



**PUTUSAN**

Nomor 270/Pid.B/2023/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 Terdakwa :

1. Nama lengkap : Agustinus Santoso Bin Tan Hong Lien
2. Tempat lahir : Rembang
3. Umur/Tanggal lahir : 62/20 Agustus 1960
4. Jenis kelamin : Laki-laki
5. Kebangsaan : Indonesia
6. Tempat tinggal : Jalan Ungaran Timur I / 10 RT.05 RW. 01, Kelurahan Wonotingal, Kecamatan Candisari, Kota Semarang / Jalan Alamanda Atas B1 Nomor 3A, Perumahan Graha Candi Golf, Kelurahan Karanganyar Gunung, Kecamatan Candisari, Kota Semarang
7. Agama : Katolik
8. Pekerjaan : Wiraswasta

Terdakwa Agustinus Santoso Bin Tan Hong Lien , ditahan oleh:

1. Penyidik Tidak ditahan;
3. Penuntut Umum sejak tanggal 17 Mei 2023 sampai dengan tanggal 5 Juni 2023;
4. Hakim Pengadilan Negeri sejak tanggal 23 Mei 2023 sampai dengan tanggal 21 Juni 2023;
5. Hakim Pengadilan Negeri Perpanjangan Oleh Ketua Pengadilan Negeri sejak tanggal 22 Juni 2023 sampai dengan tanggal 20 Agustus 2023;

Terdakwa didampingi Penasihat Hukum Oswald Febby Lawalata, S.H, dkk Para Advokat berkantor di Ruko Grand City Nomor 7G Jalan Pleburan Barat, Kota Semarang, Jawa Tengah, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Mei 2023 ;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca:

- Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Semarang Nomor 270/Pid.B/2023/PN Smg tanggal 23 Mei 2023 tentang penunjukan Majelis Hakim;

Halaman 1 dari 160 Putusan Nomor 270/Pid.B/2023/PN Smg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Penetapan Majelis Hakim Nomor 270/Pid.B/2023/PN Smg tanggal 23 Mei 2023 tentang penetapan hari sidang;
- Berkas perkara dan surat-surat lain yang bersangkutan;

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

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

1. Menyatakan **terdakwa AGUSTINUS SANTOSO Bin TAN HONG LIEN** telah terbukti secara sah dan meyakinkan menurut hukum melakukan tindak pidana **"Penggelapan secara bersama-sama,"** sebagaimana diatur dan diancam pidana Pasal 372 jo. Pasal 55 ayat (1) ke -1 KUHP dalam dakwaan Pertama.
2. Menjatuhkan pidana terhadap **terdakwa AGUSTINUS SANTOSO Bin TAN HONG LIEN** berupa pidana penjara selama **3 (tiga) tahun 6 (enam) bulan** dikurangi selama terdakwa berada dalam tahanan sementara.
3. Menyatakan barang bukti berupa:
  1. Foto copy leges Akta Perkawinan Nomor 116/1967 tertanggal 25 Maret 1967;
  2. Foto copy leges Sertipikat Hak Milik Nomor 15/Gajahmungkur a.n. Tan/Joe Kok Men;
  3. Foto copy leges Akta Kuasa Nomor 87 yang dibuat di hadapan Notaris Hadi Wibisono, S.H., tanggal 18 Januari 1984;
  4. Foto copy leges Akta Hibah Nomor 4 / S.B//1984 tanggal 18 Januari 1984 yang dibuat di hadapan Notaris / PPAT Hadi Wibisono, S.H;
  5. Foto copy leges Putusan Pengadilan Negeri Nomor 244/Pdt.G/2011/PN. Smg tanggal 13 Desember 2011;
  6. Foto copy leges Putusan PT Jawa Tengah Nomor 79/Pdt/2012/ PT. Smg tanggal 16 April 2012;
  7. Foto copy leges Putusan Perkara Kasasi Perdata Nomor 2454.K/PDT/2012 tanggal 26 Juli 2013;
  8. Foto copy leges Penetapan Eksekusi Nomor: 55/Pdt.Eks/2014/PN. Smg tentang Perintah Untuk Melaksanakan Sita Eksekusi;
  9. Foto copy leges Berita Acara Sita Eksekusi Nomor: 55/Pdt.Eks/2014/PN. SMG;
  10. Foto copy leges Putusan Nomor: 05/Pailit/2013/PN. Niaga. Smg tanggal 9 Desember 2013;

Halaman 2 dari 160 Putusan Nomor 270/Pid.B/2023/PN Smg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Foto copy leges Daftar Asset Diakui Ny. AGNES, Dkk (Dalam Pailit) tertanggal 20 Januari 2014.
12. Foto copy leges Salinan Putusan Perdata tingkat pertama (Pengadilan Negeri Semarang, Putusan No.244/Pdt.G/2011/PN.Smg), tingkat banding (Pengadilan Tinggi Semarang, Putusan nomor:79/Pdt/2012/PT.Smg), Kasasi (Mahkamah Agung RI, Putusan No.2454 K/Pdt/2012) dan Peninjauan Kembali (Mahkamah Agung RI, Putusan Nomor: 546 PK/Pdt/2020).

## **Dikembalikan kepada saksi KWEE FOEH LAN.**

1. Foto copy dilegalisir buku tanah SHM Nomor Nomor 994/Petompon a.n. David Tanoko, luas 348m<sup>2</sup>;
2. Foto copy dilegalisir buku tanah SHM Nomor Nomor 995/Petompon a.n. David Tanoko, luas 333m<sup>2</sup>;
3. Foto copy dilegalisir buku tanah SHM Nomor 996/Petompon a.n. Cynthia Carolina Santoso, Silvia Tjitrowidagdo, luas 1111m<sup>2</sup>;
4. Foto copy dilegalisir buku tanah SHM Nomor 997/Petompon a.n. Denny Sutanto, luas 301m<sup>2</sup>;
5. Foto copy dilegalisir buku tanah SHM Nomor 998/Petompon a.n. Wahono Tjitro Widagdo, luas 192m<sup>2</sup>

## **Dikembalikan kepada saksi DIAN PURI WINASTO, S.H.**

- 1 (satu) bendel foto copy legalisir dokumen Risalah Lelang Nomor: 590/2014 tanggal 30 April 2014 yang ditanda tangani oleh Pejabat Lelang Ahmad Afan Hakim, S.E., berikut dokumen yang menjadi lampiran.

## **Dikembalikan kepada saksi IMMANENT JATI.**

- 1 (satu) bendel Pengikatan Jual Beli tertanggal 26 Mei 2011 yang ditanda tangani oleh pihak pertama Ny. Agnes Siane Nilawati Ajutrisna di atas materai enam ribu rupiah dan pihak kedua Agustinus Santoso.

## **Dikembalikan kepada terdakwa AGUSTINUS SANTOSO Bin TAN HONG LIEN.**

1. 1 (satu) bendel foto copy yang di leges Kantor Pos Salinan Akta Pernyataan Nomor: 65 tanggal 29 April 2014 yang dibuat oleh Ny. Dini Handanayatie, S.H.;
2. 1 (satu) bendel foto copy yang di leges Kantor Pos Salinan Akta Kuasa Menjual Nomor: 66 tanggal 29 April 2014 yang dibuat oleh Ny. Dini Handanayatie, S.H.;

Halaman 3 dari 160 Putusan Nomor 270/Pid.B/2023/PN Smg

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. 1 (satu) bendel foto copy yang di leges Kantor Pos Salinan Akta Pernyataan Nomor: 67 tanggal 29 April 2014 yang dibuat oleh Ny. Dini Handanayatie, S.H./ Notaris Semarang;

**Dikembalikan kepada saksi H.MOCHAMAD CHOLIL.**

4. Menetapkan agar terdakwa membayar biaya perkara sebesar Rp2.500,00 (dua ribu lima ratus rupiah).

Setelah mendengar pembelaan Terdakwa dan Penasihat Hukum Terdakwa yang pada pokoknya sebagai berikut:

Membebaskan Terdakwa dari dakwaan yang dituduhkan kepadanya

## **ATAU :**

Melepaskan Terdakwa dari tuntutan hukum.

Setelah mendengar tanggapan Penuntut Umum terhadap pembelaan Terdakwa dan Penasehat Hukum Terdakwa yang pada pokoknya tetap pada Tuntutannya ;

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

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

## **PERTAMA**

Bahwa terdakwa AGUSTINUS SANTOSO Bin TAN HONG LIEN bersama-sama dengan saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA (*dilakukan penuntutan secara terpisah dan perkaranya telah berkekuatan hukum tetap berdasarkan Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor: 157K/PID/2021 tanggal 23 Februari 2021, jo. Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor: 25/PK/2023 tanggal 07 Maret 2023*), pada hari Kamis tanggal 18 Oktober 2013 s.d. bulan Mei 2014, atau setidaknya-tidaknya pada tahun 2013 s.d. tahun 2014, bertempat di Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Semarang, Jalan Siliwangi Nomor 512, Kelurahan Kembangarum, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang, atau setidaknya-tidaknya pada suatu tempat termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Semarang, **melakukan atau turut serta melakukan perbuatan, dengan sengaja dan melawan hukum memiliki barang sesuatu yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain, tetapi yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan**, yang dilakukan dengan cara:

- Bahwa pada hari Kamis tanggal 26 Mei 2011, terdakwa AGUSTINUS SANTOSO Bin TAN HONG LIEN mengadakan Pengikatan Jual Beli (PJB)

Halaman 4 dari 160 Putusan Nomor 270/Pid.B/2023/PN Smg



dengan saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA atas objek tanah seluas 2285 m<sup>2</sup> dan bangunan dengan Sertipikat Hak Milik (S.H.M) Nomor: 15/Gajahmungkur atas nama TAN/JOE KOK MEN (suami saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA) dengan harga sebesar Rp8.000.000.000,00 (delapan miliar rupiah), namun harga yang dicantumkan dalam PJB hanya sebesar Rp4.500.000.000,00 (empat miliar lima ratus juta rupiah), dan **terdakwa tidak membayar lunas transaksi tersebut**, karena saat itu hanya menyerahkan uang sebesar Rp3.200.000.000,00 (tiga miliar dua ratus juta rupiah) kepada saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA, dengan rincian uang sebesar Rp3.150.000.000,00 (tiga miliar seratus lima puluh juta rupiah) digunakan untuk membayar utang atas nama TAN/JOE KOK MEN di Bank Mayapada, dan diterima tunai uang sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), kemudian terdakwa akan menyerahkan sisanya sebesar Rp1.300.000.000,00 (satu miliar tiga ratus juta rupiah) kepada saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA, apabila telah menyiapkan persyaratan untuk akta jual beli yang dibuat di hadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), namun tidak semua ahli waris TAN/JOE KOK MEN menyetujui tindakan saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA, karena IVONE TRIES YUARTA sebagai salah satu ahli waris TAN/JOE KOK MEN tidak membubuhkan tandatangan dalam PJB dan tidak menghadiri serah terima sebagaimana pembayaran tersebut;

- Bahwa setelah saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA menerima SHM Nomor: 15/Gajahmungkur yang menjadi objek jaminan utang dari Bank Mayapada, kemudian saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA menyerahkan SHM Nomor: 15/Gajahmungkur kepada terdakwa, dan pada saat akan membuat Akta Jual Beli atas tanah dan bangunan dengan SHM Nomor: 15/Gajahmungkur, kemudian terdakwa mendapat informasi dari Notaris/PPAT TANTY HERAWATI, S.H. mengenai adanya hambatan yang menyebabkan tidak dapat membuat Akta Jual Beli, karena IVONE TRIES YUARTA selaku salah satu ahli waris dari TAN/JOE KOK MEN tidak hadir untuk membubuhkan tandatangan dalam Pengikatan Jual Beli dan adanya gugatan perkara perdata atas objek tanah dan bangunan dengan SHM Nomor: 15/Gajahmungkur yang diajukan oleh saksi KWEE FOEH LAN di Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 26 Juli 2011;
- Bahwa riwayat tanah dan bangunan dengan SHM Nomor: 15/Gajahmungkur, yang sekarang berlokasi di Jalan Tumpang Raya Nomor



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5 RT. 002, RW. 001, Kelurahan Petompon, Kecamatan Gajahmungkur, Kota Semarang, adalah:

- Bahwa TAN/JOE KOK MEN (suami saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA) memperoleh tanah tersebut berdasarkan Akta Hibah Nomor: 4/S.B/I/1984 tanggal 18 Januari 1984 dari ibu kandungnya bernama THELMA JULIANNA VAN GARLING, sedangkan THELMA JULIANNA VAN GARLING menerima penguasaan tanah itu dari anaknya yang lain bernama KIANTORO NAJUDJOJO berdasarkan Surat Kuasa Nomor: 87/1984 tanggal 18 Januari 1984 tanpa sepengetahuan saksi KWEE FOEH LAN selaku isteri KIANTORO NAJUDJOJO, kemudian TAN/JOE KOK MEN pada tanggal 19 Juli 1984 melakukan balik nama kepemilikan tanah tersebut berupa SHM Nomor: 15/Gajahmungkur semula atas nama KIANTORO NAJUDJOJO menjadi atas nama TAN/JOE KOK MEN;
- Bahwa saksi KWEE FOEH LAN kemudian mengajukan Gugatan Perkara Perdata di Pengadilan Negeri Semarang atas objek tanah dan bangunan dengan SHM Nomor: 15/Gajahmungkur, dan berdasarkan Putusan Nomor: 244/Pdt.G/2011/PN.Smg tanggal 13 Desember 2011, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut:
  1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebgaiain;
  2. Menyatakan sah menurut hukum perkawinan Penggugat dan Tergugat sebagaimana tercatat dalam akta Perkawinan tertanggal 25 Maret 1967 Nomor 116/1967 dan belum pernah cerai;
  3. Menyatakan menurut hukum bahwa tanah dan rumah yang terletak di Jalan Tumpang Nomor 5 Semarang yang telah bersertipikat HM Nomor 15 Desa Gajah Mungkur, Kecamatan Semarang Selatan, Kota Semarang luas  $\pm$  2285 m<sup>2</sup> adalah merupakan harta persatuan antara Penggugat dan Tergugat;
  4. Menyatakan Akta Kuasa Nomor 87 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Hadi Wibisono, S.H. tanggal 18 Januari 1984 adalah tidak sah dan batal demi hukum;
  5. Menyatakan Akta Hibah Nomor 4/S.B/I/1984 tanggal 18 Januari 1984 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Hadi Wibisono, S.H. tanggal 18 Januari 1984 adalah tidak sah dan batal demi hukum;
  6. Menyatakan bahwa proses balik nama yang dilakukan oleh Tan/ Joe Kok Men terhadap Sertipikat objek sengketa di Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang, atas nama Tan/ Joe Kok Men adalah tidak sah dan batal demi hukum;

Halaman 6 dari 160 Putusan Nomor 270/Pid.B/2023/PN Smg



7. Menghukum Tergugat dan Para Tergugat untuk membatalkan dan mengembalikan Sertipikat objek sengketa ke nama pemilik asal yang sah yaitu Kiantoro Najudjo (Tergugat) di Badan Pertanahan Nasional dengan seluruh biaya yang timbul ditanggung/dibayar oleh Tergugat dan para Turut Tergugat secara tanggung renteng.
- Bahwa terhadap Putusan Pengadilan Negeri Semarang tersebut, saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA selaku Turut Tergugat I mengajukan banding perkara perdata tersebut ke Pengadilan Tinggi Jawa Tengah, dan berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor: 79/Pdt/2012/PT.Smg tanggal 16 April 2012, telah menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor: 244/Pdt.G/2011/PN.Smg tanggal 13 Desember 2011;
- Bahwa saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA kemudian mengajukan kasasi perkara perdata tersebut, dan berdasarkan Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor: 2454 K/Pdt/2012 tanggal 26 Juli 2013, telah menolak permohonan kasasi atas nama pemohon saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA, sehingga terhadap perkara perdata atas objek tanah dan bangunan dengan SHM Nomor: 15/Gajahmungkur, telah berkekuatan hukum tetap, yang mempertegas kedudukan Kiantoro Najudjo dan saksi Kwee Foeh Lan selaku Pemilik tanah dan bangunan dengan SHM Nomor: 15/Gajahmungkur;
- Bahwa berdasarkan putusan pengadilan perkara perdata tersebut, maka perolehan SHM Nomor: 15/Gajahmungkur oleh Tan/Joe Kok Men telah dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum, sebagaimana dalam pertimbangan Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor: 2454K/Pdt/2012 tanggal 23 Juli 2013 menyatakan: *"Bahwa sesuai dengan hasil pemeriksaan di persidangan Penggugat dapat membuktikan dalil gugatannya yaitu objek sengketa dalam perkara aquo adalah harta bersama antara Penggugat dan Tergugat sebagai suami istri, dan hibah atas objek sengketa oleh Ibu Tergugat kepada Tan/Joe Kok Men (Turut Tergugat) sesuai dengan Akta Hibah Nomor 4 adalah tidak sah karena didasarkan pemberian kuasa oleh Tergugat tanpa persetujuan Penggugat sebagai istri sah sehingga Akta Kuasa Nomor 87 adalah tidak sah"*, sehingga saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA dan ahli waris TAN/JOE KOK MEN lainnya tidak memiliki hak atas objek tanah dan bangunan dengan SHM Nomor: 15/Gajahmungkur atas nama TAN/JOE KOK MEN tersebut;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa oleh karena adanya hambatan sebagaimana informasi dari Notaris/PPAT TANTY HERAWATI, S.H., yang menyebabkan terdakwa tidak dapat melakukan balik nama SHM Nomor: 15/Gajahmungkur menjadi atas nama terdakwa, namun terdakwa tetap berkeinginan untuk memiliki tanah dan bangunan dengan SHM Nomor: 15/Gajahmungkur tersebut, kemudian terdakwa dan saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA membuat rekayasa, dengan cara mengajukan permohonan pailit ke Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Semarang, seolah-olah saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA dan ahli waris TAN/JOE KOK MEN lainnya memiliki utang kepada terdakwa dan tidak mampu membayarnya, supaya saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA dan ahli waris TAN/JOE KOK MEN lainnya diputuskan dalam keadaan pailit, padahal sebenarnya tidak ada hubungan utang piutang melainkan hubungan jual beli yang tidak dapat diselesaikan, karena saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA tidak melaksanakan kewajiban balik nama SHM Nomor: 15/Gajahmungkur semula atas nama TAN/JOE KOK MEN menjadi atas nama AGUSTINUS SANTOSO, selanjutnya terdakwa sepakat dengan saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA untuk menjadikan tanah dan bangunan dengan SHM Nomor: 15/Gajahmungkur sebagai Harta Pailit (*Boedel Pailit*) dari saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA dan ahli waris TAN/JOE KOK MEN lainnya, tanpa seizin Kiantoro Najudjojo dan saksi Kwee Foeh Lan;
- Bahwa pada hari Kamis tanggal 18 Oktober 2013, terdakwa mengajukan permohonan pailit terhadap saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA dan ahli waris TAN/JOE KOK MEN lainnya di Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Semarang, Jalan Siliwangi Nomor 512, Kelurahan Kembangarum, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang, kemudian selama proses kepailitan di Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Semarang, terdakwa dan saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA sengaja tidak memberitahukan adanya gugatan dan putusan pengadilan perkara perdata yang berhubungan atas objek tanah dan bangunan dengan SHM Nomor: 15/Gajahmungkur yang diajukan oleh saksi Kwee Foeh Lan, padahal terdakwa dan saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA telah mengetahui adanya gugatan perkara perdata atas objek tanah dan bangunan dengan SHM Nomor: 15/Gajahmungkur yang diajukan oleh saksi Kwee Foeh Lan dengan putusan pengadilan sejak Pengadilan Negeri Semarang sampai dengan Mahkamah Agung menyatakan Kiantoro

Halaman 8 dari 160 Putusan Nomor 270/Pid.B/2023/PN Smg



NAJUDJOJO dan saksi KWEE FOEH LAN sebagai pemilik atas objek tanah dan bangunan dengan SHM Nomor: 15/Gajahmungkur, sehingga tujuan rekayasa dari terdakwa dan saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA dapat tercapai, dengan adanya Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Semarang Nomor: 05/Pailit/2013/PN.Niaga.Smg tanggal 09 Desember 2013, yang memutuskan saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA dan ahli waris TAN/JOE KOK MEN lainnya dalam keadaan pailit;

- Bahwa berdasarkan hal tersebut, selanjutnya saksi SYAIFUL HASAN, S.E., A.k. selaku Kurator yang diangkat oleh Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Semarang mencatat tanah dan bangunan dengan SHM Nomor: 15/Gajahmungkur sebagai Harta Pailit (Boedel Pailit) dari saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA dan ahli waris TAN/JOE KOK MEN lainnya dalam Daftar Aset Diakui, karena terdakwa dan saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA sengaja tidak memberitahukan kepada saksi SYAIFUL HASAN, S.E., A.k. selaku Kurator mengenai adanya gugatan atas objek tanah dan bangunan dengan SHM Nomor: 15/Gajahmungkur yang diajukan oleh saksi KWEE FOEH LAN, dengan putusan pengadilan sejak Pengadilan Negeri Semarang sampai dengan Mahkamah Agung menyatakan Kiantoro Najudjojo dan saksi KWEE FOEH LAN sebagai pemilik atas objek tanah dan bangunan dengan SHM Nomor: 15/Gajahmungkur.
- Bahwa meskipun terdakwa telah diberitahu oleh saksi RUBIYANTO mengenai adanya gugatan perdata dengan objek tanah dan bangunan dengan SHM Nomor: 15/Gajahmungkur tersebut, selanjutnya terdakwa secara tanpa izin dari Kiantoro Najudjojo dan saksi KWEE FOEH LAN selaku pemilik, sengaja menyerahkan SHM Nomor: 15/Gajahmungkur yang telah dikuasanya sejak PJB tanggal 26 Mei 2011 kepada saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA untuk diserahkan kepada saksi SYAIFUL HASAN, S.E., A.k. selaku Kurator dan dimasukkan ke dalam Harta Pailit (Boedel Pailit), kemudian saksi SYAIFUL HASAN, S.E., A.k. selaku Kurator mengajukan permohonan lelang atas tanah dan bangunan dengan SHM Nomor: 15/Gajahmungkur tersebut kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang.
- Bahwa KPKNL Semarang kemudian memeriksa persyaratan secara formil dan memproses permohonan lelang yang diajukan oleh saksi SYAIFUL HASAN, S.E., A.k. selaku Kurator, selanjutnya KPKNL Semarang

Halaman 9 dari 160 Putusan Nomor 270/Pid.B/2023/PN Smg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memberitahukan rencana pelelangan terhadap tanah dan bangunan dengan SHM Nomor: 15/Gajahmungkur kepada saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA, namun setelah menerima pemberitahuan dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang, saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA sengaja tidak memberitahukan kepada KPKNL Semarang, mengenai adanya gugatan atas objek tanah dan bangunan dengan SHM Nomor: 15/Gajahmungkur yang diajukan oleh saksi KWEE FOEH LAN, dengan putusan pengadilan sejak Pengadilan Negeri Semarang sampai dengan Mahkamah Agung menyatakan KIANTORO NAJUDJOJO dan saksi KWEE FOEH LAN sebagai pemilik atas objek tanah dan bangunan dengan SHM Nomor: 15/Gajahmungkur, namun saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA dengan mengatasnamakan ahli waris TAN/JOE KOK MEN lainnya malah menyatakan persetujuan dan tidak keberatan kepada KPKNL Semarang untuk melelang tanah dan bangunan dengan SHM Nomor: 15/Gajahmungkur, yang diakui sebagai harta miliknya;

- Bahwa untuk mendapatkan kembali tanah dan bangunan dengan SHM Nomor: 15/Gajahmungkur, kemudian terdakwa bekerjasama saksi WAHONO TJITRO WIDAGDO mengikuti lelang dan menyuruh saksi YUSI TRI ARIYANTO, S.H. untuk menjadi Peserta Lelang, dengan membiayai penawaran lelang sebesar Rp8.750.000.000,00 (delapan miliar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) dan memberikan upah kepada saksi YUSI TRI ARIYANTO, S.H. sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), sehingga KPKNL Semarang memutuskan saksi YUSI TRI ARIYANTO, S.H. selaku Pemenang Lelang, dengan penawaran seharga Rp8.750.000,00 (delapan miliar tujuh ratus lima puluh juta rupiah), setelah itu terdakwa dan saksi WAHONO TJITRO WIDAGDO melalui saksi YUSI TRI ARIYANTO, S.H. selaku Pemenang Lelang melakukan pelunasan atas penawaran sebesar Rp8.750.000.000,00 (delapan miliar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) kepada KPKNL Semarang, kemudian KPKNL Semarang menyerahkan hasil pelelangan tersebut kepada saksi SYAIFUL HASAN, S.E., A.k. selaku Kurator, berdasarkan Risalah Lelang Nomor: 590/2014 tanggal 22 Mei 2014;
- Bahwa saksi SYAIFUL HASAN, S.E., A.k. selaku Kurator, kemudian membagikan uang sebesar Rp8.750.000.000,00 (delapan miliar tujuh ratus lima puluh juta rupiah), kepada Kreditur dengan pembagian sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Pembagian Harta Pailit tanggal 28 Mei 2014 dengan rincian sebagai berikut:

Halaman 10 dari 160 Putusan Nomor 270/Pid.B/2023/PN Smg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. AGUSTINUS SANTOSO Bin TAN HONG LIEN senilai Rp5.184.000.000 (lima miliar seratus delapan puluh empat juta rupiah);
  2. AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA, senilai Rp1.190.484.291 (satu miliar seratus sembilan puluh juta empat ratus delapan puluh empat ribu dua ratus sembilan puluh satu rupiah);
  3. STEPHANIE RAHARJA sebesar Rp2.010.000.000 (dua miliar sepuluh juta rupiah);
- Bahwa saksi YUSI TRI ARIYANTO, S.H. dengan berdasarkan kepada Risalah Lelang Nomor: 590/2014 tanggal 22 Mei 2014, kemudian mengajukan permohonan kepada Kantor Pertanahan Kota Semarang untuk melakukan perubahan kepemilikan tanah tersebut, yang semula atas nama TAN/JOE KOK MEN menjadi atas nama saksi YUSI TRI ARIYANTO, S.H., sehingga SHM Nomor: 15/Gajahmungkur semula atas nama TAN/JOE KOK MEN berubah menjadi SHM Nomor: 00990/Petompon atas nama saksi YUSI TRI ARIYANTO, S.H.;
  - Bahwa setelah SHM Nomor: 15/Gajahmungkur atas nama TAN/JOE KOK MEN berubah menjadi SHM Nomor: 00990/Petompon atas nama saksi YUSI TRI ARIYANTO, S.H., kemudian saksi YUSI TRI ARIYANTO, S.H. atas permintaan terdakwa memecah sertipikat tersebut menjadi 5 (lima) SHM sebagai berikut:
    1. SHM Nomor: 00994/Petompon luas 348 m<sup>2</sup> atas nama DAVID TANOKO;
    2. SHM Nomor: 00995/Petompon luas 333 m<sup>2</sup> atas nama DAVID TANOKO;
    3. SHM Nomor: 00996/Petompon luas 1111 m<sup>2</sup> atas nama CYNTHIA CAROLINA SANTOSO, SILVIA TJITROWIDAGDO;
    4. SHM Nomor: 00997/Petompon luas 301 m<sup>2</sup> atas nama DENNY SUTANTO;
    5. SHM Nomor: 00998/Petompon luas 192 m<sup>2</sup> atas nama WAHONO TJITRO WIDAGDO;
  - Bahwa terdakwa dan saksi WAHONO TJITRO WIDAGDO kemudian menjual dan/atau menguasai 5 (lima) objek tanah dan bangunan dengan SHM yang telah dipecah, dengan rincian:
    1. SHM Nomor: 00994/Petompon luas 348 m<sup>2</sup> atas nama DAVID TANOKO dan SHM Nomor: 00995/Petompon luas 333 m<sup>2</sup> atas nama DAVID TANOKO, dijual oleh terdakwa kepada saksi DAVID TANOKO dengan harga keseluruhan sebesar Rp1.425.000.000 (satu miliar

Halaman 11 dari 160 Putusan Nomor 270/Pid.B/2023/PN Smg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

empat ratus dua puluh lima juta rupiah), dan uang tersebut dipergunakan terdakwa untuk usaha;

2. SHM Nomor: 00996/Petompon luas 1111 m<sup>2</sup> dialihkan menjadi atas nama CYNTHIA CAROLINA SANTOSO dan SILVIA TJITROWIDAGDO yang merupakan anak terdakwa dan anak WAHONO TJITRO WIDAGDO, sehingga pada saat jual beli tidak ada pembayaran dan saat ini dikuasai oleh terdakwa;
3. SHM Nomor: 00997/Petompon luas 301 m<sup>2</sup> atas nama DENNY SUTANTO, dijual oleh saksi WAHONO TJITRO WIDAGDO kepada saksi DENNY SUTANTO dengan harga Rp1.900.000.000,00 (satu miliar sembilan ratus juta rupiah);
4. SHM Nomor: 00998/Petompon luas 192 m<sup>2</sup> atas nama WAHONO TJITRO WIDAGDO masih dikuasai saksi WAHONO TJITRO WIDAGDO;

- Bahwa akibat perbuatan terdakwa dan saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA, telah menimbulkan kerugian bagi saksi KWEE FOEH LAN, KIANTORO NAJUDJOJO, dan ahli waris KIANTORO NAJUDJOJO, karena tidak dapat menguasai objek tanah seluas 2285 m<sup>2</sup> dan bangunan di atasnya, yang sekarang terletak di Jalan Tumpang Raya Nomor 5 RT. 002, RW. 001, Kelurahan Petompon, Kecamatan Gajahmungkur, Kota Semarang serta tidak dapat menguasai SHM Nomor: 15/Gajahmungkur karena telah dipecah menjadi SHM atas nama orang lain, dengan nilai kerugian sekitar Rp8.750.000.000,00 (delapan miliar tujuh ratus lima puluh juta rupiah).

Perbuatan terdakwa AGUSTINUS SANTOSO Bin TAN HONG LIEN sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 372 KUHP jo. Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP.

**ATAU**

**KEDUA**

Bahwa terdakwa AGUSTINUS SANTOSO Bin TAN HONG LIEN bersama-sama dengan saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA (*dilakukan penuntutan secara terpisah dan perkaranya telah berkekuatan hukum tetap berdasarkan Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor: 157K/PID/2021 tanggal 23 Februari 2021, jo. Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor: 25/PK/2023 tanggal 07 Maret 2023*), pada hari Kamis tanggal 18 Oktober 2013 s.d. bulan Mei 2014, atau setidaknya-tidaknya pada tahun 2013 s.d. tahun 2014, bertempat di Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Semarang, Jalan Siliwangi Nomor 512, Kelurahan Kembangarum, Kecamatan Semarang Barat,

Halaman 12 dari 160 Putusan Nomor 270/Pid.B/2023/PN Smg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kota Semarang, atau setidaknya-tidaknya pada suatu tempat termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Semarang, **melakukan atau turut serta melakukan perbuatan, dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum, memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu muslihat, atau rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya, atau supaya memberi utang maupun menghapuskan piutang**, yang dilakukan dengan cara:

- Bahwa pada hari Kamis tanggal 26 Mei 2011, terdakwa AGUSTINUS SANTOSO Bin TAN HONG LIEN mengadakan Pengikatan Jual Beli (PJB) dengan saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA atas objek tanah seluas 2285 m<sup>2</sup> dan bangunan dengan Sertipikat Hak Milik (S.H.M) Nomor: 15/Gajahmungkur atas nama TAN/JOE KOK MEN (suami saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA) dengan harga sebesar Rp8.000.000.000,00 (delapan miliar rupiah), namun harga yang dicantumkan dalam PJB hanya sebesar Rp4.500.000.000,00 (empat miliar lima ratus juta rupiah), dan terdakwa tidak membayar lunas transaksi tersebut, karena saat itu hanya menyerahkan uang sebesar Rp3.200.000.000,00 (tiga miliar dua ratus juta rupiah) kepada saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA, dengan rincian uang sebesar Rp3.150.000.000,00 (tiga miliar seratus lima puluh juta rupiah) digunakan untuk membayar utang atas nama TAN/JOE KOK MEN di Bank Mayapada, dan diterima tunai uang sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), kemudian terdakwa akan menyerahkan sisanya sebesar Rp1.300.000.000,00 (satu miliar tiga ratus juta rupiah) kepada saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA, apabila telah menyiapkan persyaratan untuk akta jual beli yang dibuat di hadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), namun tidak semua ahli waris TAN/JOE KOK MEN menyetujui tindakan saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA, karena IVONE TRIES YUARTA sebagai salah satu ahli waris TAN/JOE KOK MEN tidak membubuhkan tandatangan dalam PJB dan tidak menghadiri serah terima sebagaimana pembayaran tersebut;
- Bahwa setelah saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA menerima SHM Nomor: 15/Gajahmungkur yang menjadi objek jaminan utang dari Bank Mayapada, kemudian saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA menyerahkan SHM Nomor: 15/Gajahmungkur kepada terdakwa, dan pada saat akan membuat Akta Jual Beli atas tanah dan bangunan dengan SHM Nomor: 15/Gajahmungkur, kemudian terdakwa mendapat informasi dari

Halaman 13 dari 160 Putusan Nomor 270/Pid.B/2023/PN Smg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Notaris/PPAT TANTY HERAWATI, S.H. mengenai adanya hambatan yang menyebabkan tidak dapat membuat Akta Jual Beli, karena IVONE TRIES YUARTA selaku salah satu ahli waris dari TAN/JOE KOK MEN tidak hadir untuk membubuhkan tandatangan dalam Pengikatan Jual Beli dan adanya gugatan perkara perdata atas objek tanah dan bangunan dengan SHM Nomor: 15/Gajahmungkur yang diajukan oleh saksi KWEE FOEH LAN di Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 26 Juli 2011;

- Bahwa riwayat tanah dan bangunan dengan SHM Nomor: 15/Gajahmungkur, yang sekarang berlokasi di Jalan Tumpang Raya Nomor 5 RT. 002, RW. 001, Kelurahan Petompon, Kecamatan Gajahmungkur, Kota Semarang, adalah:
- Bahwa TAN/JOE KOK MEN (suami saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA) memperoleh tanah tersebut berdasarkan Akta Hibah Nomor: 4/S.B/II/1984 tanggal 18 Januari 1984 dari ibu kandungnya bernama THELMA JULIANNA VAN GARLING, sedangkan THELMA JULIANNA VAN GARLING menerima penguasaan tanah itu dari anaknya yang lain bernama Kiantoro Najudjojo berdasarkan Surat Kuasa Nomor: 87/1984 tanggal 18 Januari 1984 tanpa sepengetahuan saksi KWEE FOEH LAN selaku isteri Kiantoro Najudjojo, kemudian TAN/JOE KOK MEN pada tanggal 19 Juli 1984 melakukan balik nama kepemilikan tanah tersebut berupa SHM Nomor: 15/Gajahmungkur semula atas nama Kiantoro Najudjojo menjadi atas nama TAN/JOE KOK MEN;
- Bahwa saksi KWEE FOEH LAN kemudian mengajukan Gugatan Perkara Perdata di Pengadilan Negeri Semarang atas objek tanah dan bangunan dengan SHM Nomor: 15/Gajahmungkur, dan berdasarkan Putusan Nomor: 244/Pdt.G/2011/PN.Smg tanggal 13 Desember 2011, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut:
  1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebgaaian;
  2. Menyatakan sah menurut hukum perkawinan Penggugat dan Tergugat sebagaimana tercatat dalam akta Perkawinan tertanggal 25 Maret 1967 Nomor 116/1967 dan belum pernah cerai;
  3. Menyatakan menurut hukum bahwa tanah dan rumah yang terletak di Jalan Tumpang Nomor 5 Semarang yang telah bersertipikat HM Nomor 15 Desa Gajah Mungkur, Kecamatan Semarang Selatan, Kota Semarang luas  $\pm$  2285 m<sup>2</sup> adalah merupakan harta persatuan antara Penggugat dan Tergugat;

Halaman 14 dari 160 Putusan Nomor 270/Pid.B/2023/PN Smg



4. Menyatakan Akta Kuasa Nomor 87 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Hadi Wibisono, S.H. tanggal 18 Januari 1984 adalah tidak sah dan batal demi hukum;
  5. Menyatakan Akta Hibah Nomor 4/S.B/I/1984 tanggal 18 Januari 1984 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Hadi Wibisono, S.H. tanggal 18 Januari 1984 adalah tidak sah dan batal demi hukum;
  6. Menyatakan bahwa proses balik nama yang dilakukan oleh Tan/Joe Kok Men terhadap Sertipikat objek sengketa di Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang, atas nama Tan/Joe Kok Men adalah tidak sah dan batal demi hukum;
  7. Menghukum Tergugat dan Para Tergugat untuk membatalkan dan mengembalikan Sertipikat objek sengketa ke nama pemilik asal yang sah yaitu Kiantoro Najudjo (Tergugat) di Badan Pertanahan Nasional dengan seluruh biaya yang timbul ditanggung/dibayar oleh Tergugat dan para Turut Tergugat secara tanggung renteng.
- Bahwa terhadap Putusan Pengadilan Negeri Semarang tersebut, saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA selaku Turut Tergugat I mengajukan banding perkara perdata tersebut ke Pengadilan Tinggi Jawa Tengah, dan berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor: 79/Pdt/2012/PT.Smg tanggal 16 April 2012, telah menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor: 244/Pdt.G/2011/PN.Smg tanggal 13 Desember 2011;
  - Bahwa saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA kemudian mengajukan kasasi perkara perdata tersebut, dan berdasarkan Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor: 2454 K/Pdt/2012 tanggal 26 Juli 2013, telah menolak permohonan kasasi atas nama pemohon saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA, sehingga terhadap perkara perdata atas objek tanah dan bangunan dengan SHM Nomor: 15/Gajahmungkur, telah berkekuatan hukum tetap, yang mempertegas kedudukan Kiantoro Najudjo dan saksi Kwee Foeh Lan selaku Pemilik tanah dan bangunan dengan SHM Nomor: 15/Gajahmungkur;
  - Bahwa berdasarkan putusan pengadilan perkara perdata tersebut, maka perolehan SHM Nomor: 15/Gajahmungkur oleh TAN/JOE KOK MEN telah dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum, sebagaimana dalam pertimbangan Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor: 2454K/Pdt/2012 tanggal 23 Juli 2013 menyatakan: *"Bahwa sesuai dengan hasil pemeriksaan di persidangan Penggugat dapat membuktikan dalil*



*gugatannya yaitu objek sengketa dalam perkara aquo adalah harta bersama antara Penggugat dan Tergugat sebagai suami istri, dan hibah atas objek sengketa oleh Ibu Tergugat kepada Tan/Joe Kok Men (Turut Tergugat) sesuai dengan Akta Hibah Nomor 4 adalah tidak sah karena didasarkan pemberian kuasa oleh Tergugat tanpa persetujuan Penggugat sebagai istri sah sehingga Akta Kuasa Nomor 87 adalah tidak sah”, sehingga saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA dan ahli waris TAN/JOE KOK MEN lainnya tidak memiliki hak atas objek tanah dan bangunan dengan SHM Nomor: 15/Gajahmungkur atas nama TAN/JOE KOK MEN tersebut;*

- Bahwa oleh karena adanya hambatan sebagaimana informasi dari Notaris/PPAT TANTY HERAWATI, S.H., yang menyebabkan terdakwa tidak dapat melakukan balik nama SHM Nomor: 15/Gajahmungkur menjadi atas nama terdakwa, namun terdakwa tetap berkeinginan untuk memiliki tanah dan bangunan dengan SHM Nomor: 15/Gajahmungkur tersebut, kemudian terdakwa dan saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA membuat rekayasa, dengan cara mengajukan permohonan pailit ke Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Semarang, seolah-olah saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA dan ahli waris TAN/JOE KOK MEN lainnya memiliki utang kepada terdakwa dan tidak mampu membayarnya, supaya saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA dan ahli waris TAN/JOE KOK MEN lainnya diputuskan dalam keadaan pailit, padahal sebenarnya tidak ada hubungan utang piutang melainkan hubungan jual beli yang tidak dapat diselesaikan, karena saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA tidak melaksanakan kewajiban balik nama SHM Nomor: 15/Gajahmungkur semula atas nama TAN/JOE KOK MEN menjadi atas nama AGUSTINUS SANTOSO, selanjutnya terdakwa sepakat dengan saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA untuk menjadikan tanah dan bangunan dengan SHM Nomor: 15/Gajahmungkur sebagai Harta Pailit (Boedel Pailit) dari saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA dan ahli waris TAN/JOE KOK MEN lainnya;
- Bahwa pada hari Kamis tanggal 18 Oktober 2013, terdakwa mengajukan permohonan pailit terhadap saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA dan ahli waris TAN/JOE KOK MEN lainnya di Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Semarang, Jalan Siliwangi Nomor 512, Kelurahan Kembangarum, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang, kemudian selama proses kepailitan di Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri

Halaman 16 dari 160 Putusan Nomor 270/Pid.B/2023/PN Smg



Semarang, terdakwa dan saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA sengaja tidak memberitahukan adanya gugatan dan putusan pengadilan perkara perdata yang berhubungan atas objek tanah dan bangunan dengan SHM Nomor: 15/Gajahmungkur yang diajukan oleh saksi KWEE FOEH LAN, padahal terdakwa dan saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA telah mengetahui adanya gugatan perkara perdata atas objek tanah dan bangunan dengan SHM Nomor: 15/Gajahmungkur yang diajukan oleh saksi KWEE FOEH LAN dengan putusan pengadilan sejak Pengadilan Negeri Semarang sampai dengan Mahkamah Agung menyatakan Kiantoro Najudjojo dan saksi KWEE FOEH LAN sebagai pemilik atas objek tanah dan bangunan dengan SHM Nomor: 15/Gajahmungkur, sehingga tujuan rekayasa dari terdakwa dan saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA dapat tercapai, dengan adanya Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Semarang Nomor: 05/Pailit/2013/PN.Niaga.Smg tanggal 09 Desember 2013, yang memutuskan saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA dan ahli waris TAN/JOE KOK MEN lainnya dalam keadaan pailit;

- Bahwa berdasarkan hal tersebut, selanjutnya saksi SYAIFUL HASAN, S.E., A.k. selaku Kurator yang diangkat oleh Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Semarang mencatat tanah dan bangunan dengan SHM Nomor: 15/Gajahmungkur sebagai Harta Pailit (Boedel Pailit) dari saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA dan ahli waris TAN/JOE KOK MEN lainnya dalam Daftar Aset Diakui, yang mana terdakwa dan saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA sengaja tidak memberitahukan kepada saksi SYAIFUL HASAN, S.E., A.k. selaku Kurator mengenai adanya gugatan atas objek tanah dan bangunan dengan SHM Nomor: 15/Gajahmungkur yang diajukan oleh saksi KWEE FOEH LAN, dengan putusan pengadilan sejak Pengadilan Negeri Semarang sampai dengan Mahkamah Agung menyatakan Kiantoro Najudjojo dan saksi KWEE FOEH LAN sebagai pemilik atas objek tanah dan bangunan dengan SHM Nomor: 15/Gajahmungkur;
- Bahwa karena ingin mendapatkan keuntungan, kemudian terdakwa sengaja menyerahkan SHM Nomor: 15/Gajahmungkur kepada saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA untuk diserahkan kepada saksi SYAIFUL HASAN, S.E., A.k. selaku Kurator dan dimasukkan ke dalam Harta Pailit (Boedel Pailit) seolah-olah sertifikat tersebut milik saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA, selanjutnya saksi SYAIFUL HASAN, S.E., A.k. selaku Kurator

Halaman 17 dari 160 Putusan Nomor 270/Pid.B/2023/PN Smg



mengajukan permohonan lelang atas tanah dan bangunan dengan SHM Nomor: 15/Gajahmungkur tersebut kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang.

- Bahwa KPKNL Semarang setelah itu memeriksa persyaratan secara formil dan memproses permohonan lelang yang diajukan oleh saksi SYAIFUL HASAN, S.E., A.k. selaku Kurator, selanjutnya KPKNL Semarang memberitahukan rencana pelelangan terhadap tanah dan bangunan dengan SHM Nomor: 15/Gajahmungkur kepada saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA, namun setelah menerima pemberitahuan dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang, saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA sengaja tidak memberitahukan kepada KPKNL Semarang, mengenai adanya gugatan atas objek tanah dan bangunan dengan SHM Nomor: 15/Gajahmungkur yang diajukan oleh saksi KWEE FOEH LAN, dengan putusan pengadilan sejak Pengadilan Negeri Semarang sampai dengan Mahkamah Agung menyatakan Kiantoro Najudjojo dan saksi KWEE FOEH LAN sebagai pemilik atas objek tanah dan bangunan dengan SHM Nomor: 15/Gajahmungkur, namun saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA dengan mengatasnamakan ahli waris TAN/JOE KOK MEN lainnya malah menyatakan persetujuan dan tidak keberatan kepada KPKNL Semarang untuk melelang tanah dan bangunan dengan SHM Nomor: 15/Gajahmungkur, seolah-olah saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA dan ahli waris TAN/JOE KOK MEN lainnya sebagai pemiliknya;
- Bahwa untuk mendapatkan kembali tanah dan bangunan dengan SHM Nomor: 15/Gajahmungkur, kemudian terdakwa bekerjasama saksi WAHONO TJITRO WIDAGDO mengikuti lelang dan menyuruh saksi YUSI TRI ARIYANTO, S.H. untuk menjadi Peserta Lelang, dengan membiayai penawaran lelang sebesar Rp8.750.000.000,00 (delapan miliar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) dan memberikan upah kepada saksi YUSI TRI ARIYANTO, S.H. sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), sehingga KPKNL Semarang memutuskan saksi YUSI TRI ARIYANTO, S.H. selaku Pemenang Lelang, dengan penawaran seharga Rp8.750.000.000,00 (delapan miliar tujuh ratus lima puluh juta rupiah), setelah itu terdakwa dan saksi WAHONO TJITRO WIDAGDO melalui saksi YUSI TRI ARIYANTO, S.H. selaku Pemenang Lelang melakukan pelunasan atas penawaran sebesar Rp8.750.000.000,00 (delapan miliar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) kepada KPKNL Semarang, kemudian KPKNL Semarang

Halaman 18 dari 160 Putusan Nomor 270/Pid.B/2023/PN Smg



menyerahkan hasil pelelangan tersebut kepada saksi SYAIFUL HASAN, S.E., A.k. selaku Kurator, berdasarkan Risalah Lelang Nomor: 590/2014 tanggal 22 Mei 2014;

- Bahwa saksi SYAIFUL HASAN, S.E., A.k. selaku Kurator, kemudian membagikan uang sebesar Rp8.750.000.000,00 (delapan miliar tujuh ratus lima puluh juta rupiah), kepada Kreditur dengan pembagian sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Pembagian Harta Pailit tanggal 28 Mei 2014 dengan rincian sebagai berikut:
  1. AGUSTINUS SANTOSO Bin TAN HONG LIEN senilai Rp5.184.000.000 (lima miliar seratus delapan puluh empat juta rupiah);
  2. AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA, senilai Rp1.190.484.291 (satu miliar seratus sembilan puluh juta empat ratus delapan puluh empat ribu dua ratus sembilan puluh satu rupiah);
  3. STEPHANIE RAHARJA sebesar Rp2.010.000.000 (dua miliar sepuluh juta rupiah);
- Bahwa saksi YUSI TRI ARIYANTO, S.H. dengan mendasarkan kepada Risalah Lelang Nomor: 590/2014 tanggal 22 Mei 2014, kemudian mengajukan permohonan kepada Kantor Pertanahan Kota Semarang untuk melakukan perubahan kepemilikan tanah tersebut, yang semula atas nama TAN/JOE KOK MEN menjadi atas nama saksi YUSI TRI ARIYANTO, S.H, sehingga SHM Nomor: 15/Gajahmungkur semula atas nama TAN/JOE KOK MEN berubah menjadi SHM Nomor: 00990/Petompon atas nama saksi YUSI TRI ARIYANTO, S.H.;
- Bahwa setelah SHM Nomor: 15/Gajahmungkur atas nama TAN/JOE KOK MEN berubah menjadi SHM Nomor: 00990/Petompon atas nama saksi YUSI TRI ARIYANTO, S.H., kemudian saksi YUSI TRI ARIYANTO, S.H. atas permintaan terdakwa memecah sertifikat tersebut menjadi 5 (lima) SHM sebagai berikut:
  1. SHM Nomor: 00994/Petompon luas 348 m<sup>2</sup> atas nama DAVID TANOKO;
  2. SHM Nomor: 00995/Petompon luas 333 m<sup>2</sup> atas nama DAVID TANOKO;
  3. SHM Nomor: 00996/Petompon luas 1111 m<sup>2</sup> atas nama CYNTHIA CAROLINA SANTOSO, SILVIA TJITROWIDAGDO;
  4. SHM Nomor: 00997/Petompon luas 301 m<sup>2</sup> atas nama DENNY SUTANTO;



5. SHM Nomor: 00998/Petompon luas 192 m<sup>2</sup> atas nama WAHONO TJITRO WIDAGDO;
- Bahwa terdakwa dan saksi WAHONO TJITRO WIDAGDO kemudian menjual dan/atau menguasai 5 (lima) objek tanah dan bangunan dengan SHM yang telah dipecah, dengan rincian:
    1. SHM Nomor: 00994/Petompon luas 348 m<sup>2</sup> atas nama DAVID TANOKO dan SHM Nomor: 00995/Petompon luas 333 m<sup>2</sup> atas nama DAVID TANOKO, dijual oleh terdakwa kepada saksi DAVID TANOKO dengan harga keseluruhan sebesar Rp1.425.000.000 (satu miliar empat ratus dua puluh lima juta rupiah), dan uang tersebut dipergunakan terdakwa untuk usaha;
    2. SHM Nomor: 00996/Petompon luas 1111 m<sup>2</sup>, dialihkan menjadi atas nama CYNTHIA CAROLINA SANTOSO dan SILVIA TJITROWIDAGDO yang merupakan anak terdakwa dan anak WAHONO TJITRO WIDAGDO, sehingga pada saat jual beli tidak ada pembayaran dan saat ini dikuasai oleh terdakwa;
    3. SHM Nomor: 00997/Petompon luas 301 m<sup>2</sup> atas nama DENNY SUTANTO, dijual oleh saksi WAHONO TJITRO WIDAGDO kepada saksi DENNY SUTANTO dengan harga Rp1.900.000.000,00 (satu miliar sembilan ratus juta rupiah);
    4. SHM Nomor: 00998/Petompon luas 192 m<sup>2</sup> atas nama WAHONO TJITRO WIDAGDO masih dikuasai saksi WAHONO TJITRO WIDAGDO;
  - Bahwa akibat perbuatan terdakwa dan saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA, telah menimbulkan kerugian bagi saksi KWEE FOEH LAN, Kiantoro Najudjojo, dan ahli waris Kiantoro Najudjojo, karena tidak dapat menguasai objek tanah seluas 2285 m<sup>2</sup> dan bangunan di atasnya, yang sekarang terletak di Jalan Tumpang Raya Nomor 5 RT. 002, RW. 001, Kelurahan Petompon, Kecamatan Gajahmungkur, Kota Semarang serta tidak dapat menguasai SHM Nomor: 15/Gajahmungkur karena telah dipecah menjadi SHM atas nama orang lain, dengan nilai kerugian sekitar Rp8.750.000.000,00 (delapan miliar tujuh ratus lima puluh juta rupiah).

