakan "nanti sore sekitar jam 4 tan" kemudian sekira pukul 17.00 WIB Saksi mendapat kabar dari Saksi DIAN HANDAYANI bahwa sudah selesai penandatanganan jual beli dan Saksi DIAN HANDAYANI mengatakan via Telepon "ini baru tak bayar 350jt dulu, sisanya nanti nunggu notaris kalo sudah selesai".

- Bahwa pada hari Sabtu tanggal 26 Februari 2022 sekira pukul 10.00 WIB Saksi menelpon terdakwa LATIFAH dan Saksi bertanya "mbak sudah selesai to mbak" dijawab "ya mas, sudah selesai dibayar 350 dulu" lalu Saksi tanya "aku boleh minta fee ku dulu ndak" dan dijawab "iya mas" kemudian selang satu jam sekira pukul 11.00 WIB Saksi mendapat transfer dari terdakwa LATIFAH melalui Rekening Bank BRI a.n. JAFAR ALIRFAN (merupakan adik dari terdakwa LATIFAH) dengan nomor Rekening 604301026001531 ke Rekening Saksi sendiri Bank BRI dengan Nomor Rekening 605401011031530 a.n. EKA YUDHI PRASETYO sebesar Rp 12.500.000,00 (dua belas juta lima ratus ribu rupiah), setelah Saksi dikirim uang oleh terdakwa LATIFAH tersebut selanjutnya tidak berkomunikasi.
- Bahwa pada tanggal lupa bulan Maret 2022 (selang 3 Minggu dari Saksi mendapat transfer dari terdakwa LATIFAH) tersebut Saksi mendapat telepon Whatsapp yang saat itu mengatakan "mas, minta tolong sisanya dicairkan berapa-berapa dulu" dan Saksi jawab "ya mbak nanti tak sampiin" kemudian terdakwa LATIFAH mengajak ketemuan di Sate 29 di Jl. Teuku Umar Kota Semarang dan sekira pukul 13.30 WIB Saksi bertemu dengan terdakwa LATIFAH dan Saksi JAFAR di Sate 29 tersebut dan membahas terkait sisa pembayaran Sertifikat yang dijual kepada Saksi DIAN HANDAYANI tersebut. Setelah itu Saksi langsung menelpon Saksi DIAN HANDAYANI dan Saksi berkata "mbak, ini Latifah minta dananya, ditransfer dulu berapa-berapanya" dijawab oleh Saksi DIAN HANDAYANI "lho dari notaris belum nyuruh lunasi lho" dan Saksi jawab "ya mbak dibantu, ini orange ada didepan Saksi" dijawab Saksi DIAN HANDAYANI "bentar mas, tak lihat dulu danaku ada berapa" kemudian sekira 30 (tiga puluh Menit) Saksi mendapat Transfer dari Saksi DIAN HANDAYANI sebesar Rp 75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah) ke Rekening Saksi sendiri namun Saksi lupa bank mandiri, atau BCA atau BRI, setelah itu Saksi transfer langsung ke terdakwa



LATIFAH sebesar Rp 70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah) ke Rekening Bank BCA dengan Nomor Rekening lupa sedangkan untuk sisa uang Rp 5.000.000,00 (lima juta rupiah) diberikan oleh terdakwa LATIFAH sebagai Fee Saksi sendiri.

- Bahwa pada tanggal lupa bulan April 2022 sekira siang hari selepas jam makan siang Saksi mendapat telepon dari terdakwa LATIFAH dan saat itu Saksi diajak ketemuan di RM Pelangi di Jl. TAMBORA Kota Semarang sekitar sore hari selanjutnya sekira pukul 17.00 WIB Saksi bertemu dengan terdakwa LATIFAH dan Saksi JAFAR (adik kandung terdakwa LATIFAH) di RM Pelangi, dan saat itu yang dibahas terkait dengan kekurangan dana sebesar Rp 75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah) dan saat itu Saksi menelpon saksi DIAN HANDAYANI menanyakan terkait sisa pembayaran tersebut serta Saksi DIAN HANDAYANI mengatakan “aku tidak mau ngasih 75jt karena bangunan nya belum selesai, tembok pembatas belakang belum naik, listrik belum kepasang, klosed kaamar mandi tidak ada, ternit belum terpasang semua, pintu kusen kamar belum ada, tak potong 30jt” dan Saksi jawab “bentar mbak, tak ngomong sama LATIFAH” dan terdakwa LATIFAH mengatakan “mbak, 20jt aja mbak” dan Saksi DIAN HANDAYANI jawab “ndak bisa mbak, kurange banyak” setelah itu terdakwa LATIFAH bersedia dan kemudian Saksi DIAN HANDAYANI melakukan transfer sebesar Rp 45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah) ke Rekening BCA Saksi sendiri namun Saksi lupa kapan TransfERNYA apa saat itu juga atau malamnya selanjutnya besoknya Saksi melakukan transfERNYA ke terdakwa LATIFAH sendiri ke Rekening BCA a.n. LATIFAH dengan Nomor Rek. 0130758452.
- Bahwa setelah 3 (tiga) hari Saksi mentranfer ke Rekening terdakwa latifah tersebut Saksi menghubungi terdakwa LATIFAH dengan maksud meminta fee dan kemudian Saksi ditansfer oleh Saksi DIAN HANDAYANI sebesar Rp 12.500.000,00 melalui Rekening BCA a.n. EKA YUDHI PRASETYO dengan nomor Rek. 2520928262 setelah itu Saksi masih bertemu dengan terdakwa LATIFAH dan Saksi DIAN HANDAYANI namun yang dibicarakan pekerjaan lainnya.
- Bahwa yang menjual Sertifikat Hak Milik (SHM) asli No. 02652 dengan luasan 174 M<sup>2</sup> atas nama SATINI diterbitkan pada tanggal 7 Oktober 2020 pada Kantor BPN Kota Semarang kepada Saksi DIAN HANDAYANI tersebut adalah terdakwa LATIFAH bersama dengan





terdakwa AGUNG berkaitan terdakwa AGUNG mengatakan Sertifikat tersebut sudah dikuasakan.

- Bahwa Sertifikat Hak Milik (SHM) asli No. 02652 tersebut dijual oleh terdakwa LATIFAH dan terdakwa AGUNG kepada Saksi DIAN HANDAYANI sebesar Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) dan telah dibayar lunas sebanyak 3 (tiga) kali pembayaran yaitu :
  - a. Sepengetahuan Saksi pada tanggal 25 Februari 2022 Saksi DIAN HANDAYANI telah membayar sebesar Rp 350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) kepada terdakwa LATIFAH karena saat itu Saksi mendapat kabar langsung dari Saksi DIAN HANDAYANI bahwa telah selesai dilakukan akad jual beli di Notaris WIEKE. Dan sepengetahuan Saksi uang sebesar Rp 350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) tersebut dibayar langsung kepada terdakwa LATIFAH.
  - b. Kemudian pada bulan Maret 2022 Saksi DIAN HANDAYANI membayar lagi sebesar Rp 75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah) melalui Rekening Saksi sendiri namun Saksi lupa bank mandiri, atau BCA atau BRI, setelah itu Saksi transfer langsung ke terdakwa LATIFAH sebesar Rp 70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah) ke Rekening Bank BCA dengan Nomor Rekening lupa sedangkan untuk sisa uang Rp 5.000.000,00 (lima juta rupiah) diberikan oleh terdakwa LATIFAH sebagai Fee Saksi sendiri.
  - c. Selanjutnya pada bulan April 2022 Saksi DIAN HANDAYANI melakukan transfer sebesar Rp 45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah) ke Rekening BCA Saksi sendiri namun Saksi lupa kapan Transfernya apa saat itu juga atau malamnya selanjutnya besuknya Saksi melakukan transfernya ke terdakwa LATIFAH sendiri ke Rekening BCA a.n. LATIFAH dengan Nomor Rek. 0130758452, sedangkan yang uang sebesar Rp 30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) tersebut sebagai biaya Saksi DIAN HANDAYANI untuk biaya renovasi bangunannya belum selesai, tembok pembatas belakang belum naik, listrik belum kepasang, klosed kamar mandi tidak ada, ternit belum terpasang semua, pintu kusen kamar belum ada.
- Bahwa sepengetahuan Saksi untuk Sertifikat Hak Milik (SHM) asli No. 02652 dengan luasan 174 M<sup>2</sup> atas nama SATINI diterbitkan pada tanggal 7 Oktober 2020 tersebut milik terdakwa AGUNG karena



terdakwa AGUNG mengatakan sudah dikuasakan kepada terdakwa AGUNG.

- Bahwa benar telah terjadi Perikatan Jual beli pada tanggal 25 Februari 2022 berkaitan Saksi mendapat kabar dari Saksi DIAN HANDAYANI bahwa telah selesai perikatan Jual beli di Notaris a.n. WIEKE namun untuk bentuk fisik perikatan jual beli tersebut Saksi tidak mengetahui karena Saksi tidak ikut dalam proses perikatan jual beli tersebut.
- Bahwa Saksi tidak pernah mengatakan terkait dengan dana talangan dengan skema akta jual beli dengan bunga perbulan 15 % kepada terdakwa LATIFAH dan terdakwa AGUNG ataupun kepada Saksi DIAN HANDAYANI akan tetapi yang Saksi katakan kepada terdakwa LATIFAH dan terdakwa AGUNG pada hari Kamis tanggal 24 Februari 2022 bahwa Saksi DIAN HANDAYANI tidak mau penjaminan sertifikat melainkan Saksi DIAN HANYANI menginginkan jual beli terkait sertifikat tersebut sehingga pada hari Kamis tanggal 24 Februari 2022 tersebut terdakwa LATIFAH mengatakan pada Saksi untuk minta waktu satu bulan untuk membeli kembali atau jangan dibalik nama dulu dengan Kompensasi 15 %.
- Bahwa terkait yang disampaikan terdakwa LATIFAH tentang minta waktu satu bulan untuk membeli kembali atau jangan dibalik nama dulu dengan Kompensasi 15 % tersebut Saksi sampaikan kepada Saksi DIAN dan tanggapan dari aksi DIAN saat itu hanya mengiyakan.
- Bahwa dalam kurun Waktu 1 (satu) bulan tersebut, terdakwa LATIFAH maupun terdakwa AGUNG tidak dapat membeli kembali tanah dan bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) asli No. 02652 dengan luasan 174 M<sup>2</sup> atas nama SATINI serta terdakwa LATIFAH maupun terdakwa AGUNG tidak pernah membahas hal tersebut kepada Saksi.
- Bahwa yang menentukan serta memiliki Inisiatif terkait dengan permintaan waktu satu bulan untuk membeli kembali atau jangan dibalik nama dulu dengan Kompensasi 15 % tersebut, serta diperuntukkan kepada siapa kompensasi 15 % tersebut adalah terdakwa LATIFAH.
- Bahwa terkait kompesasi 15% tersebut apabila terdakwa LATIFAH dapat membeli kembali Sertifikat Hak Milik (SHM) asli No. 02652 dengan luasan 174 M<sup>2</sup> atas nama SATINI tersebut dari Saksi DIAN HANDAYANI, maka kompensasi tersebut diperuntukkan untuk Saksi DIAN HANDAYANI.



- Bahwa benar sepengetahuan Saksi untuk Sertifikat Hak Milik (SHM) asli No. 02652 dengan luasan 174 M<sup>2</sup> atas nama SATINI diterbitkan pada tanggal 7 Oktober 2020 pada Kantor BPN Kota Semarang tersebut sudah beralih ganti pemilik atas nama Sdri DIAN HANDAYANI dan Saksi mengetahui hal tersebut dari Sdri. DIAN HANDAYANI sendiri pada saat Saksi ke kantor sdri. DIAN HANDAYANI dengan PT. MOZA yang berlokasi di Jl. DEMPEL Kota Semarang.
- Bahwa benar Sertifikat Hak Milik (SHM) asli No. 02652 tersebut sudah beralih ganti pemilik atas nama Sdri DIAN HANDAYANI karena terjadi jual beli pada tanggal 25 bulan Februari 2022 di Notaris Hj. WIEKE DEWI SURYANDARI, S.H. yang berkantor di Jl. Tlogasari Selatan Blok i-2 Kel. Kalicari, Kec. Pedurungan, Kota Semarang antara Sdri. LATIFAH dengan Sdri. DIAN HANDAYANI dengan harga jual Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah).
- Bahwa Saksi mendapat fee 2,5% atau uang sebesar Rp 30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) atas terjualnya Sertifikat Hak Milik (SHM) asli No. 02652 dengan luasan 174 M<sup>2</sup> atas nama SATINI diterbitkan pada tanggal 7 Oktober 2020 tersebut dan Fee tersebut Saksi dapat dari terdakwa LATIFAH sebesar Rp 17.500.000,00 (tujuh belas juta lima ratus ribu rupiah) sedangkan dari Saksi DIAN HANDAYANI sebesar Rp 12.500.000,00 (dua belas juta lima ratus ribu rupiah).
- Bahwa fee yang Saksi dapatkan sebesar Rp 30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) tersebut Saksi gunakan keperluan sehari-hari dan sudah tidak tersisa lagi.
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apabila Pemilik Sertifikat tersebut bukan terdakwa LATIFAH dan terdakwa AGUNG dan Saksi baru mengetahui apabila Sertifikat Hak Milik (SHM) asli No. 02652 dengan luasan 174 M<sup>2</sup> atas nama SATINI yang diterbitkan pada tanggal 7 Oktober 2020 tersebut setelah mendapat kabar dari Saksi DIAN HANDAYANI karena Saksi DIAN HANDAYANI ditelepon oleh Pihak Kepolisian.
- Bahwa Saksi tidak mengetahui bahwa dalam proses perikatan Akad Jual beli untuk Sertifikat Hak Milik (SHM) asli No. 02652 dengan luasan 174 M<sup>2</sup> atas nama SATINI yang diterbitkan pada tanggal 7 Oktober 2020 di Notaris Hj. WIEKE DEWI SURYANDARI, S.H. tersebut telah hadir 2 (dua) orang yang diduga mengaku sebagai atas nama sertifikat serta terdapat KTP atas nama IBU SATINI dan BAPAK AHMADI yang palsu dan baru mengetahui setelah Saksi diberitahu oleh pemeriksa saat ini.



- Benar bahwa Saksi mengetahui dan masih dapat mengingat dan mengenali Kwitansi tertanggal 25 Maret 2022 dengan nominal sebesar Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) untuk pembayaran pelunasan SHM 002652 a.n. SATINI dan terdapat tanda tangan atas nama terdakwa AGUNG SETIYO W serta bermaterai 6000 tersebut yang menulis terdakwa AGUNG SETIYO W pada saat di Starbuck Museum Mandala Krida di Tugu Muda Semarang yang kemudian diserahkan kepada Saksi lalu Saksi serahkan kepada Saksi DIAN HANDAYANI setelah 1 (satu) hari Saksi menerima Kwitansi tersebut;
- Bahwa saksi membenarkan barang bukti yang diperlihatkan Majelis Hakim di persidangan
- Terhadap keterangan saksi, Para Terdakwa memberikan tanggapan yang menyampaikan pertama kali tentang dana talangan dengan skema akta jual beli adalah dari saksi EKA bukan dari para terdakwa

**9. Saksi DIAN HANDAYANI Binti (ALM) HERU PRASETYO** dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa sebelumnya Saksi pernah diperiksa oleh Penyidik dan memberikan keterangan yang tertulis didalam BAP yang sudah Saksi baca dan tanda tangani;
- Bahwa awalnya Saksi tidak kenal dengan Saksi SINAR DANANDJAYA namun baru mengetahui dari penyidik yang memberitahu bahwa Saksi SINAR DANANDJAYA merupakan pembeli Tanah kavling dan bangunan yang berada di Perumahan Griya Lamper Asri dengan alamat Gang Bancar Asri II Kelurahan Lamper Tengah Kec. Semarang Timur Kota Semarang.
- Bahwa dengan Saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI baru mengetahui setelah diberitahu dari penyidik bahwa Saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI merupakan pengembang pada Tanah kavling dan bangunan yang berada di Perumahan Griya Lamper Asri dengan alamat Gang Bancar Asri II Kelurahan Lamper Tengah Kec. Semarang Timur Kota Semarang.
- Bahwa awalnya Saksi tidak kenal dengan terdakwa AGUNG SETIYOWARDHANI dan baru ketemu sejak terjadi perikatan Jual Beli di Kantor Notaris Hj. WIEKE DEWI SURYANDARI, S.H. yang berkantor di Jl. Tlogasari Selatan Blok i-2 Kel. Kalicari, Kec. Pedurungan, Kota Semarang pada tanggal 25 Februari 2022.



- Bahwa awalnya Saksi mencari rumah dibulan Januari 2022 dan saat itu Saksi komunikasi dengan teman kuliah Saksi yang bernama saksi EKA yang beralamat di Genuk Kota Semarang (alamat lengkap Saksi tidak tau) dengan Nomor HP 0817296363 yang merupakan Marketing Bank Mandiri Bangkok Kota Semarang di Bagian KPR, dan pada hari Senin tanggal 21 Februari 2022 tersebut Saksi EKA menawarkan rumah yang berlokasi di lamper (melalui Video Call Whatsapp yang saat itu Saksi EKA sedang berada di Lokasi serta keadaan hujan deras) dan saat menawarkan dengan harga Rp 500.000.000,00 dengan menunjukkan Foto PBB tahun 2021 dan saat itu Saksi EKA menyampaikan bahwa rumah tersebut milik terdakwa LATIFAH selanjutnya Saksi EKA menyampaikan "ada dagangan murah banget dan dia lagi butuh uang karena terdakwa LATIFAH seorang Developer" dan Saksi tanggap "ohh gitu toh" dan kemudian pada hari Kamis tanggal 24 Februari 2022 sekira pukul 10.00 Wib Saksi EKA menelpon Saksi melalui Whatsapp menyampaikan "mbak jadi nggak" dan tak jawab "jadi toh, kui tenan po ora" dan Saksi EKA menjawab "kalo jadi uangnya transfer" dan Saksi jawab " Saksi ndak mau kalo seperti itu" dan kemudian berjalan waktu Saksi mengambil Uang di Bank dan saat itu Saksi bicara Saksi EKA dan menyampaikan bahwa agar komunikasi dengan Notaris Saksi atas nama Hj. WIEKE DEWI SURYANDARI, S.H. yang berkantor di Jl. Tlogasari Selatan Blok i-2 Kel. Kalicari, Kec. Pedurungan, Kota Semarang selanjutnya Saksi menyampaikan Saksi EKA "jika butuh duit segera, segera lengkapi apa yang dibutuhkan bu WIEKE selaku Notaris untuk pengecekan Sertifikat" dan dijawab "OK".
- Bahwa pada hari Jumat tanggal 25 Februari 2022 sekira pukul 15.00 WIB Sdri WIEKE selaku Notaris menelepon Saksi untuk berkumpul dirumahnya sekira pukul 16.30 WIB dengan maksud Transaksi Jual Beli terkait Perumahan Lamper sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) asli No. 02652 dengan luasan 174 M<sup>2</sup> atas nama SATINI dan selanjutnya Saksi menelepon Saksi EKA dengan maksud memberitahu temannya (terdakwa LATIFAH) untuk melakukan Transaksi Jual beli di Kantor Notaris Hj. WIEKE DEWI SURYANDARI, S.H. yang berkantor di Jl. Tlogasari Selatan Blok i-2 Kel. Kalicari, Kec. Pedurungan, Kota Semarang.
- Bahwa selanjutnya sekira Pukul 16.30 WIB Saksi datang di kantor Notaris Hj. WIEKE DEWI SURYANDARI, S.H. yang berkantor di Jl.



Tlogasari Selatan Blok i-2 Kel. Kalicari, Kec. Pedurungan, Kota Semarang dan saat itu sudah ada 4 (empat) orang yang Saksi tidak mengenalnya namun setelah Saksi masuk di ruangan Notaris Hj. WIEKE DEWI SURYANDARI, S.H. tersebut kemudian ada seorang wanita mengenalkan diri kepada Saksi dan mengaku atas nama terdakwa LATIFAH dan kemudian Saksi saat itu diminta untuk duduk dan selanjutnya Saksi WIEKE DEWI SURYANDARI melakukan interogasi kepada seseorang yang mengaku bernama Bu SATINI dan bapak AHMADI dan juga Bu WIEKE DEWI SURYANDARI saat itu meminta KTP sebanyak 3 (tiga) KTP yaitu KTP Saksi sendiri, KTP bu SATINI dan KTP bapak AHMADI setelah itu terjadilah Transaksi dan saat itu Bu WIEKE DEWI SURYANDARI menjelaskan kepada terdakwa LATIFAH untuk PBB belum jadi (PBB masih 2021) untuk pembayaran Full jadi hanya bisa dibayar di angka Rp 350.000.000,00 dulu dari hari harga jual sebesar Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) dan saat itu muncul lah Akta Pengikatan Jual Beli dengan Nomor 06 tanggal 25 Februari 2022 dan telah ditanda tangani oleh Notaris Hj. WIEKE DEWI SURYANDARI, S.H. dan selanjutnya pada tanggal 25 Maret 2022 jadilah PBB dan saat itu Saksi melakukan transfer ke Saksi EKA untuk pelunasan sebesar Rp 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah).

- Bahwa pada tanggal 25 April 2022 terbitlah Akta Jual Beli nomor 55/2022 dan telah ditanda tangani oleh Notaris Hj. WIEKE DEWI SURYANDARI, S.H. dan telah diserahkan kepada Saksi di rumah Notaris Hj. WIEKE DEWI SURYANDARI, S.H. yang berkantor di Jl. Tlogasari Selatan Blok i-2 Kel. Kalicari, Kec. Pedurungan, Kota Semarang.
- Bahwa pada tanggal 21 Juli 2022 untuk Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 02652 dengan luasan 174 M<sup>2</sup> atas nama SATINI tersebut sudah balik nama ke atas nama Saksi sendiri dan untuk sertifikat tersebut telah diserahkan kepada Saksi sendiri di rumah Notaris Hj. WIEKE DEWI SURYANDARI, S.H. yang berkantor di Jl. Tlogasari Selatan Blok i-2 Kel. Kalicari, Kec. Pedurungan, Kota Semarang.
- Bahwa pada tanggal 25 Februari 2022 benar telah terjadi proses perikatan jual beli di kantor Notaris Hj. WIEKE DEWI SURYANDARI, S.H. yang berkantor di Jl. Tlogasari Selatan Blok i-2 Kel. Kalicari, Kec. Pedurungan, Kota Semarang tersebut untuk obyek tanah dan bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 02652 dengan luasan 174





M<sup>2</sup> atas nama SATINI berkaitan untuk PBB tanah dan bangunan tersebut belum terbit untuk tahun 2022.

- Bahwa Saksi tidak mengetahui siapa pemilik dari tanah dan bangunan sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 02652 dengan luasan 174 M<sup>2</sup> atas nama SATINI namun sepengetahuan Saksi tanah dan bangunan tersebut milik terdakwa LATIFAH tetapi belum dibalik nama serta Saksi membeli tanah bangunan tersebut dari terdakwa LATIFAH.
- Bahwa harga untuk tanah dan bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 02652 dengan luasan 174 M<sup>2</sup> atas nama SATINI tersebut sebesar Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) dan sepengetahuan Saksi membayar kepada terdakwa LATIFAH karena Saksi tidak kenal dengan terdakwa AGUNG serta Saksi membayar sebesar Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) kepada terdakwa LATIFAH sebanyak 2 (dua) kali bayar karena untuk PBB tahun 2022 belum terbit, dengan rincian sebagai berikut yaitu :
  - 1) Pada tanggal 25 Februari 2022 sebesar Rp 350.000.000,00 dan yang menerima terdakwa LATIFAH karena saat itu untuk proses perikatan jual beli tersebut dengan terdakwa LATIFAH sehingga saat pembayaran uang sebesar Rp 350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) tersebut Saksi mengatakan kepada terdakwa LATIFAH “mbak saat ini Saksi tidak bawa uang cash, adanya 100, untuk 250jt nya Saksi transfer kemana” dan dijawab terdakwa LATIFAH “transfer ke Rekening ini ya, sambil menunjukkan nomor Rekening BRI” selanjutnya Saksi diberi Nomor Rekening Bank BRI 604301026001531 atas nama JAFAR ALIRFAN dan saat itu juga Saksi transfer sebesar Rp 140.000.000,00 setelah itu Saksi transfer lagi ke Rekening Bank BRI a.n. SUNHAJI sebesar Rp 110.000.000,00 sedangkan yang uang sebesar Rp 100.000.000,00 tersebut Saksi letakkan di Meja Notaris dan disaksikan oleh Notaris a.n. Hj. WIEKE DEWI SURYANDARI, S.H., dan seorang perempuan yang mengaku bernama Sdri. SATINI, seorang laki-laki yang mengaku bernama Sdr. AHMADI dan terdakwa LATIFAH dan temannya terdakwa LATIFAH yang bernama terdakwa AGUNG, saat itu juga untuk uang yang menerima adalah terdakwa LATIFAH dan kemudian Saksi diberikan Kwitansi yang tertulis Rp 350.000.000,00 sebagai pembayaran pengikatan Jual Beli. Sedangkan sisa pembayaran sebesar Rp 150.000.000,00 akan

Halaman 81 dari 154 Putusan Nomor 82/Pid.B/2024/PN Smg



dibayarkan ketika PBB sudah jadi serta proses Balik nama Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 02652 dengan luasan 174 M<sup>2</sup> atas nama SATINI.

- 2) Pada tanggal 25 Maret 2022 Saksi membayarkan sisa pembayaran sebesar Rp 150.000.000,00 kepada terdakwa LATIFAH melalui Saksi EKA yang mana saat Saksi menelpon Saksi EKA tersebut terdakwa LATIFAH sedang bersama Saksi EKA, selanjutnya Saksi langsung melakukan Transfer ke Rekening Bank BCA nomor 2520928262 a.n. EKO YUDHI PRASETYO.

Namun uang pembayaran sebesar Rp 500.000.000,00 tersebut belum termasuk termasuk biaya pajak balik nama pembeli dan penjual dengan total sebesar Rp 36.000.000,00 (tiga puluh enam juta rupiah) serta Saksi memberikan komisi kepada Saksi EKA YUDHI PRASETYO sebesar Rp 12.500.000,00 (dua belas juta lima ratus ribu rupiah).

- Bahwa sepengetahuan Saksi dan seingat Saksi untuk proses perikatan jual beli untuk tanah dan bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 02652 dengan luasan 174 M<sup>2</sup> atas nama SATINI tersebut antara Saksi sendiri (DIAN HANDAYANI) dengan terdakwa LATIFAH berkaitan yang menawarkan Saksi terkait tanah dan bangunan sebagaimana sertifikat tersebut Saksi EKA dan Saksi EKA menyampaikan kepada Saksi bahwa untuk tanah dan bangunan tersebut milik terdakwa LATIFAH.
- Bahwa benar pada tanggal 21 Juli 2022 untuk Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 02652 dengan luasan 174 M<sup>2</sup> atas nama SATINI tersebut sudah balik nama ke atas nama Saksi sendiri dan untuk sertifikat tersebut telah diserahkan kepada Saksi sendiri di rumah Notaris Hj. WIEKE DEWI SURYANDARI, S.H. yang berkantor di Jl. Tlogasari Selatan Blok i-2 Kel. Kalicari, Kec. Pedurungan, Kota Semarang.
- Bahwa saat proses pengikatan jual beli tanah dan bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 02652 dengan luasan 174 M<sup>2</sup> atas nama SATINI tersebut yang hadir di ruangan ada 7 (tujuh) orang yaitu :
  - 1) Saksi sendiri (DIAN HANDAYANI).
  - 2) Notaris a.n. Hj. WIEKE DEWI SURYANDARI, S.H..
  - 3) Seorang perempuan selaku Stafnya Notaris Hj. WIEKE DEWI SURYANDARI, S.H.
  - 4) Seorang perempuan yang mengaku bernama Sdri. LATIFAH.