Perbuatan terdakwa AGUSTINUS SANTOSO Bin TAN HONG LIEN sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 378 KUHP jo. Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap dakwaan Penuntut Umum, Penasihat Hukum Terdakwa telah mengajukan keberatan dan telah diputus dengan Putusan Sela **Nomor 270/Pid.B/2023/PN Smg.** tanggal 13 Juni 2023 yang amarnya sebagai berikut:

1. Menyatakan keberatan dari Penasihat Hukum Terdakwa Agustinus Santoso Bin Tan Hong Lien tersebut tidak diterima;
2. Memerintahkan Penuntut Umum untuk melanjutkan pemeriksaan perkara Nomor .270./Pid.B/2023./PN.Smg atas nama Terdakwa Agustinus Santoso Bin Tan Hong Lien tersebut di atas;
3. Menanggihkan biaya perkara sampai dengan putusan akhir; ;

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

1. **KWEE FOEH LAN**, dibawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut
  - Bahwa saksi pernah diperiksa oleh pihak kepolisian sehubungan dengan tindak pidana penggelapan, saat diperiksa saksi dalam keadaan bebas serta tanpa ada paksaan dan ancaman dan tanda tangan serta keterangan saksi dalam BAP tersebut adalah benar;
  - Bahwa saksi yang melaporkan terdakwa dan AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA terkait perkara penggelapan SHM No.15 / Gajahmungkur pada tahun 2019 dan sudah diproses hingga kasasi;
  - Bahwa hubungan terdakwa dengan yang saksi laporkan tersebut adalah terdakwa membeli SHM No.15 dari AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA dimana tanah tersebut milik dari suami saya (KIANTORO NAJUDJOJO);
  - Bahwa saksi adalah isteri KIANTORO NAJUDJOJO sebagaimana tercantum dalam Akta Perkawinan Nomor 116/1967 Tanggal 25 Maret 1967;
  - Bahwa saksi mengetahui kalau SHM No.15 tersebut adalah milik dari suami saksi (KIANTORO NAJUDJOJO) karena saksi pernah ditunjukkan oleh suami saksi SHM No.15 tersebut pada tahu 1973 atas nama suami saksi (KIANTORO NAJUDJOJO);
  - Bahwa ceritanya tanah atau rumah tersebut dijual oleh AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA kepada terdakwa yzitu Pada tahun 1976 rumah tersebut ditinggali keluarga saksi bersama saudara-saudara, lalu saksi pindah dari rumah tersebut, kemudian pada tahun 2010 TAN/ JOE KOK MEN (suami AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA) meninggal dunia,

Halaman 21 dari 160 Putusan Nomor 270/Pid.B/2023/PN Smg



lalu rumah tersebut dijual oleh AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA dan suami saksi (KIANTORO NAJUDJOJO) tidak tahu kalau rumah tersebut dijual, maka saksi mengajukan gugatan perdata kepada suami saksi (KIANTORO NAJUDJOJO) dan ahli waris dari TAN/ JOE KOK MEN sebagai Turut Tergugat pada bulan Juli 2011 dan hasil gugatan tersebut yaitu Proses balik nama yang dilakukan oleh TJKM terhadap sertifikat obyek di BPN kota Semarang atas nama TAN/ JOE KOK MEN adalah tidak sah dan batal demi hukum, menghukum tergugat dan para tergugat untuk membatalkan dan mengembalikan sertifikat obyek ke nama pemilik asal yaitu (KIANTORO NAJUDJOJO) di BPN;

- Bahwa saksi mengetahui peralihan kepemilikan SHM No.15 tersebut dari KIANTORO NAJUDJOJO kepada TAN/ JOE KOK MEN setelah ada putusan peralihan kepemilikan SHM No.15 tersebut dari KIANTORO NAJUDJOJO kepada TAN/ JOE KOK MEN dengan hibah;
- Bahwa terhadap putusan perdata tersebut belum inkraht, AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA masih mengajukan banding pada tahun 2012 (Putusan Banding no. 79/Pdt/2012 di PT Smg, hasil putusan banding tersebut menguatkan putusan, menyatakan bahwa sertifikat masih milik KIANTORO NAJUDJOJO, kemudian AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA melakukan permohonan kasasi No. 2454k/Pdt/2012 dengan putusan menolak permohonan kasasi pada tanggal 26 Juli 2013 dan sekarang sudah inkraht tidak ada upaya hukum lagi, namun saksi dapat relaas pada bulan Juli 2014;
- Bawa saksi pernah mengajukan sita eksekusi terhadap tanah tersebut ke pengadilan namun tidak bisa dikarenakan tanah tersebut sudah beralih kepemilikan ke orang lain yaitu Sdr. YUSI TRI ARIYANTO, S.H. dan sudah dipecah menjadi lima sertipikat, sesudah itu saksi mengajukan gugatan lain-lain terhadap AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA dan orang-orang lain yang berkaitan dengan kepemilikan tanah tersebut dan saksi juga mengajukan blokir ke BPN tetapi ternyata tidak bisa karena sudah diganti nama orang lain dan dipailitkan serta dilelang;
- Bahwa AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA tidak pernah menghubungi saksi ataupun suami saksi (KIANTORO NAJUDJOJO) terkait menjual tanah tersebut dan saksi juga tidak tahu kapan transaksi jual beli tanah tersebut;
- Bahwa saksi mengetahui adanya proses pailit, pada saat permohonan

Halaman 22 dari 160 Putusan Nomor 270/Pid.B/2023/PN Smg



eksekusi tidak dapat dilaksanakan dan kalau terdakwa yang mengajukan kepailitan;

- Bahwa saksi lupa kapan pastinya putusan atas gugatan yang saksi ajukan kepada suami saya (KIANTORO NAJUDJOJO) dan ahli waris dari TAN/ JOE KOK MEN, saksi tidak tahu duluan putusan MA atau pengajuan pailit;
- Bahwa kerugian saksi sekitar 8-10 milyar;
- Bahwa bangunan rumah tersebut sudah dirubuhkan waktu saksi menikah;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah ada dari pihak terdakwa ataupun dari pihak AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA untuk mengupayakan perdamaian atau menyelesaikan masalah ini secara damai, karena saksi pada saat melapor didampingi oleh menantu saksi yaitu HANDOKO NUGROHO, sehingga yang mengurus semuanya itu dia, karena saksi sudah tua, saksi tidak tahu dan tidak mengurus masalah itu, jadi yang tahu menantu saksi ;
- Bahwa saksi menikah dengan KIANTORO NAJUDJOJO pada tahun 1967, saat itu saksi berumur 19 tahun;
- Bahwa suami saksi bekerja di perusahaan yang bergerak di bidang obat, anggur, dsb di Semarang;
- Bahwa ayah saksi sudah meninggal dunia pada saat saya berumur 7 tahun, ibu saksi bekerja sebagai guru, orang tua saksi semula tinggal di Semarang lalu pindah ke Bogor;
- Bahwa mertua saksi mempunyai anak 13 (tiga belas) orang, suami saksi (KIANTORO NAJUDJOJO) anak nomor 1, RUBIYANTO anak nomor 2, RUDIANTO anak nomor 3 dan TAN/ JOE KOK MEN anak nomor 12;
- Bahwa saksi setelah menikah tinggal di daerah Wotgandul lalu pindah ke Jl.Tumpang No.5, kemudian hingga anak saksi 4 (empat) saksi pindah ke Pekojan, lalu tahun 1993 saksi pindah ke Jl. Pasir Mas yang dibeli oleh anak mantu saksi (HANDOKO NUGROHO);
- Bahwa rumah di Pekojan tersebut saksi sewa, rumah dengan apotik;
- Bahwa yang tinggal di rumah Jl.Tumpang No.5 setelah saya meninggalkan rumah tersebut adalah adik-adik suami saya dan mertua saya, tapi kemudian mami meninggal dunia pada tahun 1991 dan papi meninggal dunia pada tahun 2003, setelah papi dan mami meninggal yang tinggal disitu keluarganya TAN/ JOE KOK MEN;
- Bahwa setahu saksi nama pemilik rumah tersebut yang tercatat dalam

Halaman 23 dari 160 Putusan Nomor 270/Pid.B/2023/PN Smg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sertipikat adalah suami saksi (KIANTORO NAJUDJOJO) dan saksi tidak tahu siapa yang bayar pajaknya;

- Bahwa saksi tidak tahu perihal hibah dari mami saksi kepada TAN/ JOE KOK MEN;
- Bahwa dalam rentang waktu tahun 1984 hingga tahun 2011 suami saksi (KIANTORO NAJUDJOJO) tidak menceritakan sesuatu perihal kepemilikan rumah tersebut dan suami saksi tidak mensomasi, tidak mengusir dan tidak menggugat TAN/ JOE KOK MEN;
- Bahwa saksi mengajukan gugatan kepada suami saksi dan ahli waris TAN/ JOE KOK MEN setelah TAN/ JOE KOK MEN meninggal dunia karena rumah tersebut dijual oleh AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA dan yang menyuruh untuk menggugat adalah suami saksi;
- Bahwa saksi disuruh suami saksi untuk mengajukan gugatan kepadanya pada tanggal 27 Juli 2011, semua ide suami saksi dengan konsultasi kepada pengacara;
- Bahwa saksi tidak tahu RUDIANTO menggugat AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA dan ahli warisnya, suami saksi juga tidak mengetahuinya;
- Bahwa saksi tidak tahu perihal sertipikat rumah tersebut yang diblokir di BPN;
- Bahwa pada tanggal 26 Mei 2011 sudah ada gugatan perdata dari saksi kepada belum ada gugatan perdata dari saksi kepada KIANTORO NAJUDJOJO pada tanggal 26 Mei 2011, saksi baru mengajukan gugatan pada tanggal 22 Juli 2011;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa yang menguasai sertipikat tersebut pada saat akan diadakan jual beli antara terdakwa dengan AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA dan saksi tidak tahu jual beli tersebut ;
- Bahwa apakah gugatan Nomor 240/Pdt.G/2011/PN Smg merupakan bagian dari cara saksi untuk mendapatkan rumah tersebut., saksi tidak tahu karena suami saksi yang punya ide dan yang mengatur dan memberikan kuasanya kepada adiknya RUBIYANTO untuk mengurusnya karena suami saksi saat itu sakit, suami saksi memberikan kuasa kepada RUBIYANTO untuk mengajukan gugatan dan mengurus tanah dengan SHM Nomor 15/Gajahmungkur dengan kesepakatan jika tanah tersebut terjual maka suami saksi akan memberikan Rp.5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah), tetapi saksi tidak mengetahui secara pasti bentuk kesepakatannya seperti apa;

Halaman 24 dari 160 Putusan Nomor 270/Pid.B/2023/PN Smg



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak tahu kalau rumah tersebut mau dibeli terdakwa dan saksi tidak tahu terdakwa diberi somasi atau tidak karena yang mengurus suami saksi, yang memberi kuasa kepada adiknya RUBIYANTO;
- Bahwa hubungan saksi dengan suami saksi (KIANTORO NAJUDJOJO) harmonis dan rukun;
- Bahwa pada saat saksi mengajukan gugatan Nomor 244/Pdt.G/2011/PN Smg, saksi tidak hadir di persidangan karena sudah diwakili pengacara saksi dan saksi tidak tahu suami saksi (KIANTORO NAJUDJOJO) dan AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA datang atau tidak;
- Bahwa Putusan Nomor: 244/Pdt.G/2011/PN. Smg tanggal 13 Desember 2011 yang amar putusannya:
  - 1) Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian;
  - 2) Menyatakan sah menurut hukum perkawinan Penggugat dan Tergugat sebagaimana tercatat dalam Ata Perkawinan tertanggal 25 Maret 1967 Nomor 116/1967 dan belum pernah cerai;
  - 3) Menyatakan menurut hukum bahwa tanah dan rumah yang terletak di Jalan Tumpang Nomor 5 Semarang yang telah bersertipikat HM Nomor 15 Desa Gajahmungkur, Kec.Semarang Selatan, Kota Semarang luas 2285 m2, sesuai sertipikat (tanda bukti hak) yang dikeluarkan oleh Kantor Pendaftaran dan Pengawasan Pendaftaran Tanah Kotamadya Semarang tertanggal 17 April 1973 tertulis semula KIANTORO NAJUDJOJO (Tergugat) adalah merupakan harta persatuan antara Penggugat dan Tergugat;
  - 4) Menyatakan menurut hukum bahwa Tergugat dan Para Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;
  - 5) Menyatakan Akta Kuasa Nomor 87 yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Hadi Wibisono, S.H., tanggal 18 Januari 1984 adalah tidak sah dan batal demi hukum;
  - 6) Menyatakan Akta Hibah Nomor 4 / S.B//1984 tanggal 18 Januari 1984 yang dibuat di hadapan Notaris / PPAT Hadi Wibisono, S.H., adalah tidak sah dan batal demi hukum;
  - 7) Menyatakan bahwa proses balik nama yang dilakukan oleh Tan/Joe Kok Men terhadap sertifikat obyek sengketa di Badan

Halaman 25 dari 160 Putusan Nomor 270/Pid.B/2023/PN Smg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pertanahan Nasional Kota Semarang, atas nama Tan/ Joe Kok Men adalah tidak sah dan batal demi hukum;

- 8) Menghukum Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk membatalkan dan mengembalikan sertifikat obyek sengketa ke nama pemilik asal yang sah yaitu Kiantoro Nadjujo (Tergugat) di Badan Pertanahan Nasional dengan seluruh biaya yang timbul ditanggung / dibayar oleh Tergugat dan Para Turut Tergugat secara tanggung renteng;

Kemudian AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA mengajukan Banding, dan saksi mengetahui putusannya menolak permohonan banding sebagaimana dalam Nomor 79/Pdt/2012/PT. Smg tanggal 16 April 2012, lalu AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA mengajukan Kasasi, yang telah diputus oleh Hakim Mahkamah Agung RI dengan putusannya Nomor 2454.K/PDT/2012 26 Juli 2013 dengan amar putusannya Menolak Permohonan Kasasi, selanjutnya saya mendapatkan relas Pemberitahuan Putusan Kasasi Nomor: 244/Pdt.G/2011/PN.Smg Jo Nomor 2454 K/Pdt.2012;

- Bahwa yang menerima relas pemberitahuan atas putusan Mahkamah Agung adalah suami saksi (KIANTORO NAJUDJOJO) di rumah pada tanggal 16 Juli 2014;
- Bahwa saksi dan suami saksi tidak tahu proses kepailitan yang diajukan terdakwa kepada AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA;
- Bahwa terdakwa saksi laporkan atas dugaan rekayasa pailit karena sertipikat harus kembali ke saksi atas dasar putusan Mahkamah Agung tetapi oleh AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA dijual kepada terdakwa dan dengan cara AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA dipailitkan oleh terdakwa, AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA tahu kalau sertipikat tersebut atas nama suami saya (KIANTORO NAJUDJOJO) dan harusnya AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA mengembalikan sertipikat tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu kalau sertipikat rumah tersebut dijaminkan ke Bank Mayapada oleh TAN/ JOE KOK MEN dan saksi juga tidak tahu diletakkan hak tanggungan di Bank Panin;
- Bahwa apakah suami saudari saksi (KIANTORO NAJUDJOJO) pernah cerita kepada saksi bahwa dia pernah meminjam uang kepada TAN/ JOE KOK MEN, saksi tidak tahu dan suami saksi tidak pernah cerita kalau pernah meminjam uang kepada TAN/ JOE KOK MEN;

Halaman 26 dari 160 Putusan Nomor 270/Pid.B/2023/PN Smg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang saksi lakukan ketika mengetahui putusan pailit, saksi mengajukan gugatan lain-lain, namun ketika mengetahui kalau sertipikat sudah atas nama orang lain baru saksi lapor polisi;
- Bahwa hasil putusan gugatan lain-lain tersebut, AMARNYA : mengadili dalam eksepsi menolak eksepsi tergugat 1, 5, 17, tergugat 6, tergugat 14, tergugat 15, tergugat 16, dan tergugat 18. Dalam pokok perkara menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya, menghukum penggugat untuk membayar biaya perkara;
- Bahwa kalau gugatan lain-lain dari RUBIYANTO ke AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA mungkin ada, saksi tidak tahu;
- Bahwa saksi tidak tahu pengkondisian untuk mengatur pailit tersebut antara terdakwa dengan AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA;
- Bahwa setelah suami saksi (KIANTORO NAJUDJOJO) meninggal dunia, surat kuasa kepada RUBIYANTO saksi cabut;
- Bahwa saksi tidak tahu pada saat kurator mengumumkan di koran sebanyak 2 (dua) kali perihal kepailitan tersebut;
- Bahwa saya tidak tahu pada saat AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA disidang, terdakwa dipanggil sebagai apa;
- Bahwa saksi tidak tahu dalam proses pemasalahan tersebut ada upaya damai dengan terdakwa karena yang mengurus anak mantu saksi (HANDOKO NUGROHO);
- Bahwa BOEDI TIRTAJOEWANA adalah sepupu suami saksi dan saksi tidak tahu perannya apa;
- Bahwa IMELDA adalah adik perempuan suami saksi dan ARIE suami dari IMELDA;
- Bahwa saksi tidak tahu keterangan IMELDA bahwa tanah tersebut adalah hak dari TAN/ JOE KOK MEN;
- Bahwa saksi tidak tahu kuasa yang diberikan dari KIANTORO NAJUDJOJO kepada ibunya (Ny. THELMA JULIANA);
- Bahwa saksi baru mengetahui jika TAN/ JOE KOK MEN memperoleh SHM Nomor 15/Gajahmungkur berdasarkan Hibah Ibu Ny. THELMA JULIANA sebagaimana Akta Hibah Nomor 4/S.B//1984 tanggal 18 Januari 1984 yang dibuat Notaris HADI WIBISONO, S.H;
- Bahwa TAN/ JOE KOK MEN sebelum menikah dengan AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA pernah menikah dengan MEMEY dan sudah bercerai dan mempunyai 3 (tiga) orang anak yaitu FIRENTY YUARTA, HENRI YUARTA dan IVONE TRIES YUARTA, sedangkan dengan

Halaman 27 dari 160 Putusan Nomor 270/Pid.B/2023/PN Smg



AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA memiliki 2 (dua) orang anak yaitu Jefri dan Farrel;

- Bahwa saksi tidak tahu mengapa terdakwa mempailitkan AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA;
- Bahwa rumah tersebut dilelang pada tahun 2014 atau 2015;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa harga jual rumah yang dilelang tersebut, setahu saksi dibeli oleh Sdr. YUSI TRI ARIYANTO, S.H. kemudian dipecah menjadi lima;
- Bahwa rumah itu sekarang kosong tidak ada yang menempati;
- Bahwa saksi tidak tahu ada kesepakatan antara Sdr. YUSI TRI ARIYANTO, S.H. dengan terdakwa;

Terhadap keterangan saksi tersebut, Terdakwa menyatakan keberatan atas semua keterangan saksi ;

**2. HANDOKO NUGROHO**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut

- Bahwa saksi pernah diperiksa oleh pihak kepolisian sehubungan dengan tindak pidana penggelapan, saat diperiksa saksi dalam keadaan bebas serta tanpa ada paksaan dan ancaman dan tanda tangan serta keterangan saksi dalam BAP tersebut adalah benar;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan terdakwa tetapi pernah bertemu dengan terdakwa pada saat gelar perkara di Polda Jawa Tengah;
- Bahwa saksi adalah menantu dari KWEE FOEH LAN yang melaporkan terdakwa atas penggelapan;
- Bahwa saksi mengetahui permasalahan mengenai tanah di Jl. Tumpang No.5 tersebut dijual oleh AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA setelah TAN/ JOE KOK MEN (suami AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA) meninggal dunia;
- Bahwa setahu saksi tanah di Jl. Tumpang No.5 tersebut kepunyaan ayah mertua saksi (KIANTORO NAJUDJOJO), bahwa saksi pernah diperlihatkan fotokopi sertifikat Jl. Tumpang No.5 tersebut atas nama ayah mertua saksi (KIANTORO NAJUDJOJO);
- Bahwa saksi diperlihatkan fotokopi sertifikat Jl. Tumpang No.5 tersebut pada saat bincang-bincang dengan ayah mertua saksi (KIANTORO NAJUDJOJO), kata ayah mertua saksi rumah itu dititipkan orang tuanya dan rumah itu sekarang mau dijual;
- Bahwa tanah tersebut akan dijual AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA kepada terdakwa;

Halaman 28 dari 160 Putusan Nomor 270/Pid.B/2023/PN Smg



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui tanah tersebut dijual AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA kepada terdakwa dari cerita ayah mertua saksi (KIANTORO NAJUDJOJO), ayah mertua saksi mengutus adiknya RUBIYANTO untuk mengurus perkara ini;
- Bahwa setelah mengetahui rumah tersebut dijual ayah mertua saksi (KIANTORO NAJUDJOJO) menyuruh ibu mertua saksi (KWE E FOEH LAN) untuk menggugat ayah mertua saksi dan ahli waris TAN/ JOE KOK MEN;
- Bahwa Mengenai perkara Nomor 244/Pdt.G/2011/PN Smg saksi hanya mendengar saja, sebab ayah mertua saksi (KIANTORO NAJUDJOJO) memberikan kuasa kepada adiknya (RUBIYANTO) untuk mengurus hal tersebut, hasil putusan dari gugatan perdata tersebut yang saya ketahui intinya adalah adalah surat kuasa dari KIANTORO NAJUDJOJO ke ibunya tidak sah dan batal demi hukum, bahwa kegiatan ibu Kiantoro menghibahkan kepada TAN/ JOE KOK MEN tidak sah dan batal demi hukum, membatalkan sertifikat atas nama TAN/ JOE KOK MEN dan kembali ke pemilik asalnya yaitu KIANTORO NAJUDJOJO, perkawinan KIANTORO NAJUDJOJO dan istri (KWE E FOEH LAN) sah menurut hukum dan belum cerai;
- Bahwa saksi tidak ikut dalam persidangan perkara Nomor 244/Pdt.G/2011/PN Smg tersebut, tapi setahu saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA mengajukan upaya hukum terhadap putusan gugatan Nomor 244 tersebut, saya diberitahu oleh ayah saksi KIANTORO NAJUDJOJO jika AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA dalam tingkat banding, mengajukan bukti berupa putusan Nomor 240, dan putusan ditingkat banding adalah menolak permohonan banding AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA, selanjutnya AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA mengajukan kasasi dan tetap ditolak dengan putusan menguatkan putusan Pengadilan Negeri, setahu saksi putusan gugatan perdata tersebut isinya sama dari tingkat Pengadilan Negeri hingga Tingkat Mahkamah Agung, yang menyatakan bahwa Akta Nomor 87 dan Akta Nomor 4 sudah dibatalkan dan proses balik nama dari KIANTORO NAJUDJOJO ke TAN/ JOE KOK MEN tidak sah dan batal demi hukum;
- Bahwa langkah hukum selanjutnya ibu mertua saya (KWE E FOEH LAN) mengajukan sita eksekusi ke pengadilan namun tidak bisa karena asset sudah pindah tangan kepada pemenang lelang yang bernama Sdr. YUSI

Halaman 29 dari 160 Putusan Nomor 270/Pid.B/2023/PN Smg



TRI ARIYANTO, S.H. dan berubah jadi SHM Nomor: 00990, kemudian dipecah lagi menjadi SHM Nomor: 00994 atas nama David Tanoko, SHM Nomor:00995 atas nama David Tanoko, SHM Nomor: 00996 atas nama Silvia dan Cintya, SHM Nomor: 00997 atas nama Deni Sutanto dan SHM Nomor: 00998 atas nama Wahono, rumah sudah hancur, kepada pemenang lelang yang bernama Sdr. YUSI TRI ARIYANTO, S.H. dan berubah jadi SHM Nomor: 00990, sebelumnya ada rumahnya di tanah tersebut, pada tahun 2015 ayah mertua saya (KIANTORO NAJUDJOJO) meninggal dunia dan berpesan untuk mendampingi ibu mertua saya (KWEE FOEH LAN) untuk mendapatkan haknya atas tanah tersebut kembali;

- Bahwa saksi mengetahui kalau sertifikat tanah tersebut sudah dipecah dari ayah mertua saya (KIANTORO NAJUDJOJO);
- Bahwa ibu mertua saksi (KWEE FOEH LAN) pernah mengajukan gugatan lain-lain tahun 2019 dengan AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA dan terdakwa sebagai Tergugat, saya yang mengurusnya, putusan gugatan lain-lain adalah proses kepalitan sah namun objek sengketa masih milik KIANTORO NAJUDJOJO dan KWEE FOEH LAN;
- Bahwa saksi menemani KWEE FOEH LAN ke Polda untuk melaporkan atas penggelapan sertifikat yang dilakukan oleh AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA, kemudian di proses, AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA menjadi tersangka dan disidangkan dan telah diputus hingga putusan Mahkamah Agung, namun sebelum AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA ditahan, AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA mengajukan Peninjauan Kembali terhadap Putusan Mahkamah Agung terkait kepemilikan SHM Nomor 15/Gajahmungkur dengan mengajukan Novum berupa Akta Hadiah yang berisi asal usul pemberian rumah dan tanah tersebut adalah dari paman KIANTORO NAJUDJOJO, Peninjauan Kembali AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA dalam perkara perdata tersebut telah diputus dengan Putusan ditolak;
- Bahwa peran terdakwa sehingga ibu mertua saksi (KWEE FOEH LAN) menggugatnya karena terdakwa membeli tanah tersebut sekitar tahun 2011;
- Bahwa saksi mengetahui proses kepalitan tersebut dari penyidik;
- Bahwa saksi pernah melihat dan membaca semua putusan terkait kepemilikan tanah dan rumah dengan SHM Nomor 15 Gajahmungkur, yang intinya menyatakan akta-akta perolehan kepada TAN/ JOE KOK

Halaman 30 dari 160 Putusan Nomor 270/Pid.B/2023/PN Smg



MEN batal demi hukum;

- Bahwa saksi pernah melakukan pengecekan ke Kantor Badan Pertanahan Nasional Semarang dan berdasarkan informasi dari BPN, SHM Nomor 15 Gajahmungkur, sekarang telah dipecah menjadi 5 (lima) SHM;
- Bahwa terdakwa atau AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA tidak pernah berkomunikasi dengan keluarga saksi, pada saat di kepolisian ditawarkan untuk Restoratif Justice, dari pihak kami jika ada niat baik dan terdakwa mengembalikan sertifikat, kami menerima atau membuka upaya damai;
- Bahwa eetahu saksi Putusan Perdata tingkat Kasasi tertanggal 26 Juli 2013 dan sampai saat ini keluarga tidak bisa menguasai objek tanah tersebut meskipun sudah ada putusan perdata;
- Bahwa saksi tidak melihat bagian depan sertifikat tersebut sudah dicoret dan saksi pernah melihat fotocopy sertifikat atas nama KIANTORO NAJUDJOJO;
- Bahwa saksi tidak tahu kalau SHM No.15 tersebut sudah beralih kepemilikan menjadi TAN/ JOE KOK MEN;
- Bahwa saksi membantu perihal tanah ibu mertua saksi (KWE E FOEH LAN) sejak ayah mertua saksi (KIANTORO NAJUDJOJO) meninggal dunia pada tahun 2015, sebelumnya yang mengurus om saksi (RUBIYANTO);
- Bahwa setelah menikah saksi tinggal di daerah Rejosari, Semarang dan tidak satu rumah dengan mertua saksi karena saksi punya rumah sendiri di Rejosari;
- Bahwa saksi menikah pada tahun 1989;
- Bahwa Mertua saksi pernah tinggal di daerah Pekojan dan itu sewa sendiri;
- Bahwa saksi pernah membaca putusan Nomor 240/Pdt.G/2011/PN Smg setelah ayah mertua saksi (KIANTORO NAJUDJOJO) meninggal dunia;
- Bahwa saksi tidak tahu secara langsung tentang pelunasan hutang AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA oleh terdakwa di Bank Mayapada;
- Bahwa setahu saksi sejak tahun 1989 hingga TAN/ JOE KOK MEN meninggal dunia tidak ada gugatan dengan objek sengketa tanah tersebut, yang ada setelah tanah tersebut dijual oleh isteri TAN/ JOE KOK MEN (AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA);

Halaman 31 dari 160 Putusan Nomor 270/Pid.B/2023/PN Smg



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi perkara Nomor 244/Pdt.G/2011/PN Smg didaftarkan di pengadilan pada tanggal 27 Juli 2011;
- Bahwa saksi tidak tahu dalam putusan perkara Nomor 244/Pdt.G/2011/PN Smg dijelaskan bahwa AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA pemilik tanah tersebut atau bukan;
- Bahwa sesuai amanat ayah mertua saksi (KIANTORO NAJUDJOJO) saksi mendampingi ibu mertua saksi (KWE E FOEH LAN) untuk melaporkan ke polisi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA dan terdakwa atas penggelapan tanah tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui mengenai putusan pailit;
- Bahwa saksi mendampingi ibu mertua saya (KWE E FOEH LAN) untuk melaporkan terdakwa ke polisi atas dasar penggelapan sertipikat tanah bukan rekayasa pailit;
- Bahwa saksi tidak tahu dalam proses pemeriksaan di kepolisian tersebut ditemukan fakta-fakta bahwa terdakwa dan AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA melakukan pengkondisian di pengadilan (hakim), kurator untuk rekayasa pailit atau tidak;
- Bahwa saksi mengetahui ibu mertua saya (KWE E FOEH LAN) mengajukan sita terhadap tanah tersebut di pengadilan cerita dari ayah mertua saksi (KIANTORO NAJUDJOJO) dan saksi tidak tahu adanya proses lelang dan tidak pernah melihat Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dari BPN kalau itu tanah sengketa dan saya tidak tahu putusan Nomor 240/Pdt.G/2011/PN Smg;
- Bahwa Restoratif Justice merupakan saran dari kepolisian sebagai program dari kepolisian, dari Restoratif Justice tersebut saya ingin aset (tanah) ibu mertua saksi (KWE E FOEH LAN) kembali dan kerugian saksi kembali sekitar 40 milyar karena rumah sudah dirobohkan, kemudian setahun kemudian setelah tawar menawar kami menurunkan kerugian menjadi 20 milyar tapi sampai sekarang tidak terlaksana;
- Bahwa saksi tidak meminta aset dan kerugian yang saksi sebutkan tersebut ke AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA karena tanah tersebut sudah dibeli terdakwa dan dijual kembali oleh terdakwa;
- Bahwa Saksi tidak tahu RUBIYANTO melakukan perlawanan untuk membatalkan lelang;
- Bahwa mengapa ibu mertua saudara saksi (KWE E FOEH LAN) mengajukan sita pada tanggal 10 Desember 2014 sedangkan sudah ada pengumuman koran beberapa bulan sebelumnya untuk proses

Halaman 32 dari 160 Putusan Nomor 270/Pid.B/2023/PN Smg

### Disclaimer

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



lelang, karena Ibu mertua saksi baru terima relaas pemberitahuan pada bulan Juli 2014;

- Bahwa setahu saksi gugatan pailit diajukan setelah Putusan Mahkamah Agung dalam perkara perdata;
- Bahwa setahu saksi terhadap gugatan Rudyanto telah diputus dalam putusan Nomor 240 yang isinya gugatan ditolak;
- Bahwa saksi tidak tahu kenapa AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA menjual tanah tersebut;
- Bahwa setahu saksi tanah tersebut dilelang kemudian dibeli oleh Sdr. YUSI TRI ARIYANTO, S.H. dengan harga tidak wajar, karena hanya 8 milyar, sedangkan harganya seharusnya dua kali lipat;
- Bahwa saksi tidak tahu harga NJOP tanah tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu Sdr. YUSI TRI ARIYANTO, S.H. membeli tanah tersebut dengan cara resmi atau di bawah tangan;
- Bahwa saksi tidak tahu ada kesepakatan antara Sdr. YUSI TRI ARIYANTO, S.H. dengan terdakwa atau tidak;
- Bahwa setahu saksi tanah itu sekarang sudah dijual dan beralih ke lima orang;
- Bahwa saksi tahu tanah tersebut sudah dijual dan beralih kepemilikan dari penyidik;
- Bahwa saksi tidak tahu putusan pailit AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA;
- Bahwa saksi mengetahui dari penyidik jika terdakwa dan Wahono mencari pemenang lelang dan diberikan imbalan sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);
- Bahwa setahu saksi Ibu mertua saya (KWEE FOEH LAN) mengajukan gugatan lain-lain atas dasar putusan pailit, tapi saksi tidak tahu dan tidak membacanya;

Terhadap keterangan saksi tersebut, Terdakwa menyatakan keberatan atas semua keterangan saksi ;

**3. IKA HANDAYANI, S.H.**, dibawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut

- Bahwa saksi pernah diperiksa oleh pihak kepolisian sehubungan dengan tindak pidana penggelapan, saat diperiksa saksi dalam keadaan bebas serta tanpa ada paksaan dan ancaman dan tanda tangan serta keterangan saksi dalam BAP tersebut adalah benar;
- Bahwa saksi bekerja di Bank Mayapada dengan jabatan sebagai legal



untuk urusan kredit sejak tanggal 15 April 1996 hingga sekarang;

- Bahwa saksi kenal dan bertemu dengan terdakwa pada saat pelunasan kredit sebesar Rp3.000.000.000 (tiga milyar rupiah), terdakwa saat itu ingin membeli tanah yang dijaminan oleh debitur Bank Mayapada;
- Bahwa Debitur Bank Mayapada yang tanahnya ingin dibeli oleh terdakwa bernama TAN (JOE), ENDHI YUARTA (TAN/ JOE KOK MEN);
- Bahwa TAN/ JOE KOK MEN meninggal dunia pada tahun 2010 sehingga kreditnya macet/tidak terbayar, lalu kami melakukan aanmaning di pengadilan, kemudian isteri dari TAN/ JOE KOK MEN (AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA) tersebut memberitahu bahwa akan melunasi kreditnya di bank, selanjutnya AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA bersama dengan terdakwa datang ke Bank Mayapada;
- Bahwa AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA bersama dengan terdakwa datang ke Bank Mayapada sekitar tahun 2011, tepatnya saya tidak ingat;
- Bahwa maksud terdakwa dan AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA datang ke Bank Mayapada untuk melakukan transaksi jual beli dengan cara terdakwa melunasi kredit atas nama TAN/ JOE KOK MEN/ AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA dan terdakwa mendapatkan sertifikat yang dijaminan oleh TAN/ JOE KOK MEN/ AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA tersebut;
- Bahwa yang dibayarkan terdakwa untuk melunasi hutang TAN/ JOE KOK MEN/ AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA sejumlah Rp3.150.000.000,00 (tiga milyar seratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa yang diagunkan TAN/ JOE KOK MEN atas pengajuan kredit ke Bank Mayapada berupa SHM No.15 yang terletak di Jl.Tumpang Raya No.5;
- Bahwa SHM No.15 yang terletak di Jl.Tumpang Raya No.5 atas nama TAN/ JOE KOK MEN;
- Bahwa setelah pelunasan kredit, SHM No.15 tersebut diserahkan oleh pihak bank kepada AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA dan anak-anaknya;
- Bahwa pada saat pelunasan kredit di Bank Mayapada, terdakwa dan AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA tidak berada dalam satu ruangan;
- Bahwa terdakwa dan AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA melakukan transaksi jual beli di bank, tetapi pihak bank tidak mengetahui dan tidak



terlibat;

- Bahwa TAN/ JOE KOK MEN mengajukan kredit di Bank Mayapada sejak tahun 2008 dan selama ini angsurannya berjalan lancar;
- Bahwa pada saat TAN/ JOE KOK MEN mengajukan kredit di Bank Mayapada dengan jaminan SHM No.15, pihak Bank Mayapada sudah mengecek ke BPN dan hasilnya clear;
- Bahwa ada tanda terima saat pihak bank menyerahkan sertipikat tersebut ke AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA setelah pelunasan kreditnya;
- Bahwa setiap debitur yang melunasi kreditnya, pihak Bank Mayapada akan memberikan Roya;
- Bahwa selama TAN/ JOE KOK MEN mengajukan kredit di Bank Mayapada hingga pelunasan kredit tidak ada orang yang bernama KWEE FOEH LAN atau pihak lain yang mengajukan keberatan;
- Bahwa setahu saksi maksud TAN/ JOE KOK MEN mengajukan kredit di Bank Mayapada untuk modal kerja;
- Bahwa pada saat TAN/ JOE KOK MEN meminjam di Bank Mayapada sudah melakukan pemeriksaan legalitas (secara notarial) terhadap jaminan itu;
- Bahwa selama TAN/ JOE KOK MEN mengajukan kredit di Bank Mayapada tidak ada pihak-pihak yang mensomasi, mengajukan gugatan ataupun laporan kepolisian;
- Bahwa saksi tidak tahu sejak kapan SHM No.15 atas nama TAN/ JOE KOK MEN;
- Bahwa setelah mengetahui TAN/ JOE KOK MEN meninggal dunia tahun 2010 dan kreditnya macet, Bank Mayapada memberi surat peringatan kepada ahli warisnya (AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA)
- Bahwa Bank Mayapada tidak pernah memberikan surat peringatan kepada Kiantoro Najudjojo ataupun KWEE FOEH LAN;
- Bahwa Rreaksi dari AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA ketika mendapatkan surat peringatan dari Bank Mayapada diam saja tidak ada reaksi, kemudian Bank Mayapada melanjutkan dengan somasi namun tetap tidak ada reaksi sehingga Bank Mayapada melanjutkan ke aanmaning di pengadilan;
- Bahwa saksi tidak ingat pada saat aanmaning di pengadilan, AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA datang atau tidak, seingat saksi diwakili pengacaranya dan pada saat itu tidak ada pihak lain yang datang;

Halaman 35 dari 160 Putusan Nomor 270/Pid.B/2023/PN Smg



- Bahwa setelah aanmaning tidak ada realisasi dari AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA untuk pelunasan kreditnya yang macet di Bank Mayapada, lalu Bank Mayapada melanjutkan dengan permohonan sita eksekusi, namun belum jadi dilakukan karena AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA datang ke Bank Mayapada untuk melunasi kreditnya dengan cara ada pembeli yang mau membeli tanahnya tersebut;
- Bahwa cara terdakwa membayar atau melunasi kredit dari AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA tersebut dengan cara terdakwa membuka rekening di Bank Mayapada;
- Bahwa tidak ada sengketa dari pihak lain hingga tanggal 26 Mei 2011 ataupun hingga terdakwa membayar atau melunasi kredit AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA tersebut;
- Bahwa proses pelunasan selesai, Bank Mayapada menyerahkan sertipikat dan surat roya;
- Bahwa saksi tidak tahu perkara Nomor 244/Pdt.G/2011/PN Smg;
- Bahwa yang hadir pada saat TAN/ JOE KOK MEN akad kredit di Bank Mayapada yaitu debitur (TAN/ JOE KOK MEN), isteri debitur (AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA), saksi dan orang bagian marketing dan tidak ada pihak lain;
- Bahwa saksi tidak tahu yang dibuat terdakwa dengan AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA, jual beli atau pengikatan jual beli;
- Bahwa setelah dilunasi sertipikat tersebut diberikan AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA dan anak-anaknya serta ada tanda terimanya;

Terhadap keterangan saksi tersebut, Terdakwa menyatakan tidak keberatan ;

**4. SYAIFUL HASAN, S.E., Ak,** dibawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi pernah diperiksa oleh pihak kepolisian sehubungan dengan tindak pidana penggelapan, saat diperiksa saksi dalam keadaan bebas serta tanpa ada paksaan dan ancaman dan tanda tangan serta keterangan saksi dalam BAP tersebut adalah benar;
- Bahwa saksi sebagai Kurator ;
- Bahwa saksi pernah melaksanakan lelang boedel pailit atas nama AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA berdasarkan putusan pailit pada tanggal 9 Desember 2013,
- Bahwa saksi sebagai kurator pengganti karena kurator yang sebelumnya (Sdr.HORAS PANJAITAN) sakit;

Halaman 36 dari 160 Putusan Nomor 270/Pid.B/2023/PN Smg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa selama proses kepailitan, baik lelang sampai pengumuman tersebut berjalan normal, tidak ada pihak-pihak yang berkeberatan;
- Bahwa yang mengajukan permohonan pailit atas AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA adalah terdakwa;
- Bahwa yang menyusun harta boedel pailit AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA adalah saksi ;
- Bahwa seingat saksi harta boedel pailit AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA yaitu SHM No.15 dan ruko di Jalan Kelud;
- Bahwa Aada 3 (tiga) kreditur dalam proses kepailitan AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA yaitu terdakwa, STEPHANI RAHARDJA dan Pemkot (BPKD);
- Bahwa pemenang lelang atas tanah tersebut yaitu Sdr. YUSI TRI ARIYANTO, S.H.;
- Bahwa berdasarkan nilai appraisal nilainya sebesar 8 milyar lebih;
- Bahwa yang menyerahkan boedel pailit berupa SHM No.15 tersebut adalah terdakwa;
- Bahwa AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA mengakui bahwa SHM No.15 tersebut merupakan salah satu bagian dari boedel pailit;
- Bahwa saksi tidak tahu dan tidak melihat adanya putusan perdata terkait objek sengketa SHM No.15 tersebut selama proses kepailitan;
- Bahwa SHM No.15 atas nama TAN/ JOE KOK MEN yang merupakan suami dari AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA;
- Bahwa putusan terhadap permohonan pailit tersebut menyatakan AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA pailit dengan segala akibat hukumnya, lalu saksi membuat daftar aset-aset dari AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA dan membuat rapat verifikasi atas hutang-hutang AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA;
- Bahwa Rapat verifikasi atas hutang-hutang AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA diadakan di kantor Pengadilan Niaga Semarang;
- Bahwa berdasarkan daftar hadir rapat verifikasi atas hutang-hutang AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA yang hadir yaitu debitur dan kreditur;
- Bahwa nilai yang diajukan terdakwa saat rapat verifikasi tersebut sejumlah 5 milyar dengan disertai bukti hutang dan hitungan bunga;
- Bahwa berdasarkan daftar hadir, STEPHANI RAHARDJA hadir pada saat rapat verifikasi tersebut;
- Bahwa ada surat keterangan ahli waris sebagai bukti yang menyatakan

Halaman 37 dari 160 Putusan Nomor 270/Pid.B/2023/PN Smg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA sebagai ahli waris dari TAN/ JOE KOK MEN pemilik SHM No.15;

- Bahwa yang menjadi harta boedel pailit adalah seluruh harta dari orang yang dipailitkan;
- Bahwa KPKNL Semarang telah menyerahkan hasil pelelangan kepada saksi selaku Kurator, berdasarkan Risalah Lelang Nomor: 590/2014 tanggal 22 Mei 2014;
- Bahwa nominal harta boedel pailit tersebut sejumlah 8 milyar lebih, yang didapatkan para kreditur dari harta boedel pailit tersebut yaitu terdakwa mendapat 5 milyar, STEPHANI RAHARDJA 2 milyar, sisanya dikembalikan ke AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA;
- Bahwa akibat hukum AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA setelah dinyatakan pailit maka seluruh hartanya disita dan tugas saksi untuk mencari aset-aset dari AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA yang masuk dalam boedel pailit;
- Bahwa proses verifikasi tersebut diawali dengan saya buat daftar aset yang sementara diakui kemudian saya mendiskusikan dengan hakim pengawas dan disusun daftar aset yang diakui yaitu sertifikat di Jl.Tumpang No.5 serta ruko di Jl.Kelud;
- Bahwa pada saat rapat verifikasi atau pencocokan utang, ada undangan untuk debitur dan kreditur dan juga diumumkan di surat kabar;
- Bahwa yang memimpin rapat verifikasi atau pencocokan utang tersebut adalah Hakim Pengawas yaitu Ibu Siti Zamzanah, S.H., M.H., dihadiri debitur, kreditur dan saya selaku kurator;
- Bahwa pada saat rapat verifikasi atau pencocokan utang tersebut, AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA diwakili pengacaranya;
- Bahwa setelah aset-aset boedel pailit tersebut diakui maka dilakukan appraisal dengan mengundang 3 (tiga) orang appraisal yang diajukan ke Hakim Pengawas, kemudian Hakim Pengawas menunjuk salah satu appraisal untuk disumpah;
- Di surat kabar Tribun Jateng dan Media Indonesia pengumuman lelang terhadap boedel pailit tersebut diumumkan;
- Bahwa pengumuman untuk lelang tersebut diumumkan di surat kabar sebanyak satu kali dan pengumuman di pengadilan sebanyak satu kali;
- Bahwa setelah lelang tersebut diumumkan di surat kabar jika tidak ada pihak-pihak yang keberatan lalu diajukan ke kantor lelang dengan surat permohonan tanggal 24 Maret 2014 dengan sebelumnya meminta

Halaman 38 dari 160 Putusan Nomor 270/Pid.B/2023/PN Smg

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penetapan dari hakim untuk pelaksanaan lelang;

- Bahwa dokumen yang dilampirkan untuk pengajuan lelang ke kantor lelang yaitu putusan pailit, penetapan pengangkatan kurator, fotokopi sertipikat, dll;
- Bahwa proses lelang tersebut dilaksanakan pada tanggal 30 April 2014 berdasarkan Risalah Lelang Nomor 590/2014;
- Bahwa berdasarkan undang-undang ada kewajiban bagi kurator untuk melampirkan surat pernyataan yang menyatakan bahwa kurator bertanggung jawab apabila ada tuntutan dari pihak lain atas kepailitan tersebut;
- Bahwa harga yang disepakati atas lelang SHM tersebut sejumlah Rp8.750.000.000 (delapan milyar tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) yang merupakan harga yang wajar dan tidak menyalahi aturan;
- Bahwa semua orang dapat mengikuti lelang tersebut asal sesuai dengan syarat dan ketentuan yang berlaku;
- Bahwa pemenang lelang tersebut Sdr. YUSI TRI ARIYANTO, S.H;
- Bahwa Hakim Pengawas memantau tugas saksi hingga pemberesan atau proses pailit selesai dan diumumkan di Lembaran Negara;
- Bahwa selama proses kepailitan tidak ada pihak-pihak yang keberatan atau komplain;
- Bahwa setelah proses kepailitan ada gugatan lain-lain terkait kepailitan tersebut yang diajukan oleh KWEE FOEH LAN;
- Bahwa saksi tidak ingat kapan KWEE FOEH LAN mengajukan gugatan lain-lain;
- Bahwa tidak ada putusan gugatan yang menyatakan bahwa proses lelang tersebut tidak sah;
- Bahwa sesuai undang-undang hak seorang kreditur bila ia mempailitkan debitur yang tidak bisa membayar hutangnya;
- Bahwa bila debitur tidak menyerahkan aset-aset boedel pailit maka bisa dipidana;
- Bahwa dalam proses kepailitan saksi tidak pernah melakukan rapat untuk menseting kepailitan tersebut;
- Bahwa semua proses kepailitan tersebut dari awal sampai akhir sudah sesuai dengan undang-undang
- Bahwa selama proses kepailitan terdakwa dan AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA tidak pernah mengatakan kepada saksi bahwa objek SHM No.15 tersebut masih terkait dengan adanya gugatan atau

Halaman 39 dari 160 Putusan Nomor 270/Pid.B/2023/PN Smg

#### Disclaimer

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



permasalahan;

Terhadap keterangan saksi tersebut, terdakwa menyatakan tidak keberatan ;

**5. AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA BT. ALM. HENDRO MULYONO**, dibawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi pernah diperiksa oleh pihak kepolisian sehubungan dengan tindak pidana penggelapan, saat diperiksa saksi dalam keadaan bebas serta tanpa ada paksaan dan ancaman dan tanda tangan serta keterangan saksi dalam BAP tersebut adalah benar;
- Bahwa saksi mengenal terdakwa perihal jual beli rumah di Jl. Tumpang No.5;
- Bahwa Sertipikat rumah di Jl. Tumpang tersebut atas nama suami saya (TAN/ JOE KOK MEN);
- Bahwa saksi menikah dengan suami saya (TAN/ JOE KOK MEN) pada tahun 1992, saksi isteri kedua suami saksi;
- Bahwa Pada tahun 2007 suami saya (TAN/ JOE KOK MEN) mengajukan pinjaman kredit ke Bank Mayapada, lalu tahun 2010 suami saya (TAN/ JOE KOK MEN) meninggal dunia, kemudian pihak Bank Mayapada menemui saksi untuk membahas perihal pinjaman suami saksi dan hari ke 40 saksi mendapat surat dari bank kalau rumah saya (di Jl.Tumpang No.5) tersebut akan dilelang, kemudian ada yang menelpon saksi yaitu terdakwa untuk membeli rumah saksi tersebut, tetapi saksi bilang kalau sertipikat rumah tersebut sebagai jaminan kredit di bank Mayapada dengan harga 8 milyar. Selanjutnya setelah proses kesepakatan akhirnya kami janji ke Bank Mayapada pada tanggal 26 Mei 2011, terdakwa membawa notaris, di bank terdakwa melunasi semua utang saksi (suami saksi);
- Bahwa pada tahun 2011 saksi, terdakwa, anak saksi (TAN JEFFRI WAN YUARTA BIN (ALM) TAN, JOE KOK MEN) bertemu di restoran dan saksi memperlihatkan fotokopi sertipikat Jl.Tumpang No.5 tersebut;
- Bahwa saksi tidak ingat pastinya saksi dan terdakwa bertemu di restoran, tetapi sekitar 2-3 minggu sebelum transaksi di bank, setelah terjadi pembicaraan akhirnya saksi dan terdakwa sepakat untuk menjual tanah dan rumah dengan SHM Nomor 15 Gajahmungkur dengan harga Rp8.000.000.000,00 (delapan miliar rupiah), namun terdakwa menyampaikan tidak sanggup jika membayar Rp8.000.000.000,00 (delapan miliar rupiah), kemudian saksi ditawari

Halaman 40 dari 160 Putusan Nomor 270/Pid.B/2023/PN Smg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa terdakwa akan membayar kredit yang di Bank Mayapada ditambah dengan 2 ruko dan saksi setuju dengan tawaran tersebut;

- Bahwa yang dilunasi terdakwa di Bank Mayapada atas pinjaman kredit saksi sejumlah Rp3.150.000.000,00 (tiga milyar seratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa setelah terdakwa membayar atau melunasi kredit saksi, sertifikat tersebut pada tanggal 26 Mei 2011 oleh Bank Mayapada diserahkan ke saksi kemudian dibawa notaris TANTY HERAWATI, S.H., M.H. yang notaris tersebut dibawa oleh terdakwa;
- Bahwa sebelum transaksi di bank ada pembayaran DP atau uang muka atas tanah tersebut sejumlah 50 juta yang dibayar tunai;
- Bahwa pada saat pembayaran DP atau uang muka tersebut belum dibuat perikatan jual beli, notaris masih mengecek kelengkapan syarat-syarat lagipula ada penetapan perwalian untuk dibawah umur yang belum dilengkapi;
- Bahwa mengapa dalam AJB tercatat nilai jual belinya senilai Rp4.500.000.000,00 (empat milyar lima ratus juta rupiah) bukan Rp8.000.000.000 (delapan milyar rupiah), sedangkan yang dibayarkan terdakwa ke Bank Mayapada senilai Rp3.150.000.000,00 (tiga milyar seratus lima puluh juta rupiah) karena Nilai Rp4.500.000.000,00 (empat milyar lima ratus juta rupiah) sesuai dengan NJOP, terdakwa membayarkan ke bank senilai Rp3.150.000.000,00 (tiga milyar seratus lima puluh juta rupiah) sisanya ditukar dengan ruko;
- Bahwa setahu saksi setelah suami saksi (TAN/ JOE KOK MEN) meninggal dunia tidak ada pembagian warisan, karena kalau sudah terjual baru dibagi-bagi;
- Bahwa selain saksi dan anak saksi ada anak suami saya (TAN/ JOE KOK MEN) dari isteri pertama berjumlah 3 (tiga) orang;
- Bahwa saksi pernah membicarakan perihal ingin menjual rumah tersebut kepada anak-anak suami saya (TAN/ JOE KOK MEN) dari isteri pertamanya, lalu ada yang memberikan kuasa bagi yang tidak dapat hadir;
- Bahwa saksi diberitahu oleh notaris bahwa tanah tersebut diblokir karena ada gugatan Nomor 240/Pdt.G/2011/PN Smg yang mengajukan kakak dari suami saksi (TAN/ JOE KOK MEN) yaitu Sdr.RUBIYANTO;
- Bahwa hubungan saksi dengan terdakwa menjadi tidak enak, terdakwa marah kepada saksi hingga terdakwa mensomasi saksi (dalam 3 hari

Halaman 41 dari 160 Putusan Nomor 270/Pid.B/2023/PN Smg

#### Disclaimer

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



kalau saksi tidak bisa menyelesaikan masalah tersebut atau tidak bisa mengembalikan uang terdakwa yang sudah terdakwa bayarkan di Bank Mayapada maka saksi akan dipailitkan oleh terdakwa);

- Bahwa saksi pernah digugat di pengadilan terkait perkara tanah tersebut, yang menggugat kakak ipar saya (KWE E FOEH LAN) sedangkan yang digugat saksi dan anak-anak saksi, suami dari KWE E FOEH LAN (KIANTORO NAJUDJOJO) karena memberikan hibah kepada ibunya dan ibunya menghibahkan lagi kepada suami saksi, dengan objek sengketa tanah tersebut;
- Bahwa setahu saksi tanah tersebut dulu diatasnamakan kakak ipar saksi (KIANTORO NAJUDJOJO) karena mertua saksi WNA, kemudian oleh kakak ipar saksi (KIANTORO NAJUDJOJO) tersebut diberikan kepada mamahnya (THELMA JULIANNA VAN GARLING (ALM)), kemudian oleh mamahnya dihibahkan kepada anaknya yaitu suami saksi (TAN/ JOE KOK MEN);
- Bahwa saksi tidak tahu persisnya kapan proses hibah tanah tersebut dari THELMA JULIANNA VAN GARLING (ALM) kepada TAN/ JOE KOK MEN, kira-kira tahun 1984 (sebelum saya menikah);
- Bahwa saksi tidak tahu proses perkara Nomor 244/Pdt.G/2011/PN Smg dan saksi juga tidak tahu putusannya;
- Bahwa suami saksi (TAN/ JOE KOK MEN) mempunyai hutang kepada ibunya STEPHANI RAHARDJA sejumlah Rp1.500.000.000,00 (satu milyar lima ratus juta rupiah);
- Bahwa tidak ada jaminan yang dijadikan agunan terhadap hutang suami saksi kepada ibunya STEPHANI RAHARDJA;
- Bahwa Kurator yang mengurus kepailitan saksi yaitu SYAIFUL HASAN, S.E., Ak;
- Bahwa pada saat saya dipailitkan, sertifikat berada di tangan terdakwa;
- Bahwa tindakan kurator setelah saksi dinyatakan pailit yaitu mengumpulkan aset-aset saksi, memberikan undangan untuk rapat-rapat;
- Bahwa untuk aset tanah di Jl.Tumpang No.5 atau SHM No.15, kurator mendapatkan informasi dari saksi;
- Bahwa saksi tidak menyampaikan ke kurator bahwa terkait tanah atau SHM No.15 tersebut ada gugatan atau sengketa karena saksi merasa itu hak suami saksi (TAN/ JOE KOK MEN) dan saksi berpegang pada gugatan 240 yang telah inkraht;

Halaman 42 dari 160 Putusan Nomor 270/Pid.B/2023/PN Smg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui kalau tanah tersebut dilelang dari koran;
- Bahwa uang hasil lelang tersebut diserahkan kepada kurator, saksi diberikan kurator sekitar 1 milyar;
- Bahwa saksi tidak tahu hasil lelang tersebut terdakwa mendapatkan berapa;
- Bahwa saksi tidak tahu setelah proses lelang terdakwa membalik nama sertipikat tersebut atau tidak karena setelah itu saksi tidak ada komunikasi dengan terdakwa;
- Bahwa putusan Nomor 240/Pdt.G/2011/PN Smg pernah saksi jadikan bukti, yang tahu pengacara saksi;
- Bahwa yang menjadi pemenang lelang atas tanah tersebut Sdr. YUSI TRI ARIYANTO, S.H dan saksi tahu pada saat persidangan saksi menjadi terdakwa;
- Bahwa saksi tidak tahu dimana sertipikat itu setelah lelang;
- Bahwa saksi pernah dipidana 2 (dua) tahun atas kasus terkait sertipikat atau tanah tersebut yang saksi sendiri saksi tidak tahu kesalahan apa yang saksi lakukan;
- Bahwa semasa kakak ipar saksi (KIANTORO NAJUDJOJO) suami dari KWEE FOEH LAN masih hidup saksi sering berkomunikasi, saksi sering ke rumahnya, saksi menanyakan perihal tanah tersebut kepada KIANTORO NAJUDJOJO dan katanya dijual saja tidak apa-apa karena itu sudah menjadi milik suami saksi (TAN/ JOE KOK MEN);
- Bahwa saksi pernah melihat asli SHM No.15 tersebut tetapi saksi tidak tahu atas nama siapa sebelum atas nama suami saksi (TAN/ JOE KOK MEN);
- Bahwa yang menyerahkan asli SHM No,15 tersebut ke kurator adalah terdakwa;
- Bahwa saat ini rumah lama tersebut tidak ada;
- Bahwa selain SHM No.15 tersebut, saksi juga menyerahkan tanah kosong (belum ada ruko) di daerah Jl.Sriwijaya kepada terdakwa tetapi tidak ada jaminan karena saksi percaya kepada terdakwa sebagai orang yang terpandang;
- Bahwa saksi tidak tahu mengenai akta hibah SHM No.15 tersebut dari THELMA JULIANNA VAN GARLING (ALM) kepada TAN/ JOE KOK MEN, saksi hanya tahu dari ceritanya papah;
- Bahwa saksi setelah menikah tahun 1992 tinggal di rumah Jl.Tumpang No.5;

Halaman 43 dari 160 Putusan Nomor 270/Pid.B/2023/PN Smg



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa hubungan saksi dengan TAN/ JOE KOK MEN dan saudara baik-baik saja;
- Bahwa selama saksi tinggal di rumah Jl.Tumpang No.5 tidak ada laporan kepolisian ataupun gugatan;
- Bahwa saksi meminta tolong kepada RUDIANTO, RUBIYANTO, IMELDA untuk dicarikan pembeli atas rumah tersebut;
- Bahwa saksi pernah bertemu dengan Kiantoro Najudjojo mengenai penjualan rumah tersebut di daerah Jl.Pasir Mas;
- Bahwa saksi pernah melakukan restrukturisasi terkait pinjaman saksi di bank;
- Bahwa terdakwa berkomunikasi dengan saya terkait keinginan terdakwa untuk membeli rumah tersebut lewat perantara (broker);
- Bahwa pihak Bank Mayapada mengetahui kalau ada pembeli yang ingin membeli SHM No.15 tersebut;
- Bahwa sepengetahuan saksi pada saat menikah SHM Nomor 15/Gajahmungkur atas nama Tan/Joe Kok Men milik suami saksi, saksi tidak mengetahui, bagaimana atau dari mana suami saksi memperoleh tanah dan bangunan dengan SHM Nomor 15/Gajahmungkur;
- Bahwa saksi mengetahui adanya blokir terhadap sertipikat tersebut terkait gugatan Nomor 240/Pdt.G/2011/PN Smg informasi dari pengacara saksi dan dari terdakwa;
- Bahwa tanggapan terdakwa terkait adanya blokir terhadap sertipikat tersebut marah;
- Bahwa terdakwa marah karena uang terdakwa sudah masuk ke Bank Mayapada untuk melunasi hutang saksi tetapi belum bisa terjadi jual beli karena adanya blokir terhadap sertipikat tersebut dan saksi tidak bisa mengembalikan uang terdakwa yang sudah masuk ke Bank Mayapada;
- Bahwa terdakwa pernah mensomasi saksi terkait uang tersebut yang tidak bisa saksi kembalikan;
- Bahwa yang saksi lakukan setelah adanya somasi dari terdakwa, saksi menelpon terdakwa, kemudian terdakwa memberikan perpanjangan waktu selama 3 (tiga) hari dan apabila dalam waktu 3 (tiga) hari saksi tidak dapat mengembalikan uang terdakwa maka saksi akan dipailitkan;
- Bahwa tindakan terdakwa untuk mempailitkan saksi tidak pernah ada setingan/skenario/kesepakatan terlebih dahulu;
- Bahwa saksi hadir bersama pengacara saksi selama proses kepailitan;
- Bahwa uang senilai Rp3.150.000.000,00 (tiga milyar seratus lima puluh

Halaman 44 dari 160 Putusan Nomor 270/Pid.B/2023/PN Smg



- juta rupiah) saksi akui sebagai hutang saksi kepada terdakwa;
- Putusan pailit tersebut bahwa saksi pailit;
  - Bahwa selama proses kepailitan tidak ada pihak-pihak yang keberatan, intervensi ataupun protes
  - Bahwa saksi lupa isi dari gugatan Nomor 240/Pdt.G/2011/PN Smg, yang jadi Penggugatnya RUDIYANTO dan saksi serta anak-anak saksi menjadi Tergugatnya;
  - Bahwa saksi tidak tahu isi putusan perkara Nomor 244/Pdt.G/2011/PN Smg;
  - Bahwa tidak ada pengkondisian atau rekayasa atas kepailitan saksi;
  - Bahwa setahu saksi, AGUSTINUS SANTOSO dijadikan terdakwa dalam perkara ini karena dituduh merekayasa pailit;
  - Bahwa terdakwa itu bukan mafia tanah dan tidak pernah dipidana;
  - Bahwa detelah adanya gugatan Nomor 240/Pdt.G/2011/PN Smg, saksi pernah ke rumah KIANTORO NAJUDJOJO tetapi tidak bertemu;
  - Bahwa saksi mengetahui adanya surat kuasa dari KIANTORO NAJUDJOJO kepada RUBIYANTO untuk mengurus perkara terkait tanah tersebut dari isteri HANDOKO NUGROHO kalau KIANTORO NAJUDJOJO menyuruh RUBIYANTO untuk mengajukan gugatan dan kalau berhasil atau rumah itu laku terjual akan diberi 5 milyar;
  - Bahwa setelah permohonan pailit ada gugatan lain-lain;
  - Bahwa saksi tidak tahu putusan gugatan lain-lain tersebut;
  - Bahwa pada saat saksi dilaporkan di kepolisian, terdakwa dipanggil sebagai saksi;
  - Bahwa saksi tidak melaporkan kepada kurator pada saat proses pailit terkait adanya gugatan dimana tanah atau SHM No.15 tersebut menjadi objek sengketa itu sikap saksi sendiri karena keserakahan dari saudara-saudara ipar saksi;
  - Bahwa kehadiran saksi saat rapat-rapat kreditur atau saat proses kepailitan tidak merupakan setingan atau sebelumnya tidak dibriefng oleh terdakwa untuk hadir;
  - Bahwa dalam perkara Nomor 240/Pdt.G/2011/PN Smg dan Nomor 244/Pdt.G/2011/PN Smg terdakwa tidak menjadi salah satu pihaknya;
  - Bahwa saksi dengan terdakwa tidak langsung membuat AJB tapi PPJB dahulu karena PPJB itu untuk pengikatan DP/uang muka terdakwa dan masih ada satu anak saksi yang belum hadir yaitu FIRENTY YUARTA;
  - Bahwa saksi tidak tahu terdakwa sudah atau belum permasalahan tanah

Halaman 45 dari 160 Putusan Nomor 270/Pid.B/2023/PN Smg



tersebut saat terdakwa ingin membelinya;

- Bahwa anak saksi yang lain menyetujui kalau saksi ingin menjual rumah tersebut, seperti anak saksi yang berada di Amerika (IVONE TRIES YUARTA) memberikan kuasanya kepada anak saksi yang bernama HENRI YUARTA;
- Bahwa Nilai DP/uang muka yang terdakwa berikan kepada saksi sejumlah 50 juta dan sudah saksi gunakan untuk mengurus penetapan perwalian anak saksi yang dibawah umur dan saksi gunakan sebagai bukti dalam pailit yang diajukan terdakwa;
- Bahwa terdakwa sering meminta uangnya kembali yang telah terdakwa bayarkan ke Bank Mayapada kepada saksi;
- Bahwa selain dengan Bank Mayapada, saksi mempunyai hutang dengan ibunya STEPHANI RAHARDJA;
- Bahwa saksi tidak memberitahu kepada kurator bahwa tanah SHM tersebut bermasalah karena saksi berpegangan kepada putusan Nomor 240/Pdt.G/2011/PN Smg kalau suami saksi pemilik yang sah atas tanah tersebut;
- Bahwa saksi mendapat 1,3 milyar atas hasil lelang tanah tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa pemenang lelang tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu ada kesepakatan atau tidak antara terdakwa dengan Sdr. YUSI TRI ARIYANTO, S.H;
- Bahwa saksi tidak tahu atas nama siapa SHM No.15 itu sekarang, tetapi setahu saksi dipecah menjadi 5 sertipikat;
- Bahwa saksi pernah mengajukan permohonan perwalian bagi anak saksi yang belum dewasa di Pengadilan Negeri;
- Bahwa saksi tidak ingat penetapan pengadilan saksi gunakan sebagai alat bukti untuk proses kepailitan di Pengadilan Niaga atau tidak karena yang mengurus pengacara saksi;
- Bahwa saksi tidak ingat pada saat akan perikatan jual beli dengan terdakwa sudah ada penetapan pengadilan atau belum;
- Bahwa saksi tidak ingat pastinya permohonan perwalian tersebut saksi ajukan ke pengadilan, tetapi tahunnya sekitar tahun 2011;
- Bahwa ketika mengetahui kalau SHM tersebut diblokir sehingga terdakwa tidak bisa untuk balik nama, saksi mendatangi KIANTORO NAJUDJOJO dan dijawab bahwa nanti blokirnya akan hilang sendiri;
- Bahwa saksi pernah bertanya kepada KIANTORO NAJUDJOJO darimana tanah SHM No.15 tersebut suami saksi dapatkan dan dijawab

Halaman 46 dari 160 Putusan Nomor 270/Pid.B/2023/PN Smg



didapat dari papahnya (ayah suami saksi dan Kiantoro Najudjojo);

- Bahwa setelah PPJB dengan terdakwa, saksi masih tinggal di rumah Jl. Tumpang No.5 tersebut setelah 40 hari meninggalnya suami saksi;
- Bahwa setelah saksi meninggalkan rumah tersebut sekarang masih ada bangunannya;
- Bahwa terhadap Ruko di Jalan Sriwijaya, terdakwa tidak memberikan jaminan kepada saksi, karena saksi percaya terdakwa merupakan orang terpandang di Semarang, saksi cuma diberi denah;
- Bahwa suami saksi (TAN/ JOE KOK MEN) tidak pernah menceritakan kepada saksi asal usul tanah tersebut;
- Bahwa selama proses kepalitan saksi tidak pernah memberitahukan Kiantoro Najudjojo ataupun keluarga Kwee Foeh Lan;

Terhadap keterangan saksi tersebut, Terdakwa menyatakan ada yang tidak benar, bahwa saudara saksi mengetahui gugatan Nomor 240/Pdt.G/2011/PN Smg tersebut;

**6. STEPHANI RAHARDJA**, dibawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi pernah diperiksa oleh pihak kepolisian sehubungan dengan tindak pidana penggelapan, saat diperiksa saksi dalam keadaan bebas serta tanpa ada paksaan dan ancaman dan tanda tangan serta keterangan saksi dalam BAP tersebut adalah benar;
- Bahwa saksi tidak ingat pernah bertemu dengan terdakwa;
- Bahwa saksi pernah mengikuti proses kepailitan sebagai kreditur terhadap AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA, ibu saksi pernah meminjamkan uang kepada AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA dan pakai atas nama saksi;
- Bahwa setahu saksi jumlah yang dipinjam AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA kepada ibu saya sebesar 1, 5 milyar;
- Bahwa saksi tidak ingat kapan AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA meminjam uang kepada ibu saksi;
- Bahwa saksi pernah mengantar ibu saksi ke Pengadilan Niaga Semarang untuk proses kepailitan;
- Bahwa saksi tidak tahu ibu saksi mengenal terdakwa atau tidak;
- Bahwa saksi lupa pernah bertemu dengan SYAIFUL HASAN, S.E., Ak atau tidak;
- Bahwa saksi tidak mengetahui proses kepailitan di Pengadilan Niaga;



- Bahwa Ibu saksi bekerja sebagai jual beli property;
- Bahwa pada saat saksi mengantar ibu saksi ke Pengadilan Niaga Semarang untuk proses kepailitan saksi membawa bukti-bukti hutang AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA dan terdakwa tidak pernah menyuruh saksi atau ibu saksi untuk diam saja dan tinggal tanda tangan saja;
- Bahwa saksi tidak tahu hubungan ibu saksi dengan AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA;
- Bahwa sebelumnya ibu saksi mau membeli tanah di Jl. Tumpang tersebut tetapi tidak jadi;
- Bahwa Ibu saksi pernah memberikan uang muka kepada AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA sebagai tanda jadi pembelian tanah tersebut tetapi saksi lupa berapa;
- Bahwa Saya tidak ingat uang senilai 2 milyar sebagai uang utang piutang antara ibu saksi dengan AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA dan apa jaminannya;
- Bahwa saksi pernah menerima cek di Pengadilan Negeri Semarang dari kurator sebesar sebesar Rp2.010.000.000 (dua miliar sepuluh juta rupiah) dan saksi serahkan kepada ibu saksi dan pada saat menerima uang dari kurator saksi menandatangani Berita Acara Pembagian Harta Pailit AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA tanggal 28 Mei 2014;
- Bahwa saksi tahu kalau AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA dipailitkan dari ibu saksi;

Terhadap keterangan saksi tersebut, Terdakwa menyatakan tidak mengetahui atas keterangan saksi ;

**7. YUSI TRI ARIYANTO, S.H.,** dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi pernah diperiksa oleh pihak kepolisian sehubungan dengan tindak pidana penggelapan, saat diperiksa saksi dalam keadaan bebas serta tanpa ada paksaan dan ancaman dan tanda tangan serta keterangan saksi dalam BAP tersebut adalah benar ;
- Bahwa saksi kenal terdakwa dikenalkan Sdr. WAHONO TJITRO WIDAGDO dan H. MOCHAMAD CHOLIL BIN ALM.SUDARMO (bapak saksi);
- Bahwa saksi mengikuti proses lelang tersebut karena saksi disuruh ikut lelang bapak saksi tahun 2014, sertifikat nomor berapa saksi lupa;
- Bahwa setahu saksi tanah yang terletak di Jl.Tumpang tersebut dilelang



karena pailit;

- Bahwa saksi tidak mengetahui proses kepailitan tersebut;
- Bahwa saksi tidak ingat sebelum proses lelang saksi pernah bertemu dengan terdakwa kapan, seingat saksi cuma mengantar bapak saksi bertemu dengan terdakwa dan saksi dikenalkan, nama saksi hanya dipakai saja oleh bapak saksi untuk keperluan lelang;
- Bahwa setahu saksi ada kesepakatan antara Sdr. WAHONO TJITRO WIDAGDO dan H. MOCHAMAD CHOLIL BIN ALM.SUDARMO (bapak saksi) dengan terdakwa, tapi kesepakatan apa saksi lupa namun saksi pernah tanda tangan di notaris;
- Bahwa saksi tidak tahu perihal akta No.65 tentang surat pernyataan dan akta no.66 tentang kuasa menjual yang diberikan kepada terdakwa untuk menjual tanah tersebut, namun setelah itu saksi tanda tangan lagi akta pembatalan setelah lelang pada tanggal 20 Mei 2014 atas perintah Sdr. WAHONO TJITRO WIDAGDO;
- Bahwa Proses lelang yang saksi ikuti pertama laporan ke KPKNL Semarang lalu KPKNL membuka lelang tersebut dan dibacakan syarat dan ketentuan lelang;
- Bahwa saksi tidak ingat kapan lelang tersebut dilaksanakan, namun menurut Risalah Lelang diadakan tanggal 30 April 2014;
- Bahwa saksi saja peserta lelang tersebut;
- Bahwa saksi tidak ingat berapa nilai limit yang ditetapkan oleh penjual lelang dan penawaran lelang yang saksi ajukan;
- Bahwa pada saat lelang terdakwa tidak hadir, yang hadir hanya saksi saja dan bapak saksi (H. MOCHAMAD CHOLIL BIN ALM.SUDARMO);
- Bahwa setelah lelang selesai saksi tanda tangan dan menunggu risalah lelang;
- Bahwa saksi tidak ingat risalah lelang tersebut;
- Bahwa Lelang tersebut diikuti saksi dan bukan bapak saksi karena ibu saksi keberatan kalau bapak ikut lelang karena ibu meminta bapak untuk istirahat dan tidak ikut urusan seperti ini, sehingga bapak salai meminta saksi untuk mengikuti lelang tersebut;
- Bahwa pekerjaan bapak saya (H. MOCHAMAD CHOLIL BIN ALM.SUDARMO) adalah pensiunan BRI dan kadang dimintai tolong untuk mengurus perijinan;
- Bahwa setelah proses lelang tersebut, pelunasan pembayaran barang lelang tersebut kurang dari 1 (satu) bulan;

Halaman 49 dari 160 Putusan Nomor 270/Pid.B/2023/PN Smg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa uang untuk membayar lelang tersebut dari Sdr. WAHONO TJITRO WIDAGDO;
- Bahwa Sertipikat tanah tersebut diserahkan bersamaan dengan risalah lelang;
- Bahwa Sertipikat tanah dari proses lelang tersebut atas nama TAN/JOE KOK MEN;
- Bahwa setelah sertipikat tanah tersebut diserahkan kepada saksi lalu sertipikat tersebut dibawa bapak saksi (H. MOCHAMAD CHOLIL BIN ALM.SUDARMO);
- Bahwa berdasarkan Risalah Lelang Nomor: 590/2014 tanggal 22 Mei 2014, kemudian saksi melakukan perubahan kepemilikan tanah tersebut, yang semula atas nama TAN/JOE KOK MEN menjadi atas nama saksi sehingga SHM Nomor: 15/Gajahmungkur semula atas nama TAN/JOE KOK MEN berubah menjadi SHM Nomor: 00990/Petompon atas nama saksi
- Bahwa setelah sertipikat tersebut dibalik nama menjadi nama saksi kemudian sertipikat tersebut dipecah menjadi lima yaitu SHM Nomor: 00994, SHM Nomor: 00995, SHM Nomor: 00996, SHM Nomor: 00997 dan SHM Nomor: 00998 atas permintaan Sdr. WAHONO TJITRO WIDAGDO dan terdakwa
- Bahwa Sertipikat dipecah menjadi lima sertipikat karena sudah dijual ke orang lain;
- Bahwa Sertipikat tersebut atas nama siapa David Tanoko, Tan Denny Santoso, anaknya Sdr. WAHONO TJITRO WIDAGDO dan anaknya terdakwa dan Sdr. WAHONO TJITRO WIDAGDO sendiri;
- Bahwa saksi tidak tahu kapan terjadinya Perjanjian jual beli tersebut karena saksi hanya dipakai nama dan diminta untuk tanda tangan saja;
- Bahwa yang menerima uang pembayaran atas penjualan tanah tersebut adalah Sdr. WAHONO TJITRO WIDAGDO, saksi tidak menerima uangnya;
- Bahwa setahu saksi yang menerima uang sejumlah 50 juta dari Sdr. WAHONO TJITRO WIDAGDO adalah bapak saksi (H. MOCHAMAD CHOLIL BIN ALM.SUDARMO);
- Bahwa terkait dengan tanah di Jl. Tumpang No. 5 tersebut pernah ada gugatan dan saksi dipanggil sidang setelah lelang, gugatan apa siapa dan hasilnya bagaimana saksi tidak ingat;
- Bahwa pernah ada permohonan sita eksekusi terhadap tanah tersebut

Halaman 50 dari 160 Putusan Nomor 270/Pid.B/2023/PN Smg



tetapi tidak dapat dilaksanakan karena tanah tersebut dijadikan jaminan di bank dan saksi tidak tahu siapa yang mengajukan pinjaman;

- Bahwa saksi tahu kalau Sdr. WAHONO TJITRO WIDAGDO sudah meninggal dunia;
- Bahwa Kredit yang atas nama saksi di BPR terdakwa yang mengajukan atas kuasa dari saksi atas permintaan Sdr. WAHONO TJITRO WIDAGDO;
- Bahwa saksi mengetahui lokasi tanah dari yang saksi beli tersebut karena dekat dengan mertua saksi ;
- Bahwa saksi dengan bapak saksi melihat lokasi tanah tersebut bagian depan tidak ada bangunan;
- Bahwa saksi mengikuti lelang tersebut sesudah proses pailit selesai ;
- Bahwa Saksi tidak tahu ada pertemuan-pertemuan sebelum proses pailit terjadi;
- Bahwa sebelum proses lelang tidak ada pertemuan antara saksi dengan terdakwa untuk mengatur skenario agar saksi sebagai pemenang lelang;
- Bahwa saksi baru sekali mengikuti lelang;
- Bahwa saksi tidak ingat perihal akta no.65, 66, 67 yang saksi tanda tangani dihadapan notaris untuk membatalkan akta dan mencabut kuasa tersebut;
- Bahwa yang menerima uang 50 juta bapak saya (H. MOCHAMAD CHOLIL BIN ALM.SUDARMO) dari Sdr. WAHONO TJITRO WIDAGDO dan saksi tidak ingat kapan;
- Bahwa tidak ada laporan polisi atau gugatan terkait akta untuk membatalkan akta dan mencabut kuasa tersebut;
- Bahwa atas perintah Sdr. WAHONO TJITRO WIDAGDO saya ke BPR untuk mengajukan kredit;
- Bahwa proses kerjasama atau kongsi terdakwa dengan Sdr. WAHONO TJITRO WIDAGDO dilakukan setelah proses kepailitan;
- Bahwa Ada gugatan yang diajukan KWEE FOEH LAN tapi saksi lupa;Tidak ada gugatan pembatalan lelang yang saksi ikuti;
- Bahwa uang dari Sdr. WAHONO TJITRO WIDAGDO untuk membayar atau mengikuti proses lelang yang saksi ikuti tersebut bukan uang terdakwa (kekeliruan atas nama uang Sdr. WAHONO TJITRO WIDAGDO tersebut dari yang semula akta atau surat pernyataan tanggal 29 April 2014 sudah diperbaiki pada tanggal 20 Mei 2014);
- Bahwa saksi lulus S1 Hukum;

Halaman 51 dari 160 Putusan Nomor 270/Pid.B/2023/PN Smg



- Bahwa setahu saksi akte notaris itu otentik;
- Bahwa seingat saksi akta pencabutan kuasa dari saksi kepada terdakwa dibuat satu bulan setelah akta kuasa dibuat;
- Bahwa maksud dbuatnya akta pencabutan kuasa dari saksi kepada terdakwa atas perintah Sdr. WAHONO TJITRO WIDAGDO karena katanya ada kekeliruan, kelirunya apa saksi tidak tahu;
- Bahwa pada saat pencabutan kuasa tersebut proses lelang sudah selesai;
- Bahwa Pengajuan balik nama tanah tersebut menjadi atas nama saksi dilakukan setelah beberapa minggu risalah lelang;
- Bahwa setahu saksi hubungan terdakwa dengan Sdr. WAHONO TJITRO WIDAGDO adalah kongsi / kerjasama;
- Bahwa terhadap tanah yang saya beli dari lelang tersebut sudah dijual dan ada yang diagunkan di bank saksi tidak tahu;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa yang melakukan pengangsuran untuk kredit di BPR dan kapan lunasnya;
- Bahwa saksi kenal terdakwa dikenalkan bapak saksi (H. MOCHAMAD CHOLIL BIN ALM.SUDARMO) waktu bertemu di Grand Candi dan saksi hanya berkenalan saja, apa yang dibicarakan saksi tidak tahu;

Terhadap keterangan saksi tersebut, terdakwa menyatakan tidak keberatan;

**8. TAN DENNY SUTANTO**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi pernah diperiksa oleh pihak kepolisian sehubungan dengan tindak pidana penggelapan, saat diperiksa saksi dalam keadaan bebas serta tanpa ada paksaan dan ancaman dan tanda tangan serta keterangan saksi dalam BAP tersebut adalah benar ;
- Bahwa Lokasi kavling tersebut berada di Jl.Tumpang Kav.5D atau SHM No.00997;
- Bahwa saksi mengadakan jual beli dengan Sdr. WAHONO TJITRO WIDAGDO dan Sdr. YUSI TRI ARIYANTO, SH ;
- Bahwa saksi membeli tanah tersebut dua kavling, yaitu SHM No.997 dengan harga sekitar 1,9 milyar dan sudah saksi bayar lunas dengan cara saksi transfer ke rekening Sdr. WAHONO TJITRO WIDAGDO;
- Bahwa setahu saksi tanah tersebut milik Sdr. WAHONO TJITRO WIDAGDO tetapi pada saat transaksi ada Sdr. YUSI TRI ARIYANTO, SH juga;
- Bahwa saksi tidak tahu hubungan terdakwa dengan Sdr. WAHONO

Halaman 52 dari 160 Putusan Nomor 270/Pid.B/2023/PN Smg



TJITRO WIDAGDO;

- Bahwa saat transaksi jual beli tanah tersebut saksi tidak pernah bertemu dengan terdakwa;
  - Bahwa Perikatan jual beli tanah tersebut terjadi sekitar tahun 2018;
  - Bahwa di tanah tersebut hanya tanah kosong, hanya di bagian belakang terdapat sedikit bangunan;
  - Bahwa proses terjadinya AJB tersebut di notaris Tanty Herawati;
  - Bahwa yang mencari atau menghubungi notaris tersebut adalah saksi sendiri;
  - Bahwa yang hadir pada saat proses perikatan jual beli tersebut yaitu saksi, Sdr. WAHONO TJITRO WIDAGDO, Sdr. YUSI TRI ARIYANTO, SH;
  - Bahwa pada saat tanah itu akan dijual kepada saksi, sertifikat tanah tersebut atas nama Sdr. YUSI TRI ARIYANTO, SH;
  - Bahwa saksi tidak tahu bagaimana cara Sdr. YUSI TRI ARIYANTO, SH memperoleh tanah tersebut;
  - Bahwa saksi tidak tahu adanya pemblokiran terhadap sertifikat tanah tersebut;
  - Bahwa tujuan saksi membeli tanah tersebut untuk investasi;
  - Bahwa setelah saksi membeli tanah tersebut saksi baru mengetahui bahwa tanah tersebut bermasalah;
  - Bahwa SHM No.997 itu sekarang ada di saksi;
  - Bahwa saksi tidak mengetahui kalau tanah tersebut milik terdakwa;
  - Bahwa saksi membayar atau mentransfer pembelian tanah tersebut ke rekening Sdr. WAHONO TJITRO WIDAGDO ;
  - Bahwa setelah saksi membeli tanah tersebut ada gugatan atau klaim yang mengaku sebagai pemilik tanah tersebut yaitu orang yang bernama KWEE FOEH LAN ;
  - Bahwa saksi tidak mengenal KWEE FOEH LAN;
  - Bahwa Isi putusan atas gugatan tersebut saksi menang, saksi sebagai pemilik yang sah atas tanah tersebut;
  - Bahwa yang menawarkan tanah tersebut Sdr. WAHONO TJITRO WIDAGDO;
  - Bahwa saksi tidak mengetahui asal muasal tanah tersebut;
- Terhadap keterangan saksi tersebut, Terdakwa menyatakan tidak keberatan ;



**9. DAVID TANOKO**, dibawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi pernah diperiksa oleh pihak kepolisian sehubungan dengan tindak pidana penggelapan, saat diperiksa saksi dalam keadaan bebas serta tanpa ada paksaan dan ancaman dan tanda tangan serta keterangan saksi dalam BAP tersebut adalah benar ;
- Bahwa pada tahun 2015 saksi akan menikah dan ingin membeli rumah atau tanah, lalu orang tua saksi memberi tahu kalau terdakwa mempunyai kavling yang ingin dijual;
- Bahwa Lokasi kavling tersebut berada di Jl.Tumpang;
- Bahwa saksi oleh terdakwa dikenalkan dengan Sdr. WAHONO TJITRO WIDAGDO, urusan nego harga, jual beli dengan Sdr. WAHONO TJITRO WIDAGDO;
- Bahwa saksi tidak diperlihatkan sertipikat tanah di Jl.Tumpang tersebut;
- Bahwa saksi membeli tanah tersebut dua kavling, yaitu SHM No.994 dan SHM No.995 sekitar 600 meter persegi dengan harga sekitar 1,4 milyar dan sudah saksi bayar lunas dengan cara saksi transfer ke rekening Sdr. WAHONO TJITRO WIDAGDO;
- Bahwa saksi melakukan jual beli dengan Sdr. YUSI TRI ARIYANTO, SH sebagai pemegang hak atas tanah tersebut di kantor notaris, setelah jual beli kemudian proses balik nama menjadi nama saksi;
- Bahwa sekarang SHM No.994 dan SHM No.995 sudah atas nama saksi dan sebagai agunan atas pinjaman saksi di BCA;
- Bahwa saya pernah digugat oleh KWEE FOEH LAN terkait tanah tersebut pada tahun 2019;
- Bahwa setahu saksi isi putusan tersebut dari tingkat PN sampai tingkat kasasi ditolak;
- Bahwa tidak ada dalam putusan yang menyatakan saksi sebagai pemilik tanah SHM No.994 dan SHM No.995 yang tidak sah;
- Bahwa saksi tidak tahu hubungan hukum antara terdakwa dengan Sdr. WAHONO TJITRO WIDAGDO;
- Bahwa saksi lupa kapan bertemu dengan terdakwa;
- Bahwa terdakwa tidak cerita kepada saksi asal muasal tanah tersebut;
- Bahwa saksi tidak ingat kata-kata terdakwa saat pertama bertemu;

Terhadap keterangan saksi tersebut, terdakwa menyatakan tidak keberatan

**10. RUBIYANTO**, dibawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi pernah diperiksa oleh pihak kepolisian sehubungan



dengan tindak pidana penggelapan, saat diperiksa saksi dalam keadaan bebas serta tanpa ada paksaan dan ancaman dan tanda tangan serta keterangan saksi dalam BAP tersebut adalah benar ;

- Bahwa setahu saksi SHM No.15 yang terletak di Jl. Tumpang No. 5 adalah tanah milik keluarga, tanah milik ayah saksi yang di atasnamakan kakak saksi yang bernama KIANTORO NAJUDJOJO, selanjutnya saksi tidak tahu;
- Bahwa saksi pernah mendapatkan kuasa dari KIANTORO NAJUDJOJO untuk mengurus tanah yang terletak di Jl. Tumpang No. 5 yang atas namanya berubah menjadi TAN/ JOE KOK MEN dan pengalihan nama tersebut saksi tidak tahu, lalu saksi menyewa pengacara untuk mengurus hal tersebut diatas;
- Bahwa setahu saksi tanah yang terletak di Jl. Tumpang No. 5 sekarang berubah menjadi nama 5 (lima) orang dan yang bawa surat tersebut orang yang bernama Sdr. YUSI TRI ARIYANTO, S.H dan beralihnya saksi tidak tahu;
- Bahwa saksi kenal terdakwa pada tahun 2011 di tempat notaris DEWI, saksi ke tempat notaris itu dalam rangka saksi menemui terdakwa yang katanya ingin membeli tanah yang terletak di Jl. Tumpang No. 5 dari AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA tetapi terdakwa diam saja;
- Bahwa saksi tidak tahu SHM No.15 tersebut berada di di AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA;
- Bahwa saksi hanya bertemu dengan terdakwa 1 (satu) kali;
- Bahwa saksi bertemu dengan terdakwa sekitar tahun 2011 sebelum adanya permohonan eksekusi;
- Bahwa hubungan KIANTORO NAJUDJOJO dengan KWEE FOEH LAN adalah suami isteri dan saksi adik dari KIANTORO NAJUDJOJO;
- Bahwa hubungan dengan TAN/ JOE KOK MEN dan AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA dan saya adik dari TAN/ JOE KOK MEN;
- Bahwa saksi pernah melihat SHM No.15 tersebut atas nama KIANTORO NAJUDJOJO;
- Bahwa setahu saksi sekarang tanah tersebut sudah tidak ada lagi rumahnya, sekarang tanah kosong, tetapi di bagian belakang ada rumahnya;
- Bahwa saksi bertemu dengan terdakwa sebelum sita eksekusi, sekitar tahun 2011 di kantor notaris Dewi Kusuma;
- Bahwa sebelum menikah dengan AGNES SIANE NILAWATI

Halaman 55 dari 160 Putusan Nomor 270/Pid.B/2023/PN Smg



AJUTRISNA, TAN/ JOE KOK MEN mempunyai 2 (dua) orang anak;

- Bahwa pada saat tanah yang terletak di Jl. Tumpang No. 5 tersebut ingin dijual oleh AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA, AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA tidak pernah memberi tahu saya;
- Bahwa setahu saksi putusan perkara Nomor 244/Pdt.G/2011/PN Smg yaitu:
  1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian;
  2. Menyatakan sah menurut hukum perkawinan Penggugat dan Tergugat sebagaimana tercatat dalam akta Perkawinan tertanggal 25 Maret 1967 Nomor 116/1967 dan belum pernah cerai;
  3. Menyatakan menurut hukum bahwa tanah dan rumah yang terletak di Jalan Tumpang Nomor 5 Semarang yang telah bersertipikat HM Nomor 15 Desa Gajah Mungkur, Kecamatan Semarang Selatan, Kota Semarang luas + 2285 m2 adalah merupakan harta persatuan antara Penggugat dan Tergugat;
  4. Menyatakan Akta Kuasa Nomor 87 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Hadi Wibisono, S.H. tanggal 18 Januari 1984 adalah tidak sah dan batal demi hukum;
  5. Menyatakan Akta Hibah Nomor 4/S.B/I/1984 tanggal 18 Januari 1984 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Hadi Wibisono, S.H. tanggal 18 Januari 1984 adalah tidak sah dan batal demi hukum;
  6. Menyatakan bahwa proses balik nama yang dilakukan oleh Tan/Joe Kok Men terhadap Sertipikat objek sengketa di Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang, atas nama Tan/Joe Kok Men adalah tidak sah dan batal demi hukum;
  7. Menghukum Tergugat dan Para Tergugat untuk membatalkan dan mengembalikan Sertipikat objek sengketa ke nama pemilik asal yang sah yaitu Kiantoro Najudjo (Tergugat) di Badan Pertanahan Nasional dengan seluruh biaya yang timbul ditanggung/dibayar oleh Tergugat dan para Turut Tergugat secara tanggung renteng.
- Bahwa terhadap Putusan Pengadilan Negeri Semarang tersebut, Agnes Siane Nilawati Ajutrisna selaku Turut Tergugat I mengajukan banding dan berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor: 79/Pdt/2012/PT.Smg tanggal 16 April 2012, telah menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor: 244/Pdt.G/2011/PN.Smg tanggal 13 Desember 2011, selanjutnya Agnes Siane Nilawati Ajutrisna mengajukan kasasi dan berdasarkan Putusan Kasasi Mahkamah Agung

Halaman 56 dari 160 Putusan Nomor 270/Pid.B/2023/PN Smg



Nomor: 2454 K/Pdt/2012 tanggal 26 Juli 2013, menolak permohonan kasasi atas nama pemohon Agnes Siane Nilawati Ajutrisna, sehingga terhadap perkara perdata atas objek tanah dan bangunan dengan SHM Nomor: 15/Gajahmungkur, telah berkekuatan hukum tetap, yang mempertegas kedudukan Kiantoro Najudjojo dan saksi Kwee Foeh Lan selaku Pemilik tanah dan bangunan dengan SHM Nomor: 15/Gajahmungkur;

- Bahwa setelah putusan tingkat kasasi, dan pada saat akan dilakukan sita eksekusi ternyata tidak dapat dilakukan, dan pada saat itu saksi baru mengetahui ternyata SHM Nomor 15 Gajahmungkur telah beralih menjadi milik orang lain, setahu saksi saat itu atas nama Sdr. Yusi Tri Ariyanto, S.H;
- Bahwa yang tinggal di Jl. Tumpang No. 5 adalah orang tua saya beserta anak-anaknya;
- Bahwa Kiantoro Najudjojo anak nomor satu, saksi anak ke-2, Rudianto anak nomor 3, TAN/ JOE KOK MEN anak nomor 12 (dua belas);
- Bahwa saksi keluar dari rumah tersebut pada tahun 1973 dan pada saat saksi keluar TAN/ JOE KOK MEN masih di rumah tersebut, Kiantoro Najudjojo pindah ke daerah Pekojan;
- Bahwa di daerah Pekojan tersebut Kiantoro Najudjojo menempati rumah yang dibelikan orang tua saksi bukan Kiantoro Najudjojo atau Kwee Foeh Lan menyewa dari orang lain;
- Bahwa Rumah di Jl. Tumpang No. 5 tersebut untuk semua anak orang tua saksi , jadi kakak saya membuat surat pernyataan kalau rumah tersebut dijual maka hasilnya akan dibagikan ke semua adik-adiknya;
- Bahwa saksi tidak ingat kapan orang tua saksi meninggal dunia;
- Bahwa Agnes Siane Nilawati Ajutrisna tinggal di rumah Jl. Tumpang No. 5 tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu kalau Kiantoro Najudjojo memberikan kuasa kepada ibu saksi;
- Bahwa saksi tahu peralihan kepemilikan rumah tersebut kepada TAN/ JOE KOK MEN;
- Bahwa Imelda adalah adik perempuan saksi ;
- Bahwa saksi tidak tahu kalau Imelda mengetahui kalau rumah tersebut diberikan ibu saksi kepada TAN/ JOE KOK MEN;
- Bahwa TAN/ JOE KOK MEN meninggal dunia tahun 2010, tepatnya

Halaman 57 dari 160 Putusan Nomor 270/Pid.B/2023/PN Smg



saksi lupa;

- Bahwa saksi tidak pernah melihat plang “dijual” di tanah Jl. Tumpang No. 5;
- Bahwa saksi hanya dengar-dengar saja kalau pada tahun 2011 AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA mau menjual tanah dan rumah tersebut karena itu bukan urusan saksi, kalau memang mau dijual ya terserah saja
- Bahwa saksi tidak pernah melakukan pertemuan di resto Gamma, itu bukan saksi tetapi adik saksi Rudianto;
- Bahwa setahu saksi akan diadakan sita eksekusi tahun 2011 setelah adanya putusan MA dan saksi tidak tahu terdakwa membeli rumah tersebut;
- Bahwa setahu saksi pada saat ke tempat notaris ada saksi dan RUDIANTO adik saksi yang mengantar saksi ke tempat notaris disuruh kakak saksi dan saksi menyampaikan kepada terdakwa bahwa tanah tersebut bermasalah tetapi terdakwa diam saja;
- Bahwa saksi diberi kuasa oleh KIANTORO NAJUDJOJO untuk mengurus tanah tersebut agar kembali menjadi atas nama KIANTORO NAJUDJOJO dengan kesepakatan apabila sudah berhasil nanti dijual dan hasilnya Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) untuk KIANTORO NAJUDJOJO sedangkan sisanya dibagi-bagi ke adik-adik saksi;
- Bahwa saksi berperan membiayai jasa pengacara untuk mengurus perkara yang pihaknya ada KWEE FOEH LAN dan KIANTORO NAJUDJOJO;
- Bahwa pada saat KWEE FOEH LAN menggugat KIANTORO NAJUDJOJO, saksi tidak tahu KIANTORO NAJUDJOJO hadir di persidangan atau tidak;
- Bahwa Menurut saksi wajar saja isteri menggugat suaminya itu haknya;
- Bahwa saksi tidak tahu hutang TAN/ JOE KOK MEN di Bank Mayapada;
- Bahwa saksi tidak tahu perihal permohonan pailit terhadap AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA;
- Bahwa saksi tidak tahu pengumuman lelang di koran, adik-adik saksi yang bilang kalau rumah tersebut dilelang;
- Bahwa saksi tidak tahu proses peralihan kepemilikan tanah tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui adanya gugatan yang diajukan RUDIANTO;

Halaman 58 dari 160 Putusan Nomor 270/Pid.B/2023/PN Smg



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak mengetahui perkara Nomor 240/Pdt.G/2011/PN Smg;
- Bahwa saksi sakit hati kalau KWEE FOEH LAN mencabut kuasa saksi, KWEE FOEH LAN mulutnya jelek, katanya saksi pakai pengacara yang masih muda masih bodoh, untuk selanjutnya saksi tidak tahu lagi siapa yang mengurusnya;
- Bahwa saksi lupa pernah melakukan perlawanan terhadap proses kepailitan/proses lelang atau tidak;
- Bahwa saksi lupa karena saksi berhenti di tengah jalan untuk mengurus perihal tanah tersebut;
- Bahwa KWEE FOEH LAN mencabut kuasanya kurang lebih setengah tahun Kiantoro Najudjojo meninggal dunia;
- Bahwa saksi tidak tahu adanya pemblokiran di BPN;
- Bahwa hubungan saksi dengan Rudianto baik-baik saja tetapi berjalan sendiri-sendiri;
- Bahwa saksi tidak tahu kenapa Sdr. Agustinus Santoso dijadikan terdakwa;
- Bahwa saksi tidak tahu sejak kapan sertifikat tanah di Jl. Tumpang No. 5 menjadi atas nama TAN/ JOE KOK MEN
- Bahwa saksi tidak tahu kapan perikatan jual beli antara terdakwa dengan Agnes Siane Nilawati Ajutrisna;
- Bahwa saksi bertemu dengan terdakwa sebelum terdakwa membeli rumah tersebut (sekitar akhir tahun 2011) pastinya saksi lupa;
- Bahwa saksi tidak tahu dasar diajukannya gugatan Nomor 244/Pdt.G/2011/PN Smg;
- Bahwa saksi belum pernah bertemu dengan Sdr. Yusi Tri Ariyanto, S.H.
- Bahwa saksi tidak ingat yang dijadikan alat bukti dalam gugatan Nomor 244/Pdt.G/2011/PN Smg;
- Bahwa saksi tidak tahu dasar diajukannya gugatan KWEE FOEH LAN terhadap suaminya Kiantoro Najudjojo;
- Bahwa saksi dengar kalau terdakwa ingin membeli rumah tersebut dari Agnes Siane Nilawati Ajutrisna;
- Bahwa Agnes Siane Nilawati Ajutrisna tidak pernah memberitahu atau meminta izin kepada keluarga Kiantoro Najudjojo untuk menjual tanah dan rumah dengan SHM Nomor 15 Gajahmungkur ;

Halaman 59 dari 160 Putusan Nomor 270/Pid.B/2023/PN Smg



Terhadap keterangan saksi tersebut, Terdakwa menyatakan keberatan atas keterangan saksi yang mengatakan bertemu dengan terdakwa sebelum terdakwa membeli rumah tersebut, yang benar terdakwa bertemu dengan saksi setelah 6 (enam) bulan terjadi transaksi pembayaran di Bank Mayapada dan terdakwa telah melunasi hutang AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA di Bank Mayapada;