- 5) Seorang perempuan yang mengaku bernama Sdri. SATINI.
  - 6) Seorang laki-laki yang mengaku bernama Sdr. AHMADI.
  - 7) Seorang laki-laki yang tidak Saksi kenal yang menggunakan topi warna hitam, berkacamata, badan gemuk, pakai Kemeja lengan pendek putih bercorak kotak-kotak warna hitam.
- Bahwa saat pengikatan jual beli tanah dan bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 02652 dengan luasan 174 M<sup>2</sup> atas nama SATINI tersebut Notaris a.n. Hj. WIEKE DEWI SURYANDARI, S.H. memperkenalkan para pihak yaitu antara Saksi dengan atas nama Sertifikat yaitu Sdri. SATINI serta Sdr. AHMADI sedangkan untuk terdakwa LATIFAH telah memperkenalkan diri saat Saksi datang ke ruangan Notaris.
  - Bahwa saat itu Notaris a.n. Hj. WIEKE DEWI SURYANDARI, S.H. telah melakukan pengecekan identitas para pihak berupa KTP antara lain KTP Saksi sendiri serta KTP milik seseorang yang mengaku bernama Sdr. AHMADI dan Sdri. SATINI.
  - Bahwa produk yang dibuat pada saat proses pengikatan jual beli tanah dan bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 02652 dengan luasan 174 M<sup>2</sup> atas nama SATINI tersebut berupa :
    - a. Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 06 tanggal 25 Februari 2022 yang telah ditanda tangani oleh Notaris Hj. WIEKE DEWI SURYANDARI, S.H..
    - b. Akta Jual Beli dengan nomor 55/2022 tanggal 25 April 2022 yang telah ditanda tangani oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Dr. Hj. WIEKE DEWI SURYANDARI, S.H..
  - Bahwa telah dibacakan oleh Notaris Hj. WIEKE DEWI SURYANDARI, S.H. didepan para pihak terkait dengan produk Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 06 tanggal 25 Februari 2022 yang telah ditanda tangani oleh Notaris Hj. WIEKE DEWI SURYANDARI, S.H. dan Akta Jual Beli dengan nomor 55/2022 tanggal 25 April 2022 yang telah ditanda tangani oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Dr. Hj. WIEKE DEWI SURYANDARI, S.H..
  - Bahwa sebelum membayar terkait tanah dan bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 02652 dengan luasan 174 M<sup>2</sup> atas nama SATINI tersebut Saksi hanya di perlihatkan Foto dan juga melalui Video Call oleh Sdr. EKA YUDHI PRASETYO.



- Bahwa melihat secara fisik untuk tanah dan bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 02652 dengan luasan 174 M<sup>2</sup> atas nama SATINI tersebut pada tanggal 25 Februari 2022 saat Saksi membayar uang sebesar Rp 350.000.000,00 (tiga ratus lima juta rupiah) dan saat itu juga terdakwa LATIFAH menyerahkan kunci rumah sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 02652 dengan luasan 174 M<sup>2</sup> atas nama SATINI, selanjutnya pada malam hari sekira pukul 19.00 WIB Saksi ke lokasi perum Griya lamper Asri untuk melihat tanah dan bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 02652 dengan luasan 174 M<sup>2</sup> atas nama SATINI.
- Bahwa saat Saksi melihat tanah dan bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 02652 dengan luasan 174 M<sup>2</sup> atas nama SATINI yang berlokasi di Perum Griya Lamper II tersebut belum ada sarana prasarana berupa :
  - a. Tidak ada saluran pembuangan air baik kamar mandi, WC, cuci piring, cuci baju (tidak ada saluran apapun).
  - b. Tidak ada saluran air (GOT).
  - c. Aliran air tidak, aliran listrik tidak dan lampu tidak ada.
  - d. Tidak ada pintu kecuali pintu utama depan saja.
  - e. Kanopi tidak ada.
  - f. Tembok pembatas belakang rumah pendek. Dan setelah Saksi melihat hal tersebut selanjutnya Saksi konfirmasi kepada Sdr. EKA dan Sdr. EKA menjawab “adanya ya seperti itu”, sehingga Saksi akhirnya melengkapi sendiri dengan biaya sekira Rp 150.000.000,00 (seratus lima juta rupiah).
- Bahwa yang menempati rumah sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 02652 dengan luasan 174 M<sup>2</sup> atas nama SATINI tersebut adalah kakak Saksi atas nama HENDI.
- Bahwa benar Saksi dapat menunjukkan tanda terima pembayaran untuk tanah dan bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 02652 dengan luasan 174 M<sup>2</sup> atas nama SATINI tersebut sebagaimana gambar dibawah ini.
- Bahwa Saksi mengetahui dan melihat ke 2 (dua) KTP tersebut yang ditunjukkan oleh pemeriksa dan merupakan KTP atas nama IBU SATINI dan BAPAK AHMADI namun Saksi tidak mengetahui apabila KTP tersebut palsu atau tidak sesuai dengan pihak yang mengaku sebagai Sdri. SATINI dan Sdr. AHMADI saat dilakukan proses jual beli di kantor



Notaris Hj. WIEKE DEWI SURYANDARI, S.H. yang berkantor di Jl. Tlogasari Selatan Blok i-2 Kel. Kalicari, Kec. Pedurungan, Kota Semarang, dan Saksi baru mengetahui kalo yang dihadirkan saat proses akad jual beli tersebut bukan orang atau pemilik sertifikat setelah diberitahu dan dijelaskan oleh pihak Penyidik.

- Bahwa saksi membenarkan barang bukti yang diperlihatkan Majelis Hakim di persidangan
- Terhadap keterangan saksi, Para Terdakwa membenarkannya ;

**10. Saksi WIEKE DEWI SURYANDARI, SH. SPN Binti R.M.NG. SOEDJONO SASTRO MENGGOLO**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa sebelumnya Saksi pernah diperiksa oleh Penyidik dan memberikan keterangan yang tertulis didalam BAP yang sudah Saksi baca dan tanda tangani;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Saksi SINAR DANANDJAYA dan Saksi MARINA ANGGUN OLIVANI.
- Bahwa Saksi awalnya tidak kenal dengan Saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI namun Saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI pernah kerumah Saksi pada bulan lupa tahun 2022 tepatnya sekitar 5 (lima) bulan setelah terjadinya perikatan akta Jual Beli aset berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) asli No. 02652 dengan luasan 174 M<sup>2</sup> atas nama SATINI pada tanggal 25 Februari 2022 yang dilakukan oleh terdakwa AGUNG SETIYO WARDHANI.
- Bahwa awalnya Saksi tidak kenal dengan terdakwa AGUNG SETIYO WARDHANI dan Saksi mengetahui nama terdakwa AGUNG SETIYO tersebut dari Saksi DIAN HANDAYANI yang selanjutnya pada hari Jumat tanggal 25 bulan Februari 2022 terdakwa AGUNG SETIYO WARDHANI ke kantor Saksi dengan maksud proses perikatan Akta Jual Beli terhadap aset berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) asli No. 02652 dengan luasan 174 M<sup>2</sup> atas nama SATINI.
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Saksi EKA YUDI PRASETYO tersebut.
- Bahwa Saksi kenal dengan Saksi DIAN HANDAYANI sejak tahun 2018 berkaitan Sdri. DIAN HANDAYANI merupakan teman dari Notaris a.n. ECHI.
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Saksi JAFAR ALIRFAN.
- Bahwa pada bulan lupa tahun 2022 Saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI datang ke kantor Saksi yang beralamat di Jl. Tlogosari Selatan Blok



I No. 2 Kel. Kalicari Kec. Pedurungan Kota Semarang tepatnya setelah 5 (lima) bulan terjadi perikatan Akta Jual Beli aset berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) asli No. 02652 dengan luasan 174 M<sup>2</sup> atas nama SATINI yang telah dijual oleh terdakwa AGUNG SETIYO WARDHANI kepada Saksi DIAN HANDAYANI dan kedatangan Saksi DIMAS BAGUS tersebut dengan maksud dan tujuan untuk menanyakan sertifikat a.n. SATINI yang di Lamper namun awalnya Saksi belum ingat karena pekerjaan Saksi juga banyak namun setelah Saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI menyebut nama terdakwa AGUNG setelah itu Saksi baru ingat kalau terdakwa AGUNG yang menjual Tanah ke Saksi DIAN kemudian Saksi menelpon terdakwa AGUNG Via Whatsapp 088238927888 dan saat itu Saksi Loudspeaker dan juga Saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI Saksi minta untuk merekam percakapan antara Saksi dan terdakwa AGUNG yang saat itu terdakwa AGUNG menyampaikan permintaan maaf kepada Saksi karena merasa telah membohongi Saksi terkait dengan proses Akta Jual Beli Sertifikat Hak Milik (SHM) asli No. 02652 dengan luasan 174 M<sup>2</sup> atas nama SATINI yang dilakukan di kantor Saksi sendiri selaku Notaris PPAT yang berkantor di Jl. Tlogosari Selatan Blok I No. 2 Kel. Kalicari Kec. Pedurungan Kota Semarang.

- Bahwa seingat Saksi pada saat Saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI datang ke kantor Saksi tersebut bersama dengan temannya namun Saksi tidak kenal dan tidak tahu namanya.
- Bahwa Saksi tidak mengetahui sebab apa Saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI datang ke kantor Saksi dan menanyakan terkait dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) asli No. 02652 dengan luasan 174 M<sup>2</sup> atas nama SATINI.
- Bahwa saat itu setelah Saksi menelpon terdakwa AGUNG dan juga saat itu Saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI juga mendengarkan sendiri apa yang disampaikan oleh terdakwa AGUNG melalui telepon Whatsapp karena saat itu Saksi loudspeaker dan setelah selesai Saksi menelpon terdakwa AGUNG kemudian Saksi menjelaskan sebagaimana yang telah disampaikan terdakwa AGUNG dalam percakapan dengan Saksi saat telepon tersebut bahwa telah terjadi proses perikatan Jual Beli terkait Sertifikat Hak Milik (SHM) asli No. 02652 dengan luasan 174 M<sup>2</sup> atas nama SATINI dan yang telah menjual terdakwa AGUNG dan yang membeli Saksi DIAN HANDAYANI.





- Bahwa pada hari Jumat tanggal 25 Februari 2022 telah terjadi proses perikatan jual beli terkait dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) asli No. 02652 dengan luasan 174 M<sup>2</sup> atas nama SATINI dan yang telah melakukan penjualan terhadap Sertifikat Hak Milik (SHM) asli No. 02652 dengan luasan 174 M<sup>2</sup> atas nama SATINI tersebut adalah terdakwa AGUNG dan yang telah membeli Aset berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) asli No. 02652 dengan luasan 174 M<sup>2</sup> atas nama SATINI tersebut adalah Saksi DIAN HANDAYANI dengan harga sebesar Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah).
- Bahwa yang menjadi Notaris dalam perikatan jual beli terkait Sertifikat Hak Milik (SHM) asli No. 02652 dengan luasan 174 M<sup>2</sup> atas nama SATINI tersebut adalah Saksi sendiri (WIEKE DEWI SURYANDARI).
- Bahwa syarat-syarat dalam perikatan Jual Beli terkait Sertifikat Hak Milik No. 02652 dengan luasan 174 M<sup>2</sup> atas nama SATINI tersebut sebagai berikut :
  - a. Untuk Penjual berupa Foto Copy KTP, KK suami istri, Surat Nikah, BPJS, NPWP, Foto Obyek, Goegle Maps, PBB 2022 Lunas dan Sertifikat asli yang jadi Obyek.
  - b. Untuk Pembeli berupa KTP, KK, NPWP, BPJS.
  - c. Bahwa syarat-syarat tersebut telah terpenuhi semua dan sudah diperlihatkan kepada Saksi serta sudah Saksi cek.
  - d. Namun saat itu masih ada kekurangan berupa PBB tahun 2022 sehingga dalam proses Perikatan Jual Beli tersebut kemudian Saksi terbitkan Akta Pengikatan Jual Beli dengan Nomor 06 tanggal 25 Februari 2022 serta telah ditanda tangani oleh para pihak yaitu Ibu SATINI, Pak AHMADI, Saksi DIAN HANDAYANI serta Saksi tanda tangani sendiri dibagian paling bawah.
- Bahwa yang menghadiri pada saat proses perikatan Jual Beli terkait Sertifikat Hak Milik (SHM) asli No. 02652 dengan luasan 174 M<sup>2</sup> atas nama SATINI tersebut sebagai berikut :
  - a. terdakwa AGUNG Selaku Penjual karena yang mengatakan pada Saksi bahwa Tanah dan bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) asli No. 02652 dengan luasan 174 M<sup>2</sup> atas nama SATINI tersebut adalah milik terdakwa AGUNG meski masih atas nama Penjual lama yaitu SATINI.
  - b. Ibu SATINI beserta bapak AHMADI (suami dari SATINI) selaku orang yang mengaku sebagai atas nama Sertifikat.



- c. terdakwa LATIFAH yang merupakan teman dari terdakwa AGUNG SETIYO WARDHANI.
- d. Saksi DIAN HANDAYANI selaku pembeli.
- e. Sdri. PUTRI selaku staf Saksi yang mendokumentasikan pada saat terjadinya Proses Jual Beli.
- Bahwa pada tanggal 25 bulan Februari 2022 telah terjadi Perikatan Jual Beli terkait Sertifikat Hak Milik (SHM) asli No. 02652 dengan luasan 174 M<sup>2</sup> atas nama SATINI dan perikatan tersebut bertempat di Kantor Notaris Saksi sendiri yang berlokasi di Jl. Tlogosari Selatan Blok I No. 2 Kel. Kalicari Kec. Pedurungan Kota Semarang dan dalam perikatan tersebut telah Saksi terbitkan berupa :
  - a. Akta Pengikatan Jual Beli dengan Nomor 06 tanggal 25 Februari 2022 serta telah ditanda tangani oleh para pihak yaitu Ibu SATINI, Pak AHMADI, Saksi DIAN HANDAYANI dan Saksi tanda tangani sendiri dibagian paling bawah berkaitan pada saat proses Perikatan Jual Beli tersebut penjual a.n. AGUNG belum dapat memberikan PBB (Pajak Bumi Bangunan) tahun 2022.
  - b. Akta Kuasa Jual No 07 tanggal 25 Februari 2022 yang ditandatangani Ibu SATINI dengan mendapat persetujuan dari Pak AHMADI (suaminya) dan turut pula hadir dan menghadap pada Saksi selaku Notaris untuk menandatangani Akta Kuasa Jual dimana mereka pemberi Kuasa dan Penerima Kuasanya adalah Saksi DIAN HANDAYANI.
  - c. Dan setelah keluarnya PBB tahun 2022 beserta pelunasannya baru diproses Akta Jual Beli dengan Nomor 55 / 2022 tanggal 25 April 2022 yang selanjutnya diproses untuk Balik Nama Sertifikat Hak Milik (SHM) asli No. 02652 dengan luasan 174 M<sup>2</sup> atas nama SATINI ke atas nama Saksi DIAN HANDAYANI tertanggal 21 Juli 2022.
- Bahwa Saksi selaku Notaris telah melakukan pengecekan terhadap Sertifikat Hak Milik dengan nomor 02652 dan KTP atas nama AHMADI dengan Nomor NIK 3374062501580004 dan KTP a.n. SATINI dengan Nomor NIK 3374064405620005, KK (Kartu Keluarga) Nomor 3374061512050892, BPJS a.n. SATINI dan juga telah hadir IBU SATINI dan AHMADI (selaku suami dari ibu SATINI) yang mengaku sebagai atas nama Sertifikat yang saat itu Saksi minta buka Masker dan Saksi cocokkan dengan KTP.



- Bahwa telah dilakukan pengecekan Sertifikat sebelum pengalihan atas nama Sertifikat sebagai berikut:
  - 1) Pengecekan Sertifikat dengan permohonan No. Berkas 53636/2022 NTPN 820220425229870 25/04/2022 13.51.01 terkait Rencana Detil Tata Ruang/Rencana Tata Ruang Wilayah belum terintegrasi.
  - 2) Informasi Nilai Tanah / Aset Properti No berkas 52186/2022, NTPN 820220421877382 21/04/2022 11.30.59.
- Bahwa pada saat proses perikatan terhadap Sertifikat Hak Milik (SHM) asli No. 02652 dengan luasan 174 M<sup>2</sup> atas nama SATINI tersebut Saksi bertanya pada Ibu SATINI beserta Suaminya yang bernama AHMADI “apakah betul, tanah dan bangunan yang menjadi obyek jual beli dengan SHM nomor 02652 dengan luasan 174 M<sup>2</sup> atas nama SATINI yang terletak di Lamper, betul milik Nyonya Satini dan telah dibeli oleh Tuan AGUNG namun belum dibalik nama atas nama AGUNG” dan mereka bertiga (terdakwa AGUNG, Sdri. SATINI dan Sdr. AHMADI) mengatakan “ya betul”.
- Bahwa kemudian setelah Saksi menanyakan hal tersebut setelah itu Saksi selaku Notaris membacakan dan menjelaskan terkait AKTA tersebut kepada Sdr. SATINI dan Sdr. AHMADI serta Saksi DIAN HANDAYANI selaku Pembeli dan memberikan kesempatan bertanya apabila ada yang tidak jelas namun mereka bertiga sudah jelas dan tidak ada yang ditanyakan.
- Bahwa pada tanggal 25 Februari 2022 saat Proses Akta Jual Beli tersebut, Saksi DIAN HANDAYANI telah membayar secara Cash/tunai sebesar Rp 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) yang diletakkan di meja kerja untuk Akad tersebut yang saat itu dihitung di mesin namun Saksi lupa jumlahnya berapa dan seingat Saksi saat itu uang dibungkus di kantong kresek warna lupa yang kemudian dibuka dan dihitung di mesin penghitung. Namun Saksi saat itu tidak ingat siapa yang telah mengambil uang tersebut namun yang mengambil antara terdakwa AGUNG dan terdakwa LATIFAH.
- Bahwa sepengetahuan Saksi, 2 (dua) orang tersebut atas nama ibu SATINI dan Pak AHMADI yang saat itu telah Saksi verifikasi data asli dan yang bersangkutan Saksi tanyakan secara langsung serta saat itu juga Saksi minta mereka berdua (SATINI dan AHMADI) untuk membuka Masker yang digunakan setelah itu Saksi cocokkan wajah aslinya dengan KTP asli diperlihatkan kepada Saksi.



- Bahwa Saksi baru mengetahui 2 (dua) orang tersebut bukan merupakan atas nama Sertifikat setelah Saksi diberitahu oleh pemeriksa/penyidik.
- Bahwa awalnya Saksi tidak mengetahui KTP yang dihadirkan/perlihatkan kepada saksi tersebut merupakan KTP Palsu yang telah dibuat oleh terdakwa AGUNG dan baru mengetahui KTP tersebut Palsu setelah diberitahu oleh pemeriksa/penyidik.
- Bahwa Saksi bersedia memberikan dan menunjukkan Foto-foto Dokumentasi pada saat terjadi perikatan akad Jual beli di kantor Saksi sendiri yang berlokasi di Jl. Tlogosari Selatan Blok I No. 2 Kel. Kalicari Kec. Pedurungan Kota Semarang.
- Bahwa yang mendokumentasikan foto-foto tersebut adalah staf Saksi a.n. PUTRI, dan Saksi dapat menjelaskan orang-orang sebagaimana foto-foto tersebut yaitu :
  - 1) Yang menggunakan/memakai Jilbab warna hijau serta baju kembang-kembang warna merah serta memakai gelang warna hijau, tersebut adalah Saksi sendiri selaku Notaris (IBU Hj. WIEKE DEWI SURYANDARI, S.H. SPN.)
  - 2) Yang memakai jilbab warna orange serta masker hijau putih keabuabuan tersebut adalah atas nama Sertifikat yang mengaku bernama ibu SATINI.
  - 3) Yang menggunakan masker hitam dan kemeja warna putih serta memakai kaca mata tersebut adalah atas nama Sertifikat yang mengaku bernama Pak AHMADI.
  - 4) Yang menggunakan baju dan jilbab warna hitam adalah Staf Saksi atas nama Sdri. PUTRI.
  - 5) Yang menggunakan baju merah dan tidak memakai Jilbab dan sedang bermain HP tersebut adalah Saksi DIAN HANDAYANI.
  - 6) Sedangkan yang menggunakan baju kotak-kotak warna putih serta memakai topi hitam dan kacamata tersebut adalah terdakwa AGUNG.
- Bahwa Foto-foto tersebut merupakan Dokumentasi pada saat proses akad jual beli terhadap tanah dan bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 02652 dengan luasan 174 M<sup>2</sup> atas nama SATINI yang diterbitkan pada tanggal 7 Oktober 2020 tersebut di kantor Notaris Hj. WIEKE DEWI SURYANDARI, S.H. (Saksi sendiri) yang berkantor di Jl. Tlogosari Selatan Blok i-2 Kel. Kalicari, Kec. Pedurungan, Kota Semarang pada tanggal 25 Februari 2022.



- Bahwa Saksi bersedia menunjukkan dan memperlihatkan foto KTP atas nama AHMADI dengan Nomor NIK 3374062501580004 dan foto KTP a.n. SATINI dengan Nomor NIK 3374064405620005 kepada pemeriksa/penyidik, sedangkan untuk KTP yang asli Saksi tidak mengetahui dan seingat Saksi yang memperlihatkan KTP adalah atas nama KTP masing-masing.
- Bahwa Saksi sendiri yang meminta KTP Asli untuk di Verifikasi dan di Foto.
- Bahwa saksi membenarkan barang bukti yang diperlihatkan Majelis Hakim di persidangan.
- Terhadap keterangan saksi, Para Terdakwa membenarkannya ;

**11. Saksi ERLIE SETYAWATI Binti KISWORO** dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa sebelumnya Saksi pernah diperiksa oleh Penyidik dan memberikan keterangan yang tertulis didalam BAP yang sudah Saksi baca dan tanda tangani;
- Bahwa saksi tidak mengenal Saksi SINAR DANANDJAYA yang merupakan pembeli Tanah kavling dan bangunan yang berada di Perumahan Griya Lamper Asri dengan alamat Gang Bancar Asri II Kelurahan Lamper Tengah Kec. Semarang Timur Kota Semarang.
- Bahwa Saksi mengenal Saksi DIMAS PENGRAOS ADI sejak kurang lebih dari tahun 2020 yang saat itu meminta bantuan untuk menjualkan unit yang berada di Jl. Cempedak, Sompok, Kota Semarang. Dan yang kemudian mempertemukan dengan pembeli Sdr. ALFONSO KURNIAWAN. terdakwa LATIFAH dikenalkan oleh terdakwa AGUNG SETYO WARDHANI dalam rangka membahas kerjasama dalam pekerjaan sebagai Developer perumahan di Kota Salatiga
- Bahwa saksi mengenal terdakwa AGUNG SETIYOWARDHANI sudah lama kurang lebih sampai dengan sekarang sudah 4 (empat) tahun. Yang awalnya yang dahulu kerjasama penawaran terkait dengan tanah dan bangunan kemudian berlanjut sebagai Broker (Maklar).
- Bahwa Saksi mengenal Sdr. ALFONSO KURNIAWAN adalah rekan lama saksi dalam kerjasama terkait dengan penawaran beberapa asset, tanah dan rumah antara Broker dan pembeli.
- Bahwa awalnya Saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI yang datang kepada Saksi sebagai developer yang menawarkan salah satu unit rumah yang berada di Jl. Cepedak, Sompok, Kota Semarang sekitar



bulan Mei 2020 harga Rp 500.000.000,00. Konsumen yang berminat untuk membeli pada saat itu Sdr. ALFONSO, kemudian saksi mempertemukan langsung dengan Saksi DIMAS. Dari transaksi tersebut jika terbeli saksi dijanjikan mendapat Fee penjualan sebesar 2,5% dari harga terjualnya. Disepakati oleh keduanya, akan tetapi dalam hal pembayaran menggunakan uang tunai yang diberikan oleh Sdr. ALFONSO kepada Saksi DIMAS sebesar Rp 250.000.000,00 dan 1 unit mobil Camry tahun 2013 lengkap dengan kelengkapan surat-suratnya. Namun berjalannya transaksi penjualan unit tersebut terjadi permasalahan terkait dengan pembangunan dan bea balik nama alas haknya (Sertifikat). Yang sepengetahuan Saksi, awalnya Saksi DIMAS menawarkan kepada Sdr. ALFONSO dengan harga Rp 500.000.000,00.

- Bahwa sepengetahuan saksi setelah Sdr. ALFONSO menunggu terkait dengan kejelasan transaksi penjualan dan menegaskan kembali kepada Saksi DIMAS terkait sertifikat yang tidak selesai, kembali Sdr. ALFONSO meminta Saksi DIMAS untuk mengembalikan uang yang sudah dibayarkan terkait dengan transaksi pembelian unit rumah tersebut termasuk uang hasil penjualan 1 unit mobil Camry tahun 2013 lengkap dengan kelengkapan surat-suratnya, dengan tafsiran harga total Rp 500.000.000,00. Akan tetapi, Saksi DIMAS hanya dapat mengembalikan uang sebesar Rp 350.000.000,00 ditambah penjaminan sertifikat Unit rumah yang berada di Lamper, Gayamsari sebagai jaminan kekurangan pengembalian tersebut sebesar Rp 150.000.000,00 dan diterima oleh Sdr. ALFONSO tanpa melalui proses Notaris. Atau surat perjanjian, hanya secara lisan. Hal tersebut saksi mengetahui dikarenakan pada saat pelaksanaan mengikuti dan menjadi penghubung serta mempertemukan keduanya. Kemudian setelah uang Rp 350.000.000,00 sudah ditranfer dari Saksi DIMAS kepada Sdr. ALFONSO dilanjutkan penyerahan sertifikat Unit rumah yang berada di Lamper, Gayamsari, yang digunakan sebagai jaminan di depan Bank Mandiri Majapahit Kota Semarang saat itu. Dikarenakan Saksi DIMAS meminta bantuan kembali dana guna menyelesaikan pembangunan unit rumah yang berada di Lamper, Gayamsari kepada Sdr. ALFONSO sebesar Rp 30.000.000,00 dan sudah disetujui keduanya. Sehingga langsung diberikan oleh Sdr. ALFONSO secara tunai yang diambil dari Bank Mandiri Majapahit saat itu.





- Bahwa sepengetahuan saksi dari keseluruhan proses transaksi penjualan unit di Jl. Cepedak, Sompok, Kota Semarang tersebut Saksi DIMAS masih memiliki tanggungan pelunasan dengan Sdr. ALFONSO sebesar Rp 150.000.000,00 (dengan jaminan sertifikat) ditambah Rp 30.000.000,00 cash sehingga total Rp 180.000.000,00
- Bahwa terkait dengan terdakwa LATIFA yang dikenalkan oleh terdakwa AGUNG SETYO kepada saksi saat itu. Awalnya terdakwa LATIFA menawarkan kerjasama terkait dengan pendanaan proyek yang akan dilaksanakan di Kota Salatiga. Namun dikarenakan saksi tidak bersedia untuk membantu, sehingga kerjasama awal tersebut tidak terlaksana. Kemudian setelah lama tidak berkomunikasi, terdakwa AGUNG mempertemukan kembali antara saksi dengan terdakwa LATIFA, namun hanya sebatas membicarakan kerjasama dalam hal lain dan masih terkait dengan penjaminan asset. Dan tidak ada pembahasan terkait tanah milik asset kepemilikan Saksi DIMAS. Setelah itu saksi hanya berkomunikasi dengan terdakwa LATIFAH sebatas konsultasi hal lainnya.
- Bahwa saksi mengenal terdakwa AGUNG SETIYOWARDHANI, pertama kali sekitar 4 (empat) tahun yang lalu saksi mengenal dalam kerjasama jual beli tanah yang berlokasi disekitar Tugu, Kota Semarang. Dengan dilanjutkan dengan kerjasama jual beli lainnya, dan pada saat itu kerjasama berjalan dengan baik. Besaran keuntungan bervariasi kurang lebih 2,5% dari penjualan asset yang ditawarkan. Dan terakhir, kerjasama yang dilakukan adalah mengenalkan terdakwa AGUNG SETIYOWARDHANI dengan Saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI untuk membantu menyelesaikan tanggungan yang dimiliki oleh Saksi DIMAS yang belum terbayarkan kepada Sdr. ALFONSO KURNIAWAN sebesar Rp 180.000.000,00. Dengan jaminan Sertifikat tanah yang berada di Lamper, Gayamsari, Kota Semarang. Pada pertemuan tersebut Saksi ERLIE menerangkan kepada terdakwa AGUNG SETIYOWARDHANI, bahwa terkait dengan asset yang dimiliki Saksi DIMAS salah satunya berupa Sertifikat tanah yang berada di Lamper, Gayamsari, Kota Semarang tidak dapat diproses perbankan, sehingga tidak bisa dijaminkan di Bank. Setelah mendengar penjelasan tersebut, terdakwa AGUNG bersedia untuk membantu dan berupaya dengan langsung berkomunikasi dengan Saksi DIMAS tanpa melibatkan Saksi. Kemudian setelah ±1 bulan berjalan, Saksi mendapatkan pemberitahuan dari terdakwa AGUNG, bahwa sudah didapatkan

Halaman 93 dari 154 Putusan Nomor 82/Pid.B/2024/PN Smg



pendana yang bersedia untuk mendanai asset berupa Sertifikat tanah yang berada di Lamper, Gayamsari, Kota Semarang tersebut. Dan setelah itu, Saksi meminta prioritas agar tanggungan Saksi DIMAS dapat diselesaikan dengan Sdr. ALFONSO.