**11. IMMANENT JATI, S.H., M.H.**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut

- Bahwa saksi pernah diperiksa oleh pihak kepolisian sehubungan dengan tindak pidana penggelapan, saat diperiksa saksi dalam keadaan bebas serta tanpa ada paksaan dan ancaman dan tanda tangan serta keterangan saksi dalam BAP tersebut adalah benar ;
- Bahwa saksi pernah bekerja di Kantor KPKNL Semarang dan sekarang sudah pindah di KPKNL Aceh;
- Bahwa benar Kantor KPKNL Semarang pernah melaksanakan lelang eksekusi terhadap SHM No.15 pada tanggal 30 April 2014 yang kepemilikannya semula atas nama KIANTORO NAJUDJOJO yang telah berubah menjadi a.n. TAN JOE KOK MEN dan lelang tersebut atas dasar putusan pailit;
- Bahwa pemohon lelang atas SHM No.15 tersebut adalah Sdr. SYAIFUL HASAN, S.E., Ak selaku Tim Kurator Ny. Agnes, dkk (dalam pailit) sebagaimana suratnya tanggal 24 Maret 2014;
- Bahwa pemenang lelangnya adalah Sdr. YUSI TRI ARIYANTO, S.H.;
- Bahwa saksi diberikan fotokopi SHM No.15 tersebut;
- Bahwa peserta lelang pada saat lelang SHM No.15 tersebut hanya satu orang, Sdr. YUSI TRI ARIYANTO, S.H. saja;
- Bahwa Nilai limit yang diajukan oleh pemohon lelang atas objek tanah tersebut sebesar Rp8.750.000.000,00 (delapan milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa Dokumen yang dilampirkan dalam permohonan lelang yaitu:
  - 1) Fc. Sertipikat Nomor 15 a.n. Tan Joe Kok Men;
  - 2) Fc. SKPT Nomor 884/2014 tanggal 4 Maret 2014 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang;
  - 3) Surat Pernyataan yang dibuat oleh Pemohon tertanggal 21 Maret 2014;
  - 4) Fc. 1 (Satu) bendel putusan Pailit Nomor: 05/Pailit/2013/PN. Niaga Smg;

Halaman 60 dari 160 Putusan Nomor 270/Pid.B/2023/PN Smg



- 5) Fc.Penilaian Properti yang diterbitkan KJPP Achmanan Satria Pangaloan & Rekan tertanggal 24 Januari 2014;
  - 6) Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) penjual sendiri yang mengeceknya ke BPN lalu diserahkan ke KPKNL;
- Bahwa pada prinsipnya sesuai ketentuan dalam Pasal 25 Ayat (1) PMK Nomor 93/PMK.06/2010, disebutkan bahwa Pembatalan lelang dengan putusan/penetapan pengadilan disampaikan secara tertulis dan harus sudah diterima oleh Pejabat Lelang paling lama sebelum lelang dimulai. Oleh karena itu, selama tidak ada pemberitahuan secara tertulis oleh Pemohon Lelang kepada Pejabat Lelang serta sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang, maka Kepala KPKNL tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan. Karena tidak ada aturan yang mengatur terkait adanya perkara perdata dapat membatalkan proses lelang, maka KPKNL melaksanakan lelang sebagaimana permohonan, perihal SHM No.15 tersebut didasarkan juga pada Surat Pernyataan yang dibuat oleh pemohon/ Tim Kurator Ny. Agnes, dkk (Dalam Pailit) sebagaimana ditandatangani oleh Sdr. Syaiful Hasan, S.E., M.ec. Dev., Ak., CA tertanggal 21 Maret 2014, disebutkan bahwa Tim Kurator Ny. Agnes, dkk (Dalam Pailit) bertanggung jawab sepenuhnya atas objek yang akan dilelang tersebut apabila terjadi gugatan perdata maupun tuntutan pidana;
  - Bahwa tata cara dan prosedur yang dilakukan oleh KPKNL dalam perubahan risalah lelang yaitu:
    - a. Pihak yang berkepentingan (korban dalam perkara pidana) membuat surat permohonan tertulis ditujukan kepada Kepala KPKNL perihal surat permohonan perubahan risalah lelang, dilampiri amar putusan perkara pidana yang telah berkekuatan hukum tetap/inkracht;
    - b. Mendasari permohonan itu Seksi Lelang dan Seksi Hukum Informasi melakukan kajian;
    - c. Mendasari hasil kajian tersebut, kemudian pihak KPKNL membuat catatan hal penting pada bagian bawah setelah Kaki Minuta Risalah Lelang dan membubuhi tanggal dan tanda tangan
  - Bahwa :ada gugatan untuk mencegah terjadinya proses lelang tersebut tapi saksi lupa isi dan bagaimana gugatan tersebut ;
  - Bahwa terhadap objek lelang sebelumnya telah dilakukan

Halaman 61 dari 160 Putusan Nomor 270/Pid.B/2023/PN Smg



pemberitahuan dan pengumuman adalah Kurator Ny. AGNES SIANE (Dalam Pailit) sebagai penjual. Pengumuman dilaksanakan 2 (dua) kali. Pengumuman pertama dilakukan melalui Selebaran tanggal 1 April 2014 dan pengumuman kedua dilakukan melalui Surat Kabar Tribun Jateng pada tanggal 16 April 2014;

- Pelaksanaan lelang tersebut terbuka semua orang boleh ikut serta;
- Bahwa saksi tidak ingat kalau KPKNL Semarang pernah digugat terkait perkara lelang tersebut;
- Bahwa Proses lelang tersebut tidak ada yang mengaturnya, semua berjalan sesuai prosedur dan sah demi hukum sesuai dengan ketentuan;
- Bahwa yang membagi hasil lelang tersebut adalah kurator sebagai pemohon lelang;
- Bahwa yang disetor peserta lelang adalah sebagai uang jaminan dan Sdr. YUSI TRI ARIYANTO, S.H sudah menyetor sejumlah Rp6.000.000.000,00 (enam milyar rupiah);
- Bahwa uang yang disetor peserta lelang sebagai uang jaminan disetor ke rekening bendahara;

Terhadap keterangan saksi tersebut, Terdakwa menyatakan tidak keberatan ;

**12. DEMAS ARDI WICAKSONO BIN BUNYAMIN**, dibawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut

- Bahwa saksi pernah diperiksa oleh pihak kepolisian sehubungan dengan tindak pidana penggelapan, saat diperiksa saksi dalam keadaan bebas serta tanpa ada paksaan dan ancaman dan tanda tangan serta keterangan saksi dalam BAP tersebut adalah benar ;
- Bahwa saksi bekerja di Bank BCA di bagian service quality;
- Bahw benar SHM No.0094 dan 0095 pernah dijadikan agunan di Bank BCA;
- Bahwa SHM No.0094 dan 0095 tersebut dijadikan agunan di Bank BCA pada bulan desember tahun 2014;
- Bahwa yang mengajukan kredit dengan agunan SHM No.0094 dan 0095 tersebut adalah Sdr.DAVID TANOKO;
- Bahwa SHM No.0094 dan 0095 tersebut sekarang berada di Bank BCA;
- Bahwa saksi tidak pernah berhubungan dengan terdakwa;

Terhadap keterangan saksi tersebut, Terdakwa menyatakan tidak keberatan



13. **TAN JEFFRI WAN YUARTA BIN (ALM) TAN, JOE KOK MEN**, dibawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut

- Bahwa saksi pernah diperiksa oleh pihak kepolisian sehubungan dengan tindak pidana penggelapan, saat diperiksa saksi dalam keadaan bebas serta tanpa ada paksaan dan ancaman dan tanda tangan serta keterangan saksi dalam BAP tersebut adalah benar ;
- Bahwa setahu saksi terdakwa adalah orang yang membeli atau menebus tanah yang terletak di Jl. Tumpang No. 5 pada tahun 2011 yang dijaminan oleh orang tua saksi di Bank Mayapada, ayah saksi (TAN, JOE KOK MEN) mempunyai hutang di Bank Mayapada dengan jaminan tanah yang terletak di Jl. Tumpang No. 5 tersebut dan pada saat itu saksi berusia 17 (tujuh belas) tahun;
- Bahwa saksi kenal dengan Sdri. KWEE FOEH LAN, dia tante saksi;
- Bahwa saksi tahu kalau terdakwa yang membeli atau menebus tanah yang terletak di Jl. Tumpang No. 5 yang dijaminan oleh orang tua saksi di Bank Mayapada karena saksi ikut ke bank menemani ibu (Ny. AGNES SIANE NILAWATI) saksi;
- Bahwa Pada saat di bank yang hadir ada terdakwa, ibu saksi, saksi , notaris;
- Bahwa saksi tidak tahu ada pengikatan jual beli antara ibu saksi dengan terdakwa;
- Bahwa saksi melihat sertipikat tanah yang terletak di Jl. Tumpang No. 5 di Bank Mayapada;
- Bahwa setahu saksi (saksi diceritakan oleh orang tua saksi) bahwa ayah saksi (TAN, JOE KOK MEN) mendapatkan tanah tersebut atas pemberian dari orang tuanya (kakek nenek saksi);
- Bahwa Sertipikat tanah tersebut dijadikan jaminan hutang oleh ayah saksi di Bank Mayapada, saat ayah saksi meninggal dunia, ibu saksi tidak bisa meneruskan angsuran kreditnya dan ibu saksi sudah memberitahu saudara-saudaranya (keluarga) akan hal tersebut, namun semua keluarga tidak ada yang respon dan saat itu om saksi (Sdr.RUBIYANTO) mengatakan bahwa rumah itu sudah menjadi milik dari TAN, JOE KOK MEN (ayah saksi) sehingga ibu saksi disuruh untuk mengurusnya sendiri;
- Bahwa pada saat sertipikat tersebut ditebus oleh terdakwa di bank, pihak Bank Mayapada menyerahkan sertipikat tersebut ke ibu (Ny.

Halaman 63 dari 160 Putusan Nomor 270/Pid.B/2023/PN Smg



AGNES SIANE NILAWATI) kemudian ibu saksi menyerahkannya ke notaris;

- Bahwa setahu saksi terdakwa sudah memberikan uang ke Bank Mayapada sebagai ganti pinjaman uang ibu saksi, tetapi saat itu kakak saksi (Nn. FIRENTY YUARTA) tidak hadir ke bank, lalu katanya dia (Nn. FIRENTY YUARTA) akan menyusul tanda tangannya, mengetahui hal tersebut terdakwa marah karena terdakwa sudah membayar pinjaman orang tua sakai ke bank;
- Bahwa Setahu saksi ada gugatan sekitar pertengahan tahun 2011 dari om saksi (Sdr.RUDIYANTO) mengenai apa saksi tidak tahu;
- Bahwa Ibu saksi dilaporkan oleh KWEE FOEH LAN atas tindak pidana penggelapan sertipikat sekitar tahun 2019;
- Bahwa setahu saksi tante saksi (KWEE FOEH LAN) menggugat suaminya sendiri (KIANTORO NAJUDJOJO) dan ibu saksi sebagai Turut Tergugat, isi gugatannya apa saksi tidak ingat;
- Bahwa saksi tahu terdakwa pernah mempailitkan ibu saksi (Ny. AGNES SIANE NILAWATI), saksi pernah mengantar ibu saksi ke pengadilan, ibu saksi dipailitkan oleh terdakwa karena terdakwa membeli rumah dari ibu saksi tetapi akhirnya terdakwa tidak bisa balik nama karena ada anggota keluarga yang belum tanda tangan, sedangkan terdakwa sudah membayar hutang ibu saksi ke bank, terdakwa ingin meminta uangnya kembali namun ibu saksi tidak bisa mengembalikan sehingga ibu saksi dipailitkan;
- Bahwa setahu saksi sertipikat tersebut sakai melihatnya di Bank Mayapada dibawa oleh notaris;
- Bahwa setahu saksi yang menjadi boedel pailit dari ibu saksi yaitu tanah yang terletak di Jl. Tumpang No. 5 dan ruko, saksi mengetahuinya dari cerita ibu sakai ;
- Bahwa setahu saksi saat ayah saksi (TAN, JOE KOK MEN) masih hidup memiliki banyak hutang, dan ibu saksi mewarisi hutang ayah saksi salah satunya hutang ke Ibu IRA, jumlahnya saksi tidak tahu dan jaminan apa yang dijamin saksi juga tidak tahu;
- Bahwa Notaris yang hadir waktu di Bank Mayapada yaitu Ibu TANTY HERAWATI, S.H., M.H.;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa pemilik tanah yang terletak di Jl. Tumpang No. 5 tersebut sekarang;
- Bahwa Saksi dan ibu saksi keluar dari rumah yang terletak di Jl.

Halaman 64 dari 160 Putusan Nomor 270/Pid.B/2023/PN Smg



Tumpang No. 5 tersebut sekitar tahun 2011;

- Bahwa saksi tidak tahu persisnya berapa tetapi waktu itu ibu saksi menawarkannya Rp10.000.000.000,00 (sepuluh milyar rupiah);
- Bahwa Jumlah yang dibayarkan terdakwa atas hutang ibu saksi di Bank Mayapada sebesar Rp3.000.000.000,00 (tiga milyar rupiah) dan sisanya berapa saksi tidak tahu;
- Bahwa setahu saksi orang tua saksi sudah tidak memiliki hutang lainnya di Bank Mayapada, sudah lunas;
- Bahwa selama saksi dan keluarga saksi tinggal di rumah yang terletak di Jl. Tumpang No. 5 tidak ada gugatan dari KIANTORO NAJUDJOJO ataupun dari KWEE FOEH LAN, hubungan rukun dan komunikasi baik;
- Bahwa atas hutang dari ayah saksi dan rumah yang akan dilelang, ibu saksi sudah berusaha meminta tolong kepada keluarga ayah saksi, tetapi tidak ada yang membantu, lalu ibu saksi pasang plang "dijual" atas rumah tersebut dan akhirnya ada yang menanyakan perihal rumah tersebut dijual salah satunya terdakwa lewat broker;
- Bahwa Ayah saksi meninggal dunia tahun 2010;
- Bahwa saksi dan ibu saksi datang ke Bank Mayapada pada tanggal 26 Mei 2011;
- Bahwa saksi tidak tahu terjadi perikatan jual beli antara ibu saksi dengan terdakwa atau tidak;
- Bahwa saksi tidak tahu alasan kakak saksi yang bernama Nn. FIRENTY YUARTA tidak datang ke Bank Mayapada, kalau kakak saksi yang bernama IVONE TRIES YUARTA sudah menguasai kepada kakak saksi HENRI YUARTA;
- Bahwa Anak-anak dari isteri pertama ayah yaitu FIRENTY YUARTA, HENRI YUARTA dan IVONE TRIES YUARTA;
- Bahwa setahu saksi reaksi terdakwa pada saat mengetahui kakak saksi yang bernama Nn. FIRENTY YUARTA tidak datang ke Bank Mayapada merasa jengkel, nada bicaranya kurang enak katanya jadi repot urusannya;
- Bahwa saksi tidak ingat adanya penetapan perwalian;
- Bahwa terdakwa meminta kepada Bank Mayapada untuk menarik uangnya kembali yang telah dibayarkan atas hutang ibu tetapi pihak bank tidak memberikan alasannya sudah tidak bisa;
- Bahwa dengan ketidakhadiran kakak saksi yang bernama Nn. FIRENTY YUARTA perikatan jual beli antara terdakwa dengan ibu saksi

Halaman 65 dari 160 Putusan Nomor 270/Pid.B/2023/PN Smg



tidak terjadi,

- Bahwa terdakwa pernah mengajukan somasi atas hal tersebut di atas ke ibu saksi;
- Bahwa Somasi tersebut bukan bentuk kepura-puraan atau seolah-olah dilakukan terdakwa kepada ibu saksi, melainkan sudah sewajarnya karena ibu saksi mempunyai hutang dan tidak bisa membayar;
- Bahwa saksi pernah mengantarkan ibu saksi beberapa kali ke Pengadilan Niaga Semarang;
- Bahwa setahu saksi untuk proses pailit karena ibu saksi dipailitkan oleh terdakwa karena tidak bisa mengembalikan uangnya;
- Bahwa pernah dilakukan rapat-rapat kreditur dan ibu saksi hadir;
- Bahwa saksi tidak pernah bertemu dengan terdakwa setelah dari Bank Mayapada hingga proses kepailitan;
- Bahwa saksi tidak pernah bertemu dengan Sdr, YUSI TRI ARIYANTO selama proses kepailitan;
- Bahwa ibu saksi dilaporkan atas penggelapan SHM No.15 tetapi bagaimana tuduhan tersebut saksi juga bingung;
- Bahwa setahu saksi selama proses kepailitan, ada perkara gugatan nomor 240, 244 tetapi saksi tidak tahu isi gugatan tersebut;
- Bahwa terdakwa tidak mengetahui adanya konflik-konflik di keluarga saksi;
- Bahwa tidak ada kompromi atau komunikasi dengan pertemuan-pertemuan antara terdakwa dengan ibu saksi mengenai adanya pailit yang dimohonkan terdakwa atas ibu saksi dan pailit tersebut ada setelah adanya somasi terdakwa kepada ibu saksi;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa nominal harga beli tanah SHM No.15 tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu perikatan jual beli antara terdakwa dengan ibu saksi terjadi pada saat sebelum atau sesudah terdakwa menebus/membayar hutang ibu saksi di Bank Mayapada;
- Bahwa tidak ada kompromi ibu saksi dengan terdakwa untuk pailit;
- Bahwa saksi tidak tahu pada saat dipailitkan ibu saksi tidak cerita ke kurator bahwa terhadap tanah itu ada gugatan;

Terhadap keterangan saksi tersebut, Terdakwa menyatakan keterangan saksi benar dan terdakwa menambahkan bahwa terdakwa membayar hutang ibu saksi di Bank Mayapada;



**14. TANTY HERAWATI, S.H., M.H.,** dibawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut

- Bahwa saksi pernah diperiksa oleh pihak kepolisian sehubungan dengan tindak pidana penggelapan, saat diperiksa saksi dalam keadaan bebas serta tanpa ada paksaan dan ancaman dan tanda tangan serta keterangan saksi dalam BAP tersebut adalah benar
- Bahwa saksi pernah membuatkan draft perikatan jual beli antara terdakwa dengan Ny. AGNES SIANE NILAWATI, karena saksi dimintai tolong oleh terdakwa di rumah makan Bu Ira untuk membuatkan draft pengikatan jual beli, pada saat itu terdakwa menyampaikan kepada saksi bahwa memiliki niat untuk membeli bidang tanah yang berkedudukan di Jl. Tumpang No. 5 Kota Semarang, kemudian yang bersangkutan juga menyampaikan bahwa posisi Sertifikat bidang tanah dan bangunan rumah yang akan dibelinya tersebut posisinya masih menjadi Hak Tanggungan di Bank Mayapada Cab. Semarang. Selanjutnya dengan pertimbangan bahwa saksi selaku Notaris sehingga mengetahui secara hukum, maka yang bersangkutan minta tolong untuk dibuatkan Draf terkait dengan Pengikatan Jual Beli tersebut;
- Bahwa saksi lupa pada saat ke rumah makan sudah membawa akta di bawah tangan pengikatan jual beli atau belum;
- Bahwa saksi tidak ikut menyaksikan pelunasan/pembayaran kredit Ny. AGNES SIANE NILAWATI di Bank Mayapada tersebut;
- Bahwa saksi tidak melihat siapa yang diberikan sertifikat tersebut oleh Bank Mayapada;
- Bahwa saksi tidak pernah diberikan sertifikat tanah yang asli yang berkedudukan di Jl. Tumpang No. 5 Kota Semarang oleh terdakwa ataupun Ny. AGNES SIANE NILAWATI di Bank Mayapada, saksi hanya melihat fotokopinya saja dari terdakwa;
- Bahwa Pengikatan jual beli antara terdakwa dan Ny. AGNES SIANE NILAWATI tidak jadi dilanjutkan dengan akta otentik dikarenakan belum ada surat keterangan waris (karena ahli waris semua belum tanda tangan) dan sertifikat masih di bank, sehingga saksi juga tidak mau membuatkan akta otentik;
- Bahwa yang hadir pada saat akan perikatan jual beli dan pembayaran/pelunasan kredit di Bank Mayapada yaitu terdakwa, Sdr.WAHONO, Ny. AGNES SIANE NILAWATI dan anak-anaknya tetapi

Halaman 67 dari 160 Putusan Nomor 270/Pid.B/2023/PN Smg



ada satu anaknya yang tidak hadir;

- Bahwa anak dari Ny. AGNES SIANE NILAWATI akhirnya datang ke tempat saksi tetapi tidak bersedia untuk tanda tangan, kemudian saksi memberitahu kepada terdakwa untuk tidak melanjutkan jual beli;
- Bahwa saksi tidak tahu kalau terdakwa melunasi hutang Ny. AGNES SIANE NILAWATI di Bank Mayapada;
- Bahwa saksi tidak pernah dimintai tolong terdakwa untuk balik nama sertifikat tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu kesepakatan harga jual beli tanah tersebut antara terdakwa dengan Ny. AGNES SIANE NILAWATI;
- Bahwa saksi pernah membuat akta jual beli a.n. TAN/ DENNY SUTANTO dan a.n. SILVIA TJITROWIDAGDO dan SYINTHIA CAROLINA SANTOSO atas permintaan WAHONO;
- Bahwa saat itu saksi melihat fotokopi sertifikat tersebut atas nama TAN/ JOE KOK MEN;
- Bahwa saksi belum pernah memegang sertipikat tanah tersebut yang asli;
- Bahwa pada tanggal 26 Mei 2011 di Bank Mayapada saksi diminta untuk membuat perikatan jual beli secara akta notariil namun karena ada syarat yang kurang sehingga tidak jadi dilakukan, sedangkan draft perikatan jual beli sebelumnya dibawah tangan untuk pembayaran DP;
- Bahwa saksi tidak pernah melakukan pengecekan di kantor BPN atas sertifikat tersebut;
- Bahwa setahu saksi anak Ny. AGNES SIANE NILAWATI yang tidak hadir pada saat akan dilakukan pengikatan jual beli yaitu Nn. IVONE TRIES YUARTA dan saksi tidak tahu alasannya;
- Bahwa saksi tidak tahu adanya penetapan perwalian untuk anak dibawah umur;
- Bahwa saksi tidak tahu adanya surat kuasa dari Nn. IVONE TRIES YUARTA kepada HENRI YUARTA;
- Bahwa setahu saksi yang hadir pada saat pertemuan saksi dengan terdakwa di rumah makan Bu Ira yaitu Ny. AGNES SIANE NILAWATI, WAHONO dan pada saat itu saksi dimintakan membuat pengikatan jual beli untuk pembayaran DP saja;
- Bahwa saksi tidak ingat bagaimana tanah tersebut menjadi atas nama YUSI TRI ARIYANTO, SH;
- Bahwa Perikatan jual beli secara akta notariil yang saksi bawa pada

Halaman 68 dari 160 Putusan Nomor 270/Pid.B/2023/PN Smg

#### Disclaimer

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



saat ke Bank Mayapada sudah sakai buang karena tidak jadi dilakukan perikatan jual beli;

- Bahwa setahu saksi jarang melakukan kerjasama dengan Sdr.WAHONO untuk pembuatan akta;
- Bahwa yang pertama kali menghubungi saya untuk dimintakan tolong pembuatan akta tersebut yaitu Sdr.WAHONO;
- Bahwa saksi tidak menerima sepeserpun atas proses diatas dikarenakan memang tidak jadi dilakukan perikatan jual beli;
- Bahwa saksi sudah membuatkan draft perikatan jual beli di bawah tangan padahal surat keterangan waris belum dibuat/belum ada karena diminta untuk mengikat pemberian DP;
- Bahwa saksi tidak mengetahui pelunasan kredit Ny. AGNES SIANE NILAWATI di Bank Mayapada dan penyerahan sertifikat tersebut ;

Terhadap keterangan saksi tersebut, Terdakwa menyatakan bahwa keterangan saksi ada yang tidak benar yaitu bahwa saksi mengetahui dan hadir pada saat pelunasan dan tanda tangan di Bank Mayapada, bahwa sertifikat tersebut dibawa saksi, anak Ny. AGNES SIANE NILAWATI yang tidak hadir yaitu Nn. FIRENTY YUARTA bukan Nn. IVONE TRIES YUARTA, sedangkan Nn. IVONE TRIES YUARTA diwakili oleh HENRI YUARTA dan Sdr.WAHONO tidak datang di Bank Mayapada;

**15. FENDI SUNARTO, S.E. BIN AGUS SUNARTO, dibawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut**

- Bahwa saksi pernah diperiksa oleh pihak kepolisian sehubungan dengan tindak pidana penggelapan, saat diperiksa saksi dalam keadaan bebas serta tanpa ada paksaan dan ancaman dan tanda tangan serta keterangan saksi dalam BAP tersebut adalah benar
- Bahwa saksi sejak bulan Juli 2019 sampai sekarang menjabat sebagai Kepala Cabang Utama BPR MAA;
- Bahwa BPR MAA adalah badan hukum perseroan yang bergerak dalam bidang jasa keuangan yang berkedudukan di Semarang dengan kantor utama di Jalan Soegijopranoto No. 92 Semarang 50139;
- Bahwa BPR MAA pernah memberikan kredit atas nama terdakwa pada tanggal 01-09-2014;
- Bahwa Jaminan kredit terdakwa tersebut berupa sebidang tanah Hak Milik Nomor: 00996/Petompon seluas 1111M2 (seribu seratus sebelas meter persegi) atas nama YUSI TRI ARIYANTO, SH.;
- Bahwa Nominal kredit yang diajukan terdakwa sejumlah

Halaman 69 dari 160 Putusan Nomor 270/Pid.B/2023/PN Smg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah);

- Bahwa Kredit yang diajukan terdakwa merupakan kredit revolving dengan maksimal jangka waktu sampai 12 (dua belas) bulan atau 1 (satu) tahun dan diajukan perpanjangan;
- Bahwa pembayaran kredit tersebut dengan membayar pinjaman pokok tetap dan pembayaran bunga;
- Bahwa dalam proses pencairan kredit tersebut, masuk ke rekening terdakwa atau yang lain, saksi tidak tahu, tetapi secara prosedur masuk ke rekening debitur;
- Bahwa pengajuan kredit dengan jaminan atas nama orang lain bisa sepanjang pemilik sertifikat tersebut ikut dalam tanda tangan saat pengajuan syarat kredit;
- Bahwa pengajuan kredit terdakwa hingga 22 Februari 2018 dan sudah dibayar lunas oleh terdakwa;
- Bahwa peralihan kredit dari terdakwa kepada Sdr.Wahono setahu saksi ada balik nama sertifikat Hak Milik Nomor: 00996/Petompon yang dijaminan dari atas nama YUSI TRI ARIYANTO, SH kepada CYNTHIA CAROLINA SANTOSO, SILVIA TJITRO WIDAGDO;
- Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor: 00996/Petompon itu sekarang berada di BPR MAA sebagai agunan pinjaman dari Wahono;
- Bahwa WAHONO mengajukan kredit dengan agunan sertifikat tersebut sejak tahun 2018;
- Bahwa Kredit Sdr.WAHONO yang sekarang ini sudah meninggal dunia sedang kami proses dan sampai saat ini belum ada pembayaran lagi dari Sdr.WAHONO;
- Bahwa saksi tidak tahu adanya pemblokiran atas sertifikat tersebut;
- Bahwa setahu saksi dasar dijadikannya agunan dengan objek yang sama antara terdakwa dengan Sdr.WAHONO karena permintaan debitur itu sendiri;
- Bahwa saksi tidak tahu latar belakang sertifikat yang dijadikan agunan tersebut;
- Bahwa pada saat pengajuan kredit oleh terdakwa atau Sdr.WAHONO, pihak BPR MAA sudah mengecek ke BPN dan hasilnya clear;
- Bahwa setahu saksi pada saat terdakwa mengajukan kredit hingga pelunasan kredit tidak ada gugatan/sengketa yang diajukan;
- Bahwa setahu saksi tidak ada pihak-pihak yang mengaku bernama KIANTORO NAJUDJOJO ataupun KWEE FOEH LAN yang mengklaim

Halaman 70 dari 160 Putusan Nomor 270/Pid.B/2023/PN Smg



terhadap pengajuan kredit terdakwa di BPR MAA;

- Bahwa saksi lupa apakah BPR MAA pernah menjadi pihak dalam perkara gugatan perdata/Gugatan Lain-Lain dalam kaitannya dengan perkara ini?
- Bahwa saksi tidak tahu berapa nominal yang diterima terdakwa atas pengajuan kredit sejumlah Rp5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah) tersebut;
- Bahwa persetujuan suatu kredit disetujui atau di"acc beberapa orang (dalam BPR MAA);
- Bahwa setahu saksi pada saat pengajuan kredit terdakwa selain Sertipikat Hak Milik Nomor: 00996/Petompon atas nama YUSI TRI ARIYANTO, SH tidak ada yang dijadikan agunan lagi;
- Bahwa saksi tidak tahu sebelum Sertipikat Hak Milik Nomor: 00996/Petompon itu awalnya SHM berapa;
- Bahwa Nominal kredit yang diajukan Sdr.WAHONO tersebut sejumlah Rp4.000.000.000,00 (empat milyar rupiah);
- Bahwa setahu saya baru kali ini terdakwa mengajukan kredit pinjaman di BPR MAA;

Terhadap keterangan saksi tersebut, Terdakwa menyatakan bahwa nominal yang diterima terdakwa atas pengajuan kredit sejumlah Rp5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah) tersebut adalah sejumlah Rp3.000.000.000,00 (tiga milyar rupiah);

**16. DIAN PURI WINASTO, S.H. BIN EDDY WINARNO**, dibawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut

- Bahwa saksi pernah diperiksa oleh pihak kepolisian sehubungan dengan tindak pidana penggelapan, saat diperiksa saksi dalam keadaan bebas serta tanpa ada paksaan dan ancaman dan tanda tangan serta keterangan saksi dalam BAP tersebut adalah benar
- Bahwa saksi bekerja sebagai PNS yang ditugaskan pada Kantor Pertanahan Kota Semarang sejak tanggal 26 Oktober 2018, jabatan sekarang ini sebagai Kepala Sub. Seksi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara;
- Bahwa benar SHM No. 15/Petompon adaah produk dari Kantor Pertanahan Kota Semarang, dasar dalam penerbitan SHM No.15/Tumpang luas  $\pm$  2285M2, a.n. Kiantoro Najudjojo, menurut gambar situai No. 560/1971 tersebut adalah SK Menteri Dalam Negeri Nomor: SK.540/HM/D'A/72 tanggal 7 Maret 1972 dan

Halaman 71 dari 160 Putusan Nomor 270/Pid.B/2023/PN Smg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Permohonan yang ditanda tangani oleh KUNTJORO HADI LAKSONO, S.H., selaku Advokat yang bertindak dan untuk atas nama KIANTORO NAJUDJOJO tanggal 9 Maret 1973, kemudian dilakukan perubahan atas nama kepemilikan menjadi a.n. TAN/JOE KOK MEN pada tanggal 19 Juli 1984 mendasari Akta Hibah No. 4/S.B//1984 tanggal 18 Januari 1984, kemudian beralih atas nama kepemilikan menjadi YUSI TRI ARIYANTO, S.H., berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor 590/2014 tanggal 22 Mei 2014. Pada tahun 2014 terjadi pergantian wilayah kelurahan terhadap SHM No.15 tersebut, yang semula SHM No.15/Petompon menjadi SHM No.990/Petompon, sebelum proses balik nama mendasari risalah lelang itu, Kantor Pertanahan pernah menerbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor: 884/2014 tanggal 4 Maret 2014, dimana surat itu dimohonkan oleh Kurator sebagai persyaratan didalam proses lelang untuk diserahkan kepada KPKNL, selanjutnya tanggal 21 Juli 2014 terhadap SHM No. 990 telah dipecah menjadi 5 SHM masing-masing No. 994, No. 995, No. 996, No. 997 dan SHM No.998 seluruhnya a.n. YUSI TRI ARIYANTO, S.H., yang dasar dilakukan pemecahan adalah permohonan dari Sdr. YUSI TRI ARIYANTO, S.H, terhadap ke 5 SHM telah dilakukan perubahan atas nama masing-masing SHM No. 994 dan SHM 995 menjadi a.n. DAVID TANOKO, SHM. No.996 menjadi a.n. SILVIA TJITROWIDAGDO dan SYINTHIA CAROLINA SANTOSO, SHM No. 997 menjadi a.n. TAN/DENNY SUTANTO DAN shm No. 998 menjadi a.n. WAHYONO TJITRO WIDAGDO;

- Bahwa pernah ada permohonan pemblokiran atas SHM No. 15/Gajahmungkur tersebut yang dimohonkan oleh RUBIYANTO dengan kuasanya yang bernama Erani K, S.H. pada tanggal 30 Juni 2011, kemudian permohonan blokir dari Johny Kurniawan, S.H selaku kuasa hukum dari KIANTORO NAJUDJOJO, Dkk pada tanggal 11 November 2014, permohonan pemblokiran dari KWEE FOEH LAN pada tahun 2017 lalu ada permohonan untuk buka blokir dari YUSI TRI ARIYANTO, S.H. yang kapasitasnya sebagai pemenang lelang atas tanah tersebut;
- Bahwa setahu saksi selama tidak diletakkan sita jaminan terhadap suatu tanah tersebut maka peralihan kepemilikan bisa tetap dilaksanakan;
- Bahwa setahu saksi SHM No.15/Gajahmungkur sejak tahun 1984 hingga tahun 2011 masih atas nama TAN/ JOE KOK MEN;

Halaman 72 dari 160 Putusan Nomor 270/Pid.B/2023/PN Smg



- Bahwa selama SHM No.15/Gajahmungkur tersebut atas nama TAN/ JOE KOK MEN terdapat hak tanggungan yang diajukan pemegang hak tersebut (TAN/ JOE KOK MEN);
- Bahwa Tidak tercatat nama KIANTORO NAJUDJOJO ataupun KWEE FOEH LAN dalam sertifikat tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu persis dalam rangka apakah pemblokiran terhadap sertifikat tersebut yang dimohonkan oleh SDR.ERANI K, S.H selaku kuasa dari RUDIANTO, karena tidak tercatat di dalam buku, hanya dasar dari surat saja adanya perkara gugatan Nomor 240/Pdt.G/2011/PN Smg;
- Bahwa berdasarkan Permen Agraria No. 13 Tahun 2017, pasal 13 bahwa catatan blokir berlaku untuk jangka waktu 30 hari kalender sejak tanggal pencatatan blokir, apabila tidak ada permohonan perpanjangan lagi maka blokir akan berakhir, dan pada tanah di petompon tersebut dimohonkan pembukaan blokir oleh YUSI TRI ARIYANTO, S.H. selaku pemegang hak terhadap tanah tersebut;
- Bahwa selama tanah tersebut dipegang atas nama YUSI TRI ARIYANTO, S.H. tidak ada permohonan pemblokiran dari manapun;
- Bahwa setahu saksi dengan adanya pemecahan sertifikat yang dimohonkan dari Sdr. YUSI TRI ARIYANTO, S.H, terhadap ke 5 SHM tidak ada masalah/adanya gugatan perdata/sengketa lainnya, hanya saja ada permohonan pemblokiran dari Sdr.Johny Kurniawan, S,H Kuasa dari RUBIYANTO dengan surat gugatan Nomor 290/Pdt.G/2019/PN Smg;
- Bahwa BPN pernah menjadi pihak dalam perkara gugatan perdata/Gugatan Lain-Lain dalam kaitannya dengan perkara ini , tapi saksi lupa;
- Bahwa Status 5 SHM tersebut sekarang ini dalam status blokir atas permintaan penyidik;

Terhadap keterangan saksi tersebut , terdakwa menyatakan benar;

**17. WAHONO TJITRO WIDAGDO (ALM)**, tanpa sumpah yang dibacakan didepan persidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut

- Bahwa saksi dengan Sdri. KWEE FOEH LAN saksi tidak mengenal dan tidak memiliki hubungan dalam bentuk apapun, sedangkan dengan Sdr. AGUSTINUS SANTOSO saksi mengenal sejak lama yaitu sebagai teman saksi selain itu juga ada hubungan terkait pekerjaan;
- Bahwa saksi memiliki hubungan hukum dengan bidang tanah yang

Halaman 73 dari 160 Putusan Nomor 270/Pid.B/2023/PN Smg



bukti kepemilikannya berupa SHM No. 00998/Petompon yang mana saksi adalah pemilik bidang tanah tersebut;

- Bahwa saksi memiliki bidang tanah tersebut sejak dilakukannya jual beli dengan pemilik sebelumnya yaitu Sdr. YUSI TRI ARIYANTO, S.H., sebagaimana Akta Jual Beli Berdasarkan AJB Nomor: 064/2018 tanggal 22 Juni 2018 yang dibuat oleh Elly Ninaningsih, SH/ PPAT. Namun sebenarnya Sdr. YUSI TRI ARIYANTO tersebut adalah orang yang telah ditunjuk sebagai orang yang ikut dalam lelang (hal itu mendasari atas kesepakatan yang telah saksi lakukan dengan Sdr. H. MOCHAMAD CHOLIL yang merupakan orang tua dari Sdr. YUSI TRI ARIYANTO, S.H.), dan uang yang digunakan untuk melakukan pembayaran dalam lelang sebesar Rp. 8.750.000.000,- (delapan milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) adalah uang saksi, uang itu seingat saksi telah saksi setorkan langsung ke Kantor KPKNL Semarang (bukti akan saksi cari), terkait kerjasama seperti ini saksi lakukan dengan Sdr. CHOLIL sudah sejak lama dan beberapa kali, selain terkait proses lelang juga pernah terkait pengurusan ijin-ijin usaha;
- Bahwa maksud dan tujuan saksi melakukan jual beli tersebut adalah untuk perubahan atas nama pemegang hak menjadi atas nama saksi (karena sebenarnya tanah itu sejak awal yang berniat membeli dalam lelang adalah saksi) yang nantinya akan saksi gunakan sebagai agunan pinjaman ke bank dan jual untuk memperoleh keuntungan;
- Bahwa bidang tanah SHM Nomor: 00988/ Kel. Petompon tersebut merupakan salah satu hasil splitising dari SHM No. 00990/Kel. Petompon a.n. YUSI TRI ARIYANTO, S.H., yang diperoleh melalui lelang. Lelang yang dilakukan itu adalah sebagai tindak lanjut atas gugatan kepailitan yang dilakukan oleh Sdr. AGUSTINUS SANTOSO terhadap Sdri. AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA;
- Bahwa dalam hal Sdr. YUSI TRI ARIYANTO, S.H., mengikuti lelang tersebut, sebelumnya telah ada kesepakatan antara saksi, Sdr. M. CHOLIL (ayah dari Sdr. YUSI TRI ARIYANTO, S.H.);
- Bahwa akta jual beli itu saksi buat hanya sebagai sarana saja untuk perubahan atas nama kepemilikan, karena memang sejak awal uang yang digunakan untuk membeli itu adalah uang saksi;
- Bahwa pada saat saksi ditunjukkan dokumen berupa foto copy buku tanah SHM No. 00998/Petompon atas nama WAHONO TJITRO WIDAGDO, saksi menerangkan benar, nama WAHONO TJITRO

Halaman 74 dari 160 Putusan Nomor 270/Pid.B/2023/PN Smg



WIDAGDO sebagaimana atas nama dalam SHM No. 00998/Petompon tersebut adalah nama saksi;

- Bahwa harga yang disepakati dalam transaksi tersebut sebesar Rp. 1.175.000.000,- (satu milyar seratus tujuh puluh lima juta rupiah), dan benar uang itu telah saksi serahkan kepada Sdr. YUSI TRI ARIYANTO sebagaimana bukti berupa Kwitansi tertanggal 21 Juni 2018 yang ditanda tangani oleh Sdr. YUSI TRI ARIYANTO diatas materai enam riu rupiah. Namun sebenarnya bukti tersebut hanya sebagai syarat saja dalam pembuatan akta jual belinya karena sebenarnya saksi adalah pemilik tanahnya;
- Bahwa terkait dengan keterangan Sdr. YUSI TRI ARIYANTO, S.H., yang tertuang dalam Berita Acara Pemeriksaan tanggal 10 Juni 2020 (dalam jawaban nomor 9) yang menerangkan bahwa Sdr. YUSI TRI ARIYANTO, S.H., mengajukan nilai penawaran sebesar Rp. 8.750.000.000,- (delapan milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) ke Kantor KPKNL mendasarkan pada kesepakatan yang telah dibuatnya dengan pihak AGUSTINUS SANTOSO ( yang saat itu disampaikan oleh Sdr. WAHONO TJITRO WIDAGDO) tentang pembiayaan dalam lelang dengan objek sebidang tanah SHM No. 15/Gajahmungkur yang selanjutnya terkait hal itu ditindaklanjuti oleh Sdr. YUSI TRI ARIYANTO dengan pembuatan Akta Pernyataan Nomor 65 tanggal 29 April 2014 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris DINI HANDANAYATIE, S.H./Notaris Semarang, adalah benar adanya;
- Bahwa yang menentukan besarnya nilai penawaran lelang sebesar Rp. 8.750.000.000,- (delapan milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) adalah Saksi dengan Sdr. CHOLIL;
- Bahwa terkat dengan keterangan Sdr. YUSI TRI ARIYANTO, S.H., yang tertuang dalam Berita Acara Pemeriksaan tanggal 10 Juni 2020 (dalam jawaban nomor 14 huruf b) yang bersangkutan menerangkan bahwa Sdr. YUSI TRI ARIYANTO, S.H., tidak pernah memanfaatkan dalam bentuk tertentu atas bidang tanah SHM No. 15/Gajahmungkur tersebut. Kemudian yang bersangkutan merobohkan 1 (satu) bangunan rumah tinggal atas kemauan kami (Sdr. YUSI TRI ARIYANTO, S.H., Sdr. AGUSTINUS SANTOSO dan Sdr. WAHONO TJITRO WIDAGDO) untuk kepentingan mendapatkan keluasan tertentu guna dilaukan splitsing/pemecahan. Untuk material bangunan yang memanfaatkan adalah Sdr. WAHONO TJITRO WIDAGDO, Saksi menerangkan

Halaman 75 dari 160 Putusan Nomor 270/Pid.B/2023/PN Smg



kesepakatan untuk dirobohnya bangunan itu benar atas kesepakatan antara saksi, Sdr. CHOLIL dan Sdr. AGUSTINUS SANTOSO dengan tujuan untuk mendapatkan keluasan untuk dilakukan splitising/pemecahan. Namun terkait pihak yang memanfaatkan material bangunan tersebut bukan saksi melainkan pekerja yang memborong;

- Bahwa setelah SHM Nomor: 15/ Gajahmungkur ada dalam penguasaan karena proses lelang, maka kemudian dilakukan perbuatan hukum splitising/pemecahan menjadi 5 (lima) sertifikat atas kesepakatan saksi dengan Sdr. AGUSTINUS SANTOSO, hal tersebut dilakukan atas kesepakatan saksi bersama Sdr. AGUSTINUS SANTOSO dan Sdr. CHOLIL dengan tujuan untuk mempermudah dilakukan penjualannya yang hal itu sesuai dengan tujuan kami yang nantinya atas objek akan kami jual. Pihak yang memiliki ide untuk melakukan pemecahan adalah Sdr. CHOLIL yang ide itu atas persetujuan saksi dan Sdr. AGUSTINUS SANTOSO;
- Bahwa yang menguasai dan menyimpan asli sertifikat SHM No.15/Gajahmungkur a.n. TAN/JOE KOK MEN setelah dilakukan pembayaran atas nilai lelangnya ke Kantor KPNL Semarang adalah Sdr. CHOLIL atas persetujuan saksi dan Sdr. AGUSTINUS SANTOSO, selanjutnya atas kesepakatan kami juga terhadap sertifikatnya dilakukan pemecahan menjadi 5 (lima) sertifikat baru setelah dipecah menjadi 5 (lima) terhadap SHM No. 994/Petompon dan SHM No. 995/Petompon dibawa oleh Sdr. AGUSTINUS SANTOSO yang selanjutnya dijual kepada Sdr. DAVID TANOKO, terhadap SHM No. 996/Petompon sejak awal sampai dengan saat ini menjadi agunan di Bank BPR MAA, terhadap SHM No. 997/Petompon dibawa oleh Sdr. AGUSTINUS SANTOSO yang selanjutnya dijual kepada TAN/DENNY SANTOSO, sedangkan SHM No. 998/Petompon sejak awal sampai dengan saat ini menjadi agunan di Bank BRI AGRO;
- Terkait dengan keterangan keterangan PPAT TANTY HERAWATI, S.H., yang tertuang dalam Berita Acara Pemeriksaan Saksi 11 Juni 2020 bahwa pihak yang menyerahkan asli SHM No. 00997/Petompon dan SHM No. 00996/Petompon kepada PPAT untuk dilakukan transaksi jual beli adalah Sdr. AGUSTINUS SANTOSO, saksi menerangkan benar bahwa terhadap kedua sertifikat itu yang menguasai adalah Sdr. AGUSTINUS SANTOSO karena untuk calon pembeli yang mencari

Halaman 76 dari 160 Putusan Nomor 270/Pid.B/2023/PN Smg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah Sdr. AGUSTINUS SANTOSO, hal itu atas kesepakatan bersama;

- Bahwa terkait dengan keterangan keterangan Sdr. YUSI TRI ARIYANTO, S.H., yang tertuang dalam Berita Acara Pemeriksaan tanggal 10 Juni 2020 (dalam jawaban nomor 16) yang bersangkutan menerangkan bahwa setelah sertipikat SHM No. 15/Gajahmungkur tersebut dilakukan perubahan atas nama kepemilikan selanjutnya dilakukan pemecahan menjadi 5 (lima) sertipikat masing-masing:
  - SHM No. 00994/Petompon luas 348 M2;
  - SHM No. 00995/Petompon luas 333 M2;
  - SHM No. 00996/Petompon luas 1111M2;
  - SHM No. 00997/Petompon luas 301 M2;
  - SHM No. 00998/Petompon luas 192 M2.

Dilakukannya splitsing tersebut atas kehendak Sdr. WAHONO TJITRO WIDAGDO dengan tujuan agar mempermudah dilakukan penjualan.

Dalam jawaban nomor 17 (huruf a,b dan c) menerangkan bahwa pemecahan tanah dan splitising sertipikat tersebut atas kehendak Sdr. WAHONO TJITRO WIDAGDO sebagai konsekuensi Sdr. YUSI TRI ARIYANTO, S.H., atas Akta Pernyataan Nomor 65 tanggal 29 April 2014 dan dilakukannya pemecahan tanah dan splitising sertipikat tersebut telah sesuai dengan tujuan kami ( Sdr. YUSI TRI ARIYANTO, S.H., Sdr. AGUSTINUS SANTOSO dan Sdr. WAHONO TJITRO WIDAGDO).

- Bahwa apa yang disampaikan oleh Sdr. YUSI TRI ARIYANTO, S.H., dalam Berita Acara Pemeriksaan Saksi tanggal 10 Juni 2020 tersebut benar, namun saksi tambahkan bahwa kehendak saksi itu juga atas kesepakatan bersama Sdr. AGUSTINUS SANTOSO. Bahwa kapasitas dan kepentingan saksi dan Sdr. AGUSTINUS SANTOSO berkehandak melakukan pemecahan karena sebagaimana kesepakatan kami bahwa untuk mempermudah dalam penjualan dan menjadikan agunan di Bank. Bahwa luasan itu merupakan hasil koordinasi yang dilakukan oleh Sdr. CHOLIL dengan pihak Kantor Pertanahan (yang hal itu dilakukan Sdr. CHOLIL atas persetujuan saksi dan Sdr. AGUSTINUS SANTOSO);
- Bahwa saksi memberikan keterangan dengan benar dan atas keterangan yang telah disampaikan dalam pemeriksaan, keterangannya dapat dipertanggung jawabkan kebenarannya.
- Bahwa Untuk pembagian modal antara saksi dengan Sdr. AGUSTINUS

Halaman 77 dari 160 Putusan Nomor 270/Pid.B/2023/PN Smg



SANTOSO disepakati dengan komposisi 50% : 50%, sebagaimana fakta saksi telah mengeluarkan modal sebesar Rp. 8.750.000.000,- (delapan milyar tujuh ratus lima puluh juta) rupiah untuk lelang lalu Sdr. AGUSTINUS SANTOSO ikut memberikan modal sebesar sebesar Rp. 4.000.000.000,- (empat milyar) rupiah dan biaya-biaya lain yang tidak terduga sehingga komposisi modal saksi dengan Sdr.AGUSTINUS SANTOSO adalah 50% ; 50%. Sedangkan untuk pembagian keuntungan juga disepakati 50% : 50%, namun sampai dengan saat ini saksi belum mendapatkan keuntungan karena bidang tanah tersebut belum laku terjual seluruhnya dan ternyata terdapat permasalahan seperti saat ini;

- Bahwa terkait dengan Akta Pernyataan Nomor 56 tanggal 20 Mei 2014 yang dibuat dihadapan Notaris Dini Handanayatie, SH., MH. para pihaknya adalah Sdr, YUSI TRI ARIYANTO dengan Sdr. AGUSTINUS SANTOSO, jadi terkait dengan siapakah yang berinisiatif untuk membuat akta tersebut saksi tidak tahu. Terkait dengan Akta Kuasa Menjual Nomor 58 tanggal 20 Mei 2014 yang dibuat dihadapan Notaris Dini Handanayatie, SH., MH. yang berkehendak untuk membuat akta tersebut adalah saksi sendiri. akta tersebut dibuat karena saksi adalah orang yang memiliki uang sebesar Rp. 8.750.000.000,- (delapan milyar tujuh ratus lima puluh juta) yang digunakan untuk lelang tersebut, jadi sebagai bentuk bahwa saksi adalah pemilik tanah tersebut maka saksi berinisiatif membuat Akta Kuasa Menjual Nomor 58 tanggal 20 Mei 2014.
- Kelima sertifikat tersebut saat ini telah dijual masing-masing kepada:
  - Saksi sendiri (WAHONO TJITRO WIDAGDO)
  - SILVIA CITRO WIDAGDO dan CINTYA CAROLINA SANTOSO (hanya menjadi atas nama saja)
  - TAN DENY SUTANTO
  - DAVID TANOKO dua bidang.

Satu tanah yang saksi miliki sendiri adalah bidang tanah dengan SHM No. 00996 atas nama SILVIA CITRO WIDAGDO dan CINTYA CAROLINA SANTOSO (hanya menjadi atas nama saja) dan SHM No. 00998/Petompon atas nama saksi sendiri (WAHONO TJITRO WIDAGDO).

Terhadap keterangan saksi tersebut, terdakwa menyatakan keberatan karena keterangan saksi tidak disumpah ;



**18. IRA CHRISANTI BINTI (ALM) SURIP**, tanpa janji yang dibacakan didepan persidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi diperiksa dan didengar keterangannya dalam keadaan cukup sehat namun sebagaimana diagnosa dokter saksi dinyatakan menderita penyakit stroke, gangguan kognitif (lupa), namun saksi bersedia untuk diperiksa serta akan memberikan keterangan dengan yang sebenar-benarnya. (saksi melampirkan Surat keterangan Dokter a.n. dr. Djamal Tahitoe, Sp.KFR dan dr. Yovita Andhitara, SpS., M.Si., Med., FINS)
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Sdri. KWEE FOEH LAN selaku Pelapor, Saksi tidak kenal dengan Sdr. AGUSTINUS SANTOSO;
- Bahwa saksi tidak tahu adanya Surat Perjanjian tanggal 2 Mei 2011 yang menerangkan adanya kesepakatan jual beli bidang tanah di Jl. Petompon No. 5 Semarang antara Sdri. AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA dengan Sdri. STHEPANIE RAHADJA;
- Bahwa saksi memberikan keterangan dengan benar dan semua atas keterangan yang telah disampaikan dalam pemeriksaan, dapat dipertanggung jawabkan kebenarannya.