- Bahwa kemudian  $\pm 1$  bulan setelahnya setelah terdakwa AGUNG dan Saksi DIMAS berkomunikasi dan membahas terkait pendanaan asset dimaksud dilaksanakan dan sudah dapat dicairkan, terdakwa AGUNG memberikan kabar kepada Saksi serta memberikan uang Fee. Karena sudah mempertemukan dengan Saksi DIMAS dan dapat menyelesaikan masalahnya sebesar Rp 5.000.000,00. Dan juga menanyakan terkait dengan tanggungan dengan Sdr. ALFONSO agar diselesaikan.
- Bahwa, 1 bulan kemudian Saksi mendapatkan telepon dari Saksi DIMAS, bahwa terjadi permasalahan terkait dengan asset berupa Sertifikat tanah yang berada di Lamper, Gayamsari, Kota Semarang tersebut. Ternyata, oleh terdakwa AGUNG tanpa seijin/sepengetahuan Saksi DIMAS sudah dijual dan akhirnya menjadi permasalahan sampai dengan saat ini.
- Bahwa Besar sisa tanggungan yang harus diselesaikan oleh Saksi DIMAS kepada Sdr. ALFONSO yang awalnya sesuai dengan kesepakatan keduanya yaitu sebesar Rp 180.000.000,00. Namun, saat itu tidak terbayarkan sepenuhnya dikarenakan antara Saksi DIMAS dan Sdr. ALFONSO menentukan (berembuk) untuk menghitung kembali. Dan disepakati dengan sisa tanggungan menjadi Rp 110.000.000,00, hal itu Saksi mengetahui dari Sdr. ALFONSO. Dan yang lebih mengetahui sebab perubahan tanggungan tersebut adalah Sdr. ALFONSO dan Saksi DIMAS.
- Bahwa terhadap uang Fee yang Saksi didapatkan dari terdakwa AGUNG tersebut, diterima secara transfer ke rekening Mandiri dengan No. Rek. 1350015027244 a.n ERLIE SETYAWATI (saksi sendiri). Dan uang tersebut saat ini sudah tidak ada dan sudah digunakan untuk keperluan pribadi Saksi.
- Bahwa Saksi tidak mengetahui terkait dengan penjaminan guna memperoleh dana yang dilakukan oleh Saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI kepada terdakwa AGUNG SETYO WARDHANI. Dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) asli No. 02652 atas nama SATINI diterbitkan pada tanggal 7 Oktober 2020 yang merupakan alas hak (Sertifikat) salah satu lokasi di Perumahan Perum Griya Lamper Asri



yang beralamatkan di Bancar ASRI II Kel. Lamper Tengah Kec. Semarang Timur Kota Semarang sebagai jaminan, dikarenakan tidak ikut berembuk didalamnya.

- Bahwa saksi mengetahui terkait dengan pernyataan dari sdr. ALFONSO terkait sertifikat yang dibuat jaminan oleh saksi DIMAS dahulu yang kemudian sertifikat tersebut saksi serahkan kepada saksi ALFONSO sebagai jaminan hutang, kemudian pada bulan Februari 2022 saksi memerintahkan kembali saksi ALFONSO untuk menyerahkan sertifikat yang dijaminan oleh saksi DIMAS tersebut langsung kepada terdakwa AGUNG yang saat itu bertemu di Bank Danamon di Jln. Pemuda No. 175 Kota Semarang dengan sdr. ALFONSO dan diterangkan bahwa terkait dengan pelunasan hutang saksi DIMAS dengan sdr. ALFONSO akan diselesaikan oleh dirinya;
- Bahwa saksi membenarkan barang bukti yang diperlihatkan Majelis Hakim di persidangan
- Terhadap keterangan saksi, Para Terdakwa membenarkannya ;

**12. Saksi DJOKO OETOMO Bin (Alm) KARTONO** dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa sebelumnya Saksi pernah diperiksa oleh Penyidik dan memberikan keterangan yang tertulis didalam BAP yang sudah Saksi baca dan tanda tangani;
- Bahwa Saksi mengenal Saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI sejak Saksi menikah sekitar tahun 1995 dikarenakan Saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI merupakan saudara dari Istri Saksi (Saksi SRI SUMARSIH) yang bertempat tinggal di Jl. Dr. Karyadi Kp. Bergota, Rt. 08/Rw.06, Kel. Randusari, Kec. Semarang Selatan, Kota Semarang. Dan sepengetahuan Saksi bekerja sebagai pemborong perumahan.
- Bahwa sedangkan terdakwa AGUNG SETIYO WARDHANI Saksi sebelumnya tidak mengenali, akan tetapi pada saat Saksi DIMAS meminta tolong kepada Saksi untuk dapat hadir di Kantor Notaris Hj. WIEKE DEWI SURYANDARI, S.H.,S.Pn. sekitar bulan Februari 2022. Kemudian dipertemukan oleh terdakwa AGUNG SETIYO WARDHANI atau AGUNG yang diterangkan kepada Saksi oleh Saksi DIMAS bahwa terdakwa AGUNG adalah orang yang akan meminjamkan dana kepada Saksi DIMAS untuk keperluan pekerjaan atau proyeknya selebihnya Saksi tidak mengetahui.



- Bahwa Untuk Saksi DIAH HANDAYANI Saksi tidak mengenal dan mengetahui sama sekali baik alamat maupun hal yang lain.
- Bahwa saksi tidak mengetahui bahwa Saksi DIMAS saat ini sedang menjalani pemeriksaan terkait dengan pengembangan perumahan yang berlokasi di Perumahan Griya Lamper Asri dengan alamat Gang Bancar Asri II Kelurahan Lamper Tengah Kec. Semarang Timur Kota Semarang yang dalam perkaranya ditangani oleh Ditreskrimsus Polda Jawa Tengah.
- Bahwa Saksi mengetahui terkait dengan Saksi DIMAS sedang berperkaras dalam hal pengembangan perumahan yang berlokasi di Perumahan Griya Lamper Asri setelah Sdr. DIMAS bertemu dengan Saksi dan menerangkan bahwa Saksi DIMAS telah mengalami kendala yaitu terkait pinjaman dana yang dilakukan kepada terdakwa AGUNG.
- Bahwa Saksi tidak mengetahui secara pasti dan belum pernah mendatangi lokasi perumahan yang dilakukan pengembangan oleh Saksi DIMAS di Lamper tersebut.
- Benar bahwa Saksi pada tanggal 25 Februari 2022 datang ke Kantor Notaris Hj. WIEKE DEWI SURYANDARI, S.H.,S.Pn. yang beralamat di Jl. Tlogosari Selatan Blok 1-2, Kalicari, Kec. Pedurungan, Kota Semarang bersama dengan Saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI untuk dapat hadir membantu dalam proses penjaminan sertifikat yang dilakukan oleh Saksi DIMAS kepada terdakwa AGUNG. Yang dalam pelaksanaannya dilakukan di hadapan notaris tersebut.
- Bahwa Saksi datang ke Kantor Notaris Hj. WIEKE DEWI SURYANDARI, S.H.,S.Pn. dengan Saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI dikarenakan awalnya Saksi DIMAS datang ketempat pekerjaan Saksi sekitar tanggal 20 Februari 2022 menerangkan bahwa Saksi DIMAS sedang membutuhkan dana untuk pengembangan atau pekerjaannya. Pada saat itu Saksi DIMAS menceritakan bahwa saat ini sedang terjadi permasalahan terhadap pekerjaannya terkait dengan kurangnya dana, sehingga menerangkan bahwa akan meminjam uang kepada temannya yang awal Saksi tidak mengetahui Namanya (terdakwa AGUNG) dengan jaminan sertifikat. Dikarenakan pada saat meminjamkan uang dan menjaminkan sertifikat tersebut harus menghadirkan atas nama sertifikat dan akan dilakukan didepan Notaris sesuai permintaan dari peminjam (terdakwa AGUNG), sehingga membutuhkan kehadiran Sdr. AHMADI dan Sdri. SATINI selaku atas nama sertifikat . Dan juga



dikarenakan yang atas nama tersebut sudah tidak mempedulikan terkait dengan status tanah tersebut menurut keterangan Saksi DIMAS kepada Saksi, kemudian Saksi DIMAS meminta kepada Saksi dan istri Saksi (Saksi SRI) untuk dapat menggantikan sebagai atas nama sertifikat tersebut dengan Saksi berperan sebagai Sdr. AHMADI dan istri Saksi (Saksi. SRI) berperan sebagai Sdri. SATINI dengan berkata kepada Saksi “Om, mengko awakmu dadi wong sek due sertifikat iki yo? mengko nek wong e sek meh nyilihi duit siap tak kabari”. Kemudian dengan niat Saksi hanya membantu dan tidak mengetahui terkait dengan permasalahan yang terjadi sehingga Saksi bersedia dan Saksi jawab “yo, menko angger tergantung kowe, soale sek butuh duit koe”.

- Setelah pertemuan awal tersebut, sekitar 3 (tiga) hari berikutnya Saksi mendapatkan kabar dari Saksi DIMAS bahwa yang bersedia meminjamkan uang (terdakwa AGUNG) bersedia untuk meminjamkan uang, kemudian Saksi DIMAS berkomunikasi dengan Saksi melalui telepon dan berkata kepada Saksi “om wonge we ngabari wes siap, menko jam 11 kowe iso ra mrono mbe aku ketemu wonge (terdakwa AGUNG)” dan Saksi menjawab “yoh ra popo, lha bojoku pie wes mbok kabari rung?” dan Saksi DIMAS menjawab “wes om, tante Sri wes siap”. Kemudian setelah berkomunikasi tersebut Saksi dengan istri Saksi dijemput oleh Saksi DIMAS bersamaan menuju ke kantor Notaris Kantor Notaris Hj. WIEKE DEWI SURYANDARI, S.H.,S.Pn. yang beralamat di Jl. Tlogosari Selatan Blok 1- 2, Kalicari, Kec. Pedurungan, Kota Semarang tersebut untuk berperan sebagai pemilik atau atas nama Sertifikat dimaksud.
- Bahwa yang meminta Saksi untuk datang ke Kantor Notaris Hj. WIEKE DEWI SURYANDARI, S.H.,S.Pn. yang beralamat di Jl. Tlogosari Selatan Blok 1-2, Kalicari, Kec. Pedurungan, Kota Semarang saat itu adalah Saksi DIMAS dengan alasan bahwa penjamin membutuhkan atas nama dalam sertifikat datang dalam penyelesaian pinjaman.
- Bahwa sebelum terjadinya transaksi di hadapan notaris, Saksi tidak mengetahui bahwa terkait dengan penjamin sertifikat tersebut adalah terdakwa AGUNG SETIYO WARDHANI, dikarenakan sesuai dengan petunjuk dari Saksi DIMAS bahwa Saksi hanya menjalankan peran sebagai AHMADI dan istri Saksi (Saksi SRI) sebagai SATINI atau atas nama sertifikat saja. Dan terkait transaksi dengan siapa Saksi mengikuti petunjuk Saksi DIMAS.



- Bahwa pada saat Saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI meminta dan mengantarkan Saksi untuk datang ke Kantor Notaris Hj. WIEKE DEWI SURYANDARI, S.H.,S.Pn. menerangkan terkait dengan kapasitas Saksi menggantikan atas nama sertifikat dan cara bertindakya mengikuti arahan dari terdakwa AGUNG.
- Bahwa saat itu setelah proses selesai untuk Saksi bersedia menjadi pengganti atas nama sertifikat yaitu Sdr. AHMADI dan Sdri. SATINI atas perintah atau petunjuk Saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI Saksi tidak mendapatkan upah dalam bentuk apapun dan tidak dijanjikan dalam bentuk apapun oleh Saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI, dikarenakan dalam awal niat Saksi hanya membantu dan tidak lebih dari itu.
- Bahwa pada saat Saksi bertemu dengan terdakwa AGUNG SETIYO WARDHANI di Kantor Notaris Hj. WIEKE DEWI SURYANDARI, S.H.,S.Pn. yang beralamat di Jl. Tlogosari Selatan Blok 1-2, Kalicari, Kec. Pedurungan, Kota Semarang saat itu setelah Saksi dan istri Saksi dijemput dan diantar dari rumah Saksi oleh Saksi DIMAS ke kantor Notaris tersebut, Saksi dipertemukan dengan terdakwa AGUNG dan Saksi turun dari kendaraan dan menunggu didepan kantor Notaris dengan istri (Saksi SRI) dikarenakan menurut keterangan terdakwa AGUNG didalam kantor Notaris masih ada tamu dan menunggu panggilan untuk bertemu dengan Notaris.
- Bahwa setelah Saksi beberapa menit menunggu untuk dipertemukan dengan Notaris, Saksi diberi perintah dan arahan kembali dari terdakwa AGUNG SETIYO WARDHANI secara lisan dengan berkata "pak, sampean dadi pak AHMADI bojone bu SATINI sing due sertifikat iki, ning kene sampean lagi butuh duit (peran AHMADI dan SATINI) dengan jaminan sertifikat omahmu, rongatus juta (Rp 200.000.000,00), lha mengko nek sampean di takoki notaris e, tinggal mbok jawab 'yo iki aku lagi butuh duit arep golek silihan jaminan e niki bu, lha kulo ditulungi mas agung' ngono ya pak nek di takok i notaris e" kemudian Saksi menjawab "yo mas lha sui opo ora? Soale bojoku jam limo sore meh mangkat kerjo" dan dilanjutkan dengan jawaban terdakwa AGUNG "ora pak, soale iki ning notaris mung dadi saksi, soale ora duit sitik". Selain perintah tersebut juga terdakwa AGUNG memberikan arahan kepada Saksi untuk tetap menjaga sikap dan perkataan didepan Notaris agar tidak terlihat gugup didepan Notaris.





- Bahwa arahan tersebut diberikan kepada Saksi dan istri Saksi di depan (teras) kantor Notaris Hj. WIEKE DEWI SURYANDARI, S.H.,S.Pn. sekitar pukul 12.45 WIB yang kemudian Saksi ditinggal masuk oleh terdakwa AGUNG kedalam Kantor Notaris selama  $\pm$  30 menit.
- Bahwa selanjutnya hal yang Saksi lakukan di dalam kantor Notaris Hj. WIEKE DEWI SURYANDARI, S.H.,S.Pn. bersama dengan terdakwa AGUNG SETIYO WARDHANI saat itu setelah mendapatkan panggilan yaitu langsung dipertemukan dengan Notaris Hj. WIEKE DEWI SURYANDARI, S.H.,S.Pn. Saat itu dihadapan Notaris hanya bertiga yaitu Saksi, istri (Saksi. SRI) dan terdakwa AGUNG. Dalam proses didalam kantor Notaris Hj. WIEKE DEWI SURYANDARI, S.H.,S.Pn. menanyakan kembali terkait dengan persyaratan yang digunakan untuk proses penjaminan sudah apakah sudah dilengkapi atau belum, dan Saksi menegaskan bahwa semua persyaratan sudah lengkap. Akan tetapi setelah dilakukan pengecekan, Notaris Hj. WIEKE DEWI SURYANDARI, S.H.,S.Pn. menanyakan kepada terdakwa AGUNG terkait dengan buku nikah atas nama AHMADI dan SATINI dan meminta untuk dilampirkan didalam berkas yang dihadapkan di depan Notaris tersebut dengan perkataan "Mas, buku nikahnya mana? Tolong dilampirkan fotocopy ngga papa". Dikarenakan dokumen yang dimaksud tidak terdapat didalamnya sehingga membutuhkan alasan dihadapan notaris dan meminta waktu untuk mencari dan mengambilnya. Dengan skenario yang digunakan oleh terdakwa AGUNG, Saksi dan Saksi DIMAS serta terdakwa AGUNG meninggalkan kantor Notaris dan mencari tempat untuk berkoordinasi. Dalam kesempatan tersebut sempat Saksi menanyakan terkait dengan proses penjaminan yang dilaksanakan terlalu rumit, dan terdakwa AGUNG menjawab bahwa "tenang pak, wes tak kodisike kabeh (yang dimaksud NOTARIS)". Setelah beberapa menit, kemudian terdakwa AGUNG mengajak untuk kembali ke kantor Notaris dan setelah sampai dipersilahkan masuk kedalam kantor dan langsung Saksi dihadapkan dengan beberapa dokumen kemudian diarahkan oleh Notaris Hj. WIEKE DEWI SURYANDARI, S.H.,S.Pn. dengan didampingi oleh terdakwa AGUNG dan didokumentasikan oleh staf notaris tersebut dilanjutkan dengan penandatanganan dokumen tanpa dijelaskan maksud dan isi dokumen didalamnya oleh Notaris maupun terdakwa AGUNG.



- Bahwa untuk dokumen yang Saksi bubuhkan tanda tangan didalamnya sepengetahuan Saksi adalah persyaratan pinjaman uang, dikarenakan pada saat Saksi melakukan tanda tangan hanya diperintahkan dan diarahkan posisinya tanpa diterangkan isi dokumen didalamnya. Dan untuk jumlahnya Saksi tidak mengetahui secara pasti, hanya berada didalam stopmap dan isinya sekitar 6 lembar kertas saja.
- Bahwa Saksi tidak sempat untuk membaca guna mengetahui isi dari dokumen yang Saksi tanda tangani, dikarenakan selain Saksi tidak mengetahui kegunaan dokumen tersebut, Saksi sudah mempercayai bahwa hanya persyaratan pinjaman sesuai dengan yang diterangkan oleh Saksi DIMAS dan terdakwa AGUNG sebelumnya dan tujuannya hanya sebagai saksi dalam melakukan pinjaman uang saja.
- Bahwa untuk identitas yang digunakan dalam kegiatan penandatanganan dan proses penjaminan di Kantor Notaris Hj. WIEKE DEWI SURYANDARI, S.H.,S.Pn. saat itu yang digunakan adalah KTP dan KK atas nama AHMADI dan SATINI yang sebelumnya diperlihatkan kepada Saksi untuk dipelajari terkait dengan bentuk tanda tangan yang terdapat didalamnya atas petunjuk dari terdakwa AGUNG.
- Bahwa terkait dengan identitas tersebut telah dipalsukan Saksi mengetahui dari awal sebelum bertemu dan menandatangani dokumen dihadapan Notaris termasuk pada saat awal Saksi diminta untuk membantu Saksi DIMAS dalam proses pinjaman uang dan meminta Saksi untuk berperan sebagai pemilik atas nama sertifikat.
- Bahwa benar 2 (dua) KTP tersebut diatas merupakan KTP atas nama IBU SATINI dan BAPAK AHMADI yang merupakan KTP Palsu yang Saksi akui sebagai identitas saat menandatangani dokumen yang dibuat dan dilaksanakan di Notaris Hj. WIEKE DEWI SURYANDARI, S.H. yang berkantor di Jl. Tlogasari Selatan Blok i-2 Kel. Kalicari, Kec. Pedurungan, Kota Semarang.
- Bahwa yang menggunakan/memakai Jilbab warna hijau serta baju kembang-kembang warna merah serta memakai gelang warna hijau, tersebut adalah Notaris Hj. WIEKE DEWI SURYANDARI, S.H..
- Bahwa yang memakai jilbab warna orange serta masker hijau putih keabu-abuan tersebut adalah istri Saksi (Saksi SRI).
- Bahwa yang menggunakan masker hitam dan kemeja warna putih serta memakai kaca mata tersebut adalah Saksi sendiri (Sdr.JOKO).



- Bahwa yang menggunakan baju dan jilbab warna hitam adalah Staf Notaris Hj. WIEKE DEWI SURYANDARI, S.H.
- Bahwa yang menggunakan baju merah dan tidak memakai Jilbab dan sedang bermain HP Saksi tidak mengetahui dikarenakan pada saat Saksi masuk perempuan tersebut sudah berada didalam dengan posisi seperti pada foto tersebut.
- Bahwa sedangkan yang menggunakan baju kotak-kotak warna putih serta memakai topi hitam dan kacamata tersebut adalah terdakwa AGUNG SETIYO.
- Bahwa Foto-foto tersebut merupakan Dokumentasi pada saat proses penandatanganan dokumen dan berkas yang dibuat dan ditandatangani di kantor Notaris Hj. WIEKE DEWI SURYANDARI, S.H. yang berkantor di Jl. Tlogasari Selatan Blok i-2 Kel. Kalicari, Kec. Pedurungan, Kota Semarang pada tanggal 25 Februari 2022;
- Bahwa saksi membenarkan barang bukti yang diperlihatkan Majelis Hakim di persidangan.
- Terhadap keterangan saksi, Para Terdakwa membenarkannya;

**13. Saksi SRI SUMARSIH Binti (Alm) SUKARMAN** dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa sebelumnya Saksi pernah diperiksa oleh Penyidik dan memberikan keterangan yang tertulis didalam BAP yang sudah Saksi baca dan tanda tangani;
- Bahwa Saksi menjelaskan bahwa mengenal sejak kecil Saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI dikarenakan yang biasa Saksi SRI panggil DIMAS atau BAGUS adalah keponakan Saksi SRI anak dari saudari Sdri. INAWATI yang bertempat tinggal di Jl. Dr. Karyadi Kp. Bergota, Rt. 08/Rw.06, Kel. Randusari, Kec. Semarang Selatan, Kota Semarang. Dan sepengetahuan saksi SRI bekerja sebagai pemborong perumahan. Sedangkan terdakwa AGUNG SETIYO WARDHANI sebelumnya tidak mengenali, akan tetapi pada saat Saksi DIMAS meminta tolong kepada Saksi SRI dan suami Saksi JOKO untuk dapat hadir di Kantor Notaris Hj. WIEKE DEWI SURYANDARI, S.H.,S.Pn. sekitar bulan Februari 2022. Kemudian dipertemukan oleh terdakwa AGUNG SETIYO WARDHANI atau AGUNG yang diterangkan kepada Saksi oleh Saksi DIMAS bahwa terdakwa AGUNG adalah orang yang akan meminjamkan dana kepada Saksi DIMAS untuk keperluan pekerjaan atau proyeknya selebihnya Saksi SRI tidak mengetahui. Untuk Saksi

Halaman 101 dari 154 Putusan Nomor 82/Pid.B/2024/PN Smg



DIAN HANDAYANI tidak mengenal dan mengetahui sama sekali baik alamat maupun hal yang lain.

- Bahwa Saksi SRI pada tanggal 25 Februari 2022 datang ke Kantor Notaris Hj. WIEKE DEWI SURYANDARI, S.H.,S.Pn. yang beralamat di Jl. Tlogosari Selatan Blok 1-2, Kalicari, Kec. Pedurungan, Kota Semarang bersama dengan Saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI untuk dapat hadir membantu sebagai saksi dalam proses penjaminan sertifikat yang dilakukan oleh Saksi DIMAS kepada terdakwa AGUNG. Yang dalam pelaksanaannya dilakukan di hadapan notaris tersebut.
- Bahwa Saksi SRI datang ke Kantor Notaris Hj. WIEKE DEWI SURYANDARI, S.H.,S.Pn. dengan Saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI dikarenakan awalnya Saksi SRI diterangkan oleh suami Saksi SRI (Saksi JOKO) bahwa Saksi DIMAS sedang membutuhkan dana untuk pengembangan atau pekerjaannya. Pada saat itu suami Saksi SRI bercerita kepada Saksi SRI untuk Saksi DIMAS saat ini sedang terjadi permasalahan terhadap pekerjaannya terkait dengan kurangnya dana, sehingga akan meminjam uang kepada temannya yang awal Saksi SRI tidak mengetahui Namanya (terdakwa AGUNG) dengan jaminan sertifikat. Dikarenakan pada saat meminjamkan uang dan menjaminkan sertifikat tersebut harus menghadirkan atas nama sertifikat dan akan dilakukan didepan Notaris sesuai permintaan dari peminjam (terdakwa AGUNG), sehingga membutuhkan kehadiran Sdr. AHMADI dan Sdri. SATINI selaku atas nama sertifikat. Dan juga dikarenakan yang atas nama tersebut sudah tidak diketahui dan mempersulit terkait dengan status tanah tersebut menurut keterangan Saksi DIMAS kepada suami Saksi SRI yang diceritakan kepada Saksi SRI, kemudian Saksi DIMAS meminta kepada Saksi SRI dan suami Saksi SRI (Saksi JOKO) untuk dapat menggantikan sebagai atas nama sertifikat tersebut dengan Saksi SRI berperan sebagai Sdri. SATINI dan suami Saksi SRI (Saksi JOKO) berperan sebagai Sdr. AHMADI. Suami Saksi SRI (Saksi JOKO) saat itu berkata kepada Saksi SRI “mah, iki dijaluki tulung Dimas nek dekanen ameh butuh dana trus meh gadaikan sertifikat. Aku mbe awakmu menko dadi saksine ning kono”. Kemudian dengan niat Saksi SRI hanya membantu keponakan Saksi SRI dan tidak mengetahui terkait dengan permasalahan yang terjadi sehingga Saksi SRI bersedia dan Saksi SRI jawab “yo, lha kapan?” dan Saksi JOKO menjawab “yo menko nunggu kabar seko Dimas”. Setelah pertemuan awal tersebut, sekitar 3 (tiga)

Halaman 102 dari 154 Putusan Nomor 82/Pid.B/2024/PN Smg



hari berikutnya Saksi SRI melalui suami mendapatkan kabar dari Saksi DIMAS bahwa yang bersedia meminjamkan uang (terdakwa AGUNG) bersedia untuk meminjamkan uang, kemudian Saksi DIMAS berkomunikasi dengan Saksi SRI melalui telepon dan berkata kepada Saksi SRI "tante ke Notaris e berangkat saiki" dan Saksi SRI menjawab "yo, aku tak ijin sek". Kemudian setelah berkomunikasi tersebut Saksi SRI ijin dari kerjaan Saksi SRI di RS. Karyadi Kota Semarang dan menemui Saksi DIMAS yang sudah bersama dengan suami Saksi SRI bersama menuju ke kantor Notaris Kantor Notaris Hj. WIEKE DEWI SURYANDARI, S.H.,S.Pn. yang berlamat di Jl. Tlogosari Selatan Blok 1-2, Kalicari, Kec. Pedurungan, Kota Semarang tersebut untuk berperan sebagai pemilik atau atas nama Sertifikat dimaksud.

- Bahwa yang meminta Saksi SRI untuk datang ke Kantor Notaris Hj. WIEKE DEWI SURYANDARI, S.H.,S.Pn. yang berlamat di Jl. Tlogosari Selatan Blok 1-2, Kalicari, Kec. Pedurungan, Kota Semarang saat itu adalah Saksi DIMAS dengan alasan bahwa penjamin membutuhkan atas nama dalam sertifikat datang dalam penyelesaian pinjaman dan nantinya datang berperan sebagai Sdri. SATINI dan Sdr. AHMADI.
- Bahwa sebelum terjadinya transaksi di hadapan notaris, Saksi SRI tidak mengetahui bahwa terkait dengan penjamin sertifikat tersebut adalah terdakwa AGUNG SETIYO WARDHANI, dikarenakan sesuai dengan petunjuk dari Saksi DIMAS bahwa Saksi SRI hanya menjalankan peran sebagai AHMADI dan istri Saksi SRI (Sdr. SRI) sebagai SATINI atau atas nama sertifikat saja. Dan terkait transaksi dengan siapa Saksi SRI mengikuti petunjuk Saksi DIMAS. pada saat terdakwa DIMAS BAGUS PENGRAOS meminta dan mengantarkan Saksi SRI untuk datang ke Kantor Notaris Hj. WIEKE DEWI SURYANDARI, S.H.,S.Pn. menerangkan terkait dengan kapasitas Saksi SRI menggantikan atas nama sertifikat dan cara bertindakya mengikuti arahan dari terdakwa AGUNG. Bahwa saat itu setelah proses selesai untuk Saksi SRI bersedia menjadi pengganti atas nama sertifikat yaitu Sdri. SATINI dan Sdr. AHMADI atas perintah atau petunjuk saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI Saksi SRI tidak mendapatkan upah dalam bentuk apapun dan tidak dijanjikan dalam bentuk apapun oleh saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI, dikarenakan dalam awal niat Saksi SRI hanya membantu keponakan dan tidak lebih dari itu. Bahwa pada saat Saksi SRI bertemu dengan terdakwa AGUNG SETIYO WARDHANI di

Halaman 103 dari 154 Putusan Nomor 82/Pid.B/2024/PN Smg



Kantor Notaris Hj. WIEKE DEWI SURYANDARI, S.H.,S.Pn. yang beralamat di Jl. Tlogosari Selatan Blok 1-2, Kalicari, Kec. Pedurungan, Kota Semarang saat itu setelah Saksi SRI dan suami Saksi SRI dijemput dan diantar dari rumah Saksi SRI oleh Saksi DIMAS ke kantor Notaris tersebut, Saksi SRI dipertemukan dengan terdakwa AGUNG dan Saksi SRI turun dari kendaraan dan menunggu didepan kantor Notaris dengan suami (Saksi JOKO) dikarenakan menurut keterangan terdakwa AGUNG didalam kantor Notaris masih ada tamu dan menunggu panggilan untuk bertemu dengan Notaris. Bahwa setelah Saksi SRI beberapa menit menunggu untuk dipertemukan dengan Notaris, Saksi SRI diberi perintah dan arahan kembali dari terdakwa AGUNG SETIYO WARDHANI secara lisan dengan berkata “pak bu, sampean dadi pak AHMADI bojone bu SATINI sing due sertifikat iki, ning kene sampean lagi butuh duit (peran AHMADI dan SATINI) dengan jaminan sertifikat omahmu, rongatus juta (Rp 200.000.000,00), lha mengko nek sampean di takoki notaris e, tinggal mbok jawab ‘yo iki aku lagi butuh duit arep golek silihan jaminan e niki bu, lha kulo ditulungi mas agung’ ngono ya pak nek di takok i notaris e” kemudian dijawab oleh suami Saksi SRI “yo mas lha sui opo ora? Soale bojoku jam limo sore meh mangkat kerjo” dan dilanjutkan dengan jawaban terdakwa AGUNG “ora pak, soale iki ning notaris mung dadi saksi, soale ora duit sitik”. Selain perintah tersebut juga terdakwa AGUNG memberikan arahan kepada Saksi SRI bersama suami untuk tetap menjaga sikap dan perkataan didepan Notaris agar tidak terlihat gugup didepan Notaris dan tidak diterangkan secara detail terkait keperluan yang akan dilaksanakan didalam kantor Notaris tersebut. Bahwa arahan tersebut diberikan kepada Saksi SRI dan suami Saksi SRI di depan (teras) kantor Notaris Hj. WIEKE DEWI SURYANDARI, S.H.,S.Pn. sekitar pukul 12.45 WIB yang kemudian Saksi SRI ditinggal masuk oleh terdakwa AGUNG kedalam Kantor Notaris selama  $\pm$  30 menit dan menunggu Bersama suami Saksi SRI diposisi yang sama (depan kantor/teras). Selanjutnya hal yang Saksi SRI lakukan bersamaan dengan suami Saksi SRI di dalam kantor Notaris Hj. WIEKE DEWI SURYANDARI, S.H.,S.Pn. dengan terdakwa AGUNG SETIYO WARDHANI saat itu setelah mendapatkan panggilan yaitu langsung dipertemukan dengan Notaris Hj. WIEKE DEWI SURYANDARI, S.H.,S.Pn. Saat itu dihadapan Notaris hanya bertiga yaitu Saksi SRI, suami Saksi SRI (Saksi JOKO)

Halaman 104 dari 154 Putusan Nomor 82/Pid.B/2024/PN Smg





dan terdakwa AGUNG. Dalam proses didalam kantor Notaris Hj. WIEKE DEWI SURYANDARI, S.H.,S.Pn. menanyakan kembali terkait dengan persyaratan yang digunakan untuk proses penjaminan sudah apakah sudah dilengkapi atau belum, dan suami Sdri. SRI menegaskan bahwa semua persyaratan sudah lengkap. Akan tetapi setelah dilakukan pengecekan, Notaris Hj. WIEKE DEWI SURYANDARI, S.H.,S.Pn. menanyakan kepada terdakwa AGUNG terkait dengan buku nikah atas nama AHMADI dan SATINI dan meminta untuk dilampirkan didalam berkas yang dihadapkan di depan Notaris tersebut dengan perkataan "Mas, buku nikahnya mana? Tolong dilampirkan fotocopy ngga papa". Dikarenakan dokumen yang dimaksud tidak terdapat didalamnya sehingga membutuhkan alasan dihadapan notaris dan meminta waktu untuk mencari dan mengambilnya. Dengan sekenario yang digunakan oleh terdakwa AGUNG kemudian suami Saksi SRI (Saksi JOKO) dan Saksi DIMAS serta terdakwa AGUNG meninggalkan kantor Notaris dan Sdri. SRI ditinggal di Kantor Notaris sendiri. Setelah beberapa menit, suami Saksi SRI (Saksi JOKO), Saksi DIMAS dan terdakwa AGUNG kembali ke Kantor Notaris dan dipersilahkan masuk kedalam kantor dan langsung dihadapkan dengan beberapa dokumen. Kemudian Saksi SRI dan suami diarahkan oleh Notaris Hj. WIEKE DEWI SURYANDARI, S.H.,S.Pn. dengan didampingi oleh terdakwa AGUNG dan didokumentasikan oleh staf notaris tersebut dilanjutkan dengan penandatanganan dokumen. Bahwa untuk dokumen yang Saksi SRI bubuhkan tanda tangan didalamnya sepengetahuan Saksi SRI adalah persyaratan pinjaman uang, dikarenakan pada saat Saksi SRI melakukan tanda tangan hanya diperintahkan dan diarahkan posisinya tanpa diterangkan isi dokumen didalamnya baik oleh terdakwa AGUNG maupun Notaris Hj. WIEKE DEWI SURYANDARI, S.H.,S.Pn. Dan untuk jumlahnya Saksi SRI tidak mengetahui secara pasti, hanya berupa lembaran kertas yang berada didalam stopmap saja dan hanya berkata kepada Saksi SRI "sampun beres nggih kaleh mas agung?" dan Saksi SRI hanya menjawab "ya" sesuai dengan arahan awal terdakwa AGUNG jika ditanya hanya menjawab ya atau sudah. Dan Saksi SRI tidak sempat untuk membaca guna mengetahui isi dari dokumen yang Saksi SRI tanda tangani, dikarenakan selain Saksi SRI tidak mengetahui kegunaan dokumen tersebut, Saksi SRI sudah mempercayai bahwa hanya persyaratan pinjaman sesuai dengan yang

Halaman 105 dari 154 Putusan Nomor 82/Pid.B/2024/PN Smg



diterangkan oleh Saksi DIMAS dan terdakwa AGUNG sebelumnya dan tujuannya hanya sebagai saksi dalam melakukan pinjaman uang saja. Bahwa untuk identitas yang digunakan dalam kegiatan penandatanganan dan proses penjaminan di Kantor Notaris Hj. WIEKE DEWI SURYANDARI, S.H.,S.Pn. saat itu yang digunakan adalah KTP dan KK atas nama AHMADI dan SATINI yang sebelumnya diperlihatkan kepada Saksi SRI untuk dipelajari terkait dengan bentuk tanda tangan yang terdapat didalamnya atas petunjuk dari terdakwa AGUNG. Bahwa terkait dengan identitas tersebut telah dipalsukan Saksi SRI mengetahui dari awal sebelum bertemu dan menandatangani dokumen dihadapan Notaris termasuk pada saat awal Saksi SRI diminta untuk membantu Saksi DIMAS dalam proses pinjaman uang dan meminta Saksi SRI untuk berperan sebagai pemilik atas nama sertifikat.

- Bahwa benar 2 (dua) KTP tersebut diatas merupakan KTP atas nama IBU SATINI dan BAPAK AHMADI yang merupakan KTP Palsu yang Sdri. SRI akui sebagai identitas saat menandatangani dokumen yang dibuat dan dilaksanakan di Notaris Hj. WIEKE DEWI SURYANDARI, S.H. yang berkantor di Jl. Tlogasari Selatan Blok i-2 Kel. Kalicari, Kec. Pedurungan, Kota Semarang.
- Bahwa benar 2 (dua) KTP tersebut diatas merupakan KTP atas nama IBU SATINI dan BAPAK AHMADI yang merupakan KTP Palsu yang Sdri. SRI akui sebagai identitas saat menandatangani dokumen yang dibuat dan dilaksanakan di Notaris Hj. WIEKE DEWI SURYANDARI, S.H. yang berkantor di Jl. Tlogasari Selatan Blok i-2 Kel. Kalicari, Kec. Pedurungan, Kota Semarang.
- Bahwa pada KTP atas nama IBU SATINI dan BAPAK AHMADI yang merupakan KTP Palsu yang digunakan sebagai identitas saat Saksi SRI menandatangani dokumen yang dibuat dan dilaksanakan di Notaris Hj. WIEKE DEWI SURYANDARI, S.H. yang berkantor di Jl. Tlogasari Selatan Blok i2 Kel. Kalicari, Kec. Pedurungan, Kota Semarang pada tanggal 25 Februari 2022 terdapat foto dan tanda tangan asli yang merupakan wajah Saksi SRI dan tanda tangan Sakso SRI serta wajah dan tanda tangan suami Saksi SRI (Saksi JOKO) ;
- Bahwa Hanya ada beberapa yang dilakukan perubahan selain isi dari identitas tersebut juga wajah saksi SRI yang memakai kerudung. Dan sepengetahuan saksi SRI, terdakwa AGUNG mendapatkan foto saksi SRI tersebut dari saksi DIMAS yang sebelumnya melakukan/mengambil

Halaman 106 dari 154 Putusan Nomor 82/Pid.B/2024/PN Smg



gambar foto saksi SRI dengan suami sehari sebelum berangkat ke kantor Notaris. foto-foto pada saat proses akad jual beli di Notaris Hj. WIEKE DEWI SURYANDARI, S.H. dibawah ini :

- Bahwa saksi SRI masih dapat mengenal dan mengingat wajah-wajah yang ada dalam foto tersebut yaitu :
  - 1) Yang menggunakan/memakai Jilbab warna hijau serta baju kembang-kembang warna merah serta memakai gelang warna hijau, tersebut adalah Notaris Hj. WIEKE DEWI SURYANDARI, S.H.
  - 2) Yang memakai jilbab warna orange serta masker hijau putih keabuan tersebut adalah saksi SRI (Sdri. SRI).
  - 3) Yang menggunakan masker hitam dan kemeja warna putih serta memakai kaca mata tersebut adalah suami saksi SRI (saksi JOKO).
  - 4) Yang menggunakan baju dan jilbab warna hitam adalah Staf Notaris Hj. WIEKE DEWI SURYANDARI, S.H.
  - 5) Yang menggunakan baju merah dan tidak memakai Jilbab dan sedang bermain HP Saksi SRI tidak mengetahui dikarenakan pada saat saksi SRI masuk perempuan tersebut sudah berada didalam dengan posisi seperti pada foto tersebut.
  - 6) Sedangkan yang menggunakan baju kotak-kotak warna putih serta memakai topi hitam dan kacamata tersebut seingat Saksi SRI adalah terdakwa AGUNG SETIYO.
- Bahwa Foto-foto tersebut merupakan Dokumentasi pada saat proses penandatanganan dokumen dan berkas yang dibuat dan ditandatangani di kantor Notaris Hj. WIEKE DEWI SURYANDARI, S.H. yang berkantor di Jl. Tlogasari Selatan Blok i-2 Kel. Kalicari, Kec. Pedurungan, Kota Semarang pada tanggal 25 Februari 2022.
- Bahwa Saksi SRI tidak mengetahui terkait dengan jaminan sertifikat yang digunakan adalah Sertifikat Hak Milik (SHM) asli No. 02652 dengan luasan 174 M<sup>2</sup> atas nama SATINI diterbitkan pada tanggal 7 Oktober 2020 pada Kantor BPN Kota Semarang dan Saksi SRI belum pernah melihatnya;
- Bahwa saksi membenarkan barang bukti yang diperlihatkan Majelis Hakim di persidangan
- Terhadap keterangan saksi, Para Terdakwa membenarkannya;

**14. Saksi SRI SUMARSIH Binti (Alm) SUKARMAN** dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:



- Bahwa sebelumnya Saksi pernah diperiksa oleh Penyidik dan memberikan keterangan yang tertulis didalam BAP yang sudah Saksi baca dan tanda tangani;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan para pihak yang terkait dengan perkara ini akan tetapi apabila saksi melihat data di kantor BPN Kota Semarang berupa 1 (satu) bandel foto copy buku tanah hak milik No. 02652 dan Warkah yang terletak di Perumahan Griya Lamper Asri yang berlokasi di Bancar Asri II Kelurahan Lamper Tengah Kecamatan Semarang Timur Kota Semarang tersebut saksi DIAN HANDAYANI merupakan pemilik dari SHM No. 02652 dengan luasan 174 m2 an. Saksi DIAN HANDAYANI.
- Bahwa terkait SHM dengan nomor 884 yang diterbitkan pada Tahun 1993 dari Kantor BPN Kota Semarang dengan luasan sekitar 302 m2 an. SATINI tersebut saat ini tidka berlaku lagi karena telah dipecah menjadi 2 sertifikat yaitu SHM No. 2651 dan SHM No. 2652/ Lamper Tengah.
- Bahwa SHM dengan No. 884 yang diterbitkan pada Tahun 1993 dari Kantor BPN Kota Semarang dengan luasan sekitar 302 m2 an. SATINI tersebut saat ini telah dipecah menjadi 2 sertifikat yaitu SHM No. 2651 luas 92 m2, an. YAKUB RINDARYANTO dan SHM No. 2652 luas 174 m2 An. DIAN HANDAYANI.
- Bahwa SHM No. 2562/ lamper tengah terbit tanggal 07 Oktober 2020 dengan luas 174 m2 berasal dari Pemecahan SHM No. 884/Lamper Tengah, semula tercatat atas nama SATINI kemudian berdasarkan AJB No. 55/2022 tanggal 25/04/2022 yang dibuat oleh PPAT Wieke Dewi Suryandari. SH, Sp.N, SHM No. 2562/ Lamper Tengah beralih kepada DIAN HANDAYANI;
- Bahwa saksi membenarkan barang bukti yang diperlihatkan Majelis Hakim di persidangan
- Terhadap keterangan saksi, Para Terdakwa memberikan pendapat Menimbang, bahwa Para Terdakwa tidak mengajukan Saksi yang meringankan (a de charge)

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

**Terdakwa I. AGUNG SETIYO WARDHANI Bin SUGENG KOMARI,**



- Bahwa Terdakwa pernah memberikan keterangan didepan Penyidik Kepolisian dan keterangan yang dituangkan dalam BAP tersebut adalah benar ;
- Bahwa Terdakwa tidak kenal dengan saksi SINAR DANANDJAYA dan saksi MARINA ANGGUN OLIVANI namun Terdakwa mengetahui setelah diterangkan oleh penyidik dan pada saat Terdakwa menjadi Saksi di persidangan Pengadilan Negeri Semarang pada hari Selasa tanggal 7 Maret 2023 terkait dengan Terdakwa atas nama Saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI.
- Bahwa Terdakwa kenal dengan Saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI sejak bulan Januari 2022 dari teman Terdakwa atas nama Saksi ERLIE yang beralamat di Manyaran Kota Semarang (alamat lengkap tidak tau) dan hubungan Terdakwa dengan Saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI sebatas pengajuan pinjaman.
- Bahwa Terdakwa kenal dengan terdakwa LATIFAH tersebut pada tahun 2021 sejak Terdakwa bekerja di bidang Property atas nama Sdr. CIK LANGI yang selanjutnya Terdakwa dikenalkan dengan terdakwa LATIFAH saat Terdakwa diperintah oleh Sdr. CIK LANGI menagih hutang kepada terdakwa LATIFAH dan setelah itu hubungan komunikasi Terdakwa dengan terdakwa LATIFAH berlanjut hingga saat ini.
- Bahwa Terdakwa kenal dengan Saksi EKA YUDI PRASETYO tersebut pada bulan Februari tahun 2022 dan dikenalkan oleh terdakwa LATIFAH terkait dengan pengajuan pinjaman dengan jaminan Sertifikat Hak Milik (SHM) asli No. 02652 dengan luasan 174 M<sup>2</sup> atas nama SATINI diterbitkan pada tanggal 7 Oktober 2020 pada Kantor BPN Kota Semarang.
- Bahwa Terdakwa kenal dengan Saksi DIAN HANDAYANI pada tanggal 25 Februari 2022 saat proses dilaksanakan Akad Jual Beli obyek Sertifikat Hak Milik (SHM) asli No. 02652 dengan luasan 174 M<sup>2</sup> atas nama SATINI di Notaris Hj. WIEKE DEWI SURYANDARI yang berkantor di Jl. Tlogosari Selatan Blok i-2 Kel. Kalicari, Kec. Pedurungan, Kota Semarang.
- Bahwa Terdakwa kenal Saksi JAFAR ALIRFAN yang merupakan adik kandung terdakwa LATIFAH tersebut pada tahun 2021.
- Bahwa Terdakwa menjelaskan :
  - Bahwa awal bulan Januari 2022 Terdakwa dikenalkan oleh Saksi ERLIE melalui telepon selanjutnya Terdakwa ditemukan dengan Saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI di Kantin Apartemen Candiland yang berlokasi di Jl. Diponegoro No. 24 B Tegalsari Candisari Kota Semarang dan saat

Halaman 109 dari 154 Putusan Nomor 82/Pid.B/2024/PN Smg



bertemu dengan Saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI tersebut membahas Take Over Pinjaman dari Sdr. ALFONSO (teman dari Saksi ERLIE yang merupakan Pendana dari Saksi DIMAS BAGUS) sebesar Rp 110.000.000,00 serta saat itu Saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI meminta bantuan Terdakwa untuk bisa mencari pendana dengan maksud melunasi pinjaman Saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI kepada Sdr. ALFONSO tersebut dan Saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI menyampaikan pada Terdakwa mengajukan pinjaman sebesar Rp 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) dengan jaminan Sertifikat Hak Milik (SHM) asli No. 02652 dengan luasan 174 M<sup>2</sup> atas nama SATINI diterbitkan pada tanggal 7 Oktober 2020 pada Kantor BPN Kota Semarang setelah itu Terdakwa dan Saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI meninggalkan tempat tersebut dan Saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI menunggu kabar dari Terdakwa.

- Bahwa awal bulan Februari 2022 Terdakwa janji dengan terdakwa LATIFAH di Cafe Spondol dekat patung Kuda Tembalang sekitar jam 17.00 Wib dan saat itu Terdakwa bertemu terdakwa LATIFAH dan mengatakan ada pengajuan dana talangan sebesar Rp 200.000.000,00 atas nama Saksi DIMAS BAGUS dengan jaminan Sertifikat Hak Milik (SHM) asli No. 02652 dengan luasan 174 M<sup>2</sup> atas nama SATINI dan dijawab oleh terdakwa LATIFAH “ akan dicarikan pendana” dan setelah itu kami berdua pergi dari Cafe tersebut dan pulang kerumah masing-masing.
- Bahwa setelah 2 (dua) minggu dari pertemuan tersebut Terdakwa mendapat kabar dari terdakwa LATIFAH bahwa ada pendanaan dan Terdakwa sampaikan ke terdakwa LATIFAH “ya” kemudian Terdakwa sampaikan ke Saksi DIMAS, selanjutnya satu hari dari terdakwa LATIFAH memberi kabar tersebut Terdakwa dan terdakwa LATIFAH bertemu di cafe Spondol yang sama saat pertemuan pertama kali tersebut dan membahas tentang talangan selanjutnya sekitar 17.30 WIB Terdakwa diajak oleh terdakwa LATIFAH ke daerah Ketileng untuk bertemu dengan Saksi EKA dan membahas terkait dengan talangan, kemudian Saksi EKA menjelaskan sistemnya jual beli dan Saksi EKA memberi waktu 1 (satu) bulan kepada terdakwa LATIFAH bisa dibeli kembali dengan profit 15 Persen, dan terdakwa LATIFAH mengatakan kepada Terdakwa dan Saksi EKA bahwa ini akan dibeli kembali lewat KPR selanjutnya Saksi EKA





meminta kepada terdakwa LATIFAH untuk menyiapkan Sertifikat Asli setelah itu selesai dan pulang kerumah masing-masing.

- Dan satu hari setelah pertemuan kedua tersebut terdakwa LATIFAH mendapat kabar dari Saksi EKA untuk menyerahkan Sertifikat asli di Notaris Hj. WIEKE DEWI SURYANDARI setelah itu terdakwa LATIFAH mengkonfirmasi Terdakwa bahwa Sertifikat asli suruh naruh di Notaris Hj. WIEKE DEWI SURYANDARI kemudian saat itu juga Terdakwa konfirmasi ke Saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI namun hari itu belum dapat memberikan Sertifikat karena Sertifikat masih berada ditangan Sdr. ALFONSO.
- Kemudian pada hari Kamis tgl 24 Feb 2022 jam 17.00 Wib Terdakwa menelpon Saksi DIMAS BAGUS dan kemudian Saksi DIMAS konfirmasi ke Sdr. ALFONSO untuk hari Jumat pagi tgl 25 Feb 2022 Sertifikat harus diambil untuk diserahkan di Notaris Hj. WIEKE DEWI SURYANDARI tetapi Sdr. ALFONSO baru bisa menyerahkan Sertifikat setelah habis Sholat jumat jam 13.00 WIB setelah Terdakwa dan Saksi DIMAS BAGUS mengambil Sertifikat tersebut di Bank Danamon Jl. Pemuda Kota Semarang setelah Sertifikat Hak Milik No, 02652 ditangan Terdakwa selanjutnya pergi ke Notaris Hj. WIEKE DEWI SURYANDARI kemudian untuk Sertifikat Terdakwa serahkan kepada Notaris Hj. WIEKE DEWI SURYANDARI dan dilakukan pengecekan dan sekira menunggu 3 (tiga) jam baru dilaksanakan Akad Perikatan Jual Beli tepatnya ditanggal 25 Februari 2022 antara Terdakwa dan Saksi DIAN HANDAYANI yang dihadiri oleh 2 (Dua) orang yang mengaku seolah-olah sebagai Sdri. SATINI dan Sdr. AHMADI selaku atas nama Sertifikat dan disaksikan oleh terdakwa LATIFAH dan terjadilah Perikatan Jual Beli dan Pembayaran obyek berupa tanah dan bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) asli No. 02652 dengan luasan 174 M<sup>2</sup> atas nama SATINI yang diterbitkan pada tanggal 7 Oktober 2020 tersebut dengan harga jual Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) dan dibeli oleh saksi DIAN HANDAYANI.
- Bahwa yang menjaminkan Sertifikat Hak Milik (SHM) asli No. 02652 dengan luasan 174 M<sup>2</sup> atas nama SATINI diterbitkan pada tanggal 7 Oktober 2020 pada Kantor BPN Kota Semarang tersebut adalah Saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI dan dijaminkan kepada Terdakwa pada tanggal lupa bulan Februari 2022 berkaitan Saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI meminjam uang kepada Terdakwa sebesar Rp 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah).

Halaman 111 dari 154 Putusan Nomor 82/Pid.B/2024/PN Smg



- Bahwa pemilik dari Sertifikat Hak Milik (SHM) asli No. 02652 dengan luasan 174 M<sup>2</sup> atas nama SATINI diterbitkan pada tanggal 7 Oktober 2020 pada Kantor BPN Kota Semarang tersebut Saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI.
- Bahwa tidak ada perikatan penjaminan terhadap Sertifikat Hak Milik (SHM) asli No. 02652 dengan luasan 174 M<sup>2</sup> atas nama SATINI antara Terdakwa dengan Saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI dan yang sebenarnya terjadi adalah penjualan terhadap Sertifikat Hak Milik (SHM) asli No. 02652 dengan luasan 174 M<sup>2</sup> atas nama SATINI kepada Saksi DIAN HANDAYANI dengan harga jual sebesar Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah).
- Bahwa benar Terdakwa dengan Saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS tersebut perjanjiannya secara lisan penjaminan Sertifikat Hak Milik (SHM) asli No. 02652 dengan luasan 174 M<sup>2</sup> atas nama SATINI dengan Saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS tersebut dalam waktu 3 (tiga) bulan untuk Saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI sudah harus mengembalikan uang sebesar Rp 200.000.000,00 serta ada potongan bunga diawal sebesar 20 % (dua puluh persen) dan saat itu Saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI menyepakati apa yang Terdakwa sampaikan.
- Bahwa Terdakwa (AGUNG SETYO WARDHANI) dan terdakwa LATIFAH telah menjual obyek Sertifikat Hak Milik (SHM) asli No. 02652 dengan luasan 174 M<sup>2</sup> atas nama SATINI tersebut kepada Saksi DIAN HANDAYANI tanpa sepengetahuan dan tanpa seijin Saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI.
- Bahwa benar Saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI telah menerima uang sebesar Rp 200.000.000,00 namun terdapat potongan sebesar Rp 110.000.000,00 untuk membayar utang Saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS kepada Sdr. ALFONSO sedangkan yang Rp 90.000.000,00 tersebut diberikan kepada Saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS sebesar Rp 50.000.000,00 dan sisa Rp 40.000.000,00 dibawa oleh terdakwa LATIFAH dan saat Terdakwa menyerahkan uang sebesar Rp 50.000.000,00 kepada Saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS Terdakwa diberikan uang oleh Saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS sebesar Rp 2.000.000,00.
- Bahwa saat Terdakwa memberikan uang sebesar Rp 50.000.000,00 kepada Saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS tersebut Terdakwa tidak mengatakan bahwa Sertifikat Hak Milik (SHM) asli No. 02652 dengan luasan 174 M<sup>2</sup> atas nama SATINI tersebut telah Terdakwa jual kepada Saksi DIAN HANDAYANI dan dalam penjualan Sertifikat Hak Milik (SHM) asli No. 02652 dengan luasan 174 M<sup>2</sup> atas nama SATINI tersebut Saksi DIMAS BAGUS tidak mengetahui dan sepengetahuan Saksi DIMAS hanya menjaminkan Sertifikat

Halaman 112 dari 154 Putusan Nomor 82/Pid.B/2024/PN Smg



Hak Milik (SHM) asli No. 02652 dengan luasan 174 M<sup>2</sup> atas nama SATINI tersebut kepada Terdakwa.

- Bahwa benar dalam kurun waktu 3 (tiga) bulan dari setelah saudara meminjamkan uang Rp 200.000.000,00 kepada Saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI tersebut tepat nya pada bulan Mei 2022 Saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI pernah menghubungi Terdakwa dan mengatakan akan mengembalikan hutangnya kepada Terdakwa sebesar Rp 200.000.000,00 namun saat itu Terdakwa katakan “apa ada uangnya” dan Saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI menjawab “ada” lalu Terdakwa mengatakan pada Saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI “ bahwa ada pembeli tanah dan bangunan tersebut” dan saat itu Saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI menjawab “ OK, tak tunggu”.
- Bahwa untuk uang hasil penjualan tanah dan bangunan dengan obyek Sertifikat Hak Milik (SHM) asli No. 02652 dengan luasan 174 M<sup>2</sup> atas nama SATINI sebesar Rp 300.000.000,00 tersebut ada pada terdakwa LATIFAH dan digunakan untuk apa saja yang lebih mengetahui adalah terdakwa LATIFAH berkaitan Terdakwa hanya menerima fee saja dari penjualan tersebut.
- Bahwa Terdakwa menjelaskan bahwa :
  - a) Terdakwa mengetahui letak lokasi lahan sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) asli No. 02652 dengan luasan 174 M<sup>2</sup> atas nama SATINI diterbitkan pada tanggal 7 Oktober 2020 pada Kantor BPN Kota Semarang tersebut yang berada di Bancar ASRI II Kel. Lamper Tengah Kec. Semarang Timur Kota Semarang.
  - b) Bahwa Terdakwa sudah 3 (tiga) kali mendatangi lokasi lahan tanah bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) asli No. 02652 dengan luasan 174 M<sup>2</sup> atas nama SATINI diterbitkan pada tanggal 7 Oktober 2020 pada Kantor BPN Kota Semarang tersebut dengan maksud dan tujuan untuk mengetahui lokasi sebenarnya.
- Bahwa untuk Sertifikat Hak Milik (SHM) asli No. 02652 dengan luasan 174 M<sup>2</sup> atas nama SATINI diterbitkan pada tanggal 7 Oktober 2020 pada Kantor BPN Kota Semarang tersebut sudah beralih ganti pemilik atas nama Saksi DIAN HANDAYANI.
- Bahwa Sertifikat Hak Milik (SHM) asli No. 02652 tersebut sudah beralih ganti pemilik atas nama Saksi DIAN HANDAYANI dikarenakan terjadi jual beli pada hari Jumat tanggal 25 bulan Februari 2022 di Notaris Hj. WIEKE DEWI SURYANDARI, S.H. yang berkantor di Jl. Tlogasari Selatan Blok i-2 Kel.