Terhadap keterangan saksi tersebut ,terdakwa menyatakan keberatan karena keterangan saksi tidak disumpah ;

**19. H. MOCHAMAD CHOLIL BIN ALM.SUDARMO**, tanpa sumpah yang dibacakan didepan persidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa Terkait Risalah Lelang Nomor : 590/2014 tanggal 30 April 2014 dengan nilai lelangnya sebesar Rp. 8.750.000.0000,- (delapan milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) saksi menerangkan bahwa saksi maupun anak saksi/ Sdr. YUSI TRI ARIYANTO, S.H., tidak pernah menerima uang sebesar Rp. 8.750.000.0000,- (delapan milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) untuk pembayaran lelang ataupun untuk uang jaminan lelangnya dari pihak Sdr. AGUSTINUS SANTOSO maupun Sdr. WAHONO TJITRO WIDAGDO. Terkait pembayaran lelang dan jaminan lelang dilakukan oleh mereka sendiri, sehingga dalam hal ini anak saksi selaku pemenang lelang tinggal mengambil Kuatansi Risalah Lelang tanggal 30 April 2014 dan mengambil Asli sertipikat SHM No. 15/Petompon;
- Bahwa selanjutnya saksi menerima pekerjaan untuk melakukan pemecahan SHM No. 15/Petompon menjadi 5 SHM, Saksi bersedia

Halaman 79 dari 160 Putusan Nomor 270/Pid.B/2023/PN Smg



melakukan pekerjaan tersebut berdasarkan tugas dari Sdr. WAHONO TJITRO WIDAGDO sebagaimana tertuang dalam Surat Pernyataan tanggal 6 Mei 2014 yang dalam isinya menerangkan bahwa saksi ditugaskan untuk mengurus pencabutan blokir, untuk balik nama dan pemecahan dengan ongkos sebesar Rp. 560.000.000,- (lima ratus enam puluh juta rupiah) yang uang tersebut seluruhnya juga telah saksi terima;

- Bahwa setelah dilakukan pemecahan tersebut, terhadap asli 5 SHM nya telah saksi serahkan kepada pihak Sdr. WAHONO dan Sdr. AGUSTINUS SANTOSO;
- Bahwa terhadap seluruh 5 SHM a.n. YUSI TRI ARIYANTO S.H, tersebut telah dijual seluruhnya oleh Sdr. WAHONO dan Sdr. AGUSTINUS SANTOSO, yang dalam proses jual beli itu anak saksi/ Sdr. YUSI TRI ARIYANTO tinggal datang menghadap ke PPAT untuk menandatangani akta jual belinya, sehingga pihak yang menerima uang dalam penjualan tersebut adalah Sdr. WAHONO dan Sdr. AGUSTINUS SANTOSO;

Terhadap keterangan saksi tersebut, terdakwa menyatakan keberatan karena keterangan saksi tidak disumpah ;

Menimbang, bahwa Penuntut Umum telah mengajukan Ahli sebagai berikut:

**1. Prof.Dr. EDY LISDYONO, S.H., M.Hum.,** dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Menurut Ahli Pasal 1457 KUHPerdata jual beli merupakan kesepakatan antara penjual dan pembeli yang kemudian penjual sepakat untuk menjual kemudian sebagai pembeli juga sepakat untuk membayar barang yang telah disepakati kemudian pembeli menyerahkan pembayaran dan syarat jual beli hari memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata
- Bahwa sejak 24 Desember 1980 perikatan terhadap objek berupa tanah harus dilakukan di depan PPAT, ada UU no. 5 Tahun 1960, kemudian dijabarkan lagi ada PP nomor 24 tahun 1997.
- Bahwa dalam proses jual beli antara penjual dan pembeli sepakat, tetapi yang paling penting sebagai penjual objek barang yang akan diperjualbelikan harus jelas (dimana letaknya, berapa luasnya, sertifikatnya berupa apa) misal sertifikatnya berupa Sertifikat Hak Milik, atau atas nama siapa harus jelas;

Halaman 80 dari 160 Putusan Nomor 270/Pid.B/2023/PN Smg



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dalam konteks sebagai pejabat PPAT menanyakan kepada para pihak khususnya kepada penjual terkait tentang objek barang itu “benarkah barang ini milik dia” atau jika sertifikat tanah tersebut atas nama orang lain, jika benar sertifikat tanah tersebut milik orang lain “siapa sebenarnya pemilik tanah tersebut”. Kemudian dituangkan dalam satu akta jual beli dan di dalam hal itu sebagai pembeli membayar objek barang tersebut dan harus dilakukan dihadapan pejabat PPAT dan dalam bentuk Akta Jual Beli;
- Bahwa perbedaan antara PPJB dengan AKTA JUAL BELI, kalau PPJB itu baru awal belum terjadi serah terima antara penjual dengan pembeli yang kemudian setelah lunas pembayaran dan telah terjadi serah terima baru dibuatkan AKTA JUAL BELI dan memenuhi syarat Pasal 1320 KUHPerdara yakni syarat sahnya satu perjanjian, apabila syarat pertama dan kedua yang merupakan syarat subjektif dilanggar maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Sedangkan jika syarat ketiga dan keempat yang merupakan syarat objektif dilanggar yang dalam hal ini apabila terjadi penipuan atau penggelapan maka perjanjian tersebut akan batal demi hukum, PPJB harus memenuhi syarat sebagaimana yang tertera dalam Pasal 1320 KUHPerdara;
- Bahwa Apabila penjual dan pembeli telah mencapai kesepakatan, boleh saja membuat PPJB. Hal ini didasarkan pada kesepakatan antara penjual dan pembeli. Apabila antara penjual dengan pembeli telah saling mempercayai langsung pada prosedur AKTA JUAL BELI tidak apa-apa, karena dalam hal ini PPJB bukan merupakan prosedur yang wajib, apabila penjual dengan pembeli telah sepakat membuat PPJB dan ingin ditingkatkan menjadi AKTA JUAL BELI, namun di tengah-tengah proses tersebut terdapat kendala misalnya seperti tidak adanya sertifikat tanah yang akan diperjualbelikan, maka secara sepihak dapat mengajukan ke pengadilan jika salah satu pihak merasa dirugikan, namun, apabila terjadi penipuan atau penggelapan di dalam perjanjian jual beli tersebut maka dapat ditempuh secara pidana;
- Bahwa dalam proses jual beli tentu sebagai pembeli harus tahu, maksudnya adalah pembeli harus mengetahui betul terkait dengan objek yang akan diperjualbelikan beserta dengan kelengkapan dokumen dari objek tersebut. Ketika pembeli sudah membayar tentu penjual harus menyerahkan surat dan syarat. Dalam konteks tanah, maka yang dimaksud dengan surat adalah berupa sertifikat Hak Milik atau HGB

Halaman 81 dari 160 Putusan Nomor 270/Pid.B/2023/PN Smg



tentu harus diserahkan kepada pembeli di depan pejabat PPAT.

- Bahwa dasar hukum pembeli yang beritikad baik terdapat dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 5 Tahun 2014. Namun, sebelum adanya SEMA ini dasar hukum yang digunakan adalah Pasal 1457 KUHPerdata, UNDANG-UNDANG RI Nomor 5 Tahun 1960, PP Nomor 24 Tahun 1997;
- Bahwa dalam SEMA Nomor 5 Tahun 2014, terdapat salah satu persyaratan agar pembeli dilindungi oleh hukum yakni melakukan kehati-hatian terhadap objek tanah yang dibeli yang dalam salah satu poinnya tanah yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan atau hak tanggungan, jika tanah yang diperjualbelikan dalam status jaminan maka tidak boleh untuk diperjualbelikan sebagaimana tertera dalam UNDANG-UNDANG RI Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Apabila tanah dalam status jaminan atau hak tanggungan diperjualbelikan akan mendapat akibat baik secara pidana maupun perdata. Hal ini dikarenakan sertifikat tanah yang dijaminan tersebut mengikat dan tidak boleh dilakukan prosedur jual beli kepada orang lain, artinya selama tanah tersebut dijaminan tidak diperbolehkan tanah tersebut dialihkan ke orang lain;
- Bahwa dalam UNDANG-UNDANG RI Nomor 30 Tahun 2004 yang kemudian diubah oleh UNDANG-UNDANG RI Nomor 2 Tahun 2014 terdapat ketentuan, sebagai penjual mestinya harus jujur dan sekaligus notaris merupakan pejabat PPAT mengetahui masih ada orang lain dalam sertifikat tanah yang diperjualbelikan maka harus mendapat persetujuan dari orang yang tersebut sebagai pemilik tetap atau yang tercantum dalam sertifikat tanah tersebut;
- Bahwa setelah transaksi jual beli dalam prosesnya terjadi masalah dengan objek jual beli tersebut dan pembeli tahu maka menyangkut resiko hukumnya perbuatan perdata tersebut dan persoalan hukum;
- Bahwa syarat kepailitan adalah sebagai kreditur lebih dari 1 dan sudah jatuh tempo serta adanya harta debitur;
- Bahwa menurut Ahli, utang merupakan kewajiban sebagaimana dalam Pasal 1381 KUHPerdata maka debitur yang tidak kunjung membayar dalam konteks keperdataan dalam UNDANG-UNDANG RI Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan tentu bisa mengajukan pailit dan setiap orang perorangan dapat mengajukan pailit;
- Bahwa Boedel pailit merupakan harta milik debitur dan untuk

Halaman 82 dari 160 Putusan Nomor 270/Pid.B/2023/PN Smg



membuktikan harta debitur digunakan dengan adanya surat-surat, serta harta yang bukan atas nama debitur, tidak bisa masuk dalam boedel pailit;

- Bahwa seseorang tanpa perikatan tidak bisa mengajukan pailit karena tidak ada hubungan hukum;
- Bahwa Prestasi merupakan kewajiban, maka apabila tidak memenuhi kewajiban digolongkan pada wanprestasi. Dalam konteks Pasal 1243 KUHPerdara apabila terjadi hal seperti menyerahkan barang hanya sebagian atau tidak tepat waktu ataupun tidak menyerahkan barang sama sekali dapat digolongkan sebagai wanprestasi ;
- Bahwa apabila penjual dan pembeli sepakat membuat perikatan, penjual menyerahkan barang tetapi penjual tidak dapat melaksanakan kewajibannya menyerahkan barang namun pembeli sudah melaksanakan kewajibannya dengan membayar sebagian, apakah demikian penjual dianggap wanprestasi dan wajarkah pembeli menginginkan uangnya kembali?
- Bahwa penjual tidak dapat melaksanakan kewajibannya menyerahkan barang namun pembeli sudah melaksanakan kewajibannya dengan membayar sebagian maka penjual tersebut wanprestasi, karena ada unsur dalam perikatan yang tidak dipenuhi penjual yaitu menyerahkan barang sedangkan untuk pembeli yang sudah membayar walau sebagian maka dilindungi oleh hukum dan pembeli yang menginginkan uangnya kembali adalah sebuah kewajaran;
- Bahwa somasi adalah peringatan apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya maka dapat diajukan somasi;
- Bahwa pailit dibenarkan oleh hukum apabila kreditur mengajukan permohonan dalam rangka ingin uangnya kembali walaupun debitur ini mempunyai kreditur lain;
- Bahwa apabila gugatan pailit yang diajukan dikabulkan oleh hakim maka wajib mengikuti dan mematuhi putusan tersebut, apabila merasa keberatan terhadap putusan tersebut dapat dilakukan gugatan lain-lain;
- Bahwa yang dimaksud dengan asas Res Judicata Pro Veritate Habetur adalah putusan hakim harus dianggap benar dan harus dilaksanakan;
- Bahwa apabila pembeli tidak tahu ada masalah terhadap objek jual beli tersebut dan tidak ada pihak yang mengajukan keberatan, maka pembeli dapat dikatakan pembeli beritikad baik yang dilindungi hukum;
- Bahwa perjanjian dengan niat yang diucapkan secara lisan sudah sah;

Halaman 83 dari 160 Putusan Nomor 270/Pid.B/2023/PN Smg

**Disclaimer**

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Putusan yang belum inkraht tidak harus dijalankan, harus menunggu berkekuatan hukum tetap, bila ada upaya hukum harus sampai selesai dulu dengan adanya relaas pemberitahuan;
- Bahwa di dalam suatu perikatan jual beli bila sejak awal tidak ditentukan jatuh tempo maka jatuh tempo tersebut bisa dihitung dari adanya somasi bila kewajiban tidak dilaksanakan atau sejak apa yang disepakati tidak terlaksana;
- Bahwa Orang yang dirugikan itu mempunyai jalan keluar sendiri, untuk mengajukan supaya uangnya balik;

2. **Dr. DARMINTO HARTONO,S.H., LLM**, di bawah janji dibacakan di depan persidangan yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa Ahli tidak kenal dan tidak ada hubungan keluarga dengan terdakwa;
- Bahwa Ahli sebagai Dosen pada Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang;
- Bahwa Ahli memiliki keahlian dalam bidang kepailitan;
- Bahwa menurut Ahli, transaksi Jual-beli yang gagal (terjadi Perikatan jual-beli telah dibayar uang muka namun tidak dapat ditingkatkan ke peralihan hak/ Akta Jual Beli) karena barang yang ditransaksikan telah terdapat Putusan Pengadilan Perdata bukan merupakan milik dari Penjual, pendapat ahli adalah uang muka yang telah diberikan oleh pembeli kepada penjual dan transaksi gagal, telah diminta untuk dikembalikan namun tidak juga diberikan dapat dikatakan sebagai sebuah utang;
- Bahwa utang piutang dapat dimohonkan gugatan pailit, namun untuk kasus ini karena diketahui bahwa barang yang diperjualbelikan bukan merupakan harta Penjual (karena telah ada Putusan Perdata) maka seharusnya boedel pailit diluar barang yang diperjual belikan tersebut melainkan harus harta yang lain;
- Bahwa transaksi jual beli yang gagal bisa saja dimohonkan gugatan perdata perbuatan melawan hokum / wanprestasi dan gugatan pailit juga bisa dengan syarat harta boedel pailit bukan obyek yang telah mendapatkan putusan perdata tersebut.

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

- Bahwa terdakwa mengenal AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA sekitar bulan Maret atau April 2011, saat itu terdakwa melihat ada pengumuman

Halaman 84 dari 160 Putusan Nomor 270/Pid.B/2023/PN Smg



rumah mau dijual di Jl.Tumpang kemudian terdakwa menghubungi broker (nomor yang tercantum dalam pengumuman tersebut) dan terdakwa ditemukan dengan pemiliknya (AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA) 2-3 kali di rumah makan;

- Bahwa setelah bertemu dengan AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA, AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA mengatakan bahwa sertifikat tanah tersebut masih menjadi jaminan di Bank Mayapada;
- Bahwa setelah berkomunikasi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA dan terdakwa sepakat untuk membeli tanah dan bangunan dengan SHM Nomor 15 Gajahmungkur tersebut dengan harga sebesar Rp8.000.000.000,00 (delapan miliar rupiah);
- Bahwa pada saat di Bank Mayapada, AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA mengatakan bahwa SHM Nomor 15 Gajahmungkur tersebut atas nama suaminya (TAN/ JOE KOK MEN) dan terdakwa diberikan fotokopi SHM tersebut;
- Bahwa jumlah nominal kredit AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA yang masih di Bank Mayapada sebesar Rp3.150.000.000,00 (tiga milyar seratus lima puluh juta rupiah);
- Setelah ada kesepakatan dengan AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA, kemudian saya meminta Notaris TANTY HERAWATI, S.H., M.H., untuk membuat Pengikatan Jual Beli yang dibuatkan sebelum ke Bank Mayapada dan pembayaran di bank terjadi pada tanggal 26 Mei 2011;
- Bahwa terdakwa meminta ke Notaris TANTY HERAWATI, S.H., M.H., untuk dibuatkan Pengikatan Jual Beli antara terdakwa sebagai pembeli dan AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA sebagai penjual dan harga yang dicantumkan dalam Perjanjian Jual Beli adalah Rp4.500.000.000,00 (empat miliar lima ratus juta rupiah) dengan ketentuan Rp3.200.000.000,00 (tiga miliar dua ratus juta rupiah) dibayar pada saat menandatangani surat ini dan sisanya sebesar Rp1.300.000.000,00 (satu miliar tiga ratus juta rupiah) akan dibayar apabila telah memenuhi semua persyaratan untuk melaksanakan jual beli tanah dihadapan PPAT;
- Bahwa yang hadir ke Bank Mayapada saat akan terjadi transaksi jual beli yaitu terdakwa, Notaris TANTY HERAWATI, S.H., M.H., AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA dan anak-anaknya (TAN JEFFRI WAN YUARTA, FARREN, HENRI YUARTA dan untuk IVONE TRIES YUARTA dikuasakan kepada HENRI YUARTA), FIRENTY YUARTA katanya mau datang tetapi ditunggu-tunggu tidak datang juga ke Bank Mayapada, tetapi terdakwa

Halaman 85 dari 160 Putusan Nomor 270/Pid.B/2023/PN Smg



diyakinkan oleh AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA dan pengacaranya sehingga terdakwa melunasi utang TAN/ JOE KOK MEN tersebut;

- Bahwa kesepakatan harga adalah Rp8.000.000.000,00 (delapan miliar rupiah) namun yang dicantumkan hanya Rp4.500.000.000,00 (empat miliar lima ratus juta rupiah) karena nanti sisanya akan terdakwa bayar dengan 2 (dua) unit Ruko di Jalan Sriwijaya (kesepakatan secara lisan);
- Bahwa pada saat di Bank Mayapada, terdakwa melunasi utang TAN/ JOE KOK MEN dengan membuka rekening serta memasukan dana sebesar RpRp3.150.000.000,00 (tiga miliar seratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa setelah pelunasan utang, kemudian pihak Bank Mayapada menyerahkan SHM Nomor 15 Gajahmungkur atas nama TAN/ JOE KOK MEN kepada AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA, selanjutnya oleh AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA diserahkan kepada Notaris TANTY HERAWATI, S.H., M.H.;
- Bahwa Sertifikat tersebut diserahkan kepada Notaris TANTY HERAWATI, S.H., M.H atas perintah terdakwa dengan tujuan untuk ditingkatkan menjadi Akta Jual Beli;
- Bahwa PPJB tersebut tidak dapat ditingkatkan menjadi Akta Jual Beli karena Akta Jual Beli tidak dapat dibuatkan, sebab berdasarkan informasi Notaris TANTY HERAWATI, S.H., M.H, salah satu anak TAN/ JOE KOK MEN dari isteri pertama tidak mau tanda tangan Pengikatan Jual Beli;
- Bahwa Notaris TANTY HERAWATI, S.H., M.H memberitahukan terdakwa beberapa hari setelah Pengikatan Jual Beli, selanjutnya terdakwa menghubungi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA bagaimana penyelesaiannya dan AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA menjanjikan terus akan menyelesaikan;
- Bahwa setelah terdakwa menagih dan tidak ada penyelesaian, kemudian terdakwa melaporkan AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA ke Polisi dengan laporan penipuan, namun dicabut dengan alasan karena menurut pengacara terdakwa kalau melaporkan pidana, uang terdakwa tidak akan kembali dan kasihan AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA karena seorang janda dan mempunyai anak dan selama berjalan dua tahun, kemudian terdakwa melakukan somasi terhadap AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA;
- Bahwa AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA mengatakan sertifikat tidak bisa dibalik nama karena salah satu anaknya TAN/ JOE KOK MEN dari istri pertama tidak mau tanda tangan dan ada gugatan perdata yang terdakwa



ketahui pada saat bertemu dengan RUDDYANTO dan RUBIYANTO di Kantor Notaris DEWI KUSUMA, S.H.;

- Bahwa pada saat diberitahu oleh RUBIYANTO, terdakwa mengatakan kalau ada permasalahan keluarga diselesaikan dengan keluarga, terdakwa beli dari AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA kalau tidak bisa balik nama terdakwa minta uang terdakwa dikembalikan saja;
- Bahwa terdakwa diberitahu bahwa ada gugatan yang diajukan RUDDYANTO yaitu gugatan Nomor 240 namun terdakwa tidak mengetahui isi gugatan tersebut;
- Bahwa setelah melakukan somasi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA tetap tidak mengembalikan uang terdakwa kemudian atas saran pengacara, AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA agar digugat pailit saja, dengan tujuan agar uang terdakwa kembali, kemudian terdakwa mengajukan gugatan kepailitan bulan Oktober 2013 dan akhirnya AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA dinyatakan pailit;
- Bahwa setelah dinyatakan pailit, uang terdakwa kembali karena hartanya AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA dilelang;
- Bahwa harta AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA yang dilelang adalah tanah dan rumah dengan SHM Nomor 15 Gajahmungkur dan ada ruko;
- Bahwa pada saat proses pailit terdakwa tidak mengetahui karena diwakilkan kepada pengacara terdakwa;
- Bahwa setelah Pengikatan Jual Beli tanggal 26 Mei 2011, sertifikat dipegang Notaris TANTY HERAWATI, S.H., M.H, kemudian karena tidak bisa balik nama diserahkan kembali kepada terdakwa dan terdakwa yang menyimpan kemudian setelah putusan pailit, terdakwa diberitahu pengacara saya dan SHM Nomor 15 Gajahmungkur tersebut kemudian terdakwa serahkan kepada kurator untuk tanggalnya terdakwa lupa;
- Bahwa pada saat terdakwa menyerahkan SHM Nomor 15 Gajahmungkur kepada kurator, terdakwa tidak memberitahukan kurator jika terhadap objek tanah tersebut ada masalah dan ada gugatan perdata, terdakwa tidak memberitahukan kurator karena AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA mengatakan berdasarkan Putusan Nomor 240/Pdt.G/2011/PN Smg, tanah tersebut adalah milik AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA;
- Bahawa terdakwa tidak pernah melihat Putusan Nomor 240/Pdt.G/2011/PN Smg tersebut;
- Bahwa terdakwa mengetahui SHM Nomor 15 Gajahmungkur masuk ke dalam boedel pailit dan akhirnya dilelang;

Halaman 87 dari 160 Putusan Nomor 270/Pid.B/2023/PN Smg



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setelah dilelang, terdakwa telah mendapatkan pengembalian uang terdakwa sebesar lima milyar karena diakumulasi dengan denda selama beberapa tahun;
- Bahwa uang yang telah terdakwa bayarkan kepada AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA untuk pembelian tanah SHM Nomor 15 Gajahmungkur adalah sebesar Rp3.200.000.000,00 (tiga miliar dua ratus juta rupiah);
- Bahwa terdakwa menerima uang pengembalian dari kurator;
- Bahwa terdakwa tidak mengetahui proses lelang tersebut;
- Bahwa terdakwa mengenal nama YUSI TRI ARIYANTO, SH sebagai pemenang lelang dan terdakwa tidak menyuruhnya untuk ikut lelang, yang menyuruhnya adalah WAHONO;
- Bahwa terdakwa dan YUSI TRI ARIYANTO, SH pernah datang ke Kantor Notaris Dini untuk membuat Akta, bahwa Akta yang dibuat adalah Akta Nomor 65 tanggal 29 April 2014 yaitu Surat Pernyataan YUSI TRI ARIYANTO, SH yang intinya menerangkan bahwa uang untuk pembelian tanah dan bangunan secara lelang adalah uang milik terdakwa dan tanah dan bangunan tersebut bukan milik YUSI TRI ARIYANTO, SH melainkan milik terdakwa, kemudian untuk Akta No.66 tanggal 29 April 2014 yaitu Kuasa Menjual yang isinya menerangkan YUSI TRI ARIYANTO, SH memberikan Kuasa kepada terdakwa untuk menjual, memindahkan dan melepaskan hak baik sebagian atau seluruhnya atas sebidang tanah Hak Milik Nomor 15 yang terletak di Desa Gajahmungkur, Akta-akta tersebut dibuat sebelum proses lelang yaitu pada tanggal 29 April 2014;
- Bahwa terdakwa juga pernah datang ke Notaris Dini untuk membuat Akta terkait kongsi atau kerjasama dengan WAHONO TJITRO WIDAGDO dalam proses lelang;
- Bahwa setelah dibeli WAHONO TJITRO WIDAGDO, kemudian terdakwa masuk dan menyetorkan uang sebesar Rp4.000.000.000,00 (empat miliar rupiah);
- Bahwa terdakwa sepakat dengan WAHONO TJITRO WIDAGDO untuk memecah sertifikat dengan tujuan agar gampang dijual, sertifikat dipecah menjadi 5 sertifikat dan yang menguasai berdua, ada yang terdakwa simpan dan sebagian disimpan WAHONO TJITRO WIDAGDO;
- Bahwa terdakwa dan WAHONO TJITRO WIDAGDO menjual dan/atau menguasai 5 (lima) objek tanah dan bangunan dengan SHM yang telah dipecah, dengan rincian:

Halaman 88 dari 160 Putusan Nomor 270/Pid.B/2023/PN Smg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. SHM Nomor: 00994/Petompon luas 348 m2. atas nama DAVID TANOKO dan SHM Nomor: 00995/Petompon luas 333 m2 atas nama DAVID TANOKO, dijual oleh saya kepada saksi DAVID TANOKO dengan harga keseluruhan sebesar Rp1.425.000.000 (satu miliar empat ratus dua puluh lima juta rupiah);
  2. SHM Nomor: 00996/Petompon luas 1111 m2, dialihkan menjadi atas nama CYNTHIA CAROLINA SANTOSO dan SILVIA TJITROWIDAGDO yang merupakan anak saya dan anak WAHONO TJITRO WIDAGDO, sehingga pada saat jual beli tidak ada pembayaran dan saat ini dikuasai oleh saya;
  3. SHM Nomor: 00997/Petompon luas 301 m2 atas nama DENNY SUTANTO, dijual oleh saksi WAHONO TJITRO WIDAGDO kepada saksi DENNY SUTANTO dengan harga Rp1.900.000.000,00 (satu miliar sembilan ratus juta rupiah);
  4. SHM Nomor: 00998/Petompon luas 192 m2 atas nama WAHONO TJITRO WIDAGDO masih dikuasai saksi WAHONO TJITRO WIDAGDO;
- Terhadap sertifikat atas nama anak saya dan anak WAHONO TJITRO WIDAGDO, pernah saya jadikan agunan di BPR MAA pada tahun 2014 dan telah lunas tahun 2018, kemudian dilanjutkan oleh WAHONO TJITRO WIDAGDO;
  - Bahwa pada saat diagunakan di BPR MAA pada tanggal 01 September 2014, masih atas nama YUSI TRI ARIYANTO, SH, sehingga pada pada pengajuan kredit YUSI TRI ARIYANTO, SH ikut tanda tangan;
  - Bahwa proses peralihan SHM Nomor 00996 dari YUSI TRI ARIYANTO, SH kepada SILVIA TJITROWIDAGDO dan CYNTHIA CAROLINA SANTOSO tidak ada proses jual beli dan tidak ada pembayaran namun dibuatkan Akta Jual Beli di Notaris TANTY HERAWATI, S.H., M.H.;
  - Bahwa terdakwa mengetahui tanah dengan SHM Nomor 15 Gajahmungkur merasa dimiliki orang lain yaitu KWEE FOEH LAN pada tahun 2017;
  - Bahwa terdakwa tidak pernah berkomunikasi dengan KWEE FOEH LAN namun pada saat di Kepolisian pernah ada upaya perdamaian namun tidak terlaksana karena tidak ada kesepakatan karena terdakwa disuruh mengganti 40 milyar;
  - Bahwa pada saat Pengikatan Jual Beli, terdakwa sudah tanya ke pihak bank dan pihak bank mengatakan clear dan tidak ada masalah ataupun sengketa, terdakwa juga bertanya kepada keluarga TAN/ JOE KOK MEN

Halaman 89 dari 160 Putusan Nomor 270/Pid.B/2023/PN Smg

#### Disclaimer

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



(Andi Rahardja) dan mengatakan kalau tanah SHM tersebut kepunyaan TAN/ JOE KOK MEN dikasih orang tuanya, bukan kepunyaan KIANTORO NAJUDJOJO ataupun KWEE FOEH LAN;

- Bahwa terdakwa melakukan jual beli tanah dengan AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA tidak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, ikatan jual beli antara terdakwa dengan AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA berdasarkan Pengikatan Jual Beli dibawah tangan dan belum ada Akta Jual Beli yang dibuat Notaris;
- Bahwa pada saat Pengikatan Jual beli ada anak dari Istri pertama TAN/ JOE KOK MEN yang tidak datang dan tidak mau tanda tangan yaitu FIRENTY YUARTA;
- Bahwa pada waktu pemberesan harta pailit, terdakwa tidak menyampaikan kepada kurator ada permasalahan terhadap objek berupa tanah dan bangunan dengan SHM Nomor 15 Gajahmungkur yang diakui sebagai milik AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA, karena yang mengurus pengacara terdakwa;
- Bahwa tidak ada kesepakatan antara terdakwa dengan AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA untuk kepailitan;
- Bahwa Akta Nomor 65 dan Akta No.66 terdapat kekeliruan karena sebenarnya uang untuk lelang adalah uang WAHONO TJITRO WIDAGDO dan terdakwa sudah membatalkan dengan Akta Pembatalan di Notaris, Akta pembatalan dibuat pada tanggal 20 Mei 2014 setelah proses lelang selesai sekitar 2 minggu setelah lelang;
- Bahwa pada saat proses lelang tidak ada sengketa dan tidak ada pemblokiran;
- Bahwa Pengumuman lelang SHM tersebut sudah 3 (tiga) kali, yang pertama 11 milyar belum ada yang beli, yang kedua 9 milyar juga belum ada yang beli, yang ketiga 8 milyar baru terjual;
- Bahwa terdakwa belum pernah dihukum;
- Bahwa terdakwa bekerja bisnis minyak wangi, property;
- Bahwa harga beli tanah tersebut 8 milyar, di AJB 4,5 milyar ditambah 2 ruko;
- Bahwa pada saat Pengikatan Jual Beli di Bank Mayapada tidak ada Penetapan Waris dan Surat Kuasa menjual dari ahli Waris kepada AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA;
- Bahwa terdakwa bertemu dengan RUDDYANTO setelah PPJB sebelum putusan pailit, sekitar akhir tahun 2011;
- Bahwa terdakwa tidak mengetahui Putusan Nomor 244, dan terdakwa juga

Halaman 90 dari 160 Putusan Nomor 270/Pid.B/2023/PN Smg



tidak pernah tanya kepada AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA;

- Bahwa Pembersihan harta pailit dilakukan pada tahun 2013-2014;
- Bahwa kerjasama antara terdakwa dengan WAHONO TJITRO WIDAGDO sering dilakukan;
- Bahwa setelah pailit diputus, dilakukan pembersihan dan saudara sudah menerima pembayaran uang saudara, mengapa saudara masih melanjutkan transaksi terkait tanah tersebut?
- Bahwa setelah pailit diputuskan, dilakukan pembersihan dan terdakwa telah menerima pengembalian uang terdakwa, alasan terdakwa tetap ikut terlibat dalam lelang hingga terdapat sertifikat atas nama anak terdakwa dan Wahono adalah, karena kalau terdakwa tidak kongsi dengan WAHONO TJITRO WIDAGDO tanahnya tidak laku karena tidak ada yang membeli dan tanah yang atas nama anak terdakwa mau terdakwa jual;
- Bahwa terdakwa mengetahui barang bukti tersebut;
- Bahwa terdakwa belum pernah di hukum ;

Menimbang, bahwa Terdakwa telah mengajukan Ahli sebagai berikut

**1. Prof.Dr. M. HADI SHUBHAN, S.H., M.H., C.N** dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa Perikatan adalah sebuah persetujuan atau kesepakatan antara seseorang dengan orang lain yang melahirkan suatu perikatan dan perikatan itu bisa timbul karena 2 (dua) hal, yaitu karena perjanjian atau karena undang-undang;
- Bahwa bentuk dari perikatan tersebut yaitu adanya prestasi yang merupakan kewajiban untuk melaksanakan perikatan tersebut dan jika tidak dilakukan maka disebut wanprestasi, prestasi itu menyerahkan sesuatu, melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu;
- Bahwa Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) akan dilanjutkan dengan Akta Jual Beli (AJB) dan dari AJB tersebut akan timbul hak dan kewajiban bagi penjual dan pembeli yang tertuang dalam AJB tersebut;
- Bahwa Wanprestasi adalah prestasi yang buruk, ada beberapa kategori wanprestasi yakni tidak melakukan sama sekali prestasi, menyerahkan prestasi tetapi kurang, menyerahkan tetapi terlambat, bila penjual melakukan wanprestasi karena penjual tidak memberikan syaratnya (tanahnya) karena penjual tidak bisa memberikan tanah itu maka penjual harus mengembalikan prestasinya tersebut jika tidak bisa maka penjual dinyatakan wanprestasi;
- Bahwa berdasarkan teori keadilan maka penjual tersebut harus

Halaman 91 dari 160 Putusan Nomor 270/Pid.B/2023/PN Smg



mengembalikan hak dari pembeli, jika pembeli tidak dapat melakukannya maka dapat dilakukan penyelesaian sengketa sebagai fungsi dari pengadilan (dispute settlement), bisa dengan mengajukan gugatan atau kepailitan sebagai fungsi alternatif lain dan hal tersebut dijamin undang-undang karena dia mempertahankan haknya;

- Bahwa fungsi dari kepailitan sebagai sita umum terhadap harta debitur supaya tidak ada yang mengambil secara ilegal, kepailitan merupakan hal privat yang berdimensi publik, bermekanisme satu pintu;
- Bahwa asas dalam kepailitan yaitu asas keseimbangan, asas kelangsungan, asas keadilan dan asas integrasi dengan prinsip paritas creditorium (kesetaraan antara hak kreditor dan debitur), pari passu pro rate parte (alasan yang sah untuk diutamakan), strured creditors (menggolongkan debitur sesuai tingkatannya), debt collection (daftar boedel pailit yang disusun kurator), debt polling (harta kekayaan harus dibagi para krediturnya), universal teritorial (berlaku di negara tersebut saja), debt forgiveness (memperingan beban hutang yang harus dibayar debitur);
- Bahwa teori yang mengatakan bahwa kalau sama-sama lex specialis, maka yang digunakan adalah lex specialis sistematis (mana kepentingan yang lebih dominan terhadap hal tersebut, dikhususkan mana yang lebih utama). Terkait dengan hal tersebut, memang di KUHAP ada pasal 39 (penyidik, penuntut umum bisa menyita harta pailit). Tetapi di UU Kepailitan pasal 31 menyatakan bahwa penyitaan gugur. Yang berlaku mana? Tadi saya sudah menyampaikan UU Kepailitan, karena berdasarkan sistematis tersebut. Di UU Hak Tanggungan, itu tegas pasalnya mengatakan bahwa pemegang harta lunas dapat melaksanakan haknya meskipun pemilik benda itu adalah pailit. Jadi Bank atau orang yang memiliki jaminan itu, tidak bisa mengeksekusi, harus melalui mekanisme kepailitan. Padahal pasalnya UU hak Tanggungan itu sudah jelas, KUHAP juga jelas, tetapi begitu berhadapan dengan kepailitan menjadi berbeda lagi. Itulah hakikat kepailitan itu disitu, Karena ini merupakan kepentingan bersama.”
- Bahwa Jatuh tempo ada 2, ditentukan dalam perjanjian (sudah ada tanggalnya) dan tidak ditentukan dalam perjanjian (sejak kreditor melakukan somasi), Yang ditentukan di dalam perjanjian ada tiga :
  - Bunyinya perjanjian bagaimana (tanggal berapa dia harus melakukan prestasi)

Halaman 92 dari 160 Putusan Nomor 270/Pid.B/2023/PN Smg



- Dalam bentuk klausula akselerasi (misalkan ada situasi ekonomi memburuk, maka bank berhak menagih seketika pada saat itu apabila dia merasa tidak aman terhadap kredit)
- Klausula default (jatuh tempo kalau si debitur melakukan tindakan tertentu, misalnya ketentuan dalam KPR BANK yang berbunyi 'tidak boleh utang ke bank lain kecuali persetujuan bank, kalau pinjam di bank lain tanpa persetujuan maka perjanjian ini jatuh tempo)

Kemudian yang kedua, kalau tidak ditentukan dalam perjanjian. Kembali ke KUHPer adalah semenjak kreditur itu melakukan somasi. Tetapi biasanya berdasarkan saya riset, mayoritas meskipun diperjanjikan itu pemohon atau kreditur itu juga melakukan somasi (tetapi tidak wajib), "Illegal Enrichment (memperkaya secara illegal, mendapatkan sesuatu tapi tidak melakukan sesuatu) : contoh misalkan saya mendapat duit tiba2 ada transfer masuk ke rekening saya. Maka saya harus mengembalikan menurut UU Transfer dana. Maka seperti yang tadi saudara katakan, kalau saya membeli lalu ternyata tidak jadi lembeli, maka saya harus mengembalikan. Karena kalau tidak, maka itu disebut sebagai illegal enrichment.";

- Bahwa di dalam keperdataan tidak ada rekayasa atau bukan rekayasa, rekayasa itu kalau seumpama tidak memiliki utang dibuat dokumen palsu ada utang dan kalau ada putusan pailit maka berlaku asas Res Judicata Pro Veritate Habetur adalah putusan hakim harus dianggap benar dan harus dilaksanakan;
- Bahwa akibat dari kepailitan yaitu terhadap harta debitur menjadi sita umum, terhadap debitur tidak berwenang lagi mengurus hartanya/kehilangan haknya mengurus hartanya dan bagi kreditur tidak boleh melanggar perjanjian yang belum selesai, point utama dalam pailit yaitu Debitor pailit dengan segala akibat hukumnya, mengangkat hakim pengawas, mengangkat kurator;
- Bahwa yang dapat mengajukan permohonan pailit kreditor, pihak khusus (OJK, kejaksaan, Menteri Keuangan);
- Bahwa Kurator mengurus harta debitur yang menjadi boedel pailit dan diawasi Hakim Pengawas, kurator membuat 3 daftar: daftar harta, daftar piutang, daftar pembagian;
- Bahwa harta pailit adalah harta kekayaan debitur baik yang bergerak atau tidak bergerak, untuk yang bergerak yang menguasai atau dipakai pemilik, sedangkan barang yang tidak bergerak atau tetap dapat dilihat

Halaman 93 dari 160 Putusan Nomor 270/Pid.B/2023/PN Smg



dalam register negara (seperti sertipikat), Beziter dianggap eigenar Pasal 1977 KUHPerdara, kalau benda tetap seperti tanah melihat dikantor pertanahan dengan atas nama debitur;

- Bahwa Putusan pailit tersebut tetap sah dan dapat diajukan perlawanan atau keberatan dengan gugatan lain-lain dan Hakim Pengawas dapat mencoret harta pailit dan kreditur yang memegang harta debitur wajib menyerahkan harta tersebut ke kurator, untuk memasukkan harta tetap yang bukan atas namanya maka mekanismenya kurator melihat dan mencatat hal tersebut dan dilakukan verifikasi, Jika ada punya orang tetapi belum ada peralihan hak maka tidak masuk harta pailit;
- Bahwa tugas kurator tetap dilaksanakan baik debitur memberikan info atau tidak dan tetap menjalankan putusan pailit tersebut, debitur wajib mengemukakan mempunyai utang atau harta apa saja saat rapat pencocokan utang, jika debitur tidak kooperatif dapat dilakukan sandera terhadap debitur;
- Dalam konteks hukum niaga sengketa pihak ketiga terhadap debitur mengikat kreditur, mekanismenya di niaga. Karena supaya mengikat terhadap harta pailit. Kalau diluar niaga itu nanti ada putusan pun bisa tidak mengikat. Tetapi bagi pihak yang memiliki putusan itu, bisa menjadi dasar untuk masuk ke GLL tersebut, tapi tidak boleh dieksekusi (supaya tidak saling eksekusi). Itu tegas diatur dalam pasal 3 ayat 1 UU Kepailitan, makanya tadi saya mengatakan ada 7 kompetensi absolut yang terderogasi.”;
- Bahwa apabila pihak ketiga menyatakan bahwa ia pemilik dari harta yang masuk dalam boedel pailit debitur maka ia dapat mengajukan keberatan dengan mengajukan gugatan lain-lain, bila gugatan tersebut diputuskan kalau pihak ketiga tersebut pemilik sah atas harta debitur yang menjadi boedel pailit maka kurator harus mencoret asset tersebut dalam daftar boedel pailit atas ijin dari Hakim Pengawas;
- Bahwa apabila kurator sudah melakukan rapat verifikasi terhadap boedel pailit, maka kurator wajib mengumumkannya di surat kabar, menempelkan pengumuman di pengadilan dan dimuat dalam Lembaran Negara sebagai asas publisitas yang berlaku untuk semua;
- Bahwa Tujuan diadakannya lelang harta debitur untuk melindungi debitur dari kesewenangan harga harta debitur tersebut dan apabila lelang diadakan di kantor lelang namun tidak ada pembelinya lalu harta yang dilelang itu dibeli kreditur boleh saja sepanjang sesuai dengan

Halaman 94 dari 160 Putusan Nomor 270/Pid.B/2023/PN Smg



syarat-syarat yang sudah ditentukan dan tidak masalah bila dalam satu tahun objek tersebut dibalik nama dengan cari pembeli lain;

- Bahwa dalam undang-undang tidak diatur kepailitan yang direkayasa, proses pailit tetap sah sepanjang syarat-syarat terpenuhi;
- Bahwa prinsipnya seluruh harta debitur masuk dalam boedel pailit, kalau debitur itu masih cakap untuk bekerja, maka alat-alat untuk bekerja tersebut tidak termasuk dalam boedel pailit;
- Bahwa menurut Pasal 55 Undang-Undang RI Nomor 37 Tahun 2004, kreditor separatis dapat melakukan eksekusi jaminan seolah-olah tidak ada kepailitan, begitu pailit ada batas waktu yang diberikan untuk eksekusinya sebagaimana diatur dalam Pasal 56 – 59 Undang-Undang RI Nomor 37 Tahun 2004;
- Bahwa benda tetap atau tidak bergerak seperti tanah ada pencatatannya dalam register pertanahan, Kurator melihat dalam register, jika ada PPJB terkait benda tersebut kurator tetap mencatatnya dan apabila bukan nama debitur maka bukan menjadi bagian boedel pailit;
- Bahwa Asas Res Judicata berarti putusan tidak boleh ditafsirkan, bahkan hakim yang memutusnya;
- Bahwa terhadap penyelesaian kepailitan harta debitur, data-data harta debitur tersebut kurator mendapatkan info dari banyak sumber, bisa dari debitur, kreditor atau BPN atau dari mana saja;
- Bahwa Pihak ketiga dapat mengajukan keberatan terhadap harta debitur yang ada dalam masuk boedel pailit tidak ditentukan batas waktunya, siapapun dapat mengajukan keberatan dan tidak mengenal nebis in idem sepanjang proses kepailitan tersebut belum ditutup yaitu ditutup sejak kurator mengumumkannya di koran dan berita negara dan sebelum putusan dari hakim pemutus;
- Bahwa pengaturan tentang pembeli yang beritikad baik sudah diatur dalam SEMA namun bukan bidang saya untuk menjelaskannya;

**2. Dr. MUDZAKKIR, S.H., M.H.,** dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa pidana atau perbuatan pidana merupakan suatu perbuatan yang memenuhi unsur-unsur tindak pidana sebagaimana yang diatur dalam aturan hukum pidana atau dalam undang-undang dan peraturan daerah yang diancam dengan sanksi pidana bagi siapa yang melanggarnya, intisari dari hukum pidana adalah yang mengatur perbuatan yang dilarang yang diancam dengan sanksi pidana;

Halaman 95 dari 160 Putusan Nomor 270/Pid.B/2023/PN Smg



- Bahwa Asas legalitas bermakna seseorang tidak dapat dipidana kecuali atas dasar undang-undang yang mengatur dan oleh karenanya asas legalitas tidak boleh berlaku surut atau non-retroaktif;
- Bahwa dalam hukum pidana menganut prinsip “siapa yang berbuat maka dia yang bertanggungjawab” dan seseorang itu hanya dimintai pertanggungjawaban terhadap perbuatan pidana yang dilakukannya, pertanggungjawaban tidak dapat dialihkan kepada orang lain yang tidak berbuat atau tidak melakukan perbuatan pidana, secara prinsip umum, dalam perkembangan hukum kita mengikuti ajaran atau teori yang bernama dualisme dimana dualisme teori ini dimasukkan dalam buku I KUHP yang esensi dualisme itu ada perbuatan pidana, ada perbuatan melawan hukum dan jika seseorang terbukti melakukan perbuatan pidana dan perbuatan melawan hukum maka seseorang tersebut akan ditanyai apakah seseorang tersebut dapat dimintai pertanggungjawaban atau tidak dalam konteks apakah seseorang tersebut memiliki kesalahan atau tidak, jika seseorang melakukan perbuatan pidana dan melawan hukum itu memiliki kesalahan dapat dimintai pertanggungjawaban dan dapat dikenakan sanksi, sebaliknya jika seseorang melakukan perbuatan pidana dan melawan hukum tetapi tidak ada unsur kesalahan maka tidak dapat dipertanggungjawabkan dan yang bersangkutan tidak dapat dipidana, teori dualisme menyatakan bahwa kesalahan itu hubungannya sebagai dasar untuk dimintai pertanggungjawaban atau dasar dikenai sanksi pidana bagi orang yang melakukan perbuatan pidana, asas yang menyatakan “tiada pidana tanpa kesalahan” mengikuti ajaran dualisme;
- Bahwa kesalahan itu basisnya atau asal muasalnya dari penilaian sikap batin. Dalam hukum pidana itu selalu didasari oleh sikap batin. Sikap batin dalam hukum pidana dikenal dengan istilah *mensrea* atau dalam bahasa Indonesia disebut dengan “harus ada niat jahat”. Jadi, penilaiannya ada pada sikap batin orang yang kemudian diwujudkan dalam satu bentuk perbuatan. Apabila niat jahat sudah diwujudkan dalam bentuk perbuatan maka serangkaian perbuatan yang dilakukan itu adalah dilakukan secara sengaja;
- Bahwa dalam Pasal 372 KUHP kesalahannya adalah dalam bentuk kesengajaan. Esensi pokok yang ada dalam pasal tindak pidana terhadap harta itu adalah memiliki sebuah barang atau harta kekayaan. Maka dalam Pasal 372 KUHP sama juga terkait dengan esensi pokok pidana adalah memiliki harta benda atau harta kekayaan. Di dalam

Halaman 96 dari 160 Putusan Nomor 270/Pid.B/2023/PN Smg



konstruksinya agak berbeda dalam Pasal 372 KUHP dikatakan bahwa “dia secara melawan hukum memiliki satu barang atau benda, sesuatu yang sebagian atau seluruhnya miliknya sendiri atau milik orang lain yang berada dalam penguasaannya”. Namanya penggelapan itu membuat gelap benda-benda atau barang yang ada dalam penguasaannya. Membuat gelap itu misalnya itu dijual, menjual, dan seterusnya dan hal itu dilakukan secara melawan hukum. Jadi, kata kuncinya disitu harus bisa dibuktikan bahwa perbuatannya adalah melawan hukum, karena melawan hukum maka memiliki harta benda yang ada dalam penguasaannya. Sebagai contoh seseorang menitipkan mobil dan orang yang menitipkan itu harus membayar karena telah menitipkan mobil kemudian mobil yang dititipkan itu dijual itulah yang dinamakan penggelapan. Akan tetapi jika mobil tersebut berada di showroom sebagai upaya untuk minta dijual maka apabila mobil itu dijual sah, karena hubungan keduanya adalah transaksi jual beli mobil, tetapi jika ditempatkan di penitipan kemudian mobil itu dijual oleh pihak penitipan mobil maka tidak sah karena syaratnya hanya dititipkan saja. Seperti akhir-akhir ini yang marak terjadi seseorang meminjam mobil untuk rental ternyata kemudian mobil itu dijual padahal transaksi hukumnya adalah sewa-menyewa, apabila ada seseorang yang membeli kendaraan di showroom, dan ternyata setelah dibeli diketahui bahwa suratnya palsu, maka pembeli tersebut harus dilindungi, karena dia tidak tahu bahwa dia membeli kendaraan dengan surat palsu, tapi apabila dari awal dia sudah mengetahui bahwa suratnya palsu, maka pembeli tersebut termasuk penadah;

- Bahwa dalam Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP prinsipnya dapat diterapkan apabila ada tindak pidana yang dilakukan oleh 2 (dua) orang atau lebih. Cara memecahkan 2 (dua) orang atau lebih maka digunakanlah Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP. Dikatakan 2 (dua) orang atau lebih melakukan tindak pidana itu apabila perbuatannya mempunyai unsur-unsur tindak pidana dan perbuatannya itu dikualifikasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP.
  1. Pelaku material atau materiil dader merupakan pelaku yang memenuhi semua unsur delik;
  2. Pelaku menyuruh lakukan maksudnya menggerakkan orang lain atau menyuruh orang lain untuk berbuat sesuatu tindak pidana dimana ia adalah sebagai alat dari orang yang menyuruh lakukan



itu, tetapi orang yang disuruh itu tidak dapat dimintai pertanggungjawaban;

3. Turut serta, maksudnya ada orang yang berbuat jahat kemudian ia turut serta dalam tindak pidana itu sehingga dalam taraf peran turut serta itu tidak semuanya mempunyai peran dalam semua unsur delik;
4. Penganjuran ialah seseorang yang menggerakkan orang lain dengan kewibawaannya atau pengaruh wibawa atau tipu muslihat dalam upah atau pilihan yang lain menggerakkan orang untuk melaksanakan niat jahatnya. Jadi yang melaksanakan niat jahat atau pelaku penganjur adalah eksekutor. Dimana eksekutor tadi adalah pelaku material. Sedangkan pelaku penganjur berperan menggerakkan orang lain dengan cara pengaruh, menjanjikan uang, dan sebagainya;

klasifikasi menggunakan Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP harus disebutkan pelaku apa dari 4 kategori pelaku yang ada, karena di masing-masing kategori pelaku itu ada unsur-unsurnya, ada 2 (dua) syarat agar memenuhi permufakatan jahat, yaitu:

1. Syarat subjektif, masing-masing orang memiliki niat berbuat jahat yang bersumber dari dirinya sendiri. Kemudian ada kesepakatan untuk dilakukannya niat jahat itu secara bersama-sama atau yang dikenal dengan permufakatan jahat dan ini semua harus dibuktikan;
2. Syarat objektif, ada hubungan antara kelakuan satu pelaku dengan kelakuan pelaku yang lain. Pelaku satu dengan pelaku lain yang sedemikian rupa yang semuanya itu dilakukan untuk memenuhi unsur-unsur tindak pidana yang dituju;

pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP prinsipnya ada 2 (dua) orang melakukan tindak pidana, maka untuk penyelesaiannya adalah dengan mengklasifikasi kelompok pelaku. Jadi, jika benar itu ada 2 (dua) orang pelaku, pelakunya itu sebagai apa, apabila itu eksekutor dan dipisahkan tidak boleh;

- Bahwa apabila dalam jual beli tanah objeknya dijadikan jaminan di bank, maka pihak bank harus mengetahui, jika bank setuju maka sah untuk dijadikan objek jual beli dan hanya procedural secara administrative dan secara materil menjadi haknya pembeli karena sudah melakukan pembayaran di bank dan jika dibatalkan bila uang sudah masuk ke bank tidak bisa ditarik kembali. Objek jual beli tersebut harus berhenti menjadi



objek transaksi dan uang yang diterima untuk dikembalikan, jika tidak dikembalikan berarti beritikad buruk atau penjual berniat jahat yang menggelapkan uang pembeli dan jika wanprestasi dapat dikenakan sanksi;

- Bahwa penggelapan dalam arti kata gelap status kepemilikan hilang, jika sertipikat yang dimaksud ada berarti bukan penggelapan karena bukti secara penguasaan hukum ada;
- Bahwa dalam hal kepailitan, kalau hutang piutang berarti ada hak kewajiban, menurut saya sah sah jika pembeli mengajukan pailit jika ada hak dari pembeli yang tidak terpenuhi dan jika ada yang menguasai harta pailit maka wajib diserahkan kepada kurator, jika tidak menyerahkan dan dalam penguasaannya maka itu bisa menjadi tindak pidana, namun jika diserahkan maka kewajiban hukumnya sudah terpenuhi bukan perbuatan melawan hukum atau penggelapan;
- Bahwa maksud dari menjadi manusia bebas yaitu bebas dari hubungan hukum harta kekayaan debitur, mempunyai hak yang sama dengan orang lain (contoh mengikuti lelang selama memenuhi syarat-syaratnya);
- Bahwa sah saja orang menginginkan haknya kembali melalui kepailitan dan itu bukan bagian rekayasa, rekayasa itu kalau sesuatu yang tidak ada dibuat seolah ada;
- Bahwa Yang paling bertanggungjawab dalam proses kepailitan tersebut adalah curator, pailit tersebut tetap sah, pihak-pihak yang memberikan boedel pailit kepada curator tidak dipidana karena sudah memenuhi kewajiban hukumnya, kalau pertanggungjawaban pidananya terhadap harta warisan maka penjualnya yang bertanggungjawab bukan pembeli;
- Bahwa Pembeli tidak bisa dipidana karena urusan sengketanya adalah urusan internal. Pembeli dapat dipidana jika kualifikasinya sebagai penadah dimana penadah dalam hukum pidana berarti pembeli yang beritikad tidak baik, karena sudah mengerti transaksi-transaksi objek tersebut adalah tidak sah tapi dia berani membeli;
- Bahwa jika proses pailit sudah sesuai dengan fakta hukum dan ketentuan yang ada, maka itu bukan rekayasa pailit;
- Bahwa dalam proses lelang mau membeli atau tidak itu asas kebebasan, jika kreditur mengikuti lelang itu sah-sah saja dan bila sesuai prosedur buka sebagai penggelapan atau penadahan;
- Bahwa di Indonesia terdapat beberapa peradilan yang mempunyai kewenangan masing-masing dan bukan sebagai kompeten, putusan

Halaman 99 dari 160 Putusan Nomor 270/Pid.B/2023/PN Smg



pengadilan harus dipandang sebagai sesuatu yang mutlak dan harus dilaksanakan sesuai dengan isi putusan tersebut dan jika terdapat keberatan maka diperbolehkan mengajukan komplain terhadap isi putusan tersebut;

- Bahwa dari awal dalam proses penyidikan perlu adanya gelar perkara untuk memastikan seseorang itu menjadi tersangka dan jika ternyata dalam gelar perkara seseorang tetap dinyatakan sebagai tersangka maka nanti di pengadilan yang mengevaluasi dan memutuskannya;
- Bahwa Dalam pasal 55, pasal 56 ada klasifikasi kelompok pelaku sebagai apa, namun untuk eksekutor tidak bisa dipisah, jika dua orang harus diadili bersama-sama dan menjadi satu perbuatan maka diputus karena perbuatan terdakwa, jika tidak disebutkan bersama-sama dengan siapa maka itu dakwaan kabur dan harus satu berkas, jika putusan "dilakukan Bersama-sama" lalu dicari "bersama siapa" itu tehnik penjembakan;
- Bahwa Yurisprudensi adalah suatu putusan pengadilan yang menjadi sumber hukum, hasil dari pengujian di PN, PT, MA yang berkekuatan hukum tetap;
- Bahwa Splitzing adalah pelaku tindak pidana yang dilakukan 2 (dua) orang atau lebih yang penuntutannya dilakukan secara terpisah. Jika displitzing misalnya ada pelaku eksekutor 5 orang kemudian pelaku penganjurnya 5 orang maka untuk itu dipisah menjadi eksekutor sendiri dan penganjur sendiri;
- Bahwa Daftar Pencarian Orang (DPO) berarti daftar orang yang dicari karena ia telah melakukan tindak pidana berdasarkan barang bukti yang sah dan memiliki kekuatan hukum yang linier tetapi saat akan diperiksa ia melarikan diri sehingga ia tidak bisa ditemukan. Sehingga syaratnya yang bersangkutan harus dipanggil terlebih dahulu supaya menghadap kepada penyidik, tapi jika tidak datang juga maka bergeser menjadi Daftar Pencarian Orang (DPO), berarti ia harus diadili secara terpisah tetapi ketika ditetapkan sebagai Daftar Pencarian Orang (DPO), tapi harus jelas perbuatannya seperti apa;
- Bahwa Pembeli yang beritikad baik adalah pembeli yang membeli dengan maksud dengan itikad baik dalam hukum perdata, kalau seandainya pembeli mengetahui kalau dari awal surat-surat yang dijadikan objek jual beli itu "bodong" maka itu namanya penadahan jika tetap pembeli membeli dan bisa dilihat dari indikasi umum yaitu surat

Halaman 100 dari 160 Putusan Nomor 270/Pid.B/2023/PN Smg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak ada atau harga yang lebih murah, pembeli yang beritikad baik dilindungi hukum dan berhati-hati;

- Bahwa Pembeli yang beritikad tidak baik adalah pembeli yang menduga ada permasalahan tetapi tetap melaksanakan jual beli;

Menimbang, bahwa Penuntut Umum mengajukan barang bukti sebagai berikut:

Dengan Surat Perintah Penyitaan Nomor: SP.Sita/132/VII/2020/Ditreskrimum, tanggal 15 Juli 2020, telah dilakukan penyitaan surat atau dokumen dari saksi KWEE FOEH LAN, berupa:

- 1) Foto copy leges Akta Perkawinan Nomor 116/1967 tertanggal 25 Maret 1967;
- 2) Foto copy leges Sertipikat Hak Milik Nomor 15/Gajahmungkur a.n. Tan/Joe Kok Men;
- 3) Foto copy leges Akta Kuasa Nomor 87 yang dibuat di hadapan Notaris Hadi Wibisono, S.H., tanggal 18 Januari 1984;
- 4) Foto copy leges Akta Hibah Nomor 4 / S.B//1984 tanggal 18 Januari 1984 yang dibuat di hadapan Notaris / PPAT Hadi Wibisono, S.H;
- 5) Foto copy leges Putusan Pengadilan Negeri Nomor 244/Pdt.G/2011/PN. Smg tanggal 13 Desember 2011;
- 6) Foto copy leges Putusan PT Jawa Tengah Nomor 79/Pdt/2012/ PT. Smg tanggal 16 April 2012;
- 7) Foto copy leges Putusan Perkara Kasasi Perdata Nomor 2454.K/PDT/2012 tanggal 26 Juli 2013;
- 8) Foto copy leges Penetapan Eksekusi Nomor: 55/Pdt.Eks/2014/PN. Smg tentang Perintah Untuk Melaksanakan Sita Eksekusi;
- 9) Foto copy leges Berita Acara Sita Eksekusi Nomor: 55/Pdt.Eks/2014/PN. SMG;
- 10) Foto copy leges Putusan Nomor: 05/Pailit/2013/PN. Niaga. Smg tanggal 9 Desember 2013;
- 11) Foto copy leges Daftar Asset Diakui Ny. AGNES, Dkk (Dalam Pailit) tertanggal 20 Januari 2014.
- 12) Foto copy leges Salinan Putusan Perdata tingkat pertama (Pengadilan Negeri Semarang, Putusan No.244/Pdt.G/2011/PN.Smg), tingkat banding (Pengadilan Tinggi Semarang, Putusan nomor:79/Pdt/2012/PT.Smg), Kasasi (Mahkamah Agung RI, Putusan No.2454 K/Pdt/2012) dan Peninjauan Kembali (Mahkamah Agung RI, Putusan Nomor: 546 PK/Pdt/2020).

Halaman 101 dari 160 Putusan Nomor 270/Pid.B/2023/PN Smg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan Surat Perintah Penyitaan Nomor:  
SP.Sita/132/VII/2020/Ditreskrimum, tanggal 15 Juli 2020, telah dilakukan penyitaan surat atau dokumen dari saksi DIAN PURI WINASTO, S.H., berupa:

- 1) Foto copy dilegalisir buku tanah SHM Nomor Nomor 994/Petompon a.n. David Tanoko, luas 348m<sup>2</sup>;
- 2) Foto copy dilegalisir buku tanah SHM Nomor Nomor 995/Petompon a.n. David Tanoko, luas 333m<sup>2</sup>;
- 3) Foto copy dilegalisir buku tanah SHM Nomor 996/Petompon a.n. Cynthia Carolina Santoso, Silvia Tjitrowidagdo, luas 1111m<sup>2</sup>;
- 4) Foto copy dilegalisir buku tanah SHM Nomor 997/Petompon a.n. Denny Sutanto, luas 301m<sup>2</sup>;
- 5) Foto copy dilegalisir buku tanah SHM Nomor 998/Petompon a.n. Wahono Tjitro Widagdo, luas 192m<sup>2</sup>.

Dengan Surat Perintah Penyitaan Nomor:  
SP.Sita/132/VII/2020/Ditreskrimum, tanggal 15 Juli 2020, telah dilakukan penyitaan surat atau dokumen dari saksi IMMANENT JATI, berupa:

- 1 (satu) bendel foto copy legalisir dokumen Risalah Lelang Nomor: 590/2014 tanggal 30 April 2014 yang ditanda tangani oleh Pejabat Lelang Ahmad Afan Hakim, S.E., berikut dokumen yang menjadi lampiran.

Dengan Surat Perintah Penyitaan Nomor:  
SP.Sita/132/VII/2020/Ditreskrimum, tanggal 15 Juli 2020, telah dilakukan penyitaan surat atau dokumen dari AGUSTINUS SANTOSO, berupa:

- 1 (satu) bendel Pengikatan Jual Beli tertanggal 26 Mei 2011 yang ditanda tangani oleh pihak pertama Ny. Agnes Siane Nilawati Ajutrisna di atas materai enam ribu rupiah dan pihak kedua Agustinus Santoso.

Dengan Surat Perintah Penyitaan Nomor:  
SP.Sita/132/VII/2020/Ditreskrimum, tanggal 15 Juli 2020, telah dilakukan penyitaan surat atau dokumen dari H.MOCHAMAD CHOLIL, berupa:

- 1) 1 (satu) bendel foto copy yang di leges Kantor Pos Salinan Akta Pernyataan Nomor: 65 tanggal 29 April 2014 yang dibuat oleh Ny. Dini Handanayatie, S.H.;
- 2) 1 (satu) bendel foto copy yang di leges Kantor Pos Salinan Akta Kuasa Menjual Nomor: 66 tanggal 29 April 2014 yang dibuat oleh Ny. Dini Handanayatie, S.H.;

Halaman 102 dari 160 Putusan Nomor 270/Pid.B/2023/PN Smg



3) 1 (satu) bendel foto copy yang di leges Kantor Pos Salinan Akta Pernyataan Nomor: 67 tanggal 29 April 2014 yang dibuat oleh Ny. Dini Handanayatie, S.H./ Notaris Semarang;

Menimbang, bahwa Penasehat Hukum Terdakwa di depan persidangan mengajukan bukti Surat sebagai berikut:

1. Fotokopi dari fotokopi AKTA HIBAH NOMOR 4/5.8/II/1984 yang dibuat oleh Notaris Hadi Wibisono tanggal 18 Januari 1984, diberi tanda bukti T-1;
2. Asli dan fotokopi Salinan Akta No.62 tanggal 29 Oktober 2010 tentang Akta Pernyataan Ahli Waris yang dibuat oleh Notaris Bambang Riyadi SH, diberi tanda bukti T-2;
3. Asli dan fotokopi Salinan Akta No.63 tanggal 29 Oktober 2010 tentang Akta Pernyataan Ahli Waris yang dibuat oleh Notaris Bambang Riyadi SH, diberi tanda bukti T-3;
4. Asli dan fotokopi Salinan Akta No.63 tanggal 29 Oktober 2010 tentang SURAT KETERANGAN HAK MEWARIS yang dibuat oleh Notaris Bambang Riyadi SH, diberi tanda bukti T-4
5. Fotokopi dari Salinan Penetapan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 1940/Pdt.P/2011/PN.SMG tanggal 26 Mei 2011, diberi tanda bukti T-5;
6. Asli dan fotokopi Pengikatan Jual Beli tanggal 26 Mei 2011, diberi tanda bukti T-6;
7. Asli Buku Tabungan Bank Mayapada Rekening Nomor 501-13-00208-2 atas nama terdakwa, diberi tanda bukti T-7;
8. Fotokopi slip transaksi 3,150 milyar tanggal 26 Mei 2011 dari Rekening 501-13-00208-2 atas nama terdakwa, diberi tanda bukti T-8;
9. Asli dan fotokopi surat roya Tanggal 26 Mei 2011 Nomor 287/KRD/SMG/BMI/V/2011, diberi tanda bukti T-9;
10. Asli dan fotokopi Surat Somasi Nomor 157/AMDR/ASN/X/13 Tanggal 01 Oktober 2013, diberi tanda bukti T-10;
11. Fotokopi Pengumuman Lelang Kedua Pailit di Koran Suara Merdeka 11 Desember 2013 dan 28 Februari 2014, diberi tanda bukti T-11;
12. Fotokopi SPT PBB TAHUN 2010 atas tanah SHM.15, diberi tanda bukti T-12;
13. Fotokopi SPT PBB TAHUN 2014 atas tanah SHM.15, diberi tanda bukti T-13;
14. Fotokopi dari Salinan Putusan Gugatan Nomor 240/PDT.G/201/PN.SMG 7 Desember 2011, diberi tanda bukti T-14;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Fotokopi dari Salinan Putusan Gugatan Lain-lain Nomor 2/PDT.SUS-GLL/2019/PN.SMG Tanggal 10 Juni 2019, diberi tanda bukti T-15;
16. Fotokopi dari Salinan Putusan Kasasi Nomor 4K/PDT.SUS-PAILIT/2020, diberi tanda bukti T-16;
17. Bukti 17 tidak ada (sama dengan Bukti 16);
18. Asli dan fotokopi Testimoni Mengenai karakter dan track record terdakwa dari sahabat dan rekan bisnis di Kota Semarang yaitu David Hidayat, Dirut Sidomuncul, diberi tanda bukti T-18a;
19. Asli dan fotokopi Testimoni Mengenai karakter dan track record terdakwa dari sahabat dan rekan bisnis di Kota Semarang yaitu AGUS Soehardi Kepala Cabang Utama BCA Semarang, diberi tanda bukti T-18b;
20. Asli dan fotokopi Testimoni Mengenai karakter dan track record terdakwa dari sahabat dan rekan bisnis di Kota Semarang yaitu Oivia Ananda, Kepala Cabang Bank Standart Chartered, diberi tanda bukti T-18c;
21. Asli dan fotokopi Testimoni Mengenai karakter dan track record terdakwa dari sahabat dan rekan bisnis di Kota Semarang yaitu IR. Harijanto Adipratomo, Dirut PT. Mandiri Jaya Abadi, diberi tanda bukti T-18d;
22. Asli dan fotokopi Testimoni Mengenai karakter dan track record terdakwa dari sahabat dan rekan bisnis di Kota Semarang yaitu Ibnu Haryadi, Dirut PT Sumber Baru Ban, diberi tanda bukti T-18e;
23. Asli dan fotokopi Testimoni Mengenai karakter dan track record terdakwa dari sahabat dan rekan bisnis di Kota Semarang yaitu Dedhy Budianto, Dirut PT. Inti Sari Internasional, diberi tanda bukti T-18f;
24. Asli dan fotokopi Akta Kuasa Menjual Nomor 4 Tanggal 27 September 2010 dibuat oleh Bambang Riyadi, SH, Notaris di Semarang, diberi tanda bukti T-18;
25. Fotokopi dari fotokopi Akta Kuasa Nomor 54 Tentang Akta Pembatalan Pernyataan a/n Tn. Mochamad Cholil, Tanggal 20 Mei 2014, dibuat oleh Ny. Dini Handayani, Notaris di Semarang, diberi tanda bukti T-19a;
26. Fotokopi dari fotokopi Akta Kuasa Nomor 55 Tentang Akta Pernyataan a/n Tn. Mochamad Cholil, Tanggal 20 Mei 2014, dibuat oleh Ny. Dini Handayani, Notaris di Semarang, diberi tanda bukti T-19b;
27. Fotokopi dari fotokopi Akta Kuasa Nomor 56 Tentang Akta Pembatalan Pernyataan dan Pencabutan Kuasa Tanggal 20 Mei 2014, dibuat oleh Ny. Dini Handayani, Notaris di Semarang, diberi tanda bukti T-19c;

Halaman 104 dari 160 Putusan Nomor 270/Pid.B/2023/PN Smg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

28. Fotokopi dari fotokopi Akta Kuasa Nomor 58 Kuasa Menjual pemberi Kuasa Yusi Tri kepada Wahono Tjitro Widagdo Tanggal 20 Mei 2014, dibuat oleh Ny. Dini Handayani, Notaris di Semarang, diberi tanda bukti T-19d;

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

- Bahwa terdakwa mengenal saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA sekitar bulan Maret atau April 2011, saat itu terdakwa melihat ada pengumuman rumah mau dijual di Jl.Tumpang kemudian terdakwa menghubungi broker (nomor yang tercantum dalam pengumuman tersebut) dan terdakwa ditemukan dengan pemiliknya (AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA) 2-3 kali di rumah makan;
- Bahwa setelah bertemu dengan saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA, AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA mengatakan bahwa sertipikat tanah tersebut masih menjadi jaminan di Bank Mayapada;
- Bahwa saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA mengatakan bahwa SHM Nomor 15 Gajahmungkur tersebut atas nama suaminya (TAN/ JOE KOK MEN) dan terdakwa diberikan fotokopi SHM tersebut;
- Bahwa jumlah nominal kredit suami AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA yang masih di Bank Mayapada sebesar Rp3.150.000.000,00 (tiga milyar seratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa setelah berkomunikasi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA dan terdakwa sepakat untuk membeli tanah dan bangunan dengan SHM Nomor 15 Gajahmungkur tersebut dengan harga sebesar Rp8.000.000.000,00 (delapan miliar rupiah);
- Bahwa setelah ada kesepakatan dengan AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA, kemudian terdakwa meminta Notaris TANTY HERAWATI, S.H., M.H., untuk membuat Pengikatan Jual Beli yang dibuatkan sebelum ke Bank Mayapada dan pembayaran di bank terjadi pada tanggal 26 Mei 2011;
- Bahwa terdakwa meminta ke Notaris TANTY HERAWATI, S.H., M.H., untuk dibuatkan Pengikatan Jual Beli antara terdakwa sebagai pembeli dan AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA sebagai penjual dan harga yang dicantumkan dalam Perjanjian Jual Beli adalah Rp4.500.000.000,00 (empat miliar lima ratus juta rupiah) dengan ketentuan Rp3.200.000.000,00 (tiga miliar dua ratus juta rupiah) dibayar pada saat menandatangani surat ini dan sisanya sebesar Rp1.300.000.000,00 (satu miliar tiga ratus juta rupiah) akan dibayar apabila telah memenuhi semua persyaratan untuk melaksanakan jual beli tanah dihadapan PPAT;

Halaman 105 dari 160 Putusan Nomor 270/Pid.B/2023/PN Smg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada hari Kamis tanggal 26 Mei 2011, terdakwa AGUSTINUS SANTOSO Bin TAN HONG LIEN mengadakan Pengikatan Jual Beli (PJB) dengan saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA atas objek tanah seluas 2285 m2 dan bangunan dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 15/Gajahmungkur atas nama TAN/JOE KOK MEN (suami saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA);
- Bahwa harga transaksi atas tanah dan bangunan dengan SHM Nomor: 15/Gajahmungkur atas nama TAN/JOE KOK MEN yang disepakati oleh terdakwa selaku Pembeli dan saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA selaku Penjual adalah sebesar Rp8.000.000.000,00 (delapan miliar rupiah), namun harga yang dicantumkan dalam PJB hanya sebesar Rp4.500.000.000,00 (empat miliar lima ratus juta rupiah);
- Bahwa terdakwa menyampaikan kepada saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA mengenai kekurangannya sebesar Rp 3.500.000.000,00 (tiga miliar lima ratus juta rupiah) akan dibayar kemudian dengan 2 (dua) unit Rumah Toko (Ruko) akan tetapi dalam PJB (Pengikatan Jual beli) yang dibuat oleh terdakwa dan saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA tidak dimasukkan dalam perjanjian tersebut;
- Bahwa terdakwa tidak membayar lunas transaksi tersebut, karena saat itu hanya menyerahkan uang sebesar Rp3.200.000.000,00 (tiga miliar dua ratus juta rupiah) kepada saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA, dengan rincian uang sebesar Rp3.150.000.000,00 (tiga miliar seratus lima puluh juta rupiah) digunakan untuk membayar utang atas nama TAN/JOE KOK MEN di Bank Mayapada, dan uang sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) sebagai tanda jadi atau uang muka;
- Bahwa terdakwa akan menyerahkan sisanya sebesar Rp1.300.000.000,00 (satu miliar tiga ratus juta rupiah) kepada saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA, apabila telah menyiapkan persyaratan untuk Akta Jual Beli yang dibuat di hadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);
- Bahwa pada saat di Bank Mayapada, terdakwa melunasi utang TAN/ JOE KOK MEN dengan membuka rekening serta memasukan dana sebesar RpRp3.150.000.000,00 (tiga miliar seratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa setelah pelunasan utang, kemudian pihak Bank Mayapada menyerahkan SHM Nomor 15 Gajahmungkur atas nama TAN/ JOE KOK MEN kepada AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA, selanjutnya oleh AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA diserahkan kepada Notaris TANTY HERAWATI, S.H., M.H.;

Halaman 106 dari 160 Putusan Nomor 270/Pid.B/2023/PN Smg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Sertifikat tersebut diserahkan kepada Notaris TANTY HERAWATI, S.H., M.H dengan tujuan untuk ditingkatkan menjadi Akta Jual Beli dan kemudian diminta terdakwa kembali dan disimpan terdakwa karena tidak bisa ditingkatkan menjadi Akta Jual Beli ;
- Bahwa pada saat akan membuat Akta Jual Beli atas tanah dan bangunan dengan SHM Nomor: 15/Gajahmungkur, kemudian terdakwa mendapat informasi dari Notaris/PPAT TANTY HERAWATI, S.H. mengenai adanya hambatan yang menyebabkan tidak dapat membuat Akta Jual Beli, karena IVONE TRIES YUARTA selaku salah satu ahli waris dari TAN/JOE KOK MEN tidak hadir untuk membubuhkan tandatangan dalam Pengikatan Jual Beli dan adanya gugatan perkara perdata atas objek tanah dan bangunan dengan SHM Nomor: 15/Gajahmungkur;
- Bahwa Notaris TANTY HERAWATI, S.H., M.H memberitahukan terdakwa beberapa hari setelah Pengikatan Jual Beli, selanjutnya terdakwa menghubungi saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA bagaimana penyelesaiannya dan saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA menjanjikan terus akan menyelesaikan;
- Bahwa saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA mengatakan sertifikat tidak bisa dibalik nama karena salah satu anaknya TAN/ JOE KOK MEN dari istri pertama tidak mau tanda tangan dan ada gugatan perdata yang terdakwa ketahui pada saat bertemu dengan RUDDYANTO dan RUBIYANTO di Kantor Notaris DEWI KUSUMA, S.H.;
- Bahwa setelah terdakwa menagih dan tidak ada penyelesaian, kemudian terdakwa melaporkan AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA ke Polisi dengan laporan penipuan, namun dicabut dengan alasan karena menurut pengacara terdakwa kalau melaporkan pidana, uang terdakwa tidak akan kembali dan kasihan saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA karena seorang janda dan mempunyai anak dan selama berjalan dua tahun, kemudian terdakwa melakukan somasi terhadap saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA;
- Bahwa setelah melakukan Somasi saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA tetap tidak mengembalikan uang terdakwa kemudian atas saran pengacara, saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA agar digugat pailit saja, dengan tujuan agar uang terdakwa kembali, kemudian terdakwa mengajukan gugatan kepailitan bulan Oktober 2013 dan akhirnya AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA dinyatakan pailit;
- Bahwa Pengikatan Jual Beli (PJB) tanggal 26 Mei 2011 antara terdakwa dan

Halaman 107 dari 160 Putusan Nomor 270/Pid.B/2023/PN Smg

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA hanyalah Pengikatan Jual Beli (PJB) Tidak Lunas yang bersifat dibawah tangan (non otentik) bukan PJB Lunas di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah;

- Bahwa pada saat Pengikatan Jual Beli (PJB) tanggal 26 Mei 2011, hanya terdapat Surat Penetapan Pengadilan Negeri Semarang Nomor: 1940/Pdt.P/2011/PN.Smg tanggal 26 Mei 2011, dan Surat Penetapan Waris TAN/JOE KOK MEN tetapi tidak terdapat Surat Kuasa Ahli Waris TAN/JOE KOK MEN;
- Bahwa Surat Penetapan Pengadilan Negeri Semarang Nomor: 1940/Pdt.P/2011/PN.Smg tanggal 26 Mei 2011 menyatakan: Nyonya Agnes Siane Nilawati Ajutrisna, yang beralamat di Jalan Tumpang Raya Nomor 5, RT 002, RW 001, Kelurahan Petompon, Kecamatan Gajahmungkur, Semarang, dalam hal ini bertindak untuk diri sendiri dan selaku wali Ibu yang mewakili kepentingan anak-anaknya yang masih di bawah umur, bernama :
  - 1) Tan, Jefri Wan Yuarta, lahir di Semarang pada tanggal 26 Maret 1993, Warga Negara Indonesia, Pelajar, bertempat tinggal sama dengan ibunya di Jalan Tumpang Raya Nomor 5, RT 002, RW 001, Kelurahan Petompon, Kecamatan Gajahmungkur, Semarang;
  - 2) Tan, Farrell Yuarta, lahir di Semarang pada tanggal 3 Juni 2003, Warga Negara Indonesia, Pelajar, bertempat tinggal sama dengan ibunya di Jalan Tumpang Raya Nomor 5, RT 002, RW 001, Kelurahan Petompon, Kecamatan Gajahmungkur, Semarang;
- Bahwa tidak semua ahli waris TAN/JOE KOK MEN menyetujui tindakan saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA, karena IVONE TRIES YUARTA dan FIRENT YUARTA sebagai ahli waris TAN/JOE KOK MEN tidak membubuhkan tandatangan dalam PJB dan tidak menghadiri serah terima sebagian pembayaran tersebut;
- Bahwa tanah dan bangunan yang diperjualbelikan oleh saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA selaku Penjual dengan terdakwa selaku Pembeli masih dalam status Jaminan/Hak Tanggungan Nomor: 9597/2007, berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan tanggal 24 Oktober 2007 Nomor: 177/2007, yang tercatat dalam Sertipikat Tanah Hak Milik Nomor: 15 Desa Gajahmungkur, Kecamatan Semarang Selatan, Kota Semarang, Nomor Daftar Isian 307 26564/HT/2007 dan Nomor Daftar Isian 308 26564/D/2007;
- Bahwa tanah dan bangunan yang diperjualbelikan oleh saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA selaku Penjual dengan terdakwa selaku Pembeli

Halaman 108 dari 160 Putusan Nomor 270/Pid.B/2023/PN Smg

#### Disclaimer

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



masih dalam status Sita Eksekusi dari Pengadilan Negeri Semarang atas permohonan PT Bank Mayapada Internasional, Tbk., berdasarkan Berita Acara tanggal 6 Mei 2011 Nomor: 8/ANT.EKS/2011/PN.Smg dan Surat tanggal 10 Mei 2011 Nomor: W.12.U1-1201/Pdt.04.01/V/2011, yang didaftarkan di Kantor Pertanahan Kota Semarang tanggal 24 Mei 2011 Daftar Isian Nomor: 54325/2011;

- Bahwa pelaksanaan angkat sita eksekusi atas tanah dan bangunan dengan SHM Nomor: 15/Gajahmungkur tersebut baru dilaksanakan pada tanggal 16 Juni 2011, berdasarkan Berita Acara Angkat Sita Eksekusi Nomor 8/AHT.EKS/2011/PN.SMG tanggal 16 Juni 2011.
- Bahwa Pengikatan Jual Beli (PJB) tanggal 26 Mei 2011 atas objek tanah dan bangunan yang masih status Jaminan/Hak Tanggungan dan status Sita Eksekusi dari Pengadilan Negeri Semarang, yang dilakukan antara saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA selaku Penjual dengan terdakwa selaku Pembeli, dilakukan tanpa sepengetahuan atau seizin dari PT Bank Mayapada Internasional, Tbk. selaku Penerima Hak Tanggungan;
- Bahwa PT Bank Mayapada Internasional, Tbk. tidak terlibat dalam proses jual beli atas objek tanah dan bangunan tersebut, karena Surat Roya bukan bentuk persetujuan dari bank untuk melakukan transaksi jual beli, namun diberikan kepada setiap debitur yang telah melakukan pelunasan kredit;
- Bahwa tidak ada bukti terdakwa telah meminta keterangan dari BPN/Kantor Pertanahan dan tidak ada bukti riwayat hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat yang menyatakan ahli waris TAN/JOE KOK MEN adalah saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA;
- Bahwa riwayat atas tanah dan bangunan dengan SHM Nomor: 15/Gajahmungkur, yang sekarang berlokasi di Jalan Tumpang Raya Nomor 5 RT. 002, RW. 001, Kelurahan Petompon, Kecamatan Gajahmungkur, Kota Semarang, adalah sebagai berikut:
- Bahwa TAN/JOE KOK MEN (suami saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA) memperoleh tanah tersebut berdasarkan Akta Hibah Nomor: 4/S.B//1984 tanggal 18 Januari 1984 dari ibu kandungnya bernama THELMA JULIANNA VAN GARLING, sedangkan THELMA JULIANNA VAN GARLING menerima penguasaan tanah itu dari anaknya yang lain bernama Kiantoro Najudjojo berdasarkan Surat Kuasa Nomor: 87/1984 tanggal 18 Januari 1984 tanpa sepengetahuan saksi KWEE FOEH LAN selaku isteri Kiantoro Najudjojo, kemudian TAN/JOE KOK MEN pada tanggal 19 Juli 1984 melakukan balik nama kepemilikan tanah tersebut

Halaman 109 dari 160 Putusan Nomor 270/Pid.B/2023/PN Smg

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berupa SHM Nomor: 15/Gajahmungkur semula atas nama Kiantoro Najudjojo menjadi atas nama Tan/Joe Kok Men;

- Bahwa saksi Kwee Foeh Lan kemudian mengajukan Gugatan Perkara Perdata di Pengadilan Negeri Semarang atas objek tanah dan bangunan dengan SHM Nomor: 15/Gajahmungkur, dan berdasarkan Putusan Nomor: 244/Pdt.G/2011/PN.Smg tanggal 13 Desember 2011, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut:
  1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebgaiain;
  2. Menyatakan sah menurut hukum perkawinan Penggugat dan Tergugat sebagaimana tercatat dalam akta Perkawinan tertanggal 25 Maret 1967 Nomor 116/1967 dan belum pernah cerai;
  3. Menyatakan menurut hukum bahwa tanah dan rumah yang terletak di Jalan Tumpang Nomor 5 Semarang yang telah bersertipikat HM Nomor 15 Desa Gajah Mungkur, Kecamatan Semarang Selatan, Kota Semarang luas + 2285 m2 adalah merupakan harta persatuan antara Penggugat dan Tergugat;
  4. Menyatakan Akta Kuasa Nomor 87 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Hadi Wibisono, SH tanggal 18 Januari 1984 adalah tidak sah dan batal demi hukum;
  5. Menyatakan Akta Hibah Nomor 4/S.B/I/1984 tanggal 18 Januari 1984 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Hadi Wibisono, S.H. tanggal 18 Januari 1984 adalah tidak sah dan batal demi hukum;
  6. Menyatakan bahwa proses balik nama yang dilakukan oleh Tan/Joe Kok Men terhadap Sertipikat objek sengketa di Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang, atas nama Tan/Joe Kok Men adalah tidak sah dan batal demi hukum;
  7. Menghukum Tergugat dan Para Tergugat untuk membatalkan dan mengembalikan Sertipikat objek sengketa ke nama pemilik asal yang sah yaitu Kiantoro Najudjo (Tergugat) di Badan Pertanahan Nasional dengan seluruh biaya yang timbul ditanggung/dibayar oleh Tergugat dan para Turut Tergugat secara tanggung renteng.
- Bahwa terhadap Putusan Pengadilan Negeri Semarang tersebut, saksi Agnes Siane Nilawati Ajutrisna selaku Turut Tergugat I mengajukan banding perkara perdata tersebut ke Pengadilan Tinggi Jawa Tengah, dan berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor: 79/Pdt/2012/PT.Smg tanggal 16 April 2012, telah menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor: 244/Pdt.G/2011/PN.Smg tanggal 13

Halaman 110 dari 160 Putusan Nomor 270/Pid.B/2023/PN Smg



Desember 2011;

- Bahwa saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA kemudian mengajukan kasasi perkara perdata tersebut, dan berdasarkan Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor: 2454 K/Pdt/2012 tanggal 26 Juli 2013, telah menolak permohonan kasasi atas nama pemohon saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA, sehingga terhadap perkara perdata atas objek tanah dan bangunan dengan SHM Nomor: 15/Gajahmungkur, telah berkekuatan hukum tetap, yang mempertegas kedudukan Kiantoro Najudjojo dan saksi Kwee Foeh Lan selaku Pemilik tanah dan bangunan dengan SHM Nomor: 15/Gajahmungkur;
- Bahwa berdasarkan putusan pengadilan perkara perdata tersebut, maka perolehan SHM Nomor: 15/Gajahmungkur oleh TAN/JOE KOK MEN telah dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum, sebagaimana dalam pertimbangan Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor: 2454K/Pdt/2012 tanggal 23 Juli 2013 menyatakan: "Bahwa sesuai dengan hasil pemeriksaan di persidangan Penggugat dapat membuktikan dalil gugatannya yaitu objek sengketa dalam perkara aquo adalah harta bersama antara Penggugat dan Tergugat sebagai suami istri, dan hibah atas objek sengketa oleh Ibu Tergugat kepada Tan/Joe Kok Men (Turut Tergugat) sesuai dengan Akta Hibah Nomor 4 adalah tidak sah karena didasarkan pemberian kuasa oleh Tergugat tanpa persetujuan Penggugat sebagai istri sah sehingga Akta Kuasa Nomor 87 adalah tidak sah", sehingga saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA dan ahli waris TAN/JOE KOK MEN lainnya tidak memiliki hak atas objek tanah dan bangunan dengan SHM Nomor: 15/Gajahmungkur atas nama TAN/JOE KOK MEN tersebut;
- Bahwa kedudukan Kiantoro Najudjojo dan saksi Kwee Foeh Lan selaku pemilik atas tanah dan bangunan dengan SHM Nomor: 15/Gajahmungkur diperkuat dengan Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor: 546 PK/Pdt/2020 tanggal 17 November 2020, yang menolak permohonan peninjauan kembali dari saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA dan kawan-kawan selaku ahli waris TAN/JOE KOK MEN;
- Bahwa setelah Kiantoro Najudjojo meninggal dunia, maka pemilik atas tanah dan bangunan dengan SHM Nomor: 15/Gajahmungkur adalah saksi Kwee Foeh Lan dan ahli waris Kiantoro Najudjojo;
- Bahwa Pengadilan Negeri Semarang pernah memutuskan perkara perdata Nomor: 240/Pdt.G/2011/PN.Smg tanggal 07 Desember 2011, namun dalam

Halaman 111 dari 160 Putusan Nomor 270/Pid.B/2023/PN Smg



putusan tersebut tidak satupun amar yang menyatakan saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA atau terdakwa sebagai pemilik atas objek tanah seluas 2285 m<sup>2</sup> dan bangunan dengan SHM Nomor: 15/Gajahmungkur atas nama TAN/JOE KOK MEN, yang sekarang terletak di Jalan Tumpang Raya Nomor 5 RT. 002, RW. 001, Kelurahan Petompon, Kecamatan Gajahmungkur, Kota Semarang;

- Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor: 240/Pdt.G/2011/PN.Smg tanggal 07 Desember 2011 memutuskan:
  - Dalam Eksepsi: Menyatakan **menolak** seluruh Eksepsi Para Tergugat;
  - Dalam Pokok Perkara: Menyatakan **menolak** seluruh Gugatan Penggugat;
- Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor: 244/Pdt.G/2011/PN.Smg tanggal 13 Desember 2011 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor: 79/Pdt/2012/PT.Smg tanggal 16 April 2012 jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor: 2454 K/Pdt/2012 tanggal 26 Juli 2013 jo. Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor: 546 PK/Pdt/2020 tanggal 17 November 2020, yang memutuskan pasangan suami isteri Kiantoro Najudjojo dan saksi Kwee Foeh Lan selaku Pemilik atas objek tanah seluas 2285 m<sup>2</sup> dan bangunan dengan SHM Nomor: 15/Gajahmungkur atas nama TAN/JOE KOK MEN telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dan tidak pernah dibatalkan;
- Bahwa oleh karena adanya hambatan sebagaimana informasi dari Notaris/PPAT Tanty Herawati, S.H., yang menyebabkan terdakwa tidak dapat melakukan balik nama SHM Nomor: 15/Gajahmungkur menjadi atas nama terdakwa, namun terdakwa tetap berkeinginan untuk memiliki tanah dan bangunan dengan SHM Nomor: 15/Gajahmungkur;
- Bahwa terdakwa pernah melaporkan saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA kepada Kepolisian dengan sangkaan penipuan, namun laporan tersebut dicabut atas saran dari Penasehat Hukum Terdakwa, dengan alasan jika dilaporkan pidana maka uang tidak kembali, kemudian terdakwa memberikan somasi kepada saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA, dengan menyatakan terdakwa akan menggugat pailit saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA apabila tidak menyelesaikan masalah tersebut ;
- Bahwa kemudian terdakwa sepakat dengan saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA untuk menjadikan tanah dan bangunan dengan SHM Nomor: 15/Gajahmungkur sebagai Harta Pailit (Boedel Pailit) dari saksi AGNES

Halaman 112 dari 160 Putusan Nomor 270/Pid.B/2023/PN Smg



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SIANE NILAWATI AJUTRISNA dan ahli waris TAN/JOE KOK MEN lainnya, tanpa seizin Kiantoro Najudjojo dan saksi Kwee Foeh Lan;

- Bahwa pada hari Kamis tanggal 18 Oktober 2013, terdakwa mengajukan permohonan pailit terhadap saksi Agnes Siane Nilawati Ajutrisna dan ahli waris TAN/JOE KOK MEN lainnya di Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Semarang, Jalan Siliwangi Nomor 512, Kelurahan Kembangarum, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang;
- Bahwa permohonan pailit tersebut diajukan pada tanggal 18 Oktober 2013, atau pada waktu setelah Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor: 2454 K/Pdt/2012 tanggal 26 Juli 2013, yang menyatakan kedudukan Kiantoro Najudjojo dan saksi Kwee Foeh Lan selaku Pemilik tanah dan bangunan dengan SHM Nomor: 15/Gajahmungkur;
- Bahwa selama proses kepailitan, terdakwa dan saksi Agnes Siane Nilawati Ajutrisna sengaja tidak memberitahukan adanya gugatan dan putusan pengadilan perkara perdata yang berhubungan atas objek tanah dan bangunan dengan SHM Nomor: 15/Gajahmungkur yang diajukan oleh saksi Kwee Foeh Lan, dan permasalahan lain terhadap objek tanah dan bangunan tersebut;
- Bahwa terdakwa dan saksi Agnes Siane Nilawati Ajutrisna telah mengetahui adanya gugatan perkara perdata di Pengadilan Negeri Semarang Nomor: 240/Pdt.G/2011/PN.Smg yang diajukan oleh Rudyanto Najudjojo atas objek tanah dan bangunan dengan SHM Nomor: 15/Gajahmungkur, dan mengetahui adanya permasalahan terdakwa tidak dapat melakukan balik nama SHM Nomor: 15/Gajahmungkur menjadi atas nama terdakwa, karena Ivone Tries Yuarta sebagai salah satu ahli waris TAN/JOE KOK MEN tidak menyetujui tindakan saksi Agnes Siane Nilawati Ajutrisna, sehingga tidak membubuhkan tandatangan dalam PJB tanggal 26 Mei 2011 dan tidak menghadiri serah terima sebagian pembayaran transaksi tersebut yang diserahkan oleh terdakwa kepada saksi Agnes Siane Nilawati Ajutrisna;
- Bahwa pada akhir tahun 2011, pada saat berada di Kantor Notaris Dewi Kusuma, terdakwa telah diberitahu oleh saksi Rubiyanto dan Rudyanto mengenai adanya gugatan perdata dengan objek tanah dan bangunan dengan SHM Nomor: 15/Gajahmungkur tersebut;
- Bahwa meskipun terdakwa telah mengetahui permasalahan tersebut, kemudian terdakwa tetap mengambil jalan penyelesaian melalui gugatan kepailitan dan terdakwa secara tanpa izin dari Kiantoro Najudjojo dan

Halaman 113 dari 160 Putusan Nomor 270/Pid.B/2023/PN Smg

### Disclaimer

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



saksi KWEE FOEH LAN selaku pemilik, sengaja menyerahkan SHM Nomor: 15/Gajahmungkur yang telah dikuasainya sejak PJB tanggal 26 Mei 2011 kepada saksi SYAIFUL HASAN, S.E., A.k. selaku Kurator dan dimasukkan ke dalam Harta Pailit (Boedel Pailit), kemudian saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA mengakui harta tersebut sebagai miliknya;

- Bahwa pada saat menyerahkan SHM Nomor: 15/Gajahmungkur kepada saksi SYAIFUL HASAN, S.E., A.k. selaku Kurator, terdakwa tidak memberitahukan kepada Kurator mengenai permasalahan atas objek tanah dan bangunan dengan SHM Nomor: 15/Gajahmungkur, serta terdakwa juga tidak memberitahukan adanya gugatan perkara perdata di Pengadilan Negeri Semarang Nomor: 240/Pdt.G/2011/PN.Smg yang diajukan oleh Rudyanto Najudjojo;
- Bahwa saksi SYAIFUL HASAN, S.E., A.k. selaku Kurator mengajukan permohonan lelang atas tanah dan bangunan dengan SHM Nomor: 15/Gajahmungkur tersebut kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang;
- Bahwa oleh karena terdakwa dan saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA sengaja tidak memberitahukan kepada saksi SYAIFUL HASAN, S.E., A.k. selaku Kurator mengenai keadaan Harta Pailit (Boedel Pailit), dan pada saat Verifikasi terdakwa juga tidak menyampaikan keberatan sehingga tanah dan bangunan dengan SHM Nomor: 15/Gajahmungkur menjadi Harta Pailit (Boedel Pailit) dari saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA;
- Bahwa saksi SYAIFUL HASAN, S.E., A.k. selaku Kurator melanjutkan pemberesan Harta Pailit (Boedel Pailit) tersebut, seolah-olah saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA sebagai Pemilik atas tanah dan bangunan dengan SHM Nomor: 15/Gajahmungkur, yang dijadikan Harta Pailit (Boedel Pailit)
- Bahwa KPKNL Semarang kemudian memeriksa persyaratan secara formil dan memproses permohonan lelang yang diajukan oleh saksi SYAIFUL HASAN, S.E., A.k. selaku Kurator;
- Bahwa selanjutnya KPKNL Semarang memberitahukan rencana pelelangan terhadap tanah dan bangunan dengan SHM Nomor: 15/Gajahmungkur kepada saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA;
- Bahwa setelah menerima pemberitahuan dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang, saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA sengaja tidak memberitahukan kepada KPKNL Semarang, mengenai adanya gugatan atas objek tanah dan bangunan dengan SHM



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor: 15/Gajahmungkur yang diajukan oleh saksi KWEE FOEH LAN, dengan putusan pengadilan sejak Pengadilan Negeri Semarang sampai dengan Mahkamah Agung menyatakan Kiantoro Najudjojo dan saksi KWEE FOEH LAN sebagai pemilik atas objek tanah dan bangunan dengan SHM Nomor: 15/Gajahmungkur;

- Bahwa saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA dengan mengatasmakan ahli waris TAN/JOE KOK MEN lainnya malah menyatakan persetujuan dan tidak keberatan kepada KPKNL Semarang untuk melelang tanah dan bangunan dengan SHM Nomor: 15/Gajahmungkur, yang diakui sebagai harta miliknya;
- Bahwa untuk mendapatkan kembali tanah dan bangunan dengan SHM Nomor: 15/Gajahmungkur, kemudian terdakwa bekerjasama saksi WAHONO TJITRO WIDAGDO mengikuti lelang dan menyuruh saksi YUSI TRI ARIYANTO, S.H. untuk menjadi Peserta Lelang, sebagaimana termuat dalam:
  - a. Akta Notaris Nomor 65 tanggal 29 April 2014, mengenai Surat Pernyataan saksi YUSI TRI ARIYANTO, S.H. yang pokoknya menerangkan uang untuk pembelian tanah dan bangunan secara lelang adalah uang milik terdakwa dan tanah dan bangunan tersebut bukan milik saksi YUSI TRI ARIYANTO, S.H. melainkan milik terdakwa;
  - b. Akta Notaris Nomor 66 tanggal 29 April 2014, mengenai Kuasa Menjual yang pokoknya menerangkan saksi YUSI TRI ARIYANTO, S.H. memberikan kuasa kepada terdakwa untuk menjual, memindahkan dan melepaskan hak baik sebagian atau seluruhnya atas sebidang tanah dengan SHM Nomor: 15/Gajahmungkur;
- Bahwa Akta Notaris Nomor 65 tanggal 29 April 2014 dan Akta Notaris Nomor 66 tanggal 29 April 2014 tersebut dibatalkan oleh terdakwa pada tanggal 20 Mei 2014, namun proses lelang telah selesai dilaksanakan pada tanggal 30 April 2014 dan pelunasan atas penawaran lelang dilakukan pada tanggal 8 Mei 2014, sehingga Akta Notaris Nomor 65 tanggal 29 April 2014 dan Akta Notaris Nomor 66 tanggal 29 April 2014 adalah sah dan mengikat para pihak dalam akta tersebut;
- Bahwa terdakwa dengan membiayai penawaran lelang sebesar Rp8.750.000.000,00 (delapan miliar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) dan memberikan upah kepada saksi YUSI TRI ARIYANTO, S.H. sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);
- Bahwa KPKNL Semarang memutuskan saksi YUSI TRI ARIYANTO, S.H.