Halaman 113 dari 154 Putusan Nomor 82/Pid.B/2024/PN Smg



Kalicari, Kec. Pedurungan, Kota Semarang antara Terdakwa sendiri dengan saksi DIAN HANDAYANI dengan menghadirkan 2 (dua) orang yang mengaku seolah-olah sebagai Sdri. SATINI dan Sdr. AHMADI selaku atas nama Sertifikat dan disaksikan oleh terdakwa LATIFAH.

- Bahwa pada tanggal 25 bulan Februari 2022 Terdakwa dan terdakwa LATIFAH yang telah menjual tanah dan bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) asli No. 02652 tersebut adalah Terdakwa sendiri dan Sdri. LATIFAH dan kepada Saksi DIAN HANDAYANI dengan harga jual sebesar Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah).
- Bahwa yang berperan seolah-olah menjadi pemilik dari Sertifikat Hak Milik (SHM) asli No. 02652 dengan luasan 174 M<sup>2</sup> atas nama SATINI diterbitkan pada tanggal 7 Oktober 2020 pada Kantor BPN Kota Semarang tersebut sebagai berikut :
  - a) Orang yang mengaku sebagai Sdr. SATINI adalah Saksi SRI yang merupakan tante dari Saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS.
  - b) sedangkan yang berperan sebagai Sdr. AHMADI adalah Saksi DJOKO selaku Om dari Saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI.
- Bahwa terdakwa dalam menghadirkan Saksi SRI yang merupakan tante dari Saksi DIMAS BAGUS serta Saksi DJOKO selaku Om dari Saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI dalam perikatan di Notaris WIEKE tersebut sepengetahuan Saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI berkaitan Saat itu Terdakwa menyampaikan untuk penjaminan harus menghadirkan atas nama sertifikat sedangkan saat itu Saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI mengatakan jika sulit menghadirkan atas nama Sertifikat, sehingga terdakwa membuat KTP palsu an. SATINI dan ACHMADI dengan foto saksi SRI dan saksi DJOKO dengan menggunakan profil identitas an SATINI dan ACHMADI asli, yang terdakwa pesan melalui teman nya dengan harga Rp 1.000.000,00
- Bahwa Terdakwa menjelaskan sebagai berikut :
  - a. Bahwa saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI tidak pernah meminta kepada Terdakwa untuk melakukan penjualan terhadap tanah dan bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) asli No. 02652 dengan luasan 174 M<sup>2</sup> atas nama SATINI tersebut melainkan Saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI hanya menjaminkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 02652 dengan luasan 174 M<sup>2</sup> atas nama SATINI tersebut kepada Terdakwa berkaitan Saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI telah meminjam uang kepada Terdakwa sebesar Rp 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah).

Halaman 114 dari 154 Putusan Nomor 82/Pid.B/2024/PN Smg



- b. Bahwa dalam melakukan penjualan terhadap tanah dan bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) asli No. 02652 dengan luasan 174 M<sup>2</sup> atas nama SATINI tersebut kepada Saksi DIAN HANDAYANI dengan harga sebesar Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) tersebut atas inisiatif Terdakwa sendiri dan terdakwa LATIFAH dan Terdakwa tidak memiliki ijin dari Sdr. SINAR DANADJAYA dan Sdr. DIMAS BAGSU PENGRAOS ADI.
- c. Bahwa Terdakwa dan terdakwa LATIFAH tidak memiliki dasar apapun karena dalam melakukan penjualan terhadap tanah dan bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) asli No. 02652 dengan luasan 174 M<sup>2</sup> atas nama SATINI tersebut kepada Saksi DIAN HANDAYANI dengan harga sebesar Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) tersebut saat itu dipikiran Terdakwa hanya mendapatkan Fee dari penjualan tersebut guna memenuhi kebutuhan Terdakwa sendiri serta kebutuhan Saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI yang saat itu akan meminjam kepada Terdakwa uang sebesar Rp 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah).
- d. Bahwa Terdakwa maupun terdakwa LATIFAH tidak memiliki kuasa jual serta tidak memiliki perikatan yang lain pada saat Terdakwa melakukan penjualan terhadap tanah dan bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) asli No. 02652 dengan luasan 174 M<sup>2</sup> atas nama SATINI tersebut kepada Saksi DIAN HANDAYANI dengan harga sebesar Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) tersebut.
- e. Bahwa sepengetahuan Terdakwa terkait dengan adanya saksi SRI dan Saksi JOKO dalam perikatan jual beli di Notaris Hj. WIEKE DEWI SURYANDARI, S.H. yang berkantor di Jl. Tlogasari Selatan Blok i-2 Kel. Kalicari, Kec. Pedurungan, Kota Semarang tersebut merupakan Saudara dari saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI, Sedangkan peran dari saksi SRI tersebut sebagai IBU SATINI dan untuk Saksi JOKO sebagai Sdr. AHMADI.
- f. Bahwa dokumen yang Terdakwa berikan kepada Notaris atas nama Hj. WIEKE DEWI SURYANDARI, S.H. tersebut berupa :
  - 1) Sertifikat Hak Milik (SHM) asli No. 02652 dengan luasan 174 M<sup>2</sup> atas nama SATINI yang diterbitkan pada tanggal 7 Oktober 2020.
  - 2) PBB atas nama SATINI.
  - 3) KTP atas nama IBU SATINI dan BAPAK AHMADI namun untuk KTP tersebut merupakan KTP Palsu yang Terdakwa buat diteman

Halaman 115 dari 154 Putusan Nomor 82/Pid.B/2024/PN Smg





Terdakwa yang bernama Sdr. RIO yang beralamat di Ambarawa Kab. Semarang (namun alamat lengkap Terdakwa tidak tahu).

- g. Bahwa pada tanggal 25 Februari 2022 cara Terdakwa meyakinkan Notaris Hj. WIEKE DEWI SURYANDARI, S.H. saat proses akad Jual Beli tersebut adalah :
- 1) Bahwa Terdakwa seolah-olah sebagai Saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI serta saat itu Terdakwa bercerita kepada Ibu Hj. WIEKE DEWI SURYANDARI, S.H. bahwa tanah dan bangunan tersebut sudah lunas dengan Bu SATINI.
  - 2) Bahwa Terdakwa menghadirkan saksi SRI dan saksi JOKO di hadapan Notaris seolah-olah sebagai Bu SATINI dan Pak AHMADI.
  - 3) Bahwa Terdakwa memperlihatkan dokumen-Dokumen berupa:
    - Sertifikat Hak Milik (SHM) asli No. 02652 dengan luasan 174 M<sup>2</sup> atas nama SATINI yang diterbitkan pada tanggal 7 Oktober 2020.
    - PBB atas nama SATINI.
    - KTP atas nama IBU SATINI dan BAPAK AHMADI namun untuk KTP tersebut merupakan KTP Palsu yang Terdakwa buat diteman 89 Terdakwa yang bernama Sdr. RIO yang beralamat di Ambarawa Kab. Semarang (namun alamat lengkap Terdakwa tidak tahu). Sehingga pada saat itu Notaris Hj. WIEKE DEWI SURYANDARI, S.H. melakukan Pengecekan terhadap Sertifikat Hak Milik (SHM) asli No. 02652 dengan luasan 174 M<sup>2</sup> atas nama SATINI yang diterbitkan pada tanggal 7 Oktober 2020 dan Notaris saat itu menyampaikan SHM tidak Masalah dan bisa diproses, kemudian Notaris Hj. WIEKE DEWI SURYANDARI, S.H. membuatkan AKTA Perikatan Jual Beli (PJB) dan telah ditandatangani oleh Saksi DIAN HANDAYANI, seolah-olah Ibu SATINI dan Bapak AHMADI setelah itu Notaris Hj. WIEKE DEWI SURYANDARI, S.H. menyampaikan akan memverifikasi terkait SHM, pecah PBB dan Persiapan pajak Jual Beli selanjutnya apabila verifikasi tidak ada kendala maka akan segera diproses Balik Nama ke Saksi DIAN HANDAYANI.
- h. Maksud dan tujuan Terdakwa menyetujui ide terdakwa LATIFAH menjual tanpa ada persetujuan dari pemilik atas nama Saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS tersebut berkaitan Terdakwa akan segera dapat fee serta saat itu Saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI juga akan meminjam uang kepada Terdakwa sebesar Rp 200.000.000,00.

Halaman 116 dari 154 Putusan Nomor 82/Pid.B/2024/PN Smg





- i. Bahwa sebab Terdakwa tidak meminta persetujuan dan meminta ijin dari Saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI karena apabila meminta persetujuan dan ijin tentunya Saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI tidak akan mengizinkan sedangkan saat itu pikiran Terdakwa hanya segera dapat Fee untuk kebutuhan sehari-hari.
- j. Bahwa benar sepengetahuan Terdakwa untuk Sertifikat Hak Milik (SHM) asli No. 02652 dengan luasan 174 M<sup>2</sup> atas nama SATINI yang diterbitkan pada tanggal 7 Oktober 2020 tersebut sudah balik nama dengan pemilik a.n. DIAN HANDAYANI.
- k. Bahwa pada saat Terdakwa menjual tanah dan bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) asli No. 02652 dengan luasan 174 M<sup>2</sup> atas nama SATINI yang diterbitkan pada tanggal 7 Oktober 2020 tersebut di tanggal 25 Februari 2022 tersebut untuk rumah belum ada penghuninya dan mulai ada penghuninya sekitar bulan Mei 2022 dan yang menempati adalah saudara dari DIAN HANDAYANI.
- Bahwa yang memiliki inisiatif menghadirkan saksi SRI dan saksi JOKO di hadapan Notaris yang seolah-olah sebagai Bu SATINI dan Pak AHMADI dalam proses akad jual beli tersebut adalah Terdakwa sendiri yang saat itu Terdakwa memberi masukan dengan cara meyakinkan pada Saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS untuk Pendana atas nama Saksi DIAN HANDAYANI bersedia memberikan pinjaman kepada Saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI harus menghadirkan atas nama sertifikat dan tidak boleh dikuasakan sehingga saat itu Saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI bersedia namun karena Saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI menyampaikan pada Terdakwa bahwa Ibu SATINI dan Pak AHMADI tidak bersedia tanda tangan maka akhirnya mencari pengganti yang menjadi Ibu SATINI dan Pak AHMADI.
- Bahwa maksud dan tujuan Terdakwa menghadirkan saksi SRI dan saksi JOKO di hadapan Notaris yang seolah-olah sebagai Bu SATINI dan Pak AHMADI tersebut karena niat Terdakwa memang menjual dan bukan menjaminkan Sertifikat Hak Milik (SHM) asli No. 02652 dengan luasan 174 M<sup>2</sup> atas nama SATINI berkaitan saat itu Terdakwa sedang butuh uang untuk membayar Pinjaman Online yang mana Terdakwa banyak tekanan dari pihak pinjaman Online.
- Bahwa sebab Terdakwa menghadirkan dalam proses jual beli di Notaris Hj. WIEKE DEWI SURYANDARI, S.H. tersebut karena dalam proses perikatan jual beli harus menghadirkan atas nama sertifikat.

Halaman 117 dari 154 Putusan Nomor 82/Pid.B/2024/PN Smg



- Bahwa untuk KTP ibu SATINI dan Ibu RATINI yang palsu tersebut adalah inisiatif Terdakwa sendiri guna memperlancar dalam proses akad jual beli di Notaris Hj. WIEKE DEWI SURYANDARI, S.H. tersebut sebab Terdakwa 90 tidak memiliki KTP asli Ibu SATINI dan Pak AHMADI, serta yang Terdakwa hadirkan dalam proses akad jual beli tersebut juga bukan Bu SATINI yang asli dan Pak AHMADI yang asli sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) asli No. 02652 dengan luasan 174 M<sup>2</sup> atas nama SATINI, dan hal tersebut juga atas persetujuan dan sepengetahuan dari terdakwa LATIFAH.
- Bahwa maksud dan tujuan KTP atas nama IBU SATINI dan BAPAK AHMADI yang merupakan KTP Palsu dalam Akad Jual beli di Notaris Hj. WIEKE DEWI SURYANDARI, S.H. tersebut sebagai identitas yang seolah-olah asli sehingga dapat diproses secepatnya.
- Bahwa 2 (dua) KTP tersebut merupakan KTP atas nama IBU SATINI dan BAPAK AHMADI yang merupakan KTP Palsu yang Terdakwa buat dan Terdakwa pesan di tempat Sdr. RIO pada tanggal 17 bulan Februari 2022 (seminggu sebelum tanggal 25 Februari 2022) dan jasa pembuatan KTP untuk KTP atas nama IBU SATINI dan BAPAK AHMADI yang merupakan KTP Palsu tersebut sebesar Rp 2.000.000, (foto-foto dibawah ini).
- Bahwa Terdakwa masih dapat mengenal dan mengingat wajah-wajah yang ada dalam foto tersebut yaitu :
  - a. Yang menggunakan/memakai Jilbab warna hijau serta baju kembang-kembang warna merah serta memakai gelang warna hijau, tersebut adalah Notaris Hj. WIEKE DEWI SURYANDARI, S.H.
  - b. Yang memakai jilbab warna orange serta masker hijau putih keabu-abuan tersebut adalah IBU SRI yang merupakan Saudara dari DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI.
  - c. Yang menggunakan masker hitam dan kemeja warna putih serta memakai kaca mata tersebut adalah Pak JOKO yang merupakan Saudara dari DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI.
  - d. Yang menggunakan baju dan jilbab warna hitam adalah Staf Notaris Hj. WIEKE DEWI SURYANDARI, S.H.
  - e. Yang menggunakan baju merah dan tidak memakai Jilbab dan sedang bermain HP tersebut adalah Sdri. DIAN HANDAYANI. KTP atas nama IBU SATINI yang diduga merupakan KTP Palsu KTP atas nama Pak AHMADI yang diduga merupakan KTP Palsu
  - f. Sedangkan yang menggunakan baju kotak-kotak warna putih serta memakai topi hitam dan kacamata tersebut adalah Terdakwa sendiri.

Halaman 118 dari 154 Putusan Nomor 82/Pid.B/2024/PN Smg



Bahwa Foto-foto tersebut merupakan Dokumentasi pada saat proses akad jual beli terhadap tanah dan bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 02652 dengan luasan 174 M<sup>2</sup> atas nama SATINI yang diterbitkan pada tanggal 7 Oktober 2020 tersebut di kantor Notaris Hj. WIEKE DEWI SURYANDARI, S.H. yang berkantor di Jl. Tlogasari Selatan Blok i-2 Kel. Kalicari, Kec. Pedurungan, Kota Semarang pada tanggal 25 Februari 2022.

- Bahwa Terdakwa masih dapat mengingat dan mengenali Kwitansi tertanggal 25 Maret 2022 dengan nominal sebesar Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) untuk pembayaran pelunasan SHM 002652 a.n. SATINI dan terdapat tanda tangan atas nama Terdakwa sendiri (AGUNG SETIYO W) serta bermaterai 6000 tersebut yang menulis Terdakwa sendiri.
- Bahwa Terkait dengan proses terjadinya jual beli yang Terdakwa lakukan sebelum datang ke kantor Notaris Hj. WIEKE DEWI SURYANDARI dan menjalankan proses akad jual beli di kantor Notaris Hj. WIEKE DEWI SURYANDARI, S.H. serta menghadirkan orang-orang yang tidak sesuai atas nama sertifikat dan menggunakan KTP-KTP palsu yaitu pada awal sebelumnya sekitar awal bulan Februari Terdakwa bertemu dengan terdakwa LATIFAH yang dahulu Terdakwa kenal dia adalah developer property di Kota Salatiga (namun nama property dan juga alamatnya Terdakwa tidak tahu) dengan dilanjutkan pembicaraan terkait adanya seseorang yang membutuhkan dana dan memiliki aset yaitu Saksi DIMAS PENGRAOS ADI. Terkait dengan aset yang ditawarkan tersebut berada dilamper dengan Terdakwa tunjukan Fc. Sertifikatnya. Kemudian setelah pertemuan tersebut terdakwa LATIFA melakukan pengecekan lokasi dengan memberikan kabar melalui komunikasi Whatsapp serta mengirimkan foto gambar unit rumah lamper kepada Terdakwa, dua hari setelah survey dilaksanakan Terdakwa bertemu kembali dengan terdakwa LATIFA dan Saksi EKA yang dikenalkan kepada Terdakwa bahwa saudara dari saksi EKA yang akan menjadi pendana dan pembeli unit yang berada di Lamper tersebut. Kemudian Terdakwa diterangkan oleh terdakwa LATIFAH bahwa dari pendana sanggup untuk memberikan dan membayar terhadap unit tersebut sebesar Rp 500.000.000,00 dan apabila terbeli dapat dibeli kembali oleh Saksi DIMAS atau pemilik dengan provit tambahan 15% dari harga beli kembali. Dan terdakwa LATIFA menerangkan yang akan membeli unit tersebut dengan melalui Bank Mandiri dan BNI. Mendengar hal itu terdakwa percaya dengan perkataan terdakwa LATIFAH.

Halaman 119 dari 154 Putusan Nomor 82/Pid.B/2024/PN Smg



- Bahwa Besaran dana yang Terdakwa butuhkan sebagaimana penjelasan diketerangan sebelumnya sebenarnya hanya adanya komisi dari penjualan saja, akan tetapi dalam pelaksanaannya pembayaran dilaksanakan langsung oleh terdakwa LATIFA seluruhnya.
- Bahwa Terkait dengan terjualnya aset yang seharusnya tidak Terdakwa lakukan dikarenakan bukan dalam penguasaan Terdakwa melainkan hanya sebagai jaminan pinjaman dana yang diajukan oleh saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS awalnya bukan niatan Terdakwa pribadi, melainkan sesuai dengan penjelasan terdakwa LATIFA bahwa talangan dana diberikan dengan adanya PJB dan AJB serta yang akan membeli aset tersebut adalah terdakwa LATIFA sendiri, sehingga dari hal tersebut Terdakwa yakin untuk melaksanakan proses didepan Notaris. Serta adanya pernyataan bahwa dapat dibeli kembali dengan profit tambahan 15% dari pembelian.
- Bahwa Terkait dengan proses pembayaran jual-beli yang dilakukan terhadap aset Sertifikat Hak Milik (SHM) asli No. 02652 dengan luasan 174 M<sup>2</sup> atas nama SATINI yang diterbitkan pada tanggal 7 Oktober 2020, bahwa tanah dan bangunan yang berlokasi di Perum Griya Lamper Asri sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) asli No. 02652 tersebut dijual dengan harga Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) dengan cara dibayar dengan dua tahapan sebagai berikut :
  - Pada tanggal 25 Februari 2022 saat proses dilaksanakan Akad Jual Beli di Notaris Hj. WIEKE DEWI SURYANDARI tersebut saksi DIAN HANDAYANI membayar Rp 350.000.000,00 dengan cara dibayar secara tunai sebesar Rp 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) yang saat itu diterima oleh Terdakwa sendiri (AGUNG SETIYO WARDHANI) yang mana uang sebesar Rp 100.000.000,00 tersebut diletakkan di Meja Notaris yang selanjutnya setelah selesai proses pengikatan akad jual beli tersebut uang sebesar Rp 100.000.000,00 Terdakwa ambil kemudian Terdakwa pisah menjadi 2 (dua) senilai Rp 40.000.000,00 Terdakwa serahkan kepada terdakwa LATIFAH untuk biaya Notaris sedangkan yang uang sebesar Rp 60.000.000,00 Terdakwa serahkan kepada Saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI saat malam hari di daerah Jl. Bulustalan Kota Semarang namun dari uang sebesar Rp 60.000.000,00 tersebut Terdakwa potong Rp 10.000.000,00 yang selanjutnya Terdakwa bagi 2 (dua) dengan saksi ERLIE yang merupakan orang yang memperkenalkan antara Terdakwa dengan Saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI, sedangkan untuk yang sisa pembayaran sebesar Rp

Halaman 120 dari 154 Putusan Nomor 82/Pid.B/2024/PN Smg



250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) ditransfer oleh Saksi DIAN HANDAYANI ke dua Rekening yaitu : Rekening Bank BRI a.n. SUNHAJI sebesar Rp 110.000.000,00 (seratus sepuluh juta rupiah) dan Sdr. SUNHAJI tersebut merupakan anak buah dari Sdr. ALFONSO. Rekening Bank BRI 604301026001531 atas nama JAFAR ALIRFAN sebesar Rp 140.000.000,00 (seratus empat puluh juta rupiah) dan Saksi JAFAR ALIRFAN tersebut merupakan adik dari terdakwa LATIFA.

- Sedangkan kekurangan sebesar Rp 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) tersebut ditransfer oleh Saksi DIAN HANDAYANI ke Rekening siapa Terdakwa tidak tahu namun pada tanggal 25 Maret 2022 Terdakwa menandatangani Kwitansi Pelunasan dengan nominal uang sebesar Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) dan yang menyerahkan Kwitansi tersebut adalah Saksi EKA, dan sepengetahuan Terdakwa bahwa uang sebesar Rp 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) tersebut diterima oleh terdakwa LATIFA karena saat itu Terdakwa pernah ditelepon oleh terdakwa LATIFA dua hari sebelum Terdakwa menandatangani Kwitansi tersebut yang mana terdakwa LATIFA mengatakan “uang sudah ditransfer ke Terdakwa” sehingga Terdakwa akhirnya menemui Saksi EKA dan menandatangani Kwitansi pelunasan tersebut.
- Bahwa saat terjadi proses Akad jual beli di kantor Notaris Hj. WIEKE DEWI SURYANDARI tersebut terdakwa LATIFA berada di dalam ruangan Notaris dan duduk di meja tamu dan menyaksikan proses akad jual beli.
- Bahwa yang memiliki ide untuk menjual obyek berupa tanah dan bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) asli No. 02652 dengan luasan 174 M<sup>2</sup> atas nama SATINI yang diterbitkan pada tanggal 7 Oktober 2020 tersebut adalah terdakwa LATIFA berkaitan terdakwa LATIFA saat itu sedang butuh uang sehingga saat itu Terdakwa menyetujui ide dari terdakwa LATIFA tersebut serta terdakwa LATIFA mengatakan pada Terdakwa bahwa Aset tersebut akan dibeli kembali oleh terdakwa LATIFA dari pembeli (Bu DIAN HANDAYANI) melalui Proses KPR sehingga saat itu Terdakwa percaya dan menyetujui untuk menjual obyek berupa tanah dan bangunan sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) asli No. 02652 tersebut karena yang berhubungan langsung dengan Saksi EKA adalah terdakwa LATIFA.
- Bahwa Sebab Terdakwa menyetujui untuk melakukan penjualan terhadap obyek berupa tanah dan bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) asli No. 02652 dengan luasan 174 M<sup>2</sup> atas nama SATINI yang diterbitkan

Halaman 121 dari 154 Putusan Nomor 82/Pid.B/2024/PN Smg



pada tanggal 7 Oktober 2020 tersebut karena Terdakwa dijanjikan bahwa rumah tersebut akan dibeli oleh terdakwa LATIFA dan terdakwa LATIFA akan membayar sisa kekurangan kepada Saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS sebesar Rp 550.000.000,00.

- Bahwa benar pada bulan Februari 2022 awalnya Saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI tersebut menjaminkan Sertifikat Hak Milik (SHM) asli No. 02652 dengan luasan 174 M<sup>2</sup> atas nama SATINI yang diterbitkan pada tanggal 7 Oktober 2020 tersebut untuk pinjam uang kepada Terdakwa sebesar Rp 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) namun setelah terjadi pengikatan Akad jual beli di kantor Notaris Hj. WIEKE DEWI SURYANDARI pada tanggal 25 Februari 2022 yang selanjutnya Terdakwa menyerahkan uang sebesar Rp 50.000.000,00 dari uang sebesar Rp 200.000.000,00 tersebut Terdakwa mengatakan kepada Saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI “nanti akan ada pembeli” dan saat itu dijawab oleh saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI “ya” selanjutnya terjadi kesepakatan harga jual antara Terdakwa dan Saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI sebesar Rp 750.000.000,00 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah).
- Bahwa sebab Terdakwa mengatakan kepada Saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI terkait “nanti akan ada pembeli” setelah terjadi Pengikatan akad Jual Beli tanah dan bangunan sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) asli No. 02652 di kantor Notaris Hj. WIEKE DEWI SURYANDARI tersebut sebab terdakwa LATIFA awalnya bilang ke Terdakwa bahwa Aset tersebut akan dibeli kembali oleh terdakwa LATIFA dari pembeli (Bu DIAN HANDAYANI) melalui Proses KPR sehingga saat itu Terdakwa percaya dan menyetujui untuk menjual obyek berupa tanah dan bangunan sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) asli No. 02652 tersebut. b. Maksud dan tujuan Terdakwa menyetujui penjualan serta ikut membantu dalam penjualan obyek berupa tanah dan bangunan sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) asli No. 02652 sebagaimana ide dari terdakwa LATIFA tersebut karena Terdakwa berharap akan mendapat fee sebesar Rp 18.750.000,00 (delapan belas juta tujuh ratus lima puluh juta rupiah) apabila obyek terjual karena sebelumnya Saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI berkata kepada Terdakwa “mas, iki aku cari talangan jaminane Sertifikat, nek sebelumnya ada yang beli ora opo-opo” dan saat itu Terdakwa tanya kepada Saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI “aku entuk opo” dan dijawab oleh saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI “ nek laku dapat 2,5 %, yen pinjaman dapat 5%” sehingga pikiran Terdakwa





saat itu bisa dapat 2 (dua) fee baik dari pinjaman dan Fee Penjualan apabila terdakwa LATIFA bisa membeli kembali obyek tersebut.

- Bahwa Terdakwa belum menerima Fee sebesar Rp 18.750.000,00 (delapan belas juta tujuh ratus lima puluh juta rupiah) dari Saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI berkaitan terdakwa LATIFA tidak jadi membeli obyek berupa tanah dan bangunan sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) asli No. 02652 tersebut dari Saksi DIAN HANDAYANI.
- Namun Terdakwa menerima Fee Pinjaman dari Saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI sebesar Rp 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) dan uang tersebut telah Terdakwa bagi 2 (dua) dengan Saksi ERLIE.
- Bahwa sebab Terdakwa percaya kepada terdakwa LATIFA tersebut karena terdakwa LATIFA merupakan seorang Developer perumahan serta Terdakwa melihat rumah juga mewah sehingga Terdakwa percaya bahwa terdakwa LATIFA akan membeli kembali obyek berupa tanah dan bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) asli No. 02652 dengan luasan 174 M<sup>2</sup> atas nama SATINI tersebut dari saksi DIAN HANDAYANI.
- Bahwa pada saat setelah terjadi pengikatan jual beli di kantor Notaris Hj. WIEKE DEWI SURYANDARI tersebut Terdakwa tidak menjelaskan kepada saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI bahwa obyek berupa tanah dan bangunan sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) asli No. 02652 tersebut telah Terdakwa jual.
- Bahwa awalnya sebelum ada pertemuan di Angkringan Kucingan pada tanggal 23 Februari 2022 tersebut Terdakwa tidak mengetahui apakah ada kesepakatan sebelumnya antara terdakwa LATIFAH dengan Saksi EKA YUDHI namun pada tanggal 23 Februari 2022 saat diangkringan kucingan Klipang tersebut terdapat pembicaraan tentang transaksi talangan dengan sistem Balik Nama dengan waktu 1 (satu) bulan bisa dibeli kembali dengan profit 15 persen dan hal tersebut yang mengatakan antara Saksi EKA YUDHI atau terdakwa LATIFAH dan saat itu Terdakwa hanya mendengarkan perbincangan mereka berdua dan saat itu Saksi EKA YUDHI mengatakan pada Terdakwa agar menyiapkan Sertifikat untuk diberikan ke Notaris serta saat itu yang Terdakwa sampaikan didepan terdakwa LATIFAH dan Saksi EKA bahwa terkait sertifikat sudah diwakilkan Terdakwa dan Terdakwa tidak pernah mengatakan kuasa sertifikat.
- Bahwa Yang dimaksud dengan transaksi talangan dengan sistem Balik Nama dengan waktu 1 (satu) bulan bisa dibeli kembali dengan profit 15 persen tersebut dengan asumsi bahwa kita (terdakwa LATIFAH dan Terdakwa

Halaman 123 dari 154 Putusan Nomor 82/Pid.B/2024/PN Smg



sendiri) membeli kembali dengan tambahan 15 Persen selama 1 (satu) bulan dari nilai jual sebesar Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah).

- Bahwa profit sebesar 15 persen tersebut diberikan kepada pembeli tanah dan bangunan sesuai dengan obyek Sertifikat Hak Milik (SHM) asli No. 02652 dengan luasan 174 M<sup>2</sup> atas nama SATINI yang diterbitkan pada tanggal 7 Oktober 2020 tersebut dalam hal ini adalah Sdri. DIAN HANDAYANI.
- Bahwa yang memiliki ide dan yang mengatakan terkait transaksi talangan dengan sistem Balik Nama dengan waktu 1 (satu) bulan bisa dibeli kembali dengan profit 15 persen tersebut adalah terdakwa LATIFAH berdasarkan ide dari saksi EKA.
- Bahwa Terdakwa mengetahui perbuatan yang telah Terdakwa lakukan berupa menjual tanah dan bangunan sebagaimana obyek Sertifikat Hak Milik (SHM) asli No. 02652 dengan luasan 174 M<sup>2</sup> atas nama SATINI yang diterbitkan pada tanggal 7 Oktober 2020 tersebut tanpa persetujuan dan seijin pemiliknya serta telah menghadirkan orang-orang yang tidak sesuai atas nama sertifikat dan menggunakan KTP-KTP palsu dengan maksud untuk memperlancar proses akad jual beli di kantor Notaris Hj. WIEKE DEWI SURYANDARI, S.H. tersebut tersebut tidak dibenarkan dalam Undang-Undang sebab Terdakwa melakukan perbuatan tersebut karena Terdakwa saat itu membutuhkan uang dan juga saat itu saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI juga membutuhkan dana sebesar Rp 200.000.000,.
- Bahwa terkait kronologi awal pernyataan saksi DIMAS yang disampaikan kepada terdakwa AGUNG “mas, iki aku cari talangan jaminane sertifikat, nek sebelumnya ada yang beli ora opo-opo”, tersebut awalnya disampaikan pada saat terdakwa AGUNG dan saksi DIMAS bertemu kedua kalinya di sekitar pom bensin gajah Mungkur Kota Semarang, setelah pertemuan pertama (di bulan yang sama januari 2022). Dalam penyampaian nya saksi DIMAS selain meminta bantuan untuk mencari dana pinjaman, juga menyampaikan apabila nantinya ada pembeli dapat untuk ditawarkan sekalian. Apabila laku nantinya terdakwa AGUNG dijanjikan fee 2,5 % dari harga jual sebagaimana hal yang disampaikan antara penjual dengan marketing biasanya dalam membantu memasarkan barang. Sedangkan maksud dan tujuan terkait dengan pernyataan saksi DIMAS yang disampaikan kepada terdakwa AGUNG, sepengetahuan terdakwa AGUNG, saksi DIMAS saat itu sedang membutuhkan dana cepat sehingga dengan adanya asset yang dimiliki akan dilakukan penjualan akan tetapi dalam penjualan harus seijin dan sepengetahuan saksi DIMAS.

Halaman 124 dari 154 Putusan Nomor 82/Pid.B/2024/PN Smg



- Bahwa maksud dan tujuan perkataan saksi DIMAS saat itu kepada terdakwa AGUNG yaitu “untuk membantu menjualkan dan ketika tanah kavling II tersebut laku maka dipotong dengan sisa hutang saksi DIMAS kepada terdakwa AGUNG” tersebut, bahwa terdakwa AGUNG hanya diminta saksi DIMAS untuk mencari pembeli (memasarkan saja) dan dengan maksud bahwa terdakwa AGUNG tidak dapat untuk menjual secara langsung atau memindah alihkan tanah kavling II tersebut kepada pihak lain tanpa seijin dan sepengetahuan saksi DIMAS selaku pemiliknya.
- Bahwa perjanjian dana pinjaman tersebut terdakwa AGUNG lakukan dengan saksi DIMAS pada saat awal pertemuan sekitar bulan Januari 2022 di apartemen Candiland Kota Semarang dengan maksud awal saksi DIMAS meminta bantuan kepada terdakwa AGUNG untuk mencari dana talangan/ pinjaman sebesar Rp 200.000.000,00 saja. Namun apabila nanti ada konsumen yang berminat membeli tanah kavling II tersebut juga diperbolehkan. Dan benar bahwa saat itu saksi DIMAS menyampaikan kepada terdakwa AGUNG untuk melakukan penjualan, namun hanya sebatas memasarkan saja, terkait dengan harga dan lain-lain harus dipertemukan dan ijin dari saksi DIMAS.
- Bahwa terdakwa AGUNG menyadari dan mengerti apa yang seharusnya terdakwa AGUNG lakukan terhadap kesepakatan antara terdakwa AGUNG dan saksi DIMAS tersebut bahwa terdakwa AGUNG hanya diminta untuk membantu mencari dana talangan dengan sifatnya pinjaman atau talangan bukan untuk melakukan penjualan. Dan apabila ada konsumen yang akan membeli, seharusnya terdakwa AGUNG memberitahukan kepada saksi DIMAS terlebih dahulu dan tidak untuk melaksanakan akad jual beli tanpa sepengetahuan atau seijin dari saksi DIMAS selaku pemilik kuasa jual, berkaitan hanya terdakwa AGUNG sebagai marketing yang membantu memasarkan saja.
- Bahwa dalam hal ini terdakwa menikmati uang dari hasil kejahatan nya sebesar Rp 20.000.000,00 (Dua puluh juta rupiah).

#### **Terdakwa II. LATIFAH Binti ALI ABDILLAH**

- Bahwa Terdakwa pernah memberikan keterangan didepan Penyidik Kepolisian dan keterangan yang dituangkan dalam BAP tersebut adalah benar ;
- Bahwa Terdakwa tidak kenal dengan saksi SINAR DANANDJAYA dan Saksi MARINA ANGGUN OLIVANI namun Terdakwa mengetahui setelah diterangkan penyidik dan pada saat sidang terkait dengan perkara atas

Halaman 125 dari 154 Putusan Nomor 82/Pid.B/2024/PN Smg



nama saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI.

- Bahwa Terdakwa tidak kenal dengan saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI sebelumnya namun saat ini Terdakwa sudah mengetahui setelah setelah diterangkan penyidik dan pada saat sidang terkait dengan Terdakwa atas nama dirinya.
- Bahwa Terdakwa kenal dengan terdakwa AGUNG SETIYO WARDHANI sejak tahun 2018 dan Terdakwa kenal karena terdakwa AGUNG SETIYO WARDHANI bekerja di CIK LANY yang merupakan teman Terdakwa bergerak dibidang Pendanaan.
- Bahwa Terdakwa kenal dengan saksi EKA YUDI PRASETYO tersebut pada tahun 2021 pada saat akan melaksanakan Transaksi Perumahan di Tingkir Kab. Salatiga dan saksi EKA YUDHI merupakan Pendana.
- Bahwa Terdakwa kenal dengan saksi DIAN HANDAYANI pada saat terjadi akad jual beli di Notaris WIEKE DEWI SURYANDARI yang berkantor di Jl. Tlogasari Selatan Blok i-2 Kel. Kalicari, Kec. Pedurungan, Kota Semarang.
- Bahwa saksi JAFAR ALIRFAN merupakan adik kandung Terdakwa yang nomor 5 (lima) dari lima bersaudara.
- Bahwa Terdakwa pernah bertemu dengan terdakwa AGUNG SETIYO WARDHANI pada pertengahan bulan Februari 2022 di Folk Cafe di Kec. Tembalang yang mana saat itu Terdakwa bersama adik Terdakwa a.n. JAFAR ALIRFAN menemui terdakwa AGUNG SETIYO WARDHANI namun saat itu adik Terdakwa a.n. JAFAR ALIRFAN duduk dimeja yang berbeda sedangkan Terdakwa dan terdakwa AGUNG SETIYO WARDHANI duduk satu meja serta membahas terkait pencairan dana dengan jaminan Sertifikat senilai Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah).
- Bahwa awalnya sebelum Terdakwa bertemu dengan terdakwa AGUNG SETIYO pada pertengahan bulan Februari 2022 telah menghubungi Terdakwa melalui Whatsapp dengan nomor 088238927888 (nomor tersebut saat ini sudah tidak aktif) dan terdakwa AGUNG SETIYO menyampaikan pada Terdakwa untuk mencari dana talangan dengan jaminan Sertifikat dan saat itu Terdakwa sampaikan “siap tak carikan” selanjutnya selang 1 (satu) minggu Terdakwa dapat broker (lupa namanya) dan Terdakwa menyampaikan pada broker “butuh dana talangan” kemudian broker tersebut meminta mengirimkan FC. Sertifikat, Foto rumah dan Share lok rumah” selanjutnya broker menyampaikan pada Terdakwa akan dipertemukan dengan Pihak Pendana selanjutnya selang



1 (satu) hari tepatnya pada hari Selasa tanggal 21 Februari 2022 sekira pukul 14.00 WIB Terdakwa bertemu dengan Broker (nama lupa) di Warung makan mas Budi Kedung Mundu selanjutnya Terdakwa dihubungkan dengan saksi EKA untuk bertemu dengan Saksi EKA di warung makan Mas Budi Unimus Kedung Mundu Semarang kemudian Terdakwa diantar adik kandung Terdakwa yaitu saksi JAFAR menuju ke warung makan Mas Budi Unimus Kedung Mundu Semarang dan dalam pertemuan tersebut Terdakwa satu meja dengan saksi EKA sedangkan adik Terdakwa yaitu saksi JAFAR duduk di meja berbeda selanjutnya Terdakwa dan Saksi EKA membahas terkait dengan dana talangan Sertifikat yang di bicarakan oleh terdakwa AGUNG dan saat itu Terdakwa berkata pada saksi Eka “ mas aku dibantu untuk dana talangan sertifikat ini” lalu saksi EKA berkata “ lha nak iki dana talangan tapi skema seperti ini’ untuk talangan dengan skema akta jual beli dengan bunga 15 %perbulan” dan Terdakwa sampaikan “skema iki aku belum bisa memutuskan sebab bukan sertifikatku, aku tak ketemu dulu sama temenku yang dipasrahi sertifikat itu” dan Saksi EKA jawab “ yo wes, sore iki ngomong sek karo sing dipasrahi “ dan Terdakwa jawab “ yo wes aku tak ketemu koncoku sek” selanjutnya Terdakwa telpon terdakwa AGUNG namun posisi Saksi EKA sudah meninggalkan warung makan Mas BUDI, dan saat Terdakwa menelpon terdakwa AGUNG tersebut Terdakwa mengajak ketemuan di Flok Cafe Tembalang pada jam 16.00 WB selanjutnya Terdakwa dianter sama adik Terdakwa pergi menuju ke Flok Cafe Tembalang dan sampai di Flok Cafe Tembalang sekira pukul 15.30 Wib dan tak lama kemudian terdakwa AGUNG datang sendiri menemui Terdakwa yang sedang duduk di Flok Cafe sedangkan adik Terdakwa yaitu saksi JAFAR duduk di Meja yang berbeda. Kemudian Terdakwa dan terdakwa AGUNG membahas dana talangan dari Saksi EKA dan Terdakwa menjelaskan kepada terdakwa AGUNG “dana talangan, skema akta Jual beli dengan bunga perbulan 15% perbulan” saat itu juga Saksi EKA telpon Terdakwa dan berkata untuk mengajak ketemu di Ruko daerah Ketileng kota Semarang pada jam 17.00 WIB selanjutnya saat itu juga tak sampaikan kepada terdakwa AGUNG “wani opo ora skema kui” dan saat itu terdakwa AGUNG jawab “ yo wes ngene ae, saiki ketemu mas Eka langsung” selanjutnya Terdakwa berangkat 1 (satu) Mobil dengan terdakwa AGUNG dan adik Terdakwa sendiri (JAFAR) menuju ke Ruko daerah Ketileng dan sekira pukul 17.30 WIB Terdakwa Terdakwa bersama

Halaman 127 dari 154 Putusan Nomor 82/Pid.B/2024/PN Smg



terdakwa AGUNG dan adik Terdakwa bertemu dengan Saksi EKA YUDHI di warung kucingan kemudian Saksi EKA menawarkan apa yang dibicarakan sebelumnya dihadapan Terdakwa dan terdakwa AGUNG selanjutnya Terdakwa dan terdakwa AGUNG musyawarah dan kemudian terdakwa AGUNG mengiyakan untuk dana talangan sebesar Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) dengan skema akta jual beli dan itu dikenakan bunga per bulan sebesar 15 % dengan asumsi apabila dalam 1 bulan tersebut belum bisa mengambil sertifikat itu, akan dikenakan bunga sebesar 15% perbulan, dan saat itu antara Terdakwa dan terdakwa AGUNG telah menyepakati yang disampaikan Saksi EKA kemudian kami pulang sendiri-sendiri namun Terdakwa mengantar terdakwa AGUNG terlebih dahulu ke BRT Tembalang selanjutnya Terdakwa pulang menuju Salatiga.

- Bahwa Selanjutnya selang 2 (dua) hari dari pertemuan di Angkringan di Ruko Ketileng tersebut pada hari Kamis tanggal 24 Februari 2022 Terdakwa mendapat kabar dari Saksi EKA melalui telephone yang menyampaikan bahwa untuk mempersiapkan Sertifikat sesuai rencana skema akad jual beli, dan Terdakwa jawab "ok tak telpon AGUNG dulu" saat itu juga Terdakwa telpon terdakwa AGUNG dan kemudian Terdakwa sampaikan "aku entuk kabar soko mas eka, saiki sampean siapke Sertifikat diantar ke Notarisnya Mas EKA" dan terdakwa AGUNG jawab "ya tak siapke" namun saat itu juga terdakwa AGUNG belum bisa mengantarkan Sertifikat ke Notarisnya saksi EKA berkaitan terdakwa AGUNG mengatakan untuk pendana yang memegang sertifikat (Sdr. ALFONSO) tidak mengijinkan apabila Sertifikat menginap di Notaris dan tak usahakan besok.
- Bahwa kemudian pada hari Jumat tanggal 25 Februari 2022 sekira pukul 08.00 WIB Terdakwa berangkat ke Semarang dengan dianter oleh adik Terdakwa dan sopir Terdakwa a.n. AJI dengan menggunakan mobil Innova Venture dengan maksud menjemput terdakwa AGUNG di Pom Bensin di jl. Ahmad Yani Kota Semarang yang sebelumnya menelpon Terdakwa untuk menjemput di Pom Bensin pukul 10.30 WIB namun saat sampai semarang Terdakwa tepat di Pom Bensin Jl. Ahmad Yani tersebut Terdakwa menunggu terdakwa AGUNG kurang 30 Menit dan sekira pukul 11.00 WIB Terdakwa mendapat telpon dari terdakwa AGUNG dan menyampaikan bahwa terdakwa AGUNG dianter Saksi DIMAS serta Terdakwa diminta untuk menjemput terdakwa AGUNG di Bank Danamon





Jl. Pemuda Kota Semarang sekira pukul 11.30 WIB berkaitan terdakwa AGUNG ke Bank Danamon untuk mengambil Sertifikat yang dijamin di Sdr. ALFONSO, kemudian sekira Pukul 11.30 WIB Terdakwa menjemput terdakwa AGUNG dan selanjutnya Terdakwa dan terdakwa AGUNG, adik Terdakwa a.n. JAFAR dan Sopir Terdakwa a.n. AJI satu mobil menuju ke notaris A.N. WIEKE DEWI SURYANDARI yang berkantor di jl. Tlogosari kota Semarang, kemudian sekira pukul 12.30 Wib kami sampai di kantor notaris a.n. WIEKE tersebut dan saat itu Terdakwa dan terdakwa AGUNG masuk ke kantor Notaris dan bertemu dengan Stafnya Notaris (lupa namanya) kemudian Terdakwa dan terdakwa AGUNG diminta menunggu sambil diminta menghubungi Notaris a.n. WIEKE tersebut dan ketika terdakwa AGUNG menghubungi Notaris tersebut, terdakwa AGUNG menyampaikan meminta percepatan kemudian karena menunggu lama akhirnya Terdakwa dan terdakwa AGUNG, saksi JAFAR ALIRFAN dan Sopir Terdakwa a.n. AJI meninggalkan Kantor Notaris dan menuju rumah makan lombok Ijo untuk makan siang.

- Bahwa pada saat Terdakwa makan dan menunggu kabar di Lombok Ijo jl. Majapahit Kota Semarang, setelah itu sekira pukul 14.00 WIB terdakwa AGUNG mendapat kabar dari Notaris ibu WIEKE dan menyampaikan untuk percepatan Ok selanjutnya Terdakwa dan terdakwa AGUNG, Saksi JAFAR dan Sdr. AJI (sopir Terdakwa) meninggalkan RM lombok Ijo menuju ke Kantor Notaris Ibu WIEKE, dan sekira pukul 14.30 WIB Terdakwa dan terdakwa AGUNG dan Saksi JAFAR ALIRFAN, Sdr. AJI sampai di Kantor Notaris ibu WIEKE, selanjutnya Terdakwa dan terdakwa AGUNG masuk ke kantor Notaris Ibu WIEKE sedangkan adik Terdakwa (JAFAR ALIRFAN) dan Sdr. AJI (sopir Terdakwa) menunggu diluar/dimobil, setelah itu Terdakwa dan terdakwa AGUNG bertemu dengan Asisten Notaris dan Terdakwa serta terdakwa AGUNG menunggu di Teras kantor Notaris, dan saat menunggu tersebut sekira pukul 15.30 WIB datang 2 (dua) orang (laki-laki dan perempuan setengah baya) merupakan atas nama Sertifikat yang dianter oleh laki-laki yang menurut terdakwa AGUNG tersebut adalah Saksi DIMAS, kemudian 2 (dua) orang atas nama Sertifikat tersebut diajak masuk oleh terdakwa AGUNG dan Terdakwa ikut masuk ke ruang tamu Notaris dan bertemu dengan Staf Notaris setelah itu 2 (dua) orang atas nama Sertifikat tersebut dimintai data-data asli, namun saat itu yang ada hanya data berupa KTP, KK, FC. Surat Nikah namun karena Surat Nikah tersebut Copyan sehingga terdakwa AGUNG ditanya



pihak Notaris “yang asli mana” dan terdakwa AGUNG langsung koordinasi dengan atas nama Sertifikat dan dijawab laki-laki tersebut “ lupa “ kemudian terdakwa AGUNG keluar ruangan yang saat itu bilang pada Terdakwa “tak jupuk sek surat nikahe” dan sepengetahuan Terdakwa dianter Saksi DIMAS meninggalkan Kantor Notaris.

- Bahwa kemudian sekira 20 Menit Terdakwa menunggu datang Notaris a.n. WIEKE dan tak berselang lama datang terdakwa AGUNG masuk ke ruang Notaris namun tidak membawa Surat Nikahnya kemudian menjelaskan kepada Ibu WIEKE untuk surat Nikahnya ketingsal/hilang dan saat itu Notaris Menyampaikan “dicari besok diantarkan” kemudian datanglah Saksi DIAN dengan seorang laki-laki yang tidak Terdakwa kenal selanjutnya saksi WIEKE selaku Notaris melakukan proses PPJB (Pengikatan sementara sebelum tanda tangan jual beli) dan saksi WIEKE selaku notaris membacakan isi Klausul Akta PPJB dan Akta Jual Beli salah satu isi Akta tersebut harga jual sebesar Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta) untuk tanah dan bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) asli No. 02652 dengan luasan 174 M<sup>2</sup> atas nama SATINI kemudian dilakukan tanda tangan-tanda tangan para pihak yaitu atas nama sertifikat dan Saksi DIAN di Akta PPJB dan Akta Jual Beli.
- Bahwa pada tanggal 25 bulan Februari 2022 yang menjual Sertifikat Hak Milik (SHM) asli No. 02652 dengan luasan 174 M<sup>2</sup> atas nama SATINI diterbitkan pada tanggal 7 Oktober 2020 pada Kantor BPN Kota Semarang tersebut adalah Terdakwa sendiri bersama dengan terdakwa AGUNG.
- Bahwa Sertifikat Hak Milik (SHM) asli No. 02652 tersebut dijual kepada saksi DIAN HANDAYANI sebesar Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) dan telah dibayar lunas sebanyak 2 (dua) kali pembayaran yaitu :
  - a) Pada tanggal 25 Februari 2022 Saksi DIAN HANDAYANI telah membayar sebesar Rp 350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) dengan rincian sebagai berikut :
    - 1) Saksi DIAN HANDAYANI saat perikatan di Notaris membayar dengan uang cash sebesar Rp 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dipotong biaya Notaris sebesar Rp 13.000.000,00 (tiga belas juta rupiah) namun uang sebesar Rp 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) Terdakwa serahkan kepada terdakwa AGUNG sebesar Rp 80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) sedangkan yang uang sebesar Rp 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiha) Terdakwa bawa.

Halaman 130 dari 154 Putusan Nomor 82/Pid.B/2024/PN Smg



- 2) Selanjutnya kekurangan sebesar Rp 250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) dengan rincian untuk uang sebesar Rp 140.000.000,00 (seratus empat puluh juta rupiah) ditransfer ke Rekening BRI atas nama adik Terdakwa dengan Nomor : 604301026001531 a.n. JAFAR ALIRFAN, sedangkan uang sebesar Rp 110.000.000,00 (seratus sepuluh juta rupiah) ditransfer ke Rekening BRI nomor 043501005743537 atas nama SUNHAJI hal tersebut atas permintaan terdakwa AGUNG.
- 3) Kemudian pada tanggal 27 April 2022 Terdakwa menerima transferan dari Saksi EKA sebesar Rp 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dan transfer lagi pada hari sama sebesar Rp 30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) melalui Rekening BCA a.n. Terdakwa sendiri (LATIFAH) nomor 0130758452 dari Rekening Bank Mandiri a.n. EKA YUDHI PRASETYO, uang transferan tersebut merupakan uang pembayaran Saksi DIAN HANDAYANI yang dibayarkan melalui Saksi EKA YUDHI. Dan masih ada kekurangan sebesar Rp 70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah) namun uang sebesar Rp 70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah) tersebut dipotong komisi (yang menghubungkan ke saksi Dian saat transaksi dalam hal ini Saksi EKA YUDHI) sebesar Rp 25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah), setelah itu Saksi EKA YUDHI memotong kembali sebesar Rp 30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) digunakan untuk melengkapi rumah yang berada di Lamper berupa kamar mandi dan pintu-pintu, sedangkan yang uang sebesar Rp 15.000.000,00 masuk ke Rekening pribadi Terdakwa. Bahwa untuk Pemilik Sertifikat Hak Milik (SHM) asli No. 02652 dengan luasan 174 M<sup>2</sup> atas nama SATINI diterbitkan pada tanggal 7 Oktober 2020 pada Kantor BPN Kota Semarang tersebut sepengetahuan Terdakwa adalah milik Saksi DIMAS BAGUS.
- Bahwa Terkait dengan kesepakatan penjualan atau penawaran Rp 500.000.000,00 namun belum terbayarkan seluruhnya melainkan dilaksanakan pembayaran pertama oleh Saksi DIAN HANDAYANI sebesar Rp 350.000.000,00 terlebih dahulu dikarenakan pada saat berada di Kantor Notaris Hj. WIEKE terdapat kekurangan data/berkas PBB yang belum terdapat didalamnya sehingga tidak dapat proses akad jual belinya belum bisa terlaksana dan harus dilengkapi.
- Bahwa Terkait dengan uang sebesar Rp 13.000.000,00 yang digunakan untuk pembiayaan Notaris tersebut untuk pembuatan Kuasa Jual, PPJB,

Halaman 131 dari 154 Putusan Nomor 82/Pid.B/2024/PN Smg



Pengecekan sertifikat, dan Akta Jual beli dan pembiayaan tersebut sesuai kesepakatan sebelumnya dibayarkan oleh terdakwa AGUNG.

- Sedangkan penyerahan uang tunai Rp 100.000.000,00 oleh Saksi DIAN HANDAYANI dilakukan pada hari yang sama yaitu pada tanggal 25 Februari 2022 di kantor Notaris pada saat proses perikatan jual beli tersebut dilaksanakan dan Terdakwa yang menerima uang tersebut. Dan tepatnya setelah atas nama sertifikat dan pembeli menandatangani Kuasa Jual, PPJB dan Akta Jual Beli dan disaksikan oleh seluruh yang hadir pada saat itu dan dilakukan perhitungan ulang dilokasi. Sedangkan terkait dengan penyerahan uang sebesar Rp 80.000.000,00 yang Terdakwa lakukan kepada terdakwa AGUNG dilakukan setelah Terdakwa menerima Uang Rp 100.000.000,00 dari Saksi DIAN HANDAYANI setelah selesainya proses perikatan selesai saat itu juga dan Terdakwa lakukan penyerahan didalam kendaraan yang Terdakwa gunakan yang disaksikan juga oleh Saksi JAFAR dan Sdr. AJI (driver). Dan Rp 20.000.000,00 Terdakwa bawa dan Terdakwa berikan lagi untuk komisi kepada terdakwa AGUNG sebanyak Rp 10.000.000,00 sebagai komisi perantara proses jual beli tersebut. Dan untuk uang sebesar Rp 20.000.000,00 yang Terdakwa terima Rp 10.000.000,00 Terdakwa berikan lagi untuk komisi kepada terdakwa AGUNG sebagai komisi perantara proses jual beli dan Rp 10.000.000,00 Terdakwa gunakan untuk keperluan Terdakwa pribadi.
- Bahwa dari keseluruhan total yang harus dibayarkan sebesar Rp 500.000.000,00, sisa pembayaran yang seharusnya dibayarkan oleh Saksi DIAN HANDAYANI setelah pembayaran pertama sebanyak Rp 350.000.000,00 terkait dengan proses Akad jual beli tersebut yaitu sebesar Rp 150.000.000,00. Dan sebulan kemudian sekitar bulan Maret 2022 Terdakwa mendapatkan kabar dari SKAI EKA YUDHI bahwa kekurangan tersebut sudah ditransferkan dari Saksi DIAN HANDAYANI ke Nomor rekening Saksi EKA YUDHI.
- Bahwa rincian pembayaran yang dilakukan oleh Saksi DIAN HANDAYANI sebagai pelunasan kewajiban dari proses akad jual beli tersebut kepada Saksi EKA YUDHI ditransferkan kepada Terdakwa melalui Rekening BCA a.n. saudari sendiri (LATIFAH) nomor 0130758452 seluruhnya secara bertahap dengan rincian :
  - 1) Tanggal 10 Maret 2022 sebesar Rp 50.000.000,00
  - 2) Tanggal 14 Maret 2022 sebesar Rp 11.200.000,00
  - 3) Tanggal 17 Maret 2022 sebesar Rp 10.000.000,00

Halaman 132 dari 154 Putusan Nomor 82/Pid.B/2024/PN Smg



- 4) Tanggal 17 Maret 2022 sebesar Rp 10.000.000,00
- 5) Tanggal 17 Maret 2022 sebesar Rp 24.000.000,00 Sisa yang tidak ditransferkan kepada Terdakwa dari kekurangan pembayaran tersebut sebesar Rp 44.800.000,00 digunakan untuk keperluan melengkapi perbaikan rumah yang dijual tersebut yang dilakukan oleh Saksi EKA YUDHI sebesar Rp 30.000.000,00 dan komisi sebagai perantara Rp 14.800.000,00.

Sehingga dari keseluruhan transaksi perikatan Jual beli yang dilakukan oleh terdakwa AGUNG, Terdakwa (Sdr. LATIFA) mendapatkan dana sebesar Rp255.200.000,00Terkait dengan penggunaan dana yang Terdakwa peroleh secara keseluruhan Terdakwa gunakan untuk kepentingan pribadi.

- Bahwa keterangan yang Terdakwa sampaikan kepada pemeriksa secara keseluruhan terkait dengan beberapa transaksi yang sudah dilaksanakan sesuai dengan fakta yang dilakukan. Hal tersebut Terdakwa sampaikan setelah melakukan pengecekan dan meneliti dengan rekening koran atau daftar transaksi Rekening BCA a.n. Terdakwa sendiri (LATIFAH) nomor 0130758452.
- Bahwa tidak ada kesepakatan secara tertulis antara Terdakwa dan terdakwa AGUNG SETYO WARDHANI serta Saksi EKA YUDHI namun secara lisan yaitu dana talangan dengan skema akta jual beli dengan bunga perbulan 15 % apabila tidak mengambil kembali Seriifikat yang telah Terdakwa dan terdakwa AGUNG jual kepada Saksi DIAN HANDAYANI melalui Saksi EKA, dan skema tersebut dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan dari transaksi Akta Jual beli Sertifikat Hak Milik (SHM) asli No. 02652 dengan luasan 174 M<sup>2</sup> atas nama SATINI diterbitkan pada tanggal 7 Oktober 2020.
- Bahwa dalam kurun Waktu 3 (tiga) bulan setelah terjadinya AKAD JUAL BELI terhadap Sertifikat Hak Milik (SHM) asli No. 02652 dengan luasan 174 M<sup>2</sup> atas nama SATINI diterbitkan pada tanggal 7 Oktober 2020 tersebut, Terdakwa maupun terdakwa AGUNG tidak dapat membeli kembali sebab saat Terdakwa mencari dana untuk prosesnya gagal semua sehingga Terdakwa tidak memiliki uang untuk membeli kembali tanah dan bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) asli No. 02652 dengan luasan 174 M<sup>2</sup> atas nama SATINI.
- Bahwa setelah terjadinya proses akad jual beli terhadap Sertifikat Hak Milik (SHM) asli No. 02652 dengan luasan 174 M<sup>2</sup> atas nama SATINI



tersebut yang dilakukan pengikatan di kantor Notaris Hj. WIEKE DEWI SURYANDARI tersebut benar bahwa Terdakwa menjanjikan kepada Saksi EKA YUDHI bukan dengan dengan terdakwa AGUNG akan membeli kembali obyek dimaksud setelah 3 bulan dengan alasan pertimbangan kesepakatan sebelumnya bahwa hanya bersifat talangan dan menjual secara aturan penjualan.