Halaman 115 dari 160 Putusan Nomor 270/Pid.B/2023/PN Smg



selaku Pemenang Lelang, dengan penawaran seharga Rp8.750.000,00 (delapan miliar tujuh ratus lima puluh juta rupiah);

- Bahwa setelah itu terdakwa dan saksi WAHONO TJITRO WIDAGDO melalui saksi YUSI TRI ARIYANTO, S.H. selaku Pemenang Lelang melakukan pelunasan atas penawaran sebesar Rp8.750.000.000,00 (delapan miliar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) kepada KPKNL Semarang;
- Bahwa kemudian KPKNL Semarang menyerahkan hasil pelelangan tersebut kepada saksi SYAIFUL HASAN, S.E., A.k. selaku Kurator, berdasarkan Risalah Lelang Nomor: 590/2014 tanggal 22 Mei 2014;
- Bahwa saksi SYAIFUL HASAN, S.E., A.k. selaku Kurator, kemudian membagikan uang sebesar Rp8.750.000.000,00 (delapan miliar tujuh ratus lima puluh juta rupiah), kepada Kreditur dengan pembagian sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Pembagian Harta Pailit tanggal 28 Mei 2014 dengan rincian sebagai berikut:
  1. AGUSTINUS SANTOSO Bin TAN HONG LIEN senilai Rp5.184.000.000 (lima miliar seratus delapan puluh empat juta rupiah);
  2. AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA, senilai Rp1.190.484.291 (satu miliar seratus sembilan puluh juta empat ratus delapan puluh empat ribu dua ratus sembilan puluh satu rupiah);
  3. STEPHANIE RAHARJA sebesar Rp2.010.000.000 (dua miliar sepuluh juta rupiah);
- Bahwa saksi YUSI TRI ARIYANTO, S.H. dengan mendasarkan kepada Risalah Lelang Nomor: 590/2014 tanggal 22 Mei 2014, kemudian mengajukan permohonan kepada Kantor Pertanahan Kota Semarang untuk melakukan perubahan kepemilikan tanah tersebut, yang semula atas nama TAN/JOE KOK MEN menjadi atas nama saksi YUSI TRI ARIYANTO, S.H., sehingga SHM Nomor: 15/Gajahmungkur semula atas nama TAN/JOE KOK MEN berubah menjadi SHM Nomor: 00990/Petompon atas nama saksi YUSI TRI ARIYANTO, S.H.;
- Bahwa setelah SHM Nomor: 15/Gajahmungkur atas nama TAN/JOE KOK MEN berubah menjadi SHM Nomor: 00990/Petompon atas nama saksi YUSI TRI ARIYANTO, S.H., kemudian saksi YUSI TRI ARIYANTO, S.H. atas permintaan terdakwa memecah sertifikat tersebut menjadi 5 (lima) SHM sebagai berikut:
  1. SHM Nomor: 00994/Petompon luas 348 m<sup>2</sup> atas nama DAVID TANOKO;



2. SHM Nomor: 00995/Petompon luas 333 m<sup>2</sup> atas nama DAVID TANOKO;
3. SHM Nomor: 00996/Petompon luas 1111 m<sup>2</sup> atas nama CYNTHIA CAROLINA SANTOSO, SILVIA TJITROWIDAGDO;
4. SHM Nomor: 00997/Petompon luas 301 m<sup>2</sup> atas nama DENNY SUTANTO;
5. SHM Nomor: 00998/Petompon luas 192 m<sup>2</sup> atas nama WAHONO TJITRO WIDAGDO;

- Bahwa terdakwa dan saksi WAHONO TJITRO WIDAGDO kemudian menjual dan/atau menguasai 5 (lima) objek tanah dan bangunan dengan SHM yang telah dipecah, dengan rincian:

1. SHM Nomor: 00994/Petompon luas 348 m<sup>2</sup> atas nama DAVID TANOKO dan SHM Nomor: 00995/Petompon luas 333 m<sup>2</sup> atas nama DAVID TANOKO, dijual oleh terdakwa kepada saksi DAVID TANOKO dengan harga keseluruhan sebesar Rp1.425.000.000 (satu miliar empat ratus dua puluh lima juta rupiah), dan uang tersebut dipergunakan terdakwa untuk usaha;
2. SHM Nomor: 00996/Petompon luas 1111 m<sup>2</sup> dialihkan menjadi atas nama CYNTHIA CAROLINA SANTOSO dan SILVIA TJITROWIDAGDO yang merupakan anak terdakwa dan anak WAHONO TJITRO WIDAGDO, sehingga pada saat jual beli tidak ada pembayaran dan saat ini dikuasai oleh terdakwa;
3. SHM Nomor: 00997/Petompon luas 301 m<sup>2</sup> atas nama DENNY SUTANTO, dijual oleh saksi WAHONO TJITRO WIDAGDO kepada saksi DENNY SUTANTO dengan harga Rp1.900.000.000,00 (satu miliar sembilan ratus juta rupiah);
4. SHM Nomor: 00998/Petompon luas 192 m<sup>2</sup> atas nama WAHONO TJITRO WIDAGDO masih dikuasai saksi WAHONO TJITRO WIDAGDO;

- Bahwa akibat perbuatan terdakwa dan saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA, telah menimbulkan kerugian bagi saksi KWEE FOEH LAN, KIANTORO NAJUDJOJO, dan ahli waris KIANTORO NAJUDJOJO, karena tidak dapat menguasai objek tanah seluas 2285 m<sup>2</sup> dan bangunan di atasnya, yang sekarang terletak di Jalan Tumpang Raya Nomor 5 RT. 002, RW. 001, Kelurahan Petompon, Kecamatan Gajahmungkur, Kota Semarang serta tidak dapat menguasai SHM Nomor: 15/Gajahmungkur karena telah dipecah menjadi SHM atas nama orang lain, dengan nilai kerugian sekitar



Rp8.750.000.000,00 (delapan miliar tujuh ratus lima puluh juta rupiah);

- Bahwa peranan terdakwa dalam perkara *a quo* dikuatkan dengan Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor: 08/Pen.Pid/PK/2022/PN.Smg jo. Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor: 370Pid/2020/PT.Smg, dan Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor: 256Pid.B/2020/PN.Smg, serta Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor: 25 PK/PID/2023, yang menyatakan terdakwa AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA binti HENDRO MULYONO (*saksi dalam perkara a quo*) telah terbukti secara sah dan meyakinkan menurut hukum melakukan tindak pidana Penggelapan secara bersama-sama;

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

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

1. Barang siapa ;
2. Dengan sengaja dan melawan hukum memiliki barang sesuatu ;
3. Yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain ;
4. Tetapi yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan ;
5. Mereka yang melakukan, yang menyuruh melakukan, dan turut serta melakukan ;

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

**Ad. 1. Unsur Barang siapa ;**

Menimbang, bahwa unsur Barangsiaapa sebagaimana yang dimaksud adalah Subjek Hukum. Dalam perkara ini terdapat persesuaian antara keterangan para saksi, keterangan terdakwa dengan dikaitkan barang bukti maka diperoleh fakta hukum bahwa terdakwa Adalah Agustinus Santoso Bin Tan Hong Lien Selanjutnya terdakwa dalam keadaan sehat baik jasmani maupun rohani. Dalam hal ini terdakwa tidak dalam keadaan kurang sempurna akal nya (*verstandelijke vermogens*) atau sakit jiwa (*zeekelijke storing der verstandelijke vermogens*) sebagaimana dimaksud pasal 44 KUHP. Terdakwa juga tidak dalam keadaan adanya faktor menghapuskan kesalahannya karena



pengaruh daya paksa (*overmacht*) baik dari orang maupun keadaan tertentu, baik bersifat absolut maupun relatif yang tidak dapat dihindarkan lagi sebagaimana dimaksud Pasal 48 KUHP.

Dengan demikian unsur *Barang Siapa* telah terpenuhi ;

**Ad2. Unsur “Dengan sengaja dan melawan hukum memiliki barang sesuatu”**

Menimbang, bahwa yang dimaksud dari unsur ini adalah terdakwa menghendaki dan menyadari sepenuhnya tujuan dari perbuatannya ;

Menimbang, bahwa berdasarkan teori hukum pidana kesengajaan terdiri dari 3 (tiga) wujud yaitu :

1. kesengajaan sebagai maksud yaitu adanya tujuan untuk mengadakan akibat ;
2. Kesengajaan dengan keinsyafan pasti yaitu si pelaku mengetahui pasti dan yakin benar bahwa selain akibat yang dimaksud akan terjadi suatu akibat lain ;
3. Kesengajaan dengan keinsyafan kemungkinan yaitu bahwa seseorang melakukan perbuatan dengan tujuan untuk menimbulkan suatu akibat tertentu akan tetapi pelaku menyadari bahwa mungkin akan timbul akibat lain yang juga dilarang dan diancam oleh UU dan apabila salah satu dari tiga wujud kesengajaan tersebut telah terbukti, maka sudah terbukti adanya “ kesengajaan” ;

Menimbang, bahwa dalam penggelapan kesengajaan ada apabila adanya suatu kehendak atau adanya suatu pengetahuan atas suatu perbuatan atau hal-hal /unsur-unsur tentu serta menghendaki dan atau mengetahui atau menyadari akan akibat yang timbul dari perbuatannya ;

Menimbang, bahwa perbuatan melawan hukum terdiri dari:

1. Perbuatan melawan hukum dalam arti materiil adalah apakah suatu perbuatan tersebut dapat dipandang sebagai perbuatan melawan hukum atau tidak masalahnya bukan saja harus ditinjau sesuai dengan ketentuan hukum yang tertulis melainkan juga harus ditinjau menurut asas-asas hukum umum dari hukum yang tertulis ;
2. Perbuatan melawan hukum dalam arti formil adalah suatu perbuatan hanya dapat dipandang sebagai perbuatan melawan hukum apabila perbuatan tersebut memenuhi semua unsur yang terdapat dalam rumusan suatu delik menurut Undang-undang ;

Menimbang, bahwa maksud dari unsur memiliki adalah menganggap sebagai milik atau mengaku sebagai milik petindak yang mana maksud dari



benda bias berupa barang bergerak dan berwujud yang sebagian atau seluruhnya milik orang lain bukan kepunyaan petindak ;

Menimbang, bahwa maksud memiliki dengan melawan hukum artinya sebelum bertindak pelaku melakukan perbuatan memiliki tersebut ia telah mengetahui dan sadar memiliki benda orang lain dengan cara itu bertentangan dengan hukum dan unsur ini menghendaki perbuatan terdakwa tersebut berlawanan dengan kemauan pemiliknya yang terlihat pemiliknya merasa dirugikan;

Menimbang, bahwa Barang sesuatu adalah segala sesuatu barang/benda yang berwujud dan bergerak.

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta –fakta hukum yang terungkap di persidangan sebagai berikut :

- Bahwa pada hari Kamis tanggal 26 Mei 2011, terdakwa AGUSTINUS SANTOSO Bin TAN HONG LIEN mengadakan Pengikatan Jual Beli (PJB) dengan saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA atas objek tanah seluas 2285 m<sup>2</sup> dan bangunan dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 15/Gajahmungkur atas nama TAN/JOE KOK MEN (suami saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA);
- Bahwa harga transaksi atas tanah dan bangunan dengan SHM Nomor: 15/Gajahmungkur atas nama TAN/JOE KOK MEN yang disepakati oleh terdakwa selaku Pembeli dan saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA selaku Penjual adalah sebesar Rp8.000.000.000,00 (delapan miliar rupiah), namun harga yang dicantumkan dalam PJB hanya sebesar Rp4.500.000.000,00 (empat miliar lima ratus juta rupiah);
- Bahwa terdakwa menyampaikan kepada saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA mengenai kekurangannya sebesar Rp 3.500.000.000,00 (tiga miliar lima ratus juta rupiah) akan dibayar kemudian dengan 2 (dua) unit Rumah Toko (Ruko) akan tetapi dalam PJB (Pengikatan Jual beli) yang dibuat oleh terdakwa dan saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA tidak dimasukkan dalam perjanjian tersebut;
- Bahwa terdakwa tidak membayar lunas transaksi tersebut, karena saat itu hanya menyerahkan uang sebesar Rp3.200.000.000,00 (tiga miliar dua ratus juta rupiah) kepada saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA, dengan rincian uang sebesar Rp3.150.000.000,00 (tiga miliar seratus lima puluh juta rupiah) digunakan untuk membayar utang atas nama TAN/JOE KOK MEN di Bank Mayapada, dan uang sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) sebagai tanda jadi atau uang muka;

Halaman 120 dari 160 Putusan Nomor 270/Pid.B/2023/PN Smg



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa terdakwa akan menyerahkan sisanya sebesar Rp1.300.000.000,00 (satu miliar tiga ratus juta rupiah) kepada saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA, apabila telah menyiapkan persyaratan untuk Akta Jual Beli yang dibuat di hadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);
- Bahwa pada saat di Bank Mayapada, terdakwa melunasi utang TAN/ JOE KOK MEN dengan membuka rekening serta memasukan dana sebesar RpRp3.150.000.000,00 (tiga miliar seratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa setelah pelunasan utang, kemudian pihak Bank Mayapada menyerahkan SHM Nomor 15 Gajahmungkur atas nama TAN/ JOE KOK MEN kepada AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA, selanjutnya oleh AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA diserahkan kepada Notaris TANTY HERAWATI, S.H., M.H.;
- Bahwa Sertifikat tersebut diserahkan kepada Notaris TANTY HERAWATI, S.H., M.H dengan tujuan untuk ditingkatkan menjadi Akta Jual Beli dan kemudian diminta terdakwa kembali dan disimpan terdakwa karena tidak bisa ditingkatkan menjadi Akta Jual Beli ;
- Bahwa pada saat akan membuat Akta Jual Beli atas tanah dan bangunan dengan SHM Nomor: 15/Gajahmungkur, kemudian terdakwa mendapat informasi dari Notaris/PPAT TANTY HERAWATI, S.H. mengenai adanya hambatan yang menyebabkan tidak dapat membuat Akta Jual Beli, karena IVONE TRIES YUARTA selaku salah satu ahli waris dari TAN/JOE KOK MEN tidak hadir untuk membubuhkan tandatangan dalam Pengikatan Jual Beli dan adanya gugatan perkara perdata atas objek tanah dan bangunan dengan SHM Nomor: 15/Gajahmungkur;
- Bahwa Notaris TANTY HERAWATI, S.H., M.H memberitahukan terdakwa beberapa hari setelah Pengikatan Jual Beli, selanjutnya terdakwa menghubungi saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA bagaimana penyelesaiannya dan saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA menjanjikan terus akan menyelesaikan;
- Bahwa saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA mengatakan sertifikat tidak bisa dibalik nama karena salah satu anaknya TAN/ JOE KOK MEN dari istri pertama tidak mau tanda tangan dan ada gugatan perdata yang terdakwa ketahui pada saat bertemu dengan RUDDYANTO dan RUBIYANTO di Kantor Notaris DEWI KUSUMA, S.H.;
- Bahwa setelah terdakwa menagih dan tidak ada penyelesaian, kemudian terdakwa melaporkan AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA ke Polisi dengan laporan penipuan, namun dicabut dengan alasan karena menurut

Halaman 121 dari 160 Putusan Nomor 270/Pid.B/2023/PN Smg



pengacara terdakwa kalau melaporkan pidana, uang terdakwa tidak akan kembali dan kasihan saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA karena seorang janda dan mempunyai anak dan selama berjalan dua tahun, kemudian terdakwa melakukan somasi terhadap saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA;

- Bahwa setelah melakukan Somasi saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA tetap tidak mengembalikan uang terdakwa kemudian atas saran pengacara, saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA agar digugat pailit saja, dengan tujuan agar uang terdakwa kembali, kemudian terdakwa mengajukan gugatan kepailitan bulan Oktober 2013 dan akhirnya AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA dinyatakan pailit;
- Bahwa Pengikatan Jual Beli (PJB) tanggal 26 Mei 2011 antara terdakwa dan saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA hanyalah Pengikatan Jual Beli (PJB) Tidak Lunas yang bersifat dibawah tangan (non otentik) bukan PJB Lunas di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- Bahwa pada saat Pengikatan Jual Beli (PJB) tanggal 26 Mei 2011, hanya terdapat Surat Penetapan Pengadilan Negeri Semarang Nomor: 1940/Pdt.P/2011/PN.Smg tanggal 26 Mei 2011, dan Surat Penetapan Waris TAN/JOE KOK MEN tetapi tidak terdapat Surat Kuasa Ahli Waris TAN/JOE KOK MEN;
- Bahwa Surat Penetapan Pengadilan Negeri Semarang Nomor: 1940/Pdt.P/2011/PN.Smg tanggal 26 Mei 2011 menyatakan: Nyonya Agnes Siane Nilawati Ajutrisna, yang beralamat di Jalan Tumpang Raya Nomor 5, RT 002, RW 001, Kelurahan Petompon, Kecamatan Gajahmungkur, Semarang, dalam hal ini bertindak untuk diri sendiri dan selaku wali Ibu yang mewakili kepentingan anak-anaknya yang masih di bawah umur, bernama :  
1) Tan, Jefri Wan Yuarta, lahir di Semarang pada tanggal 26 Maret 1993, Warga Negara Indonesia, Pelajar, bertempat tinggal sama dengan ibunya di Jalan Tumpang Raya Nomor 5, RT 002, RW 001, Kelurahan Petompon, Kecamatan Gajahmungkur, Semarang; 2) Tan, Farrell Yuarta, lahir di Semarang pada tanggal 3 Juni 2003, Warga Negara Indonesia, Pelajar, bertempat tinggal sama dengan ibunya di Jalan Tumpang Raya Nomor 5, RT 002, RW 001, Kelurahan Petompon, Kecamatan Gajahmungkur, Semarang;
- Bahwa tidak semua ahli waris TAN/JOE KOK MEN menyetujui tindakan saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA, karena IVONE TRIES YUARTA dan FIRENT YUARTA sebagai ahli waris TAN/JOE KOK MEN tidak

Halaman 122 dari 160 Putusan Nomor 270/Pid.B/2023/PN Smg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membubuhkan tandatangan dalam PJB dan tidak menghadiri serah terima sebagian pembayaran tersebut;

- Bahwa tanah dan bangunan yang diperjualbelikan oleh saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA selaku Penjual dengan terdakwa selaku Pembeli masih dalam status Jaminan/Hak Tanggungan Nomor: 9597/2007, berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan tanggal 24 Oktober 2007 Nomor: 177/2007, yang tercatat dalam Sertipikat Tanah Hak Milik Nomor: 15 Desa Gajahmungkur, Kecamatan Semarang Selatan, Kota Semarang, Nomor Daftar Isian 307 26564/HT/2007 dan Nomor Daftar Isian 308 26564/D/2007;
- Bahwa tanah dan bangunan yang diperjualbelikan oleh saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA selaku Penjual dengan terdakwa selaku Pembeli masih dalam status Sita Eksekusi dari Pengadilan Negeri Semarang atas permohonan PT Bank Mayapada Internasional, Tbk., berdasarkan Berita Acara tanggal 6 Mei 2011 Nomor: 8/ANT.EKS/2011/PN.Smg dan Surat tanggal 10 Mei 2011 Nomor: W.12.U1-1201/Pdt.04.01/V/2011, yang didaftarkan di Kantor Pertanahan Kota Semarang tanggal 24 Mei 2011 Daftar Isian Nomor: 54325/2011;
- Bahwa pelaksanaan angkat sita eksekusi atas tanah dan bangunan dengan SHM Nomor: 15/Gajahmungkur tersebut baru dilaksanakan pada tanggal 16 Juni 2011, berdasarkan Berita Acara Angkat Sita Eksekusi Nomor 8/AHT.EKS/2011/PN.SMG tanggal 16 Juni 2011.
- Bahwa Pengikatan Jual Beli (PJB) tanggal 26 Mei 2011 atas objek tanah dan bangunan yang masih status Jaminan/Hak Tanggungan dan status Sita Eksekusi dari Pengadilan Negeri Semarang, yang dilakukan antara saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA selaku Penjual dengan terdakwa selaku Pembeli, dilakukan tanpa sepengetahuan atau seizin dari PT Bank Mayapada Internasional, Tbk. selaku Penerima Hak Tanggungan;
- Bahwa PT Bank Mayapada Internasional, Tbk. tidak terlibat dalam proses jual beli atas objek tanah dan bangunan tersebut, karena Surat Roya bukan bentuk persetujuan dari bank untuk melakukan transaksi jual beli, namun diberikan kepada setiap debitur yang telah melakukan pelunasan kredit;
- Bahwa tidak ada bukti terdakwa telah meminta keterangan dari BPN/Kantor Pertanahan dan tidak ada bukti riwayat hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat yang menyatakan ahli waris TAN/JOE KOK MEN adalah saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA;
- Bahwa riwayat atas tanah dan bangunan dengan SHM Nomor:

Halaman 123 dari 160 Putusan Nomor 270/Pid.B/2023/PN Smg

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15/Gajahmungkur, yang sekarang berlokasi di Jalan Tumpang Raya Nomor 5 RT. 002, RW. 001, Kelurahan Petompon, Kecamatan Gajahmungkur, Kota Semarang, adalah sebagai berikut:

- Bahwa TAN/JOE KOK MEN (suami saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA) memperoleh tanah tersebut berdasarkan Akta Hibah Nomor: 4/S.B/I/1984 tanggal 18 Januari 1984 dari ibu kandungnya bernama THELMA JULIANNA VAN GARLING, sedangkan THELMA JULIANNA VAN GARLING menerima penguasaan tanah itu dari anaknya yang lain bernama KIANTORO NAJUDJOJO berdasarkan Surat Kuasa Nomor: 87/1984 tanggal 18 Januari 1984 tanpa sepengetahuan saksi KWEE FOEH LAN selaku isteri KIANTORO NAJUDJOJO, kemudian TAN/JOE KOK MEN pada tanggal 19 Juli 1984 melakukan balik nama kepemilikan tanah tersebut berupa SHM Nomor: 15/Gajahmungkur semula atas nama KIANTORO NAJUDJOJO menjadi atas nama TAN/JOE KOK MEN;
- Bahwa saksi KWEE FOEH LAN kemudian mengajukan Gugatan Perkara Perdata di Pengadilan Negeri Semarang atas objek tanah dan bangunan dengan SHM Nomor: 15/Gajahmungkur, dan berdasarkan Putusan Nomor: 244/Pdt.G/2011/PN.Smg tanggal 13 Desember 2011, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut:
  1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagaimana;
  2. Menyatakan sah menurut hukum perkawinan Penggugat dan Tergugat sebagaimana tercatat dalam akta Perkawinan tertanggal 25 Maret 1967 Nomor 116/1967 dan belum pernah cerai;
  3. Menyatakan menurut hukum bahwa tanah dan rumah yang terletak di Jalan Tumpang Nomor 5 Semarang yang telah bersertipikat HM Nomor 15 Desa Gajah Mungkur, Kecamatan Semarang Selatan, Kota Semarang luas  $\pm$  2285 m<sup>2</sup> adalah merupakan harta persatuan antara Penggugat dan Tergugat;
  4. Menyatakan Akta Kuasa Nomor 87 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Hadi Wibisono, SH tanggal 18 Januari 1984 adalah tidak sah dan batal demi hukum;
  5. Menyatakan Akta Hibah Nomor 4/S.B/I/1984 tanggal 18 Januari 1984 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Hadi Wibisono, S.H. tanggal 18 Januari 1984 adalah tidak sah dan batal demi hukum;
  6. Menyatakan bahwa proses balik nama yang dilakukan oleh Tan/Joe Kok Men terhadap Sertipikat objek sengketa di Badan Pertanahan

Halaman 124 dari 160 Putusan Nomor 270/Pid.B/2023/PN Smg

#### Disclaimer

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



Nasional Kota Semarang, atas nama Tan/Joe Kok Men adalah tidak sah dan batal demi hukum;

7. Menghukum Tergugat dan Para Tergugat untuk membatalkan dan mengembalikan Sertipikat objek sengketa ke nama pemilik asal yang sah yaitu Kiantoro Najudjo (Tergugat) di Badan Pertanahan Nasional dengan seluruh biaya yang timbul ditanggung/dibayar oleh Tergugat dan para Turut Tergugat secara tanggung renteng.

- Bahwa terhadap Putusan Pengadilan Negeri Semarang tersebut, saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA selaku Turut Tergugat I mengajukan banding perkara perdata tersebut ke Pengadilan Tinggi Jawa Tengah, dan berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor: 79/Pdt/2012/PT.Smg tanggal 16 April 2012, telah menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor: 244/Pdt.G/2011/PN.Smg tanggal 13 Desember 2011;
- Bahwa saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA kemudian mengajukan kasasi perkara perdata tersebut, dan berdasarkan Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor: 2454 K/Pdt/2012 tanggal 26 Juli 2013, telah menolak permohonan kasasi atas nama pemohon saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA, sehingga terhadap perkara perdata atas objek tanah dan bangunan dengan SHM Nomor: 15/Gajahmungkur, telah berkekuatan hukum tetap, yang mempertegas kedudukan KIANTORO NAJUDJOJO dan saksi KWEE FOEH LAN selaku Pemilik tanah dan bangunan dengan SHM Nomor: 15/Gajahmungkur;
- Bahwa berdasarkan putusan pengadilan perkara perdata tersebut, maka perolehan SHM Nomor: 15/Gajahmungkur oleh TAN/JOE KOK MEN telah dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum, sebagaimana dalam pertimbangan Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor: 2454K/Pdt/2012 tanggal 23 Juli 2013 menyatakan: "Bahwa sesuai dengan hasil pemeriksaan di persidangan Penggugat dapat membuktikan dalil gugatannya yaitu objek sengketa dalam perkara aquo adalah harta bersama antara Penggugat dan Tergugat sebagai suami istri, dan hibah atas objek sengketa oleh Ibu Tergugat kepada Tan/Joe Kok Men (Turut Tergugat) sesuai dengan Akta Hibah Nomor 4 adalah tidak sah karena didasarkan pemberian kuasa oleh Tergugat tanpa persetujuan Penggugat sebagai istri sah sehingga Akta Kuasa Nomor 87 adalah tidak sah", sehingga saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA dan ahli waris TAN/JOE KOK MEN lainnya tidak memiliki hak atas objek tanah dan bangunan dengan SHM Nomor:

Halaman 125 dari 160 Putusan Nomor 270/Pid.B/2023/PN Smg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15/Gajahmungkur atas nama TAN/JOE KOK MEN tersebut;

- Bahwa kedudukan Kiantoro Najudjojo dan saksi Kwee Foeh Lan selaku pemilik atas tanah dan bangunan dengan SHM Nomor: 15/Gajahmungkur diperkuat dengan Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor: 546 PK/Pdt/2020 tanggal 17 November 2020, yang menolak permohonan peninjauan kembali dari saksi Agnes Siane Nilawati Ajutrisna dan kawan-kawan selaku ahli waris TAN/JOE KOK MEN;
- Bahwa setelah Kiantoro Najudjojo meninggal dunia, maka pemilik atas tanah dan bangunan dengan SHM Nomor: 15/Gajahmungkur adalah saksi Kwee Foeh Lan dan ahli waris Kiantoro Najudjojo;
- Bahwa Pengadilan Negeri Semarang pernah memutuskan perkara perdata Nomor: 240/Pdt.G/2011/PN.Smg tanggal 07 Desember 2011, namun dalam putusan tersebut tidak satupun amar yang menyatakan saksi Agnes Siane Nilawati Ajutrisna atau terdakwa sebagai pemilik atas objek tanah seluas 2285 m<sup>2</sup> dan bangunan dengan SHM Nomor: 15/Gajahmungkur atas nama TAN/JOE KOK MEN, yang sekarang terletak di Jalan Tumpang Raya Nomor 5 RT. 002, RW. 001, Kelurahan Petompon, Kecamatan Gajahmungkur, Kota Semarang;
- Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor: 240/Pdt.G/2011/PN.Smg tanggal 07 Desember 2011 memutuskan:
  - Dalam Eksepsi: : Menyatakan menolak seluruh Eksepsi Para Tergugat;
  - Dalam Pokok Perkara : menolak seluruh Gugatan Penggugat;
- Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor: 244/Pdt.G/2011/PN.Smg tanggal 13 Desember 2011 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor: 79/Pdt/2012/PT.Smg tanggal 16 April 2012 jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor: 2454 K/Pdt/2012 tanggal 26 Juli 2013 jo. Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor: 546 PK/Pdt/2020 tanggal 17 November 2020, yang memutuskan pasangan suami isteri Kiantoro Najudjojo dan saksi Kwee Foeh Lan selaku Pemilik atas objek tanah seluas 2285 m<sup>2</sup> dan bangunan dengan SHM Nomor: 15/Gajahmungkur atas nama TAN/JOE KOK MEN telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dan tidak pernah dibatalkan;
- Bahwa oleh karena adanya hambatan sebagaimana informasi dari Notaris/PPAT Tanty Herawati, S.H., yang menyebabkan terdakwa tidak

Halaman 126 dari 160 Putusan Nomor 270/Pid.B/2023/PN Smg



dapat melakukan balik nama SHM Nomor: 15/Gajahmungkur menjadi atas nama terdakwa, namun terdakwa tetap berkeinginan untuk memiliki tanah dan bangunan dengan SHM Nomor: 15/Gajahmungkur;

- Bahwa terdakwa pernah melaporkan saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA kepada Kepolisian dengan sangkaan penipuan, namun laporan tersebut dicabut atas saran dari Penasehat Hukum Terdakwa, dengan alasan jika dilaporkan pidana maka uang tidak kembali, kemudian terdakwa memberikan somasi kepada saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA, dengan menyatakan terdakwa akan menggugat pailit saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA apabila tidak menyelesaikan masalah tersebut ;
- Bahwa kemudian terdakwa sepakat dengan saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA untuk menjadikan tanah dan bangunan dengan SHM Nomor: 15/Gajahmungkur sebagai Harta Pailit (Boedel Pailit) dari saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA dan ahli waris TAN/JOE KOK MEN lainnya, tanpa seizin Kiantoro Najudjojo dan saksi Kwee Foeh Lan;
- Bahwa pada hari Kamis tanggal 18 Oktober 2013, terdakwa mengajukan permohonan pailit terhadap saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA dan ahli waris TAN/JOE KOK MEN lainnya di Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Semarang, Jalan Siliwangi Nomor 512, Kelurahan Kembangarum, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang;
- Bahwa permohonan pailit tersebut diajukan pada tanggal 18 Oktober 2013, atau pada waktu setelah Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor: 2454 K/Pdt/2012 tanggal 26 Juli 2013, yang menyatakan kedudukan Kiantoro Najudjojo dan saksi Kwee Foeh Lan selaku Pemilik tanah dan bangunan dengan SHM Nomor: 15/Gajahmungkur;
- Bahwa selama proses kepalilitan, terdakwa dan saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA sengaja tidak memberitahukan adanya gugatan dan putusan pengadilan perkara perdata yang berhubungan atas objek tanah dan bangunan dengan SHM Nomor: 15/Gajahmungkur yang diajukan oleh saksi Kwee Foeh Lan, dan permasalahan lain terhadap objek tanah dan bangunan tersebut;
- Bahwa terdakwa dan saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA telah mengetahui adanya gugatan perkara perdata di Pengadilan Negeri Semarang Nomor: 240/Pdt.G/2011/PN.Smg yang diajukan oleh Rudyanto Najudjojo atas objek tanah dan bangunan dengan SHM Nomor: 15/Gajahmungkur, dan mengetahui adanya permasalahan terdakwa tidak dapat melakukan balik nama SHM Nomor: 15/Gajahmungkur menjadi atas

Halaman 127 dari 160 Putusan Nomor 270/Pid.B/2023/PN Smg



nama terdakwa, karena IVONE TRIES YUARTA sebagai salah satu ahli waris TAN/JOE KOK MEN tidak menyetujui tindakan saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA, sehingga tidak membubuhkan tandatangan dalam PJB tanggal 26 Mei 2011 dan tidak menghadiri serah terima sebagian pembayaran transaksi tersebut yang diserahkan oleh terdakwa kepada saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA;

- Bahwa pada akhir tahun 2011, pada saat berada di Kantor Notaris Dewi Kusuma, terdakwa telah diberitahu oleh saksi RUBIYANTO dan RUDYYANTO mengenai adanya gugatan perdata dengan objek tanah dan bangunan dengan SHM Nomor: 15/Gajahmungkur tersebut;
- Bahwa meskipun terdakwa telah mengetahui permasalahan tersebut, kemudian terdakwa tetap mengambil jalan penyelesaian melalui gugatan kepalitan dan terdakwa secara tanpa izin dari Kiantoro Najudjojo dan saksi KWEE FOEH LAN selaku pemilik, sengaja menyerahkan SHM Nomor: 15/Gajahmungkur yang telah dikuasainya sejak PJB tanggal 26 Mei 2011 kepada saksi SYAIFUL HASAN, S.E., A.k. selaku Kurator dan dimasukkan ke dalam Harta Pailit (Boedel Pailit), kemudian saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA mengakui harta tersebut sebagai miliknya;
- Bahwa pada saat menyerahkan SHM Nomor: 15/Gajahmungkur kepada saksi SYAIFUL HASAN, S.E., A.k. selaku Kurator, terdakwa tidak memberitahukan kepada Kurator mengenai permasalahan atas objek tanah dan bangunan dengan SHM Nomor: 15/Gajahmungkur, serta terdakwa juga tidak memberitahukan adanya gugatan perkara perdata di Pengadilan Negeri Semarang Nomor: 240/Pdt.G/2011/PN.Smg yang diajukan oleh Rudyanto Najudjojo;
- Bahwa saksi SYAIFUL HASAN, S.E., A.k. selaku Kurator mengajukan permohonan lelang atas tanah dan bangunan dengan SHM Nomor: 15/Gajahmungkur tersebut kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang;
- Bahwa oleh karena terdakwa dan saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA sengaja tidak memberitahukan kepada saksi SYAIFUL HASAN, S.E., A.k. selaku Kurator mengenai keadaan Harta Pailit (Boedel Pailit), dan pada saat Verifikasi terdakwa juga tidak menyampaikan keberatan sehingga tanah dan bangunan dengan SHM Nomor: 15/Gajahmungkur menjadi Harta Pailit (Boedel Pailit) dari saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA;
- Bahwa saksi SYAIFUL HASAN, S.E., A.k. selaku Kurator melanjutkan pemberesan Harta Pailit (Boedel Pailit) tersebut, seolah-olah saksi AGNES

Halaman 128 dari 160 Putusan Nomor 270/Pid.B/2023/PN Smg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SIANE NILAWATI AJUTRISNA sebagai Pemilik atas tanah dan bangunan dengan SHM Nomor: 15/Gajahmungkur, yang dijadikan Harta Pailit (Boedel Pailit)

- Bahwa KPKNL Semarang kemudian memeriksa persyaratan secara formil dan memproses permohonan lelang yang diajukan oleh saksi SYAIFUL HASAN, S.E., A.k. selaku Kurator;
- Bahwa selanjutnya KPKNL Semarang memberitahukan rencana pelelangan terhadap tanah dan bangunan dengan SHM Nomor: 15/Gajahmungkur kepada saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA;
- Bahwa setelah menerima pemberitahuan dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang, saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA sengaja tidak memberitahukan kepada KPKNL Semarang, mengenai adanya gugatan atas objek tanah dan bangunan dengan SHM Nomor: 15/Gajahmungkur yang diajukan oleh saksi KWEE FOEH LAN, dengan putusan pengadilan sejak Pengadilan Negeri Semarang sampai dengan Mahkamah Agung menyatakan Kiantoro Najudjojo dan saksi KWEE FOEH LAN sebagai pemilik atas objek tanah dan bangunan dengan SHM Nomor: 15/Gajahmungkur;
- Bahwa saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA dengan mengatasnamakan ahli waris TAN/JOE KOK MEN lainnya malah menyatakan persetujuan dan tidak keberatan kepada KPKNL Semarang untuk melelang tanah dan bangunan dengan SHM Nomor: 15/Gajahmungkur, yang diakui sebagai harta miliknya;
- Bahwa untuk mendapatkan kembali tanah dan bangunan dengan SHM Nomor: 15/Gajahmungkur, kemudian terdakwa bekerjasama saksi WAHONO TJITRO WIDAGDO mengikuti lelang dan menyuruh saksi YUSI TRI ARIYANTO, S.H. untuk menjadi Peserta Lelang, sebagaimana termuat dalam:
  - a. Akta Notaris Nomor 65 tanggal 29 April 2014, mengenai Surat Pernyataan saksi YUSI TRI ARIYANTO, S.H. yang pokoknya menerangkan uang untuk pembelian tanah dan bangunan secara lelang adalah uang milik terdakwa dan tanah dan bangunan tersebut bukan milik saksi YUSI TRI ARIYANTO, S.H. melainkan milik terdakwa;
  - b. Akta Notaris Nomor 66 tanggal 29 April 2014, mengenai Kuasa Menjual yang pokoknya menerangkan saksi YUSI TRI ARIYANTO, S.H. memberikan kuasa kepada terdakwa untuk menjual, memindahkan dan

Halaman 129 dari 160 Putusan Nomor 270/Pid.B/2023/PN Smg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melepaskan hak baik sebagaimana atau seluruhnya atas sebidang tanah dengan SHM Nomor: 15/Gajahmungkur;

- Bahwa Akta Notaris Nomor 65 tanggal 29 April 2014 dan Akta Notaris Nomor 66 tanggal 29 April 2014 tersebut dibatalkan oleh terdakwa pada tanggal 20 Mei 2014, namun proses lelang telah selesai dilaksanakan pada tanggal 30 April 2014 dan pelunasan atas penawaran lelang dilakukan pada tanggal 8 Mei 2014, sehingga Akta Notaris Nomor 65 tanggal 29 April 2014 dan Akta Notaris Nomor 66 tanggal 29 April 2014 adalah sah dan mengikat para pihak dalam akta tersebut;
- Bahwa terdakwa dengan membiayai penawaran lelang sebesar Rp8.750.000.000,00 (delapan miliar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) dan memberikan upah kepada saksi YUSI TRI ARIYANTO, S.H. sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);
- Bahwa KPKNL Semarang memutuskan saksi YUSI TRI ARIYANTO, S.H. selaku Pemenang Lelang, dengan penawaran seharga Rp8.750.000,00 (delapan miliar tujuh ratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa setelah itu terdakwa dan saksi WAHONO TJITRO WIDAGDO melalui saksi YUSI TRI ARIYANTO, S.H. selaku Pemenang Lelang melakukan pelunasan atas penawaran sebesar Rp8.750.000.000,00 (delapan miliar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) kepada KPKNL Semarang;
- Bahwa kemudian KPKNL Semarang menyerahkan hasil pelelangan tersebut kepada saksi SYAIFUL HASAN, S.E., A.k. selaku Kurator, berdasarkan Risalah Lelang Nomor: 590/2014 tanggal 22 Mei 2014;
- Bahwa saksi SYAIFUL HASAN, S.E., A.k. selaku Kurator, kemudian membagikan uang sebesar Rp8.750.000.000,00 (delapan miliar tujuh ratus lima puluh juta rupiah), kepada Kreditur dengan pembagian sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Pembagian Harta Pailit tanggal 28 Mei 2014 dengan rincian sebagai berikut:
  1. AGUSTINUS SANTOSO Bin TAN HONG LIEN senilai Rp5.184.000.000 (lima miliar seratus delapan puluh empat juta rupiah);
  2. AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA, senilai Rp1.190.484.291 (satu miliar seratus sembilan puluh juta empat ratus delapan puluh empat ribu dua ratus sembilan puluh satu rupiah);
  3. STEPHANIE RAHARJA sebesar Rp2.010.000.000 (dua miliar sepuluh juta rupiah);
- Bahwa saksi YUSI TRI ARIYANTO, S.H. dengan mendasarkan kepada

Halaman 130 dari 160 Putusan Nomor 270/Pid.B/2023/PN Smg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Risalah Lelang Nomor: 590/2014 tanggal 22 Mei 2014, kemudian mengajukan permohonan kepada Kantor Pertanahan Kota Semarang untuk melakukan perubahan kepemilikan tanah tersebut, yang semula atas nama TAN/JOE KOK MEN menjadi atas nama saksi YUSI TRI ARIYANTO, S.H, sehingga SHM Nomor: 15/Gajahmungkur semula atas nama TAN/JOE KOK MEN berubah menjadi SHM Nomor: 00990/Petompon atas nama saksi YUSI TRI ARIYANTO, S.H.;

- Bahwa setelah SHM Nomor: 15/Gajahmungkur atas nama TAN/JOE KOK MEN berubah menjadi SHM Nomor: 00990/Petompon atas nama saksi YUSI TRI ARIYANTO, S.H., kemudian saksi YUSI TRI ARIYANTO, S.H. atas permintaan terdakwa memecah sertifikat tersebut menjadi 5 (lima) SHM sebagai berikut:

1. SHM Nomor: 00994/Petompon luas 348 m<sup>2</sup> atas nama DAVID TANOKO;
2. SHM Nomor: 00995/Petompon luas 333 m<sup>2</sup> atas nama DAVID TANOKO;
3. SHM Nomor: 00996/Petompon luas 1111 m<sup>2</sup> atas nama CYNTHIA CAROLINA SANTOSO, SILVIA TJITROWIDAGDO;
4. SHM Nomor: 00997/Petompon luas 301 m<sup>2</sup> atas nama DENNY SUTANTO;
5. SHM Nomor: 00998/Petompon luas 192 m<sup>2</sup> atas nama WAHONO TJITRO WIDAGDO;

- Bahwa terdakwa dan saksi WAHONO TJITRO WIDAGDO kemudian menjual dan/atau menguasai 5 (lima) objek tanah dan bangunan dengan SHM yang telah dipecah, dengan rincian:

1. SHM Nomor: 00994/Petompon luas 348 m<sup>2</sup> atas nama DAVID TANOKO dan SHM Nomor: 00995/Petompon luas 333 m<sup>2</sup> atas nama DAVID TANOKO, dijual oleh terdakwa kepada saksi DAVID TANOKO dengan harga keseluruhan sebesar Rp1.425.000.000 (satu miliar empat ratus dua puluh lima juta rupiah), dan uang tersebut dipergunakan terdakwa untuk usaha;
2. SHM Nomor: 00996/Petompon luas 1111 m<sup>2</sup> dialihkan menjadi atas nama CYNTHIA CAROLINA SANTOSO dan SILVIA TJITROWIDAGDO yang merupakan anak terdakwa dan anak WAHONO TJITRO WIDAGDO, sehingga pada saat jual beli tidak ada pembayaran dan saat ini dikuasai oleh terdakwa;
3. SHM Nomor: 00997/Petompon luas 301 m<sup>2</sup> atas nama DENNY SUTANTO, dijual oleh saksi WAHONO TJITRO WIDAGDO kepada saksi

Halaman 131 dari 160 Putusan Nomor 270/Pid.B/2023/PN Smg



DENNY SUTANTO dengan harga Rp1.900.000.000,00 (satu miliar sembilan ratus juta rupiah);

4. SHM Nomor: 00998/Petompon luas 192 m<sup>2</sup> atas nama WAHONO TJITRO WIDAGDO masih dikuasai saksi WAHONO TJITRO WIDAGDO;

- Bahwa akibat perbuatan terdakwa dan saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA, telah menimbulkan kerugian bagi saksi KWEE FOEH LAN, Kiantoro Najudjojo, dan ahli waris Kiantoro Najudjojo, karena tidak dapat menguasai objek tanah seluas 2285 m<sup>2</sup> dan bangunan di atasnya, yang sekarang terletak di Jalan Tumpang Raya Nomor 5 RT. 002, RW. 001, Kelurahan Petompon, Kecamatan Gajahmungkur, Kota Semarang serta tidak dapat menguasai SHM Nomor: 15/Gajahmungkur karena telah dipecah menjadi SHM atas nama orang lain, dengan nilai kerugian sekitar Rp8.750.000.000,00 (delapan miliar tujuh ratus lima puluh juta rupiah);

Dengan demikian Unsur "Dengan sengaja dan melawan hukum memiliki barang telah terpenuhi

### **Ad.3 Unsur Yang Seluruhnya Atau Sebagian Milik Orang Lain**

Menimbang, bahwa Unsur yang seluruhnya atau sebagaian adalah kepunyaan orang lain bersifat alternatif elemen, artinya, untuk dapat menyatakan kesalahan dari terdakwa, cukup hanya satu elemen perbuatan dari unsur tersebut terbukti. Yang seluruhnya atau sebagaian adalah kepunyaan orang lain dalam unsur ini mensyaratkan barang/benda seluruhnya atau sebagaian dimiliki orang lain, dengan kata lain pelaku tidak memiliki hak atas benda tersebut, baik seluruhnya atau sebagian.

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta –fakta hukum yang terungkap di persidangan sebagai berikut :

- Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor: 244/Pdt.G/2011/PN.Smg tanggal 13 Desember 2011 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor: 79/Pdt/2012/PT.Smg tanggal 16 April 2012 jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor: 2454 K/Pdt/2012 tanggal 26 Juli 2013 jo. Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor: 546 PK/Pdt/2020 tanggal 17 November 2020, yang memutuskan pasangan suami isteri Kiantoro Najudjojo dan saksi KWEE FOEH LAN selaku Pemilik atas objek tanah seluas 2285 m<sup>2</sup> dan bangunan dengan SHM Nomor: 15/Gajahmungkur atas nama TAN/JOE KOK MEN telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dan tidak pernah dibatalkan;

Halaman 132 dari 160 Putusan Nomor 270/Pid.B/2023/PN Smg



Menimbang, Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 21 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, menyatakan:

*Kepailitan meliputi seluruh kekayaan Debitor pada saat putusan pernyataan pailit diucapkan serta segala sesuatu yang diperoleh selama kepailitan*

- Bahwa memperhatikan ketentuan Pasal 21 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, seharusnya terdakwa dan saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA tidak memasukan tanah dan bangunan dengan SHM Nomor: 15/Gajahmungkur sebagai Harta Pailit (Boedel Pailit) dari saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA, karena adanya Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor: 244/Pdt.G/2011/PN.Smg tanggal 13 Desember 2011 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor: 79/Pdt/2012/PT.Smg tanggal 16 April 2012 jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor: 2454 K/Pdt/2012 tanggal 26 Juli 2013 jo. Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor: 546 PK/Pdt/2020 tanggal 17 November 2020, yang memutuskan pasangan suami isteri Kiantoro Najudjojo dan saksi Kwee Foeh Lan selaku Pemilik atas objek tanah seluas 2285 m<sup>2</sup> dan bangunan dengan SHM Nomor: 15/Gajahmungkur atas nama TAN/JOE KOK MEN, bukan milik saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA;

Dengan demikian unsur yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain telah terpenuhi ;

***Ad 4. Tetapi yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan ;***

Menimbang, bahwa maksud dari unsur ini adalah adanya benda dalam kekuasaannya memiliki hubungan secara langsung dan nyata dengan benda itu bukan karena kejahatan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta –fakta hukum yang terungkap di persidangan sebagai berikut :

- Bahwa pada hari Kamis tanggal 26 Mei 2011, terdakwa AGUSTINUS SANTOSO Bin TAN HONG LIEN mengadakan Pengikatan Jual Beli (PJB) dengan saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA atas objek tanah seluas 2285 m<sup>2</sup> dan bangunan dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 15/Gajahmungkur atas nama TAN/JOE KOK MEN (suami saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA);
- Bahwa harga transaksi atas tanah dan bangunan dengan SHM Nomor:

Halaman 133 dari 160 Putusan Nomor 270/Pid.B/2023/PN Smg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15/Gajahmungkur atas nama TAN/JOE KOK MEN yang disepakati oleh terdakwa selaku Pembeli dan saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA selaku Penjual adalah sebesar Rp8.000.000.000,00 (delapan miliar rupiah), namun harga yang dicantumkan dalam PJB hanya sebesar Rp4.500.000.000,00 (empat miliar lima ratus juta rupiah);

- Bahwa terdakwa menyampaikan kepada saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA mengenai kekurangannya sebesar Rp 3.500.000.000,00 (tiga miliar lima ratus juta rupiah) akan dibayar kemudian dengan 2 (dua) unit Rumah Toko (Ruko) akan tetapi dalam PJB (Pengikatan Jual beli) yang dibuat oleh terdakwa dan saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA tidak dimasukkan dalam perjanjian tersebut;
- Bahwa terdakwa tidak membayar lunas transaksi tersebut, karena saat itu hanya menyerahkan uang sebesar Rp3.200.000.000,00 (tiga miliar dua ratus juta rupiah) kepada saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA, dengan rincian uang sebesar Rp3.150.000.000,00 (tiga miliar seratus lima puluh juta rupiah) digunakan untuk membayar utang atas nama TAN/JOE KOK MEN di Bank Mayapada, dan uang sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) sebagai tanda jadi atau uang muka;
- Bahwa terdakwa akan menyerahkan sisanya sebesar Rp1.300.000.000,00 (satu miliar tiga ratus juta rupiah) kepada saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA, apabila telah menyiapkan persyaratan untuk Akta Jual Beli yang dibuat di hadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);
- Bahwa pada saat di Bank Mayapada, terdakwa melunasi utang TAN/ JOE KOK MEN dengan membuka rekening serta memasukan dana sebesar RpRp3.150.000.000,00 (tiga miliar seratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa setelah pelunasan utang, kemudian pihak Bank Mayapada menyerahkan SHM Nomor 15 Gajahmungkur atas nama TAN/ JOE KOK MEN kepada saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA, selanjutnya oleh saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA diserahkan kepada Notaris TANTY HERAWATI, S.H., M.H.;
- Bahwa Sertifikat tersebut diserahkan kepada Notaris TANTY HERAWATI, S.H., M.H dengan tujuan untuk ditingkatkan menjadi Akta Jual Beli dan kemudian diminta terdakwa kembali dan disimpan terdakwa karena tidak bisa ditingkatkan menjadi Akta Jual Beli ;
- Bahwa oleh karena adanya hambatan sebagaimana informasi dari Notaris/PPAT TANTY HERAWATI, S.H., yang menyebabkan terdakwa tidak dapat melakukan balik nama SHM Nomor: 15/Gajahmungkur menjadi atas

Halaman 134 dari 160 Putusan Nomor 270/Pid.B/2023/PN Smg



nama terdakwa, namun terdakwa tetap berkeinginan untuk memiliki tanah dan bangunan dengan SHM Nomor: 15/Gajahmungkur;

- Bahwa terdakwa pernah melaporkan saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA kepada Kepolisian dengan sangkaan penipuan, namun laporan tersebut dicabut atas saran dari Penasehat Hukum Terdakwa, dengan alasan jika dilaporkan pidana maka uang tidak kembali, kemudian terdakwa memberikan somasi kepada saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA, dengan menyatakan terdakwa akan menggugat pailit saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA apabila tidak menyelesaikan masalah tersebut ;
  - Bahwa pada hari Kamis tanggal 18 Oktober 2013, terdakwa mengajukan permohonan pailit terhadap saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA dan ahli waris TAN/JOE KOK MEN lainnya di Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Semarang, Jalan Siliwangi Nomor 512, Kelurahan Kembangarum, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang;
  - Bahwa kemudian terdakwa sepakat dengan saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA untuk menjadikan tanah dan bangunan dengan SHM Nomor: 15/Gajahmungkur sebagai Harta Pailit (Boedel Pailit) dari saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA dan ahli waris TAN/JOE KOK MEN lainnya, tanpa seizin Kiantoro Najudjojo dan saksi Kwee Foeh Lan;
- Dengan demikian Unsur Tetapi yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan telah terpenuhi ;

#### **Ad.5. Unsur mereka yang melakukan, yang menyuruh melakukan, dan turut serta melakukan**

Menimbang, bahwa unsur ini adalah bersifat alternatif, oleh karenanya satu saja dari unsur tersebut terpenuhi misalnya unsur mereka yang melakukan, unsur menyuruh melakukan, atau unsur turut serta melakukan saja yang terbukti maka unsur tersebut telah terpenuhi;

Menimbang, bahwa Pasal 55 Ayat (1) ke-1 KUHP, dalam teori ilmu hukum pidana adalah merupakan suatu bentuk tindak pidana penyertaan atau biasa disebut dengan istilah "Deelneming" yang inti daripada ajaran ini dimaksudkan memberikan perluasan makna dari kata "pelaku" atau dengan kata lain merupakan penjelasan tentang siapa saja yang dapat disebut sebagai pelaku suatu tindak pidana dan dapat dijatuhi pidana yang sama dengan pelaku;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan pelaku dalam Pasal 55 ayat (1) ke-1 ini adalah:

1. Orang yang melakukan (pleger),



2. Orang yang menyuruh melakukan (doen pleger),
3. Orang yang turut serta melakukan (mede pleger)

Menimbang, bahwa apabila salah satu saja dari ketentuan dari perluasan pelaku tersebut telah terbukti, maka unsur ini telah dianggap dan dipandang telah terbukti;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta –fakta hukum yang terungkap di persidangan sebagai berikut :

- Bahwa pada hari Kamis tanggal 26 Mei 2011, terdakwa AGUSTINUS SANTOSO Bin TAN HONG LIEN mengadakan Pengikatan Jual Beli (PJB) dengan saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA atas objek tanah seluas 2285 m<sup>2</sup> dan bangunan dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 15/Gajahmungkur atas nama TAN/JOE KOK MEN (suami saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA);
- Bahwa harga transaksi atas tanah dan bangunan dengan SHM Nomor: 15/Gajahmungkur atas nama TAN/JOE KOK MEN yang disepakati oleh terdakwa selaku Pembeli dan saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA selaku Penjual adalah sebesar Rp8.000.000.000,00 (delapan miliar rupiah), namun harga yang dicantumkan dalam PJB hanya sebesar Rp4.500.000.000,00 (empat miliar lima ratus juta rupiah);
- Bahwa terdakwa menyampaikan kepada saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA mengenai kekurangannya sebesar Rp 3.500.000.000,00 (tiga miliar lima ratus juta rupiah) akan dibayar kemudian dengan 2 (dua) unit Rumah Toko (Ruko) akan tetapi dalam PJB (Pengikatan Jual beli) yang dibuat oleh terdakwa dan saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA tidak dimasukkan dalam perjanjian tersebut;
- Bahwa terdakwa tidak membayar lunas transaksi tersebut, karena saat itu hanya menyerahkan uang sebesar Rp3.200.000.000,00 (tiga miliar dua ratus juta rupiah) kepada saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA, dengan rincian uang sebesar Rp3.150.000.000,00 (tiga miliar seratus lima puluh juta rupiah) digunakan untuk membayar utang atas nama TAN/JOE KOK MEN di Bank Mayapada, dan uang sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) sebagai tanda jadi atau uang muka;
- Bahwa terdakwa akan menyerahkan sisanya sebesar Rp1.300.000.000,00 (satu miliar tiga ratus juta rupiah) kepada saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA, apabila telah menyiapkan persyaratan untuk Akta Jual Beli yang dibuat di hadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);
- Bahwa pada saat di Bank Mayapada, terdakwa melunasi utang TAN/ JOE

Halaman 136 dari 160 Putusan Nomor 270/Pid.B/2023/PN Smg



KOK MEN dengan membuka rekening serta memasukan dana sebesar RpRp3.150.000.000,00 (tiga miliar seratus lima puluh juta rupiah);

- Bahwa setelah pelunasan utang, kemudian pihak Bank Mayapada menyerahkan SHM Nomor 15 Gajahmungkur atas nama TAN/ JOE KOK MEN kepada AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA, selanjutnya oleh AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA diserahkan kepada Notaris TANTY HERAWATI, S.H., M.H.;
- Bahwa Sertifikat tersebut diserahkan kepada Notaris TANTY HERAWATI, S.H., M.H dengan tujuan untuk ditingkatkan menjadi Akta Jual Beli dan kemudian diminta terdakwa kembali dan disimpan terdakwa karena tidak bisa ditingkatkan menjadi Akta Jual Beli ;
- Bahwa pada saat akan membuat Akta Jual Beli atas tanah dan bangunan dengan SHM Nomor: 15/Gajahmungkur, kemudian terdakwa mendapat informasi dari Notaris/PPAT TANTY HERAWATI, S.H. mengenai adanya hambatan yang menyebabkan tidak dapat membuat Akta Jual Beli, karena IVONE TRIES YUARTA selaku salah satu ahli waris dari TAN/JOE KOK MEN tidak hadir untuk membubuhkan tandatangan dalam Pengikatan Jual Beli dan adanya gugatan perkara perdata atas objek tanah dan bangunan dengan SHM Nomor: 15/Gajahmungkur;
- Bahwa Notaris TANTY HERAWATI, S.H., M.H memberitahukan terdakwa beberapa hari setelah Pengikatan Jual Beli, selanjutnya terdakwa menghubungi saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA bagaimana penyelesaiannya dan saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA menjanjikan terus akan menyelesaikan;
- Bahwa saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA mengatakan sertifikat tidak bisa dibalik nama karena salah satu anaknya TAN/ JOE KOK MEN dari istri pertama tidak mau tanda tangan dan ada gugatan perdata yang terdakwa ketahui pada saat bertemu dengan RUDDYANTO dan RUBIYANTO di Kantor Notaris DEWI KUSUMA, S.H.;
- Bahwa setelah terdakwa menagih dan tidak ada penyelesaian, kemudian terdakwa melaporkan AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA ke Polisi dengan laporan penipuan, namun dicabut dengan alasan karena menurut pengacara terdakwa kalau melaporkan pidana, uang terdakwa tidak akan kembali dan mempunyai anak dan selama berjalan dua tahun, kemudian terdakwa melakukan somasi terhadap saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA;
- Bahwa setelah melakukan Somasi saksi AGNES SIANE NILAWATI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

AJUTRISNA tetap tidak mengembalikan uang terdakwa kemudian atas saran pengacara, saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA agar digugat pailit saja, dengan tujuan agar uang terdakwa kembali, kemudian terdakwa mengajukan gugatan kepailitan bulan Oktober 2013 dan akhirnya AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA dinyatakan pailit;

- Bahwa Pengikatan Jual Beli (PJB) tanggal 26 Mei 2011 antara terdakwa dan saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA hanyalah Pengikatan Jual Beli (PJB) Tidak Lunas yang bersifat dibawah tangan (non otentik) bukan PJB Lunas di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- Bahwa pada saat Pengikatan Jual Beli (PJB) tanggal 26 Mei 2011, hanya terdapat Surat Penetapan Pengadilan Negeri Semarang Nomor: 1940/Pdt.P/2011/PN.Smg tanggal 26 Mei 2011, dan Surat Penetapan Waris TAN/JOE KOK MEN tetapi tidak terdapat Surat Kuasa Ahli Waris TAN/JOE KOK MEN;
- Bahwa Surat Penetapan Pengadilan Negeri Semarang Nomor: 1940/Pdt.P/2011/PN.Smg tanggal 26 Mei 2011 menyatakan: Nyonya Agnes Siane Nilawati Ajutrisna, yang beralamat di Jalan Tumpang Raya Nomor 5, RT 002, RW 001, Kelurahan Petompon, Kecamatan Gajahmungkur, Semarang, dalam hal ini bertindak untuk diri sendiri dan selaku wali Ibu yang mewakili kepentingan anak-anaknya yang masih di bawah umur, bernama :  
1) Tan, Jefri Wan Yuarta, lahir di Semarang pada tanggal 26 Maret 1993, Warga Negara Indonesia, Pelajar, bertempat tinggal sama dengan ibunya di Jalan Tumpang Raya Nomor 5, RT 002, RW 001, Kelurahan Petompon, Kecamatan Gajahmungkur, Semarang; 2) Tan, Farrell Yuarta, lahir di Semarang pada tanggal 3 Juni 2003, Warga Negara Indonesia, Pelajar, bertempat tinggal sama dengan ibunya di Jalan Tumpang Raya Nomor 5, RT 002, RW 001, Kelurahan Petompon, Kecamatan Gajahmungkur, Semarang;
- Bahwa tidak semua ahli waris TAN/JOE KOK MEN menyetujui tindakan saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA, karena IVONE TRIES YUARTA dan FIRENT YUARTA sebagai ahli waris TAN/JOE KOK MEN tidak membubuhkan tandatangan dalam PJB dan tidak menghadiri serah terima sebagian pembayaran tersebut;
- Bahwa tanah dan bangunan yang diperjualbelikan oleh saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA selaku Penjual dengan terdakwa selaku Pembeli masih dalam status Jaminan/Hak Tanggungan Nomor: 9597/2007, berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan tanggal 24 Oktober 2007

Halaman 138 dari 160 Putusan Nomor 270/Pid.B/2023/PN Smg

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor: 177/2007, yang tercatat dalam Sertipikat Tanah Hak Milik Nomor: 15 Desa Gajahmungkur, Kecamatan Semarang Selatan, Kota Semarang, Nomor Daftar Isian 307 26564/HT/2007 dan Nomor Daftar Isian 308 26564/D/2007;

- Bahwa tanah dan bangunan yang diperjualbelikan oleh saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA selaku Penjual dengan terdakwa selaku Pembeli masih dalam status Sita Eksekusi dari Pengadilan Negeri Semarang atas permohonan PT Bank Mayapada Internasional, Tbk., berdasarkan Berita Acara tanggal 6 Mei 2011 Nomor: 8/ANT.EKS/2011/PN.Smg dan Surat tanggal 10 Mei 2011 Nomor: W.12.U1-1201/Pdt.04.01/V/2011, yang didaftarkan di Kantor Pertanahan Kota Semarang tanggal 24 Mei 2011 Daftar Isian Nomor: 54325/2011;
- Bahwa pelaksanaan angkat sita eksekusi atas tanah dan bangunan dengan SHM Nomor: 15/Gajahmungkur tersebut baru dilaksanakan pada tanggal 16 Juni 2011, berdasarkan Berita Acara Angkat Sita Eksekusi Nomor 8/AHT.EKS/2011/PN.SMG tanggal 16 Juni 2011.
- Bahwa Pengikatan Jual Beli (PJB) tanggal 26 Mei 2011 atas objek tanah dan bangunan yang masih status Jaminan/Hak Tanggungan dan status Sita Eksekusi dari Pengadilan Negeri Semarang, yang dilakukan antara saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA selaku Penjual dengan terdakwa selaku Pembeli, dilakukan tanpa sepengetahuan atau seizin dari PT Bank Mayapada Internasional, Tbk. selaku Penerima Hak Tanggungan;
- Bahwa PT Bank Mayapada Internasional, Tbk. tidak terlibat dalam proses jual beli atas objek tanah dan bangunan tersebut, karena Surat Roya bukan bentuk persetujuan dari bank untuk melakukan transaksi jual beli, namun diberikan kepada setiap debitur yang telah melakukan pelunasan kredit;
- Bahwa tidak ada bukti terdakwa telah meminta keterangan dari BPN/Kantor Pertanahan dan tidak ada bukti riwayat hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat yang menyatakan ahli waris TAN/JOE KOK MEN adalah saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA;
- Bahwa riwayat atas tanah dan bangunan dengan SHM Nomor: 15/Gajahmungkur, yang sekarang berlokasi di Jalan Tumpang Raya Nomor 5 RT. 002, RW. 001, Kelurahan Petompon, Kecamatan Gajahmungkur, Kota Semarang, adalah sebagai berikut:
- Bahwa TAN/JOE KOK MEN (suami saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA) memperoleh tanah tersebut berdasarkan Akta Hibah Nomor: 4/S.B/I/1984 tanggal 18 Januari 1984 dari ibu kandungnya bernama

Halaman 139 dari 160 Putusan Nomor 270/Pid.B/2023/PN Smg

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

THELMA JULIANNA VAN GARLING, sedangkan THELMA JULIANNA VAN GARLING menerima penguasaan tanah itu dari anaknya yang lain bernama KIANTORO NAJUDJOJO berdasarkan Surat Kuasa Nomor: 87/1984 tanggal 18 Januari 1984 tanpa sepengetahuan saksi KWEE FOEH LAN selaku isteri KIANTORO NAJUDJOJO, kemudian TAN/JOE KOK MEN pada tanggal 19 Juli 1984 melakukan balik nama kepemilikan tanah tersebut berupa SHM Nomor: 15/Gajahmungkur semula atas nama KIANTORO NAJUDJOJO menjadi atas nama TAN/JOE KOK MEN;

- Bahwa saksi KWEE FOEH LAN kemudian mengajukan Gugatan Perkara Perdata di Pengadilan Negeri Semarang atas objek tanah dan bangunan dengan SHM Nomor: 15/Gajahmungkur, dan berdasarkan Putusan Nomor: 244/Pdt.G/2011/PN.Smg tanggal 13 Desember 2011, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagaian;
2. Menyatakan sah menurut hukum perkawinan Penggugat dan Tergugat sebagaimana tercatat dalam akta Perkawinan tertanggal 25 Maret 1967 Nomor 116/1967 dan belum pernah cerai;
3. Menyatakan menurut hukum bahwa tanah dan rumah yang terletak di Jalan Tumpang Nomor 5 Semarang yang telah bersertipikat HM Nomor 15 Desa Gajah Mungkur, Kecamatan Semarang Selatan, Kota Semarang luas + 2285 m<sup>2</sup> adalah merupakan harta persatuan antara Penggugat dan Tergugat;
4. Menyatakan Akta Kuasa Nomor 87 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Hadi Wibisono, SH tanggal 18 Januari 1984 adalah tidak sah dan batal demi hukum;
5. Menyatakan Akta Hibah Nomor 4/S.B/I/1984 tanggal 18 Januari 1984 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Hadi Wibisono, S.H. tanggal 18 Januari 1984 adalah tidak sah dan batal demi hukum;
6. Menyatakan bahwa proses balik nama yang dilakukan oleh Tan/ Joe Kok Men terhadap Sertipikat objek sengketa di Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang, atas nama Tan/ Joe Kok Men adalah tidak sah dan batal demi hukum;
7. Menghukum Tergugat dan Para Tergugat untuk membatalkan dan mengembalikan Sertipikat objek sengketa ke nama pemilik asal yang sah yaitu Kiantoro Najudjo (Tergugat) di Badan Pertanahan Nasional dengan seluruh biaya yang timbul ditanggung/dibayar oleh Tergugat dan para Turut Tergugat secara tanggung renteng.

Halaman 140 dari 160 Putusan Nomor 270/Pid.B/2023/PN Smg

#### Disclaimer

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



8. Bahwa terhadap Putusan Pengadilan Negeri Semarang tersebut, saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA selaku Turut Tergugat I mengajukan banding perkara perdata tersebut ke Pengadilan Tinggi Jawa Tengah, dan berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor: 79/Pdt/2012/PT.Smg tanggal 16 April 2012, telah menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor: 244/Pdt.G/2011/PN.Smg tanggal 13 Desember 2011;
- Bahwa saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA kemudian mengajukan kasasi perkara perdata tersebut, dan berdasarkan Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor: 2454 K/Pdt/2012 tanggal 26 Juli 2013, telah menolak permohonan kasasi atas nama pemohon saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA, sehingga terhadap perkara perdata atas objek tanah dan bangunan dengan SHM Nomor: 15/Gajahmungkur, telah berkekuatan hukum tetap, yang mempertegas kedudukan Kiantoro Najudjojo dan saksi Kwee Foeh Lan selaku Pemilik tanah dan bangunan dengan SHM Nomor: 15/Gajahmungkur;
  - Bahwa berdasarkan putusan pengadilan perkara perdata tersebut, maka perolehan SHM Nomor: 15/Gajahmungkur oleh TAN/JOE KOK MEN telah dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum, sebagaimana dalam pertimbangan Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor: 2454K/Pdt/2012 tanggal 23 Juli 2013 menyatakan: "Bahwa sesuai dengan hasil pemeriksaan di persidangan Penggugat dapat membuktikan dalil gugatannya yaitu objek sengketa dalam perkara aquo adalah harta bersama antara Penggugat dan Tergugat sebagai suami istri, dan hibah atas objek sengketa oleh Ibu Tergugat kepada Tan/Joe Kok Men (Turut Tergugat) sesuai dengan Akta Hibah Nomor 4 adalah tidak sah karena didasarkan pemberian kuasa oleh Tergugat tanpa persetujuan Penggugat sebagai istri sah sehingga Akta Kuasa Nomor 87 adalah tidak sah", sehingga saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA dan ahli waris TAN/JOE KOK MEN lainnya tidak memiliki hak atas objek tanah dan bangunan dengan SHM Nomor: 15/Gajahmungkur atas nama TAN/JOE KOK MEN tersebut;
  - Bahwa kedudukan Kiantoro Najudjojo dan saksi Kwee Foeh Lan selaku pemilik atas tanah dan bangunan dengan SHM Nomor: 15/Gajahmungkur diperkuat dengan Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor: 546 PK/Pdt/2020 tanggal 17 November 2020, yang menolak permohonan peninjauan kembali dari saksi AGNES SIANE

Halaman 141 dari 160 Putusan Nomor 270/Pid.B/2023/PN Smg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

NILAWATI AJUTRISNA dan kawan-kawan selaku ahli waris TAN/JOE KOK MEN;

- Bahwa setelah Kiantoro Najudjojo meninggal dunia, maka pemilik atas tanah dan bangunan dengan SHM Nomor: 15/Gajahmungkur adalah saksi Kwee Foeh Lan dan ahli waris Kiantoro Najudjojo;
- Bahwa Pengadilan Negeri Semarang pernah memutuskan perkara perdata Nomor: 240/Pdt.G/2011/PN.Smg tanggal 07 Desember 2011, namun dalam putusan tersebut tidak satupun amar yang menyatakan saksi Agnes Siane Nilawati Ajutrisna atau terdakwa sebagai pemilik atas objek tanah seluas 2285 m2 dan bangunan dengan SHM Nomor: 15/Gajahmungkur atas nama TAN/JOE KOK MEN, yang sekarang terletak di Jalan Tumpang Raya Nomor 5 RT. 002, RW. 001, Kelurahan Petompon, Kecamatan Gajahmungkur, Kota Semarang;
- Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor: 240/Pdt.G/2011/PN.Smg tanggal 07 Desember 2011 memutuskan:
  - Dalam Eksepsi : Menyatakan **menolak** seluruh Eksepsi Para Tergugat;
  - Dalam Pokok Perkara : Menyatakan **menolak** seluruh Gugatan Penggugat;
- Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor: 244/Pdt.G/2011/PN.Smg tanggal 13 Desember 2011 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor: 79/Pdt/2012/PT.Smg tanggal 16 April 2012 jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor: 2454 K/Pdt/2012 tanggal 26 Juli 2013 jo. Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor: 546 PK/Pdt/2020 tanggal 17 November 2020, yang memutuskan pasangan suami isteri Kiantoro Najudjojo dan saksi Kwee Foeh Lan selaku Pemilik atas objek tanah seluas 2285 m2 dan bangunan dengan SHM Nomor: 15/Gajahmungkur atas nama TAN/JOE KOK MEN telah berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) dan tidak pernah dibatalkan;
- Bahwa oleh karena adanya hambatan sebagaimana informasi dari Notaris/PPAT Tanty Herawati, S.H., yang menyebabkan terdakwa tidak dapat melakukan balik nama SHM Nomor: 15/Gajahmungkur menjadi atas nama terdakwa, namun terdakwa tetap berkeinginan untuk memiliki tanah dan bangunan dengan SHM Nomor: 15/Gajahmungkur;
- Bahwa terdakwa pernah melaporkan saksi Agnes Siane Nilawati Ajutrisna kepada Kepolisian dengan sangkaan penipuan, namun laporan

Halaman 142 dari 160 Putusan Nomor 270/Pid.B/2023/PN Smg

#### Disclaimer

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



tersebut dicabut atas saran dari Penasehat Hukum Terdakwa, dengan alasan jika dilaporkan pidana maka uang tidak kembali, kemudian terdakwa memberikan somasi kepada saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA, dengan menyatakan terdakwa akan menggugat pailit saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA apabila tidak menyelesaikan masalah tersebut ;

- Bahwa kemudian terdakwa sepakat dengan saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA untuk menjadikan tanah dan bangunan dengan SHM Nomor: 15/Gajahmungkur sebagai Harta Pailit (Boedel Pailit) dari saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA dan ahli waris TAN/JOE KOK MEN lainnya, tanpa seizin Kiantoro Najudjojo dan saksi Kwee Foeh Lan;
- Bahwa pada hari Kamis tanggal 18 Oktober 2013, terdakwa mengajukan permohonan pailit terhadap saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA dan ahli waris TAN/JOE KOK MEN lainnya di Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Semarang, Jalan Siliwangi Nomor 512, Kelurahan Kembangarum, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang;
- Bahwa permohonan pailit tersebut diajukan pada tanggal 18 Oktober 2013, atau pada waktu setelah Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor: 2454 K/Pdt/2012 tanggal 26 Juli 2013, yang menyatakan kedudukan Kiantoro Najudjojo dan saksi Kwee Foeh Lan selaku Pemilik tanah dan bangunan dengan SHM Nomor: 15/Gajahmungkur;
- Bahwa selama proses kepailitan, terdakwa dan saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA sengaja tidak memberitahukan adanya gugatan dan putusan pengadilan perkara perdata yang berhubungan atas objek tanah dan bangunan dengan SHM Nomor: 15/Gajahmungkur yang diajukan oleh saksi Kwee Foeh Lan, dan permasalahan lain terhadap objek tanah dan bangunan tersebut;
- Bahwa terdakwa dan saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA telah mengetahui adanya gugatan perkara perdata di Pengadilan Negeri Semarang Nomor: 240/Pdt.G/2011/PN.Smg yang diajukan oleh Rudyanto Najudjojo atas objek tanah dan bangunan dengan SHM Nomor: 15/Gajahmungkur, dan mengetahui adanya permasalahan terdakwa tidak dapat melakukan balik nama SHM Nomor: 15/Gajahmungkur menjadi atas nama terdakwa, karena Ivone Tries Yuarta sebagai salah satu ahli waris TAN/JOE KOK MEN tidak menyetujui tindakan saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA, sehingga tidak membubuhkan tandatangan dalam PJB tanggal 26 Mei 2011 dan tidak menghadiri serah terima sebagian pembayaran transaksi tersebut yang diserahkan oleh terdakwa kepada saksi

Halaman 143 dari 160 Putusan Nomor 270/Pid.B/2023/PN Smg



AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA;

- Bahwa pada akhir tahun 2011, pada saat berada di Kantor Notaris Dewi Kusuma, terdakwa telah diberitahu oleh saksi RUBIYANTO dan RUDYYANTO mengenai adanya gugatan perdata dengan objek tanah dan bangunan dengan SHM Nomor: 15/Gajahmungkur tersebut;
- Bahwa meskipun terdakwa telah mengetahui permasalahan tersebut, kemudian terdakwa tetap mengambil jalan penyelesaian melalui gugatan kepalitan dan terdakwa secara tanpa izin dari Kiantoro Najudjojo dan saksi KWEE FOEH LAN selaku pemilik, sengaja menyerahkan SHM Nomor: 15/Gajahmungkur yang telah dikuasanya sejak PJB tanggal 26 Mei 2011 kepada saksi SYAIFUL HASAN, S.E., A.k. selaku Kurator dan dimasukkan ke dalam Harta Pailit (Boedel Pailit), kemudian saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA mengakui harta tersebut sebagai miliknya;
- Bahwa pada saat menyerahkan SHM Nomor: 15/Gajahmungkur kepada saksi SYAIFUL HASAN, S.E., A.k. selaku Kurator, terdakwa tidak memberitahukan kepada Kurator mengenai permasalahan atas objek tanah dan bangunan dengan SHM Nomor: 15/Gajahmungkur, serta terdakwa juga tidak memberitahukan adanya gugatan perkara perdata di Pengadilan Negeri Semarang Nomor: 240/Pdt.G/2011/PN.Smg yang diajukan oleh Rudyanto Najudjojo;
- Bahwa saksi SYAIFUL HASAN, S.E., A.k. selaku Kurator mengajukan permohonan lelang atas tanah dan bangunan dengan SHM Nomor: 15/Gajahmungkur tersebut kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang;
- Bahwa oleh karena terdakwa dan saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA sengaja tidak memberitahukan kepada saksi SYAIFUL HASAN, S.E., A.k. selaku Kurator mengenai keadaan Harta Pailit (Boedel Pailit), dan pada saat Verifikasi terdakwa juga tidak menyampaikan keberatan sehingga tanah dan bangunan dengan SHM Nomor: 15/Gajahmungkur menjadi Harta Pailit (Boedel Pailit) dari saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA;
- Bahwa saksi SYAIFUL HASAN, S.E., A.k. selaku Kurator melanjutkan pemberesan Harta Pailit (Boedel Pailit) tersebut, seolah-olah saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA sebagai Pemilik atas tanah dan bangunan dengan SHM Nomor: 15/Gajahmungkur, yang dijadikan Harta Pailit (Boedel Pailit)
- Bahwa KPKNL Semarang kemudian memeriksa persyaratan secara formil dan memproses permohonan lelang yang diajukan oleh saksi SYAIFUL

Halaman 144 dari 160 Putusan Nomor 270/Pid.B/2023/PN Smg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

HASAN, S.E., A.k. selaku Kurator;

- Bahwa selanjutnya KPKNL Semarang memberitahukan rencana pelelangan terhadap tanah dan bangunan dengan SHM Nomor: 15/Gajahmungkur kepada saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA;
- Bahwa setelah menerima pemberitahuan dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang, saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA sengaja tidak memberitahukan kepada KPKNL Semarang, mengenai adanya gugatan atas objek tanah dan bangunan dengan SHM Nomor: 15/Gajahmungkur yang diajukan oleh saksi KWEE FOEH LAN, dengan putusan pengadilan sejak Pengadilan Negeri Semarang sampai dengan Mahkamah Agung menyatakan KIANTORO NAJUDJOJO dan saksi KWEE FOEH LAN sebagai pemilik atas objek tanah dan bangunan dengan SHM Nomor: 15/Gajahmungkur;
- Bahwa saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA dengan mengatasnamakan ahli waris TAN/JOE KOK MEN lainnya malah menyatakan persetujuan dan tidak keberatan kepada KPKNL Semarang untuk melelang tanah dan bangunan dengan SHM Nomor: 15/Gajahmungkur, yang diakui sebagai harta miliknya;
- Bahwa untuk mendapatkan kembali tanah dan bangunan dengan SHM Nomor: 15/Gajahmungkur, kemudian terdakwa bekerjasama saksi WAHONO TJITRO WIDAGDO mengikuti lelang dan menyuruh saksi YUSI TRI ARIYANTO, S.H. untuk menjadi Peserta Lelang, sebagaimana termuat dalam:
  - Akta Notaris Nomor 65 tanggal 29 April 2014, mengenai Surat Pernyataan saksi YUSI TRI ARIYANTO, S.H. yang pokoknya menerangkan uang untuk pembelian tanah dan bangunan secara lelang adalah uang milik terdakwa dan tanah dan bangunan tersebut bukan milik saksi YUSI TRI ARIYANTO, S.H. melainkan milik terdakwa;
  - Akta Notaris Nomor 66 tanggal 29 April 2014, mengenai Kuasa Menjual yang pokoknya menerangkan saksi YUSI TRI ARIYANTO, S.H. memberikan kuasa kepada terdakwa untuk menjual, memindahkan dan melepaskan hak baik sebagian atau seluruhnya atas sebidang tanah dengan SHM Nomor: 15/Gajahmungkur;
- Bahwa Akta Notaris Nomor 65 tanggal 29 April 2014 dan Akta Notaris Nomor 66 tanggal 29 April 2014 tersebut dibatalkan oleh terdakwa pada tanggal 20 Mei 2014, namun proses lelang telah selesai dilaksanakan pada tanggal 30 April 2014 dan pelunasan atas penawaran lelang dilakukan pada tanggal 8

Halaman 145 dari 160 Putusan Nomor 270/Pid.B/2023/PN Smg



Mei 2014, sehingga Akta Notaris Nomor 65 tanggal 29 April 2014 dan Akta Notaris Nomor 66 tanggal 29 April 2014 adalah sah dan mengikat para pihak dalam akta tersebut;

- Bahwa terdakwa dengan membiayai penawaran lelang sebesar Rp8.750.000.000,00 (delapan miliar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) dan memberikan upah kepada saksi YUSI TRI ARIYANTO, S.H. sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);
- Bahwa KPKNL Semarang memutuskan saksi YUSI TRI ARIYANTO, S.H. selaku Pemenang Lelang, dengan penawaran seharga Rp8.750.000,00 (delapan miliar tujuh ratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa setelah itu terdakwa dan saksi WAHONO TJITRO WIDAGDO melalui saksi YUSI TRI ARIYANTO, S.H. selaku Pemenang Lelang melakukan pelunasan atas penawaran sebesar Rp8.750.000.000,00 (delapan miliar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) kepada KPKNL Semarang;
- Bahwa kemudian KPKNL Semarang menyerahkan hasil pelelangan tersebut kepada saksi SYAIFUL HASAN, S.E., A.k. selaku Kurator, berdasarkan Risalah Lelang Nomor: 590/2014 tanggal 22 Mei 2014;
- Bahwa saksi SYAIFUL HASAN, S.E., A.k. selaku Kurator, kemudian membagikan uang sebesar Rp8.750.000.000,00 (delapan miliar tujuh ratus lima puluh juta rupiah), kepada Kreditur dengan pembagian sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Pembagian Harta Pailit tanggal 28 Mei 2014 dengan rincian sebagai berikut:
  1. AGUSTINUS SANTOSO Bin TAN HONG LIEN senilai Rp5.184.000.000 (lima miliar seratus delapan puluh empat juta rupiah);
  2. AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA, senilai Rp1.190.484.291 (satu miliar seratus sembilan puluh juta empat ratus delapan puluh empat ribu dua ratus sembilan puluh satu rupiah);
  3. STEPHANIE RAHARJA sebesar Rp2.010.000.000 (dua miliar sepuluh juta rupiah);
- Bahwa saksi YUSI TRI ARIYANTO, S.H. dengan mendasarkan kepada Risalah Lelang Nomor: 590/2014 tanggal 22 Mei 2014, kemudian mengajukan permohonan kepada Kantor Pertanahan Kota Semarang untuk melakukan perubahan kepemilikan tanah tersebut, yang semula atas nama TAN/JOE KOK MEN menjadi atas nama saksi YUSI TRI ARIYANTO, S.H, sehingga SHM Nomor: 15/Gajahmungkur semula atas nama TAN/JOE KOK MEN berubah menjadi SHM Nomor: 00990/Petompon atas nama saksi



YUSI TRI ARIYANTO, S.H.;

- Bahwa setelah SHM Nomor: 15/Gajahmungkur atas nama TAN/JOE KOK MEN berubah menjadi SHM Nomor: 00990/Petompon atas nama saksi YUSI TRI ARIYANTO, S.H., kemudian saksi YUSI TRI ARIYANTO, S.H. atas permintaan terdakwa memecah sertifikat tersebut menjadi 5 (lima) SHM sebagai berikut:
  1. SHM Nomor: 00994/Petompon luas 348 m<sup>2</sup> atas nama DAVID TANOKO;
  2. SHM Nomor: 00995/Petompon luas 333 m<sup>2</sup> atas nama DAVID TANOKO;
  3. SHM Nomor: 00996/Petompon luas 1111 m<sup>2</sup> atas nama CYNTHIA CAROLINA SANTOSO, SILVIA TJITROWIDAGDO;
  4. SHM Nomor: 00997/Petompon luas 301 m<sup>2</sup> atas nama DENNY SUTANTO;
  5. SHM Nomor: 00998/Petompon luas 192 m<sup>2</sup> atas nama WAHONO TJITRO WIDAGDO;
- Bahwa terdakwa dan saksi WAHONO TJITRO WIDAGDO kemudian menjual dan/atau menguasai 5 (lima) objek tanah dan bangunan dengan SHM yang telah dipecah, dengan rincian:
  1. SHM Nomor: 00994/Petompon luas 348 m<sup>2</sup> atas nama DAVID TANOKO dan SHM Nomor: 00995/Petompon luas 333 m<sup>2</sup> atas nama DAVID TANOKO, dijual oleh terdakwa kepada saksi DAVID TANOKO dengan harga keseluruhan sebesar Rp1.425.000.000 (satu miliar empat ratus dua puluh lima juta rupiah), dan uang tersebut dipergunakan terdakwa untuk usaha;
  2. SHM Nomor: 00996/Petompon luas 1111 m<sup>2</sup>, dialihkan menjadi atas nama CYNTHIA CAROLINA SANTOSO dan SILVIA TJITROWIDAGDO yang merupakan anak terdakwa dan anak WAHONO TJITRO WIDAGDO, sehingga pada saat jual beli tidak ada pembayaran dan saat ini dikuasai oleh terdakwa;
  3. SHM Nomor: 00997/Petompon luas 301 m<sup>2</sup> atas nama DENNY SUTANTO, dijual oleh saksi WAHONO TJITRO WIDAGDO kepada saksi DENNY SUTANTO dengan harga Rp1.900.000.000,00 (satu miliar sembilan ratus juta rupiah);
  4. SHM Nomor: 00998/Petompon luas 192 m<sup>2</sup> atas nama WAHONO TJITRO WIDAGDO masih dikuasai saksi WAHONO TJITRO WIDAGDO;
- Bahwa akibat perbuatan terdakwa dan saksi AGNES SIANE NILAWATI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

AJUTRISNA, telah menimbulkan kerugian bagi saksi KWEE FOEH LAN, Kiantoro Najudjojo, dan ahli waris Kiantoro Najudjojo, karena tidak dapat menguasai objek tanah seluas 2285 m<sup>2</sup> dan bangunan di atasnya, yang sekarang terletak di Jalan Tumpang Raya Nomor 5 RT. 002, RW. 001, Kelurahan Petompon, Kecamatan Gajahmungkur, Kota Semarang serta tidak dapat menguasai SHM Nomor: 15/Gajahmungkur karena telah dipecah menjadi SHM atas nama orang lain, dengan nilai kerugian sekitar Rp8.750.000.000,00 (delapan miliar tujuh ratus lima puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut di atas telah terbukti bahwa perbuatan terdakwa AGUSTINUS SANTOSO Bin TAN HONG LIEN bersama sama saksi AGNES SIANE NILAWATI yang telah menjual belikan tanah seluas 2285 m<sup>2</sup> dan bangunan dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 15/Gajahmungkur atas nama TAN/JOE KOK MEN (suami saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA) milik pasangan suami isteri Kiantoro Najudjojo dan saksi KWEE FOEH LAN sesuai Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor: 244/Pdt.G/2011/PN.Smg tanggal 13 Desember 2011 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor: 79/Pdt/2012/PT.Smg tanggal 16 April 2012 jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor: 2454 K/Pdt/2012 tanggal 26 Juli 2013 jo. Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor: 546 PK/Pdt/2020 tanggal 17 November 2020, telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) melalui lelang oleh saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA) kepada terdakwa AGUSTINUS SANTOSO Bin TAN HONG LIEN melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negera dan Lelang (KPKNL) Semarang sesuai Pengikatan Jual beli (PJB) tanggal 28 Mei 2011 dengan meminjam nama YUSI TRI ARIYANTO, S.H. untuk menjadi Peserta Lelang, sebagaimana termuat dalam:

1. Akta Notaris Nomor 65 tanggal 29 April 2014, mengenai Surat Pernyataan saksi YUSI TRI ARIYANTO, S.H. yang pokoknya menerangkan uang untuk pembelian tanah dan bangunan secara lelang adalah uang milik terdakwa dan tanah dan bangunan tersebut bukan milik saksi YUSI TRI ARIYANTO, S.H. melainkan milik terdakwa;
2. Akta Notaris Nomor 66 tanggal 29 April 2014, mengenai Kuasa Menjual yang pokoknya menerangkan saksi YUSI TRI ARIYANTO, S.H. memberikan kuasa kepada terdakwa untuk menjual, memindahkan dan melepaskan hak baik sebagian atau seluruhnya atas sebidang tanah dengan SHM Nomor: 15/Gajahmungkur;

Halaman 148 dari 160 Putusan Nomor 270/Pid.B/2023/PN Smg



Seharga Rp8.750.000.000,00 (delapan miliar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) dan setelah ditetapkan sebagai pemenang lelang oleh saksi SYAIFUL HASAN, S.E., A.k. selaku Kurator, kemudian membagikan uang sebesar Rp8.750.000.000,00 (delapan miliar tujuh ratus lima puluh juta rupiah), kepada Kreditur dengan pembagian sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Pembagian Harta Pailit tanggal 28 Mei 2014 dengan rincian sebagai berikut:

1. Terdakwa AGUSTINUS SANTOSO Bin TAN HONG LIEN senilai Rp 5.184.000.000 (lima miliar seratus delapan puluh empat juta rupiah);
2. Saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA, senilai Rp1.190.484.291 (satu miliar seratus sembilan puluh juta empat ratus delapan puluh empat ribu dua ratus sembilan puluh satu rupiah);
3. Saksi STEPHANIE RAHARJA sebesar Rp2.010.000.000 (dua miliar sepuluh juta rupiah) ;  
padahal hutang suami saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA kepada Terdakwa hanya Rp.3.200.000.000,00(tiga milyar dua ratus juta rupiah) ;

Menimbang, bahwa saksi YUSI TRI ARIYANTO, S.H. dengan mendasarkan kepada Risalah Lelang Nomor: 590/2014 tanggal 22 Mei 2014, kemudian mengajukan permohonan kepada Kantor Pertanahan Kota Semarang untuk melakukan perubahan kepemilikan tanah tersebut, yang semula atas nama TAN/JOE KOK MEN menjadi atas nama saksi YUSI TRI ARIYANTO, S.H, sehingga SHM Nomor: 15/Gajahmungkur semula atas nama TAN/JOE KOK MEN berubah menjadi SHM Nomor: 00990/Petompon atas nama saksi YUSI TRI ARIYANTO, S.H.;

Menimbang, bahwa setelah SHM Nomor: 15/Gajahmungkur atas nama TAN/JOE KOK MEN berubah menjadi SHM Nomor: 00990/Petompon atas nama saksi YUSI TRI ARIYANTO, S.H., kemudian saksi YUSI TRI ARIYANTO, S.H. atas permintaan terdakwa memecah sertipikat tersebut menjadi 5 (lima) SHM sebagai berikut:

1. SHM Nomor: 00994/Petompon luas 348 m<sup>2</sup> atas nama DAVID TANOKO;
2. SHM Nomor: 00995/Petompon luas 333 m<sup>2</sup> atas nama DAVID TANOKO;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. SHM Nomor: 00996/Petompon luas 1111 m<sup>2</sup> atas nama CYNTHIA CAROLINA SANTOSO, SILVIA TJITROWIDAGDO;
4. SHM Nomor: 00997/Petompon luas 301 m<sup>2</sup> atas nama DENNY SUTANTO;
5. SHM Nomor: 00998/Petompon luas 192 m<sup>2</sup> atas nama WAHONO TJITRO WIDAGDO;

Menimbang, bahwa terdakwa dan saksi WAHONO TJITRO WIDAGDO kemudian menjual dan/atau menguasai 5 (lima) objek tanah dan bangunan dengan SHM yang telah dipecah, dengan rincian:

1. SHM Nomor: 00994/Petompon luas 348 m<sup>2</sup> atas nama DAVID TANOKO dan SHM Nomor: 00995/Petompon luas 333 m<sup>2</sup> atas nama DAVID TANOKO, dijual oleh terdakwa kepada saksi DAVID TANOKO dengan harga keseluruhan sebesar Rp1.425.000.000 (satu miliar empat ratus dua puluh lima juta rupiah), dan uang tersebut dipergunakan terdakwa untuk usaha;
2. SHM Nomor: 00996/Petompon luas 1111 m<sup>2</sup> dialihkan menjadi atas nama CYNTHIA CAROLINA SANTOSO dan SILVIA TJITROWIDAGDO yang merupakan anak terdakwa dan anak WAHONO TJITRO WIDAGDO, sehingga pada saat jual beli tidak ada pembayaran dan saat ini dikuasai oleh terdakwa;
3. SHM Nomor: 00997/Petompon luas 301 m<sup>2</sup> atas nama DENNY SUTANTO, dijual oleh saksi WAHONO TJITRO WIDAGDO kepada saksi DENNY SUTANTO dengan harga Rp1.900.000.000,00 (satu miliar sembilan ratus juta rupiah);
4. SHM Nomor: 00998/Petompon luas 192 m<sup>2</sup> atas nama WAHONO TJITRO WIDAGDO masih dikuasai saksi WAHONO TJITRO WIDAGDO;

Menimbang, bahwa Terdakwa bersama=sama saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA sebelumnya sengaja menyembunyikan keadaan yang sebenarnya bahwa saksi korban KWEE FOEH LAN telah menggugat saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA secara perdata ke Pengadilan Negeri Semarang dengan perkara Nomor 244/Pdt.G/2011/PN Smg dan telah mengetahui adanya putusan perkara perdata Nomor 244/Pdt.G/2011/PN Smg yang pada pokoknya menyatakan bahwa tanah tersebut adalah milik saksi Kwee Foeh Lan dan Kiantoro, namun terdakwa dan saksi AGNES SIANE NILAWATI tidak memberitahukan putusan tersebut dalam perkara kepailitan

Halaman 150 dari 160 Putusan Nomor 270/Pid.B/2023/PN Smg

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang diajukan oleh terdakwa Agustinus tanggal 18 Oktober 2013 sedang telah diketahui oleh terdakwa dan saksi AGNES SIANE NILAWATI bahwa ada putusan Pengadilan Negeri Semarang maupun putusan Pengadilan Tinggi Semarang yang menyatakan tanah tersebut milik orang lain, dengan demikian cukup terbukti adanya Niat jahat atau Mens rea dari terdakwa dan saksi Agnes untuk menggelapkan tanah milik Kwee Foeh lan ;

Menimbang, bahwa akibat perbuatan terdakwa dan saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA, telah menimbulkan kerugian bagi saksi KWEE FOEH LAN, KIANTORO NAJUDJOJO, dan ahli waris KIANTORO NAJUDJOJO, karena tidak dapat menguasai objek tanah seluas 2285 m<sup>2</sup> dan bangunan di atasnya, yang sekarang terletak di Jalan Tumpang Raya Nomor 5 RT. 002, RW. 001, Kelurahan Petompon, Kecamatan Gajahmungkur, Kota Semarang serta tidak dapat menguasai SHM Nomor: 15/Gajahmungkur karena telah dipecah menjadi SHM atas nama orang lain, dengan nilai kerugian sekitar Rp8.750.000.000,00 (delapan miliar tujuh ratus lima puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa dari pertimbangan –pertimbangan tersebut di atas maka Unsur mereka yang melakukan, yang menyuruh melakukan, dan turut serta melakukan telah terpenuhi ;

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

Menimbang, bahwa selama persidangan tidak ditemukan alasan=alasan ygng dapat menghapuskan pidana pada diri terdakwa, baik alasan pembeda maupun alasan pemaaf sehingga Terdakwa mampu dipertanggungjawabkan akan perbuatannya, sehingga Terdakwa haruslah dinyatakan bersalah dan harus pula dihukum sesuai dengan perbuatannya ;

Menimbang, bahwa dalam Pembelaannya Pensehat Hukum terdakwa menyatakan terdakwa adalah pembeli yang beritikad baik maka harus dilindungi

Menimbang, bahwa Majelis akan mempertimbangkan pembelaan Penasehat Hukum terdakwa sebagai berikut :

Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan, mengatur mengenai:

Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KHUPerdata adalah sebagai berikut:

Halaman 151 dari 160 Putusan Nomor 270/Pid.B/2023/PN Sng



- a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:
- Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau;
  - Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 atau;
  - Pembelian terhadap tanah milik adat / yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:
  - dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan / diketahui Kepala Desa/Lurah setempat).
  - didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.
  - Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.
- b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:
- Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
  - Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
  - Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;
  - Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.

Menimbang, bahwa dari fakta-fakta hukum yang terungkap dipersidangan sebagai berikut :

- Bahwa Saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA sebagai penjual dan Terdakwa Agustinus Santoso Bin Tan Hong Lien sebagai pembeli dalam melakukan pengikatan jual beli tidak melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara atau prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan, oleh karena Pengikatan Jual Beli tanggal 26 Mei 2011 yang dibuat oleh saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA sebagai penjual dan terdakwa Agustinus Santoso Bin Tan Hong Lien sebagai pembeli hanyalah Pengikatan Jual Beli (PJB) Tidak Lunas yang bersifat dibawah tangan (non otentik) bukan PJB Lunas di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, maka

Halaman 152 dari 160 Putusan Nomor 270/Pid.B/2023/PN Smg



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perbuatan terdakwa tidak memenuhi ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

- Bahwa saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA sebagai penjual dan Terdakwa Agustinus Santoso Bin Tan Hong Lien sebagai pembeli dalam melakukan pengikatan jual beli tidak melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain
- Nama pemilik yang tercatat dalam Sertipikat Tanah Hak Milik Nomor: 15 Desa Gajahmungkur, Kecamatan Semarang Selatan, Kota Semarang, tercatat atas nama TAN/JOE KOK MEN. Bukan saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA selaku penjual tanah dan bangunan tersebut ;
- Tanah dan bangunan yang diperjualbelikan oleh saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA selaku Penjual dengan terdakwa selaku Pembeli masih dalam status Jaminan/Hak Tanggungan Nomor: 9597/2007, berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan tanggal 24 Oktober 2007 Nomor: 177/2007, yang tercatat dalam Sertipikat Tanah Hak Milik Nomor: 15 Desa Gajahmungkur, Kecamatan Semarang Selatan, Kota Semarang, Nomor Daftar Isian 307 26564/HT/2007 dan Nomor Daftar Isian 308 26564/D/2007;
- Tanah dan bangunan yang diperjualbelikan oleh saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA selaku Penjual dengan terdakwa Agustinus Santoso Bin Tan Hong Lien selaku Pembeli masih dalam status Sita Eksekusi dari Pengadilan Negeri Semarang, berdasarkan Berita Acara tanggal 6 Mei 2011 Nomor: 8/ANT.EKS/2011/PN.Smg dan Surat tanggal 10 Mei 2011 Nomor: W.12.U1-1201/Pdt.04.01/V/2011, yang didaftarkan di Kantor Pertanahan Kota Semarang tanggal 24 Mei 2011 Daftar Isian Nomor: 54325/2011. Pelaksanaan angkat sita eksekusi atas tanah dan bangunan dengan SHM Nomor: 15/Gajahmungkur tersebut baru dilaksanakan pada tanggal 16 Juni 2011, berdasarkan Berita Acara Angkat Sita Eksekusi Nomor 8/AHT.EKS/2011/PN.SMG tanggal 16 Juni 2011, sedangkan Surat Roya dari PT Bank Mayapada Internasional, Tbk. Nomor: 287/KRD/SMG/BMI/V2011 baru diterbitkan tanggal 26 Mei 2014;
- Tidak ada bukti terdakwa telah meminta keterangan dari BPN/Kantor Pertanahan dan tidak ada bukti riwayat hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertipikat yang menyatakan ahli waris TAN/JOE KOK MEN hanya saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA, Meskipun telah ada Surat Keterangan Ahli Waris sebagaimana bukti T = 4 berupa Salinan Akta No.63 tanggal 29 Oktober 2010 tentang SURAT KETERANGAN HAK

Halaman 153 dari 160 Putusan Nomor 270/Pid.B/2023/PN Smg

#### Disclaimer

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



MEWARIS dan bukti T-3 berupa Salinan Akta No.63 tanggal 29 Oktober 2010 tentang Akta Pernyataan Ahli Waris yang dibuat oleh Notaris Bambang Riyadi SH akan tetapi tidak terdapat Surat Kuasa Ahli Waris TAN/JOE KOK MEN. dan pada waktu menandatangani Pengikatan Jual beli tanggal 26 Mei 2011 dimana Ahli Waris TAN/JOE KOK MEN atas nama FIRENT YUARTA dan IVONE TRIES YUARTA tidak membubuhkan tandatangan dalam Pengikatan Jual Beli tanggal 26 Mei 2011 tersebut, akan tetapi terdakwa menyetujui dan menandatangani Pengikatan Jual beli Pengikatan Jual Beli tanggal 26 Mei 2011 walaupun kedudukan saksi AGNES SIANE NILAWATI AJUTRISNA selaku Penjual tidak berhak mengadakan Pengikatan Jual Beli (PJB) tanggal 26 Mei , bahkan terdakwa Agustinus Santoso Bin Tan Hong Lien langsung melakukan transaksi dengan melunasi hutang TAN/JOE KOK MEN di Bank Maya Pada walaupun persyaratan untuk membuat Akta Jual Beli (AJB) belum lengkap , terbukti pada akhirnya Pengikatan Jual Beli tanggal 26 Mei 2011 tersebut tidak dapat ditingkatkan menjadi Akta Jual Beli (AJB) tanah untuk keperluan balik nama Sertifikat di BPN atas nama terdakwa Agustinus Santoso Bin Tan Hong Lien sebagai pembeli ;

Dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa Terdakwa Agustinus Santoso Bin Tan Hong Lien bukanlah pembeli yang beritikad baik dalam Pengikatan Jual Beli (PJB) tanggal 26 Mei 2011 atas objek tanah seluas 2285 m<sup>2</sup> dan bangunan dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 15/Gajahmungkur atas nama TAN/JOE KOK MEN yang harus dilindungi oleh karena tidak melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan dan tidak melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan ;

Dengan demikian Pembelaan Pensehat Hukum Terdakwa akan ditolak Menimbang, bahwa dalam perkara ini terhadap Terdakwa telah dikenakan penahanan yang sah, maka masa penahanan tersebut harus dikurangkan seluruhnya dari pidana yang dijatuhkan;

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

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa barang bukti berupa :

1. Foto copy leges Akta Perkawinan Nomor 116/1967 tertanggal 25 Maret 1967;
2. Foto copy leges Sertipikat Hak Milik Nomor 15/Gajahmungkur a.n. Tan/Joe Kok Men;
3. Foto copy leges Akta Kuasa Nomor 87 yang dibuat di hadapan Notaris Hadi Wibisono, S.H., tanggal 18 Januari 1984;
4. Foto copy leges Akta Hibah Nomor 4 / S.B/I/1984 tanggal 18 Januari 1984 yang dibuat di hadapan Notaris / PPAT Hadi Wibisono, S.H;
5. Foto copy leges Putusan Pengadilan Negeri Nomor 244/Pdt.G/2011/PN. Smg tanggal 13 Desember 2011;
6. Foto copy leges Putusan PT Jawa Tengah Nomor 79/Pdt/2012/ PT. Smg tanggal 16 April 2012;
7. Foto copy leges Putusan Perkara Kasasi Perdata Nomor 2454.K/PDT/2012 tanggal 26 Juli 2013;
8. Foto copy leges Penetapan Eksekusi Nomor: 55/Pdt.Eks/2014/PN. Smg tentang Perintah Untuk Melaksanakan Sita Eksekusi;
9. Foto copy leges Berita