- Bahwa untuk Sertifikat Hak Milik (SHM) asli No. 02652 dengan luasan 174 M<sup>2</sup> atas nama SATINI diterbitkan pada tanggal 7 Oktober 2020 pada Kantor BPN Kota Semarang tersebut sudah beralih ganti pemilik atas nama Saksi DIAN HANDAYANI.
- Bahwa inisitif sehingga terjadi proses perikatan Akta Jual beli tersebut awalnya Saksi EKA menawarkan untuk dana talangan skema akta jual beli dan PPJB dengan dikenakan bunga 15 % perbulan dan saat itu Terdakwa dan terdakwa AGUNG menyetujui karena Terdakwa memiliki keyakinan dapat Terdakwa beli kembali.
- Bahwa Terdakwa tidak memiliki dasar apapun karena dalam melakukan penjualan terhadap tanah dan bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) asli No. 02652 dengan luasan 174 M<sup>2</sup> atas nama SATINI tersebut kepada Saksi DIAN HANDAYANI dengan harga sebesar Rp 500.000.000,00 107 (lima ratus juta rupiah) tersebut karena Terdakwa memiliki keyakinan dapat membeli kembali.
- Bahwa Terdakwa dan terdakwa AGUNG tidak memiliki kuasa jual serta tidak memiliki perikatan yang lain pada saat penjualan terhadap tanah dan bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) asli No. 02652 dengan luasan 174 M<sup>2</sup> atas nama SATINI tersebut kepada Saksi DIAN HANDAYANI dengan harga sebesar Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) tersebut.
- Bahwa Terdakwa tidak pernah bertemu dan tidak mengetahui namanya atas nama Sertifikat tersebut dan baru bertemu 2 (dua) orang yang dikenalkan oleh terdakwa AGUNG bahwa mereka atas nama Sertifikat tersebut pada saat di Kantor Notaris saat perikatan jual beli di Notaris Hj. WIEKE DEWI SURYANDARI, S.H. yang berkantor di Jl. Tlogasari Selatan Blok i-2 Kel. Kalicari, Kec. Pedurungan, Kota Semarang.
- Bahwa Terdakwa melihat dan mendengar dari terdakwa AGUNG untuk dokumen yang diberikan oleh terdakwa AGUNG kepada Notaris atas nama Hj. WIEKE DEWI SURYANDARI, S.H. tersebut berupa :





- 1) Sertifikat Hak Milik (SHM) asli No. 02652 dengan luasan 174 M<sup>2</sup> atas nama SATINI yang diterbitkan pada tanggal 7 Oktober 2020.
- 2) PBB atas nama SATINI.
- 3) KTP atas nama atas nama sertifikat.
- 4) Kartu Keluarga.
- 5) FC. Surat Nikah.

- Bahwa pada saat Terdakwa menjual tanah dan bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) asli No. 02652 dengan luasan 174 M<sup>2</sup> atas nama SATINI yang diterbitkan pada tanggal 7 Oktober 2020 tersebut di tanggal 25 Februari 2022 tersebut untuk rumah belum ada penghuninya dan mulai ada penghuninya sekitar bulan Mei 2022 dan yang menempati adalah Saudari dari DIAN HANDAYANI.
- Bahwa yang memiliki inisiatif menghadirkan saksi SRI dan saksi DJOKO yang berpura-pura menjadi seolah-olah atas nama sertifikat di Kantor Notaris tersebut sepengetahuan Terdakwa adalah terdakwa AGUNG, akan tetapi terdakwa mengetahuinya setelah diberi tahu oleh terdakwa AGUNG, sednagkan yang mengurus pembuatan surat-suratnya adalah terdakwa AGUNG.
- Bahwa Terdakwa mengetahui perbuatan yang telah Terdakwa lakukan tersebut tidak dibenarkan dalam Undang-Undang sebab Terdakwa melakukan perbuatan tersebut karena Terdakwa saat itu membutuhkan uang.
- Bahwa alasan Terdakwa memiliki niatan dan mengatur proses perubahan kesepakatan yang awalnya hanya sebagai dana talangan akan tetapi yang terlaksana adalah proses jual beli sedangkan obyek yang digunakan bukan hak dari Terdakwa dikarenakan niatan awal Terdakwa hanya membantu terdakwa AGUNG mencari dana sesuai dengan permintaan awalnya, kemudian Terdakwa berniat akan membeli obyek tersebut baik dengan cara melalui perbankan maupun mencari pendana nantinya setelah jual beli terlaksana dan Terdakwa perkiraan 3 (tiga bulan) setelah transaksi tersebut.

Menimbang, bahwa Penuntut Umum mengajukan barang bukti sebagai berikut:

1. 1 (satu) bundel akta perjanjian Ikatan Jual beli No. 37 tanggal 28 Desember 2019 yang disahkan di notaris MADIYANA HERAWATI.
2. 1 (satu) lembar kwitansi pembayaran uang tanda jadi terbilang Rp 5.000.000,00 (lima juta rupiah) pada tanggal 23 Nopember 2019 serta ditandatangani oleh DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI.

Halaman 135 dari 154 Putusan Nomor 82/Pid.B/2024/PN Smg



3. 1 (satu) lembar transfer Bank Muamalat dengan No. rek 1360008056944 a.n sdri. MADIYANA HERAWATI uang sebesar Rp 430.000.000,00 tanggal 20 Desember 2019.
4. 1 (satu) lembar kwitansi tanda terima pembayaran tahap I (pertama) pada tanggal 20 Desember 2019 terbilang Rp 435.000.000,00(ditambah dengan uang tanda jadi sebesar Rp 5.000.000,-)
5. 1 (satu) lembar kuitansi pembayaran tahap II (kedua) pada tanggal 10 Agustus 2020 terbilang Rp 130.500.000,00.
6. 1 (satu) bendel foto dokumentasi tanggal 1 Maret 2022 di kavling II proses pembangunan Perumahan Griya Lamper Asri yang berlokasi di Bancar Asri II Kel. Lamper Tengah Kec. Semarang Timur Kota Semarang.
7. 1 (satu) flash disk merk SanDisk yang berisi video perekaman proses pembangunan Perumahan Griya Lamper Asri yang berlokasi di Bancar Asri II Kel. Lamper Tengah Kec. Semarang Timur Kota Semarang.
8. 1 (satu) lembar gambar set plan tanah kavling pada pembangunan Perumahan Griya lamper Asri yang berlokasi di Bancar Asri II Krl. Lamper Tengah Kecamatan Semarang Timur Kota Semarang.
9. 1 (satu) lembar gambar rumah yang diperjanjikan di kavling II pada perumahan Griya Lamper Asri yang berlokasi di Bancar Asri II Kel. Lamper Tengah Keamatan Semarang Timur Kota Semarang.
10. 1 (satu) lembar spesifikasi teknis yang diperjanjikan di kavling II pada Perumahan Griya lamper Asri yang berlokasi di Bancar Asri II Kel. Lamper Tengah Kecamatan Semarang Timur Kota Semarang.
11. 2 (Dua) lembar screenshot percakapan Whatsapp antara sdra. SINAR DANANDJAYA dengan sdra DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI yang berisi tentang complain kompensasi.
12. 1 (satu) lembar screenshot percakapan whatsapp yang berisi tentang brosur/ iklan pemasaran tanah kavling pada Perumahan Griya Lamper Asri yang berlokasi di Bancar Asri II Kel. Lamper Tengah Kec. Semarang Timur Kota Semarang.
13. 1 (satu) bandel foto dokumentasi pada bulan januari 2021 tentang kondisi pembangunan Perumahan Griya Lamper Asri yang berlokasi di Bancar Asri II Kel. Lamper Tengah Kecamatan Semarang Timur kota Semarang.
14. 1 (satu) bendel foto dokumentasi pada bulan Mei 2021 tentang kondisi pembangunan Perumahan Griya Lamper Asri yang berlokasi di Bancar Asri II kel. Lamper Tengah Kecamatan Semarang Timur Kota Semarang.

Halaman 136 dari 154 Putusan Nomor 82/Pid.B/2024/PN Smg



15. 1 (satu) lembar dokumentasi pada bulan oktober 2020 terkait akses jalan masuk ditutup portal yang terbuat dari pipa besi oleh sdra. RIDWAN selaku anak dari sdri. SATINI
16. Akta Perjanjian jual beli No. 29 tanggal 21 Desember 2019 yang telah ditandatangani oleh Notaris a.n. MADIYANA HERAWATI alamat kantor Jln. Sukun Raya No. 52 A Srandol Wetan Banyumanik Kota Semarang.
17. Akta Kuasa Menjual No. 8 tanggal 14 April 2020 dan telah ditandatangani oleh Notaris a.n. MADIYANA HERAWATI alamat kantor Jln. Sukun Raya No. 52 A Srandol Wetan Banyumanik Kota Semarang.
18. Perjanjian Ikatan Jual beli No. 7 pada pasal 1 tertanggal 14 April 2020 yang telah ditandatangani oleh Notaris a.n. MADIYANA HERAWATI alamat kantor Jln. Sukun Raya No. 52 A Srandol Wetan Banyumanik Kota Semarang
19. 1 (satu) amplop coklat yang berisi uang sebanyak Rp 22.000.000,00 (Dua puluh dua juta rupiah) yang diduga hasil penjualan tanah dan bangunan sebagaimana Sertifikat hak Milik No. 02652 yang terletak di perumahan Griya Lamper Asri yang berlokasi di Bancar Asri II Kelurahan Lamper Tengah Kecamatan Semarang Timur Kota Semarang
20. 1 (satu) bandel fotocopy buku tanah hak milik No. 02652 dan warkah yang terletak di Perumahan griya Lamper Asri yang berlokasi di Bancar Asri II Kel. Lamper Tengah Kec. Semarang timur Kota Semarang

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

- Bahwa awalnya saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI yang membutuhkan dana untuk melakukan pelunasan hutang nya kepada saksi ALFONSO dan untuk perputaran kegiatan usahanya, sekitar bulan Januari 2022 saksi DIMAS menghubungi saksi ERLIE dan menyampaikan maksudnya kepada saksi ERLIE dengan meminta tolong kepada saksi ERLIE untuk dicarikan pinjaman uang sebesar Rp 200.000.000,00 (Dua ratus juta rupiah) dengan jaminan SHM No.02652 dengan luas 174 m2 atas nama SATINI diterbitkan pada tanggal 7 Oktober 2020 milik saksi DIMAS yang berlokasi di Jl. Bancar Asri II Kel. Lamper Tengah Kec. Semarang Timur Kota semarang, selanjutnya saksi ERLIE mengenalkan Saksi DIMAS dengan terdakwa I. AGUNG SETIYO WARDHANI pada tanggal 24 Januari 2022 dan saat itu Saksi DIMAS bertemu dengan terdakwa I. AGUNG SETIYO WARDHANI di kantin Apartemen Candiland Kota Semarang dan membahas terkait Saksi DIMAS berniat untuk dicarikan dana talangan sebesar Rp 200.000.000,00 kepada terdakwa I. AGUNG SETIYO WARDHANI, dengan jaminan SHM

Halaman 137 dari 154 Putusan Nomor 82/Pid.B/2024/PN Smg



No.02652 dengan luas 174 m<sup>2</sup> atas nama SATINI diterbitkan pada tanggal 7 Oktober 2020 milik saksi DIMAS dengan bunga dipotong diawal dengan rincian saksi DIMAS menerima Rp 160.000.000,00 sedangkan Rp 40.000.000,00 dipotong bunga dan akan diambil kembali dalam waktu paling lama 2 sampai 3 bulan, pada saat pertemuan saksi DIMAS menyampaikan kepada terdakwa I. AGUNG untuk membantu memasarkan apabila nanti ada konsumen yang berminat membeli rumah dan tanah kavling II (SHM No. 02652) tersebut karena saksi DIMAS berniat untuk menjualnya akan tetapi terdakwa I. AGUNG hanya sebatas memasarkan saja, terkait dengan harga dan lain-lain harus dipertemukan dan ijin dari saksi DIMAS terlebih dahulu selaku pemiliknya ;

- Bahwa kemudian terdakwa I. AGUNG pada pertengahan bulan Februari 2022 menghubungi Terdakwa II. LATIFAH melalui Whatsapp dan terdakwa I. AGUNG menyampaikan pada Terdakwa II. LATIFAH untuk mencari dana talangan dengan jaminan Sertifikat dan saat itu Terdakwa II. LATIFAH sampaikan “siapa tak carikan” selanjutnya pada hari Kamis tanggal 17 Februari 2022, terdakwa II. LATIFAH bertemu dengan perantara dana talangan yaitu saksi EKA di RM Mas Budi Kedung mundu Kota Semarang, pada saat bertemu terdakwa II. LATIFAH mengatakan kepada Saksi EKA “mas minta tolong, ada dana 250jt dengan jaminan Sertifikat” kemudian Saksi EKA tanya “jaminannya dimana, suratnya gimana posisinya” dan dijawab oleh terdakwa II. LATIFAH “aman mas, jaminannya ada di Lamper, Sertifikat Ready”, kemudian pada hari Jumat tanggal 18 Februari 2022 sekira pukul 15.00 Wib terdakwa II. LATIFAH menghubungi Saksi EKA dengan maksud mengajak bertemu di Angkringan Kucingan Klipang Tembalang Kota Semarang, setelah bertemu terdakwa II. LATIFAH mengatakan pada Saksi EKA “sertifikat sudah dikuasakan ke AGUNG” dan Saksi EKA jawab “Ya mbak, nanti tak cariin” dan dijawab terdakwa II. LATIFAH “kalo bisa di minggu ini bulan Februari nanti fee 2,5% seperti biasa” setelah itu terdakwa II. LATIFAH menyampaikan kepada Saksi EKA “aku butuh 250jt” serta menyampaikan “Mas tak kirim data-data” kemudian saat itu juga Saksi EKA dikirim data-data melalui Whatsapp berupa Sertifikat No. 02652 dengan luasan 174 M<sup>2</sup> atas nama SATINI, serta foto rumah dan tanah yang akan dijaminkan tersebut ;
- Bahwa kemudian pada hari Senin tanggal 21 Februari 2022 sekira pukul 13.00 WIB Saksi EKA inisiatif pergi ke Lokasi Perum Lamper yang berlokasi di Bancar ASRI II Kel. Lamper Tengah Kec. Semarang Timur Kota

Halaman 138 dari 154 Putusan Nomor 82/Pid.B/2024/PN Smg



Semarang dan saat itu rumah sebagaimana Sertifikat dengan No. 02652 dengan luasan 174 M<sup>2</sup> atas nama SATINI tersebut dalam keadaan kosong (tidak ada penghuni) serta Pintu dalam keadaan tertutup serta jendela-jendela dalam keadaan tertutup, kemudian sekira pukul 15.00 WIB Saksi EKA menelpon saksi DIAN HANDAYANI dan mengatakan jika ada yang mau jaminin sertifikat, butuh dana 250jt, jaminan posisi di daerah lamper, tapi saksi DIAN AHNDAYANI tidak mau karena saksi DIAN HANDAYANI berniat untuk membeli rumah buat kakaknya. Saksi EKA menyampaikan hal tersebut kepada terdakwa II. LATIFAH dan dijawab terdakwa II. LATIFAH, ada dana berapa, dijawab saksi EKA ada 500 juta, selanjutnya terdakwa II. LATIFAH menyampaikan kepada saksi EKA terkait dengan dana talangan dengan skema jual beli, kemudian terdakwa II. LATIFAH mengajak ketemuan terdakwa I. AGUNG di Folk Cafe Tembalang Kota Semarang. Kemudian Terdakwa II. LATIFAH menyampaikan kepada terdakwa I. AGUNG jika pendana tidak mau memberikan pinjaman dana dengan jaminan akan tetapi pendana mau mencari rumah, selanjutnya terdakwa II. LATIFAH membahas dana talangan dari saksi EKA dan Terdakwa II. LATIFAH menjelaskan kepada terdakwa I. AGUNG terkait dana talangan, skema akta Jual beli dengan bunga 15% perbulan, selanjutnya Terdakwa II. LATIFAH dan terdakwa I. AGUNG musyawarah dan kemudian terdakwa I. AGUNG mengiyakan untuk dana talangan sebesar Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) dengan skema akta jual beli dan itu dikenakan bunga per bulan sebesar 15 % dengan asumsi apabila dalam 1 bulan tersebut belum bisa mengambil sertifikat itu, akan dikenakan bunga sebesar 15% perbulan, pada saat itu terdakwa II. LATIFAH menyampaikan kepada terdakwa I. AGUNG jika nanti terdakwa II. LATIFAH yang akan membeli kembali tanah dan bangunan SHM No. 02652 milik saksi DIMAS tersebut secara KPR (kredit) ;

- Bahwa selanjutnya pada hari Kamis tgl 24 Februari 2022 terdakwa I. AGUNG menghubungi saksi DIMAS dan meminta kepada saksi DIMAS, untuk menghadirkan atas nama sertifikat dengan alasan jika pinjaman tersebut bisa terlaksana dengan menghadirkan atas nama sertifikat, akan tetapi dikarenakan atas nama sertifikat sudah tidak mau lagi berurusan dan karena sertifikat tersebut sudah dibeli lunas oleh saksi DIMAS kemudian terdakwa I AGUNG meminta kepada saksi DIMAS untuk mencari orang yang bisa berpura-pura menjadi atas nama sertifikat, selain itu terdakwa I. AGUNG meminta kepada saksi DIMAS untuk mengambil SHM Asli No.

Halaman 139 dari 154 Putusan Nomor 82/Pid.B/2024/PN Smg



02652 yang masih dipegang oleh saksi ALFONSO, sehingga pada tanggal 25 Februari 2022 saksi ALFONSO memberikan SHM asli No. 02652 milik saksi DIMAS tersebut kepada saksi DIMAS yang selanjutnya diserahkan kepada terdakwa I. AGUNG di halaman depan Bank Danamon Semarang yang berada di Jln Pemuda Kota Semarang, dan setelah terdakwa I. AGUNG mendapatkan SHM asli tersebut selanjutnya tanpa persetujuan dari saksi DIMAS selaku pemilik SHM No. 02562 tersebut terdakwa I. AGUNG dan terdakwa II. LATIFAH pada tanggal 25 Februari 2022 bertempat di kantor Notaris WIEKE, terdakwa I. AGUNG yang mengaku sebagai kuasa dari pemilik SHM No. 02652 bersama terdakwa II. LATIFAH dengan membawa 2 (dua) orang yang mengaku seolah-olah atas nama sertifikat dengan dokumen berupa KTP palsu yang telah dibuat sebelumnya oleh terdakwa I. AGUNG atas sepengetahuan dari terdakwa II. LATIFAH, selanjutnya telah secara tanpa ijin menjual SHM No. 02652 milik saksi DIMAS kepada saksi DIAN HANDAYANI sebesar Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) dan telah dibayar lunas sebanyak 2 (dua) kali pembayaran

- Bahwa setelah proses jual beli di Notaris WIEKE antara para terdakwa dan saksi DIAN HANDAYANI terjadi, para terdakwa tidak memberitahukan hal tersebut kepada saksi DIMAS, melainkan terdakwa I. AGUNG pada bulan Maret 2022 memberitahukan jika tanah dan bangunan milik saksi DIMAS yaitu SHM no. 02652 sudah ada pembeli nya, akan tetapi setiap saksi DIMAS menanyakan perkembangan nya terdakwa I. AGUNG selalu beralasan jika calon pembeli akan membeli nya secara KPR sehingga sedang dalam proses hingga pada tanggal 17 Mei 2022 saksi DIMAS mengetahui jika rumah dan tanah miliknya yang ada di lamper dengan SHM No. 02652 tersebut telah ditempati oleh orang lain dan saksi DIMAS baru mengetahui jika rumah di Jln. lamper dengan SHM no. 02652 telah dijual oleh terdakwa I. AGUNG dan terdakwa II. LATIFAH kepada saksi DIAN HANDAYANI tanpa seijin dari saksi DIMAS selaku pemiliknya.
- Menimbang, bahwa akibat perbuatan para Terdakwa tersebut saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI mengalami kerugian kurang lebih sebesar Rp550.000.000,00 (lima ratus lima puluh juta rupiah)

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





Menimbang, bahwa Para Terdakwa telah didakwa oleh Penuntut Umum dengan dakwaan yang berbentuk alternatif, sehingga Majelis Hakim dengan memperhatikan fakta-fakta hukum tersebut diatas memilih langsung dakwaan alternatif kesatu sebagaimana diatur dalam Pasal 372 KUHP Jo. Pasal 55 Ayat (1) ke-1 KUHP, yang unsur-unsurnya adalah sebagai berikut :

1. **Barangsiapa;**
2. **Dengan sengaja dan melawan hukum;**
3. **Memiliki barang sesuatu yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain tetapi yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan;**
4. **Sebagai orang yang melakukan, menyuruh melakukan atau turut serta melakukan perbuatan (bersama-sama melakukan perbuatan) ;**

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

**Ad.1. Barangsiapa;**

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan barang siapa adalah subyek hukum yang mampu bertanggung jawab atas perbuatannya;

Menimbang, bahwa dipersidangan Penuntut Umum telah mengahdirkan **terdakwa I. AGUNG SETIYO WARDHANI Bin SUGENG KOMARI dan terdakwa II. LATIFAH Binti ALI ABDILLAH** yang dalam pemeriksaan dipersidangan membenarkan identitasnya sebagaimana yang tercantum dalam surat dakwaan;

Menimbang, bahwa selama pemeriksaan dipersidangan telah ternyata Para Terdakwa berakal sehat sehingga dapat bertanggungjawab atas perbuatannya;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka unsur barang siapa telah terpenuhi;

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

Menimbang, bahwa sebagaimana diketahui dalam doktrin imu pengetahuan hukum pidana maupun Memorie van Toelichting terdapat ajaran 3 (tiga) gradasi opzeteljik (kesengajaan) opzet sebagai berikut :

- Opzet (kesengajaan) sebagai Maksud
- Opzet (kesengajaan) sadar akan Kepastian
- Opzet (kesengajaan) sadar akan Kemungkinan.

Bahwa dalam unsur delik tersebut jelas termuat adanya Opzet (kesengajaan) sebagai maksud maupun Opzet (kesengajaan) sadar akan kemungkinan dalam diri si pelaku;



Untuk memperoleh pengertian dari unsur tersebut, maka dapat dijumpai dalam yurisprudensi berupa putusan-putusan hakim terdahulu yang dapat dijadikan pedoman, antara lain :

- Arrest Hoge Raad tanggal 18 Mei 1936 :  
*"Seorang penjaga sepeda yang menguasai sebuah sepeda dan menyerahkan sepeda itu kepada seorang tukang pengangkut sampah mengaku sepeda itu sebagai milik sendiri, yakni menguasai sepeda itu secara mutlak dan penuh";*
- Putusan Mahkamah Agung RI nomor 50 K/Kr/1973 tanggal 28 Agustus 1974 : *"Seorang dealer yang bertindak atas nama dan untuk firma tertentu yang tidak menyerahkan kepada firma tersebut seluruh uang penjualan yang diterimanya dari para pembeli, melainkan mempergunakannya untuk kepentingan sendiri tanpa ijin dari firma, melakukan tindakan pemilikan tanpa hak dan oleh karenanya dipersalahkan melakukan penggelapan";*

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi dan keterangan Para Terdakwa dan Barang bukti ditemukan fakta hukum bahwa awalnya saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI yang membutuhkan dana untuk melakukan pelunasan hutang nya kepada saksi ALFONSO dan untuk perputaran kegiatan usahanya, sekitar bulan Januari 2022 saksi DIMAS menghubungi saksi ERLIE dan menyampaikan maksudnya kepada saksi ERLIE dengan meminta tolong kepada saksi ERLIE untuk dicarikan pinjaman uang sebesar Rp 200.000.000,00 (Dua ratus juta rupiah) dengan jaminan SHM No.02652 dengan luas 174 m2 atas nama SATINI diterbitkan pada tanggal 7 Oktober 2020 milik saksi DIMAS yang berlokasi di Jl. Bancar Asri II Kel. Lamper Tengah Kec. Semarang Timur Kota Semarang, selanjutnya saksi ERLIE mengenalkan Saksi DIMAS dengan terdakwa I. AGUNG SETIYO WARDHANI pada tanggal 24 Januari 2022 dan saat itu Saksi DIMAS bertemu dengan terdakwa I. AGUNG SETIYO WARDHANI di kantin Apartemen Candiland Kota Semarang dan membahas terkait Saksi DIMAS berniat untuk dicarikan dana talangan sebesar Rp 200.000.000,00 kepada terdakwa I. AGUNG SETIYO WARDHANI, dengan jaminan SHM No.02652 dengan luas 174 m2 atas nama SATINI diterbitkan pada tanggal 7 Oktober 2020 milik saksi DIMAS dengan bunga dipotong diawal dengan rincian saksi DIMAS menerima Rp 160.000.000,00 sedangkan Rp 40.000.000,00 dipotong bunga dan akan diambil kembali dalam waktu paling lama 2 sampai 3 bulan, pada saat pertemuan saksi DIMAS menyampaikan kepada terdakwa I. AGUNG untuk membantu

Halaman 142 dari 154 Putusan Nomor 82/Pid.B/2024/PN Smg



memasarkan apabila nanti ada konsumen yang berminat membeli rumah dan tanah kavling II (SHM No. 02652) tersebut karena saksi DIMAS berniat untuk menjualnya akan tetapi terdakwa I. AGUNG hanya sebatas memasarkan saja, terkait dengan harga dan lain-lain harus dipertemukan dan ijin dari saksi DIMAS terlebih dahulu selaku pemiliknya ;

Menimbang, bahwa kemudian terdakwa I. AGUNG pada pertengahan bulan Februari 2022 menghubungi Terdakwa II. LATIFAH melalui Whatsapp dan terdakwa I. AGUNG menyampaikan pada Terdakwa II. LATIFAH untuk mencari dana talangan dengan jaminan Sertifikat dan saat itu Terdakwa II. LATIFAH sampaikan “siap tak carikan” selanjutnya pada hari Kamis tanggal 17 Februari 2022, terdakwa II. LATIFAH bertemu dengan perantara dana talangan yaitu saksi EKA di RM Mas Budi Kedung mundu Kota Semarang, pada saat bertemu terdakwa II. LATIFAH mengatakan kepada Saksi EKA “mas minta tolong, ada dana 250jt dengan jaminan Sertifikat” kemudian Saksi EKA tanya “jaminannya dimana, suratnya gimana posisinya” dan dijawab oleh terdakwa II. LATIFAH “aman mas, jaminannya ada di Lamper, Sertifikat Ready”, kemudian pada hari Jumat tanggal 18 Februari 2022 sekira pukul 15.00 Wib terdakwa II. LATIFAH menghubungi Saksi EKA dengan maksud mengajak bertemu di Angkringan Kucingan Klipang Tembalang Kota Semarang, setelah bertemu terdakwa II. LATIFAH mengatakan pada Saksi EKA “sertifikat sudah dikuasakan ke AGUNG” dan Saksi EKA jawab “Ya mbak, nanti tak cariin” dan dijawab terdakwa II. LATIFAH “kalo bisa di minggu ini bulan Februari nanti fee 2,5% seperti biasa” setelah itu terdakwa II. LATIFAH menyampaikan kepada Saksi EKA “aku butuh 250jt” serta menyampaikan “Mas tak kirim data-data” kemudian saat itu juga Saksi EKA dikirim data-data melalui Whatsapp berupa Sertifikat No. 02652 dengan luasan 174 M<sup>2</sup> atas nama SATINI, serta foto rumah dan tanah yang akan dijaminan tersebut;

Menimbang, bahwa kemudian pada hari Senin tanggal 21 Februari 2022 sekira pukul 13.00 WIB Saksi EKA inisiatif pergi ke Lokasi Perum Lamper yang berlokasi di Bancar ASRI II Kel. Lamper Tengah Kec. Semarang Timur Kota Semarang dan saat itu rumah sebagaimana Sertifikat dengan No. 02652 dengan luasan 174 M<sup>2</sup> atas nama SATINI tersebut dalam keadaan kosong (tidak ada penghuni) serta Pintu dalam keadaan tertutup serta jendela-jendela dalam keadaan tertutup, kemudian sekira pukul 15.00 WIB Saksi EKA menelpon saksi DIAN HANDAYANI dan mengatakan jika ada yang mau jaminin sertifikat, butuh dana 250jt, jaminan posisi di daerah lamper, tapi saksi DIAN AHNDAYANI tidak mau karena saksi DIAN HANDAYANI berniat untuk membeli rumah buat



kakaknya. Saksi EKA menyampaikan hal tersebut kepada terdakwa II. LATIFAH dan dijawab terdakwa II. LATIFAH, ada dana berapa, dijawab saksi EKA ada 500 juta, selanjutnya terdakwa II. LATIFAH menyampaikan kepada saksi EKA terkait dengan dana talangan dengan skema jual beli, kemudian terdakwa II. LATIFAH mengajak ketemuan terdakwa I. AGUNG di Folk Cafe Tembalang Kota Semarang. Kemudian Terdakwa II. LATIFAH menyampaikan kepada terdakwa I. AGUNG jika pendana tidak mau memberikan pinjaman dana dengan jaminan akan tetapi pendana mau mencari rumah, selanjutnya terdakwa II. LATIFAH membahas dana talangan dari saksi EKA dan Terdakwa II. LATIFAH menjelaskan kepada terdakwa I. AGUNG terkait dana talangan, skema akta Jual beli dengan bunga 15% perbulan, selanjutnya Terdakwa II. LATIFAH dan terdakwa I. AGUNG musyawarah dan kemudian terdakwa I. AGUNG mengiyakan untuk dana talangan sebesar Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) dengan skema akta jual beli dan itu dikenakan bunga per bulan sebesar 15 % dengan asumsi apabila dalam 1 bulan tersebut belum bisa mengambil sertifikat itu, akan dikenakan bunga sebesar 15% perbulan, pada saat itu terdakwa II. LATIFAH menyampaikan kepada terdakwa I. AGUNG jika nanti terdakwa II. LATIFAH yang akan membeli kembali tanah dan bangunan SHM No. 02652 milik saksi DIMAS tersebut secara KPR (kredit) ;

Menimbang, bahwa selanjutnya pada hari Kamis tgl 24 Februari 2022 terdakwa I. AGUNG menghubungi saksi DIMAS dan meminta kepada saksi DIMAS, untuk menghadirkan atas nama sertifikat dengan alasan jika pinjaman tersebut bisa terlaksana dengan menghadirkan atas nama sertifikat, akan tetapi dikarenakan atas nama sertifikat sudah tidak mau lagi berurusan dan karena sertifikat tersebut sudah dibeli lunas oleh saksi DIMAS kemudian terdakwa I. AGUNG meminta kepada saksi DIMAS untuk mencari orang yang bisa berpura-pura menjadi atas nama sertifikat, selain itu terdakwa I. AGUNG meminta kepada saksi DIMAS untuk mengambil SHM Asli No. 02652 yang masih dipegang oleh saksi ALFONSO, sehingga pada tanggal 25 Februari 2022 saksi ALFONSO memberikan SHM asli No. 02652 milik saksi DIMAS tersebut kepada saksi DIMAS yang selanjutnya diserahkan kepada terdakwa I. AGUNG di halaman depan Bank Danamon Semarang yang berada di Jln Pemuda Kota Semarang, dan setelah terdakwa I. AGUNG mendapatkan SHM asli tersebut selanjutnya tanpa persetujuan dari saksi DIMAS selaku pemilik SHM No. 02562 tersebut terdakwa I. AGUNG dan terdakwa II. LATIFAH pada tanggal 25 Februari 2022 bertempat di kantor Notaris WIEKE, terdakwa I. AGUNG yang mengaku sebagai kuasa dari pemilik SHM No. 02652 bersama terdakwa II.

Halaman 144 dari 154 Putusan Nomor 82/Pid.B/2024/PN Smg



LATIFAH dengan membawa 2 (dua) orang yang mengaku seolah-olah atas nama sertifikat dengan dokumen berupa KTP palsu yang telah dibuat sebelumnya oleh terdakwa I. AGUNG atas sepengetahuan dari terdakwa II. LATIFAH, selanjutnya telah secara tanpa ijin menjual SHM No. 02652 milik saksi DIMAS kepada saksi DIAN HANDAYANI sebesar Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) dan telah dibayar lunas sebanyak 2 (dua) kali pembayaran

Menimbang, bahwa setelah proses jual beli di Notaris WIEKE antara para terdakwa dan saksi DIAN HANDAYANI terjadi, para terdakwa tidak memberitahukan hal tersebut kepada saksi DIMAS, melainkan terdakwa I. AGUNG pada bulan Maret 2022 memberitahukan jika tanah dan bangunan milik saksi DIMAS yaitu SHM no. 02652 sudah ada pembeli nya, akan tetapi setiap saksi DIMAS menanyakan perkembangan nya terdakwa I. AGUNG selalu beralasan jika calon pembeli akan membeli nya secara KPR sehingga sedang dalam proses hingga pada tanggal 17 Mei 2022 saksi DIMAS mengetahui jika rumah dan tanah miliknya yang ada di lamper dengan SHM No. 02652 tersebut telah ditempati oleh orang lain dan saksi DIMAS baru mengetahui jika rumah di Jln. lamper dengan SHM no. 02652 telah dijual oleh terdakwa I. AGUNG dan terdakwa II. LATIFAH kepada saksi DIAN HANDAYANI tanpa seijin dari saksi DIMAS selaku pemiliknya.

Menimbang, bahwa akibat perbuatan para terdakwa tersebut saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI mengalami kerugian kurang lebih sebesar Rp550.000.000,00 (lima ratus lima puluh juta rupiah).

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka unsur kedua telah terpenuhi oleh perbuatan Terdakwa;

**Ad.3. memiliki barang sesuatu yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain tetapi yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan;**

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi dan keterangan Para Terdakwa dan Barang bukti ditemukan fakta hukum bahwa pada hari Senin tanggal 21 Februari 2022 sekira pukul 13.00 WIB Saksi EKA inisiatif pergi ke Lokasi Perum Lamper yang berlokasi di Bancar ASRI II Kel. Lamper Tengah Kec. Semarang Timur Kota Semarang dan saat itu rumah sebagaimana Sertifikat dengan No. 02652 dengan luasan 174 M<sup>2</sup> atas nama SATINI tersebut dalam keadaan kosong (tidak ada penghuni) serta Pintu dalam keadaan tertutup serta jendela-jendela dalam keadaan tertutup, kemudian sekira pukul 15.00 WIB Saksi EKA menelpon saksi DIAN HANDAYANI dan mengatakan jika ada yang mau jaminin sertifikat, butuh dana 250jt, jaminan

Halaman 145 dari 154 Putusan Nomor 82/Pid.B/2024/PN Smg



posisi di daerah lamper, tapi saksi DIAN AHNDAYANI tidak mau karena saksi DIAN HANDAYANI berniat untuk membeli rumah buat kakaknya. Saksi EKA menyampaikan hal tersebut kepada terdakwa II. LATIFAH dan dijawab terdakwa II. LATIFAH, ada dana berapa, dijawab saksi EKA ada 500 juta, selanjutnya terdakwa II. LATIFAH menyampaikan kepada saksi EKA terkait dengan dana talangan dengan skema jual beli, kemudian terdakwa II. LATIFAH mengajak ketemuan terdakwa I. AGUNG di Folk Cafe Tembalang Kota Semarang. Kemudian Terdakwa II. LATIFAH menyampaikan kepada terdakwa I. AGUNG jika pendana tidak mau memberikan pinjaman dana dengan jaminan akan tetapi pendana mau mencari rumah, selanjutnya terdakwa II. LATIFAH membahas dana talangan dari saksi EKA dan Terdakwa II. LATIFAH menjelaskan kepada terdakwa I. AGUNG terkait dana talangan, skema akta Jual beli dengan bunga 15% perbulan, selanjutnya Terdakwa II. LATIFAH dan terdakwa I. AGUNG musyawarah dan kemudian terdakwa I. AGUNG mengiyakan untuk dana talangan sebesar Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) dengan skema akta jual beli dan itu dikenakan bunga per bulan sebesar 15 % dengan asumsi apabila dalam 1 bulan tersebut belum bisa mengambil sertifikat itu, akan dikenakan bunga sebesar 15% perbulan, pada saat itu terdakwa II. LATIFAH menyampaikan kepada terdakwa I. AGUNG jika nanti terdakwa II. LATIFAH yang akan membeli kembali tanah dan bangunan SHM No. 02652 milik saksi DIMAS tersebut secara KPR (kredit) ;

Menimbang, bahwa selanjutnya pada hari Kamis tgl 24 Februari 2022 terdakwa I. AGUNG menghubungi saksi DIMAS dan meminta kepada saksi DIMAS, untuk menghadirkan atas nama sertifikat dengan alasan jika pinjaman tersebut bisa terlaksana dengan menghadirkan atas nama sertifikat, akan tetapi dikarenakan atas nama sertifikat sudah tidak mau lagi berurusan dan karena sertifikat tersebut sudah dibeli lunas oleh saksi DIMAS kemudian terdakwa I. AGUNG meminta kepada saksi DIMAS untuk mencari orang yang bisa berpura-pura menjadi atas nama sertifikat, selain itu terdakwa I. AGUNG meminta kepada saksi DIMAS untuk mengambil SHM Asli No. 02652 yang masih dipegang oleh saksi ALFONSO, sehingga pada tanggal 25 Februari 2022 saksi ALFONSO memberikan SHM asli No. 02652 milik saksi DIMAS tersebut kepada saksi DIMAS yang selanjutnya diserahkan kepada terdakwa I. AGUNG di halaman depan Bank Danamon Semarang yang berada di Jln Pemuda Kota Semarang, dan setelah terdakwa I. AGUNG mendapatkan SHM asli tersebut selanjutnya tanpa persetujuan dari saksi DIMAS selaku pemilik SHM No. 02562 tersebut terdakwa I. AGUNG dan terdakwa II. LATIFAH pada tanggal 25

Halaman 146 dari 154 Putusan Nomor 82/Pid.B/2024/PN Smg





Februari 2022 bertempat di kantor Notaris WIEKE, terdakwa I. AGUNG yang mengaku sebagai kuasa dari pemilik SHM No. 02652 bersama terdakwa II. LATIFAH dengan membawa 2 (dua) orang yang mengaku seolah-olah atas nama sertifikat dengan dokumen berupa KTP palsu yang telah dibuat sebelumnya oleh terdakwa I. AGUNG atas sepengetahuan dari terdakwa II. LATIFAH, selanjutnya telah secara tanpa ijin menjual SHM No. 02652 milik saksi DIMAS kepada saksi DIAN HANDAYANI sebesar Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) dan telah dibayar lunas sebanyak 2 (dua) kali pembayaran

Menimbang, bahwa setelah proses jual beli di Notaris WIEKE antara para terdakwa dan saksi DIAN HANDAYANI terjadi, para terdakwa tidak memberitahukan hal tersebut kepada saksi DIMAS, melainkan terdakwa I. AGUNG pada bulan Maret 2022 memberitahukan jika tanah dan bangunan milik saksi DIMAS yaitu SHM no. 02652 sudah ada pembeli nya, akan tetapi setiap saksi DIMAS menanyakan perkembangan nya terdakwa I. AGUNG selalu beralasan jika calon pembeli akan membeli nya secara KPR sehingga sedang dalam proses hingga pada tanggal 17 Mei 2022 saksi DIMAS mengetahui jika rumah dan tanah miliknya yang ada di lamper dengan SHM No. 02652 tersebut telah ditempati oleh orang lain dan saksi DIMAS baru mengetahui jika rumah di Jln. lamper dengan SHM no. 02652 telah dijual oleh terdakwa I. AGUNG dan terdakwa II. LATIFAH kepada saksi DIAN HANDAYANI tanpa seijin dari saksi DIMAS selaku pemiliknya.

Menimbang, bahwa akibat perbuatan para terdakwa tersebut saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI mengalami kerugian kurang lebih sebesar Rp550.000.000,00 (lima ratus lima puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka unsur ketiga telah terpenuhi oleh perbuatan Terdakwa;

**Ad. 4 Sebagai orang yang melakukan, menyuruh melakukan atau turut serta melakukan perbuatan (bersama-sama melakukan perbuatan);**

Menimbang, bahwa maksud dari unsur ini adanya Perbuatan Pidana yang dilakukan oleh dua orang atau lebih dimana perbuatan tersebut diinsyafi oleh masing-masing pelaku ;

Menimbang, bahwa dari fakta persidangan berdasarkan keterangan saksi-saksi dan Para Terdakwa telah terbukti bahwa Terdakwa I dan Terdakwa II telah melakukan penjualan rumah saksi DIMAS dengan maksud setelah proses jual beli di Notaris WIEKE antara para terdakwa dan saksi DIAN HANDAYANI terjadi, para terdakwa tidak memberitahukan hal tersebut kepada saksi DIMAS, padahal perbuatan tersebut adalah perbuatan yang seharusnya

Halaman 147 dari 154 Putusan Nomor 82/Pid.B/2024/PN Smg



tidak dilakukan, namun Para Terdakwa agar mendapatkan keuntungan telah melakukan perbuatan tersebut ;

Menimbang, bahwa perbuatan Terdakwa I dan Terdakwa II tersebut adalah Perbuatan pidana yang diinsyafi masing-masing, sehingga unsur bersama-sama sebagaimana dimaksudkan dalam unsur ini telah terpenuhi ;

Menimbang, bahwa oleh karena semua unsur dari Pasal 372 KUHP Jo. Pasal 55 Ayat (1) ke-1 KUHP, telah terpenuhi, maka Para Terdakwa haruslah dinyatakan telah terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan tindak pidana sebagaimana didakwakan dalam dakwaan alternatif kesatu;

Menimbang, bahwa terhadap Pembelaan Terdakwa 2, Majelis hanya akan mempertimbangkan sebagai hal-hal yang meringankan atau yang memberatkan perbuatan Para Terdakwa;

Menimbang, bahwa dalam persidangan Majelis Hakim tidak menemukan hal-hal yang dapat menghapuskan pertanggungjawaban pidana baik sebagai alasan pembenar dan atau alasan pemaaf, maka Para Terdakwa harus mempertanggungjawabkan perbuatannya;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Terdakwa mampu bertanggung jawab maka harus dinyatakan bersalah dan dijatuhi pidana;

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

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

Menimbang, bahwa terhadap barang bukti yang diajukan di persidangan untuk selanjutnya dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa barang bukti berupa :

- 1 (satu) bundel akta perjanjian Ikatan Jual beli No. 37 tanggal 28 Desember 2019 yang disahkan di notaris MADIYANA HERAWATI.
- 1 (satu) lembar kwitansi pembayaran uang tanda jadi terbilang Rp 5.000.000,00 (lima juta rupiah) pada tanggal 23 Nopember 2019 serta ditandatangani oleh DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI.
- 1 (satu) lembar transfer Bank Muamalat dengan No. rek 1360008056944 a.n sdri. MADIYANA HERAWATI uang sebesar Rp 430.000.000,00 tanggal 20 Desember 2019.



- 1 (satu) lembar kwitansi tanda terima pembayaran tahap I (pertama) pada tanggal 20 Desember 2019 terbilang Rp 435.000.000,00(ditambah dengan uang tanda jadi sebesar Rp 5.000.000-)
- 1 (satu) lembar kuitansi pembayaran tahap II (kedua) pada tanggal 10 Agustus 2020 terbilang Rp 130.500.000,00.
- 1 (satu) bendel foto dokumentasi tanggal 1 Maret 2022 di kavling II proses pembangunan Perumahan Griya Lamper Asri yang berlokasi di Bancar Asri II Kel. Lamper Tengah Kec. Semarang Timur Kota Semarang.
- 1 (satu) flash disk merk SanDisk yang berisi video perekaman proses pembangunan Perumahan Griya Lamper Asri yang berlokasi di Bancar Asri II Kel. Lamper Tengah Kec. Semarang Timur Kota Semarang.
- 1 (satu) lembar gambar set plan tanah kavling pada pembangunan Perumahan Griya lamper Asri yang berlokasi di Bancar Asri II Krl. Lamper Tengah Kecamatan Semarang Timur Kota Semarang.
- 1 (satu) lembar gambar rumah yang diperjanjikan di kavling II pada perumahan Griya Lamper Asri yang berlokasi di Bancar Asri II Kel. Lamper Tengah Kecamatan Semarang Timur Kota Semarang.
- 1 (satu) lembar spesifikasi teknis yang diperjanjikan di kavling II pada Perumahan Griya lamper Asri yang berlokasi di Bancar Asri II Krl. Lamper Tengah Kecamatan Semarang Timur Kota Semarang.
- 2 (Dua) lembar screenshot percakapan Whatsapp antara sdra. SINAR DANANDJAYA dengan sdra DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI yang berisi tentang complain kompensasi.
- 1 (satu) lembar screenshot percakapan whatsapp yang berisi tentang brosur/ iklan pemasaran tanah kavling pada Perumahan Griya Lamper Asri yang berlokasi di Bancar Asri II Kel. Lamper Tengah Kec. Semarang Timur Kota Semarang.
- 1 (satu) bandel foto dokumentasi pada bulan januari 2021 tentang kondisi pembangunan Perumahan Griya Lamper Asri yang berlokasi di Bancar Asri II Kel. Lamper Tengah Kecamatan Semarang Timur kota Semarang.
- 1 (satu) bendel foto dokumentasi pada bulan Mei 2021 tentang kondisi pembangunan Perumahan Griya Lamper Asri yang berlokasi di Bancar Asri II kel. Lamper Tengah Kecamatan Semarang Timur Kota Semarang.
- 1 (satu) lembar dokumentasi pada bulan oktober 2020 terkait akses jalan masuk ditutup portal yang terbuat dari pipa besi oleh sdra. RIDWAN selaku anak dari sdri. SATINI



yang telah disita dari **saksi SINAR DANANDJAYA**, maka dikembalikan kepada **saksi SINAR DANANDJAYA**;

Menimbang, bahwa barang bukti berupa :

- Akta Perjanjian jual beli No. 29 tanggal 21 Desember 2019 yang telah ditandatangani oleh Notaris a.n. MADIYANA HERAWATI alamat kantor Jln. Sukun Raya No. 52 A Srandol Wetan Banyumanik Kota Semarang.
- Akta Kuasa Menjual No. 8 tanggal 14 April 2020 dan telah ditandatangani oleh Notaris a.n. MADIYANA HERAWATI alamat kantor Jln. Sukun Raya No. 52 A Srandol Wetan Banyumanik Kota Semarang.
- Perjanjian Ikatan Jual beli No. 7 pada pasal 1 tertanggal 14 April 2020 yang telah ditandatangani oleh Notaris a.n. MADIYANA HERAWATI alamat kantor Jln. Sukun Raya No. 52 A Srandol Wetan Banyumanik Kota Semarang.

yang telah disita dari saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI, maka dikembalikan kepada saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI;

Menimbang, bahwa barang bukti berupa : 1 (satu) amplop coklat yang berisi uang sebanyak Rp 22.000.000,00 (Dua puluh dua juta rupiah) yang diduga hasil penjualan tanah dan bangunan sebagaimana Sertifikat hak Milik No. 02652 yang terletak di perumahan Griya Lamper Asri yang berlokasi di Bancar Asri II Kelurahan Lamper Tengah Kecamatan Semarang Timur Kota Semarang yang telah disita dari terdakwa AGUNG SETIYO WARDHANI Bin SUGENG KOMARI., maka dikembalikan kepada terdakwa AGUNG SETIYO WARDHANI Bin SUGENG KOMARI.;

Menimbang, bahwa barang bukti berupa 1 (satu) bandel fotocopy buku tanah hak milik No. 02652 dan warkah yang terletak di Perumahan griya Lamper Asri yang berlokasi di Bancar Asri II Krl. Lamper Tengah Kec. Semarang timur Kota Semarang yang tersebut dalam lampiran perkara ini diajukan ke persidangan oleh Penuntut Umum, maka barang bukti tersebut tetap terlampir dalam berkas perkara;

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

**Keadaan yang memberatkan:**

- Perbuatan terdakwa meresahkan masyarakat
- Perbuatan terdakwa merugikan saksi SINAR DANANDJAYA, dan istrinya yaitu saksi MARINA ANGGUN OLIVANI serta saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI



- Terdakwa 2 yang memiliki ide untuk melakukan tindak pidana yaitu menjual asset yang tertulis di SHM No. 02652 dan berjanji akan membeli kembali asset yang tertulis di SHM No.02652 serta terdakwa paling banyak menikmati hasil kejahatan nya

**Keadaan yang meringankan:**

- Para Terdakwa belum pernah dihukum;
- Para Terdakwa menyesali dan mengakui terus terang perbuatan nya sehingga memperlancar jalan nya persidangan;
- Para Terdakwa berjanji tidak akan mengulangi perbuatan pidana

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

Memperhatikan, Pasal 372 KUHP Jo. Pasal 55 Ayat (1) ke-1 KUHP, dan Undang-undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

**MENGADILI:**

1. Menyatakan **Terdakwa I. AGUNG SETIYO WARDHANI Bin SUGENG KOMARI dan Terdakwa II. LATIFAH Binti ALI ABDILLAH** terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana "Penggelapan yang dilakukan secara bersama-sama";
2. Menjatuhkan pidana terhadap **Terdakwa I. AGUNG SETIYO WARDHANI Bin SUGENG KOMARI** selama 1 (satu) Tahun dan 6 (enam) bulan, terhadap **Terdakwa II. LATIFAH Binti ALI ABDILLAH** selama 1 (satu) tahun dan 9 (sembilan) bulan;
3. Menetapkan bahwa masa penangkapan dan penahanan yang telah dijalani Para Terdakwa dikurangkan seluruhnya dari pidana yang dijatuhkan ;
4. Menetapkan agar Para Terdakwa tetap ditahan ;
5. Menetapkan barang bukti berupa :
  - 1 (satu) bundel akta perjanjian Ikatan Jual beli No. 37 tanggal 28 Desember 2019 yang disahkan di notaris MADIYANA HERAWATI.
  - 1 (satu) lembar kwitansi pembayaran uang tanda jadi terbilang Rp 5.000.000,00 (lima juta rupiah) pada tanggal 23 Nopember 2019 serta ditandatangani oleh DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI.
  - 1 (satu) lembar transfer Bank Muamalat dengan No. rek 1360008056944 a.n sdri. MADIYANA HERAWATI uang sebesar Rp 430.000.000,00 tanggal 20 Desember 2019.
  - 1 (satu) lembar kwitansi tanda terima pembayaran tahap I (pertama) pada tanggal 20 Desember 2019 terbilang Rp

Halaman 151 dari 154 Putusan Nomor 82/Pid.B/2024/PN Sng



435.000.000,00(ditambah dengan uang tanda jadi sebesar Rp 5.000.000,-)

- 1 (satu) lembar kuitansi pembayaran tahap II (kedua) pada tanggal 10 Agustus 2020 terbilang Rp 130.500.000,00.
- 1 (satu) bendel foto dokumentasi tanggal 1 Maret 2022 di kavling II proses pembangunan Perumahan Griya Lamper Asri yang berlokasi di Bancar Asri II Kel. Lamper Tengah Kec. Semarang Timur Kota Semarang.
- 1 (satu) flash disk merk SanDisk yang berisi video perekaman proses pembangunan Perumahan Griya Lamper Asri yang berlokasi di Bancar Asri II Kel. Lamper Tengah Kec. Semarang Timur Kota Semarang.
- 1 (satu) lembar gambar set plan tanah kavling pada pembangunan Perumahan Griya lamper Asri yang berlokasi di Bancar Asri II Krl. Lamper Tengah Kecamatan Semarang Timur Kota Semarang.
- 1 (satu) lembar gambar rumah yang diperjanjikan di kavling II pada perumahan Griya Lamper Asri yang berlokasi di Bancar Asri II Kel. Lamper Tengah Kecamatan Semarang Timur Kota Semarang.
- 1 (satu) lembar spesifikasi teknis yang diperjanjikan di kavling II pada Perumahan Griya lamper Asri yang berlokasi di Bancar Asri II Krl. Lamper Tengah Kecamatan Semarang Timur Kota Semarang.
- 2 (Dua) lembar screenshot percakapan Whatsapp antara sdra. SINAR DANANDJAYA dengan sdra DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI yang berisi tentang complain kompensasi.
- 1 (satu) lembar screenshot percakapan whatsapp yang berisi tentang brosur/ iklan pemasaran tanah kavling pada Perumahan Griya Lamper Asri yang berlokasi di Bancar Asri II Kel. Lamper Tengah Kec. Semarang Timur Kota Semarang.
- 1 (satu) bandel foto dokumentasi pada bulan januari 2021 tentang kondisi pembangunan Perumahan Griya Lamper Asri yang berlokasi di Bancar Asri II Kel. Lamper Tengah Kecamatan Semarang Timur kota Semarang.
- 1 (satu) bendel foto dokumentasi pada bulan Mei 2021 tentang kondisi pembangunan Perumahan Griya Lamper Asri yang berlokasi di Bancar Asri II kel. Lamper Tengah Kecamatan Semarang Timur Kota Semarang.





- 1 (satu) lembar dokumentasi pada bulan oktober 2020 terkait akses jalan masuk ditutup portal yang terbuat dari pipa besi oleh sdra. RIDWAN selaku anak dari sdri. SATINI.

**Dikembalikan kepada pemiliknya yaitu saksi SINAR DANANDJAYA.**

- Akta Perjanjian jual beli No. 29 tanggal 21 Desember 2019 yang telah ditandatangani oleh Notaris a.n. MADIYANA HERAWATI alamat kantor Jln. Sukun Raya No. 52 A Srandol Wetan Banyumanik Kota Semarang.
- Akta Kuasa Menjual No. 8 tanggal 14 April 2020 dan telah ditandatangani oleh Notaris a.n. MADIYANA HERAWATI alamat kantor Jln. Sukun Raya No. 52 A Srandol Wetan Banyumanik Kota Semarang.
- Perjanjian Ikatan Jual beli No. 7 pada pasal 1 tertanggal 14 April 2020 yang telah ditandatangani oleh Notaris a.n. MADIYANA HERAWATI alamat kantor Jln. Sukun Raya No. 52 A Srandol Wetan Banyumanik Kota Semarang.

**Dikembalikan kepada pemiliknya yaitu saksi DIMAS BAGUS PENGRAOS ADI.**

- 1 (satu) amplop coklat yang berisi uang sebanyak Rp 22.000.000,00 (Dua puluh dua juta rupiah) yang diduga hasil penjualan tanah dan bangunan sebagaimana Sertifikat hak Milik No. 02652 yang terletak di perumahan Griya Lamper Asri yang berlokasi di Bancar Asri II Kelurahan Lamper Tengah Kecamatan Semarang Timur Kota Semarang.

**Dikembalikan kepada pemiliknya yaitu terdakwa AGUNG SETIYO WARDHANI Bin SUGENG KOMARI.**

- 1 (satu) bandel fotocopy buku tanah hak milik No. 02652 dan warkah yang terletak di Perumahan griya Lamper Asri yang berlokasi di Bancar Asri II Krl. Lamper Tengah Kec. Semarang timur Kota Semarang

**Terlampir dalam berkas perkara**

6. Membebaskan kepada Para Terdakwa untuk membayar biaya perkara masing-masing sebesar Rp2.000,00 (dua ribu rupiah).

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang, pada hari Kamis, tanggal 2 Mei 2024, oleh kami, Haruno Patriadi, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Hadi Sunoto, S.H., M.H.,

*Halaman 153 dari 154 Putusan Nomor 82/Pid.B/2024/PN Smg*



Direktori  
putusan

ia

Hasanur Rachman Syah Arif, S.H., M.Hum. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Rabu tanggal 8 Mei 2024 oleh Hakim Ketua dengan didampingi para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Fransisca Kiki Damayanti, S.H., M.H, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Semarang, serta dihadiri oleh Norma Dhiastuti, S.H., Penuntut Umum, Penasihat Hukum Terdakwa I dan Para Terdakwa.

Hakim Anggota,  
ttd

Hakim Ketua,  
ttd

Hadi Sunoto, S.H., M.H  
ttd

Haruno Patriadi, S.H., M.H

Hasanur Rachman Syah Arif, S.H., M.Hum

Panitera Pengganti,  
ttd

Fransisca Kiki Damayanti, S.H., M.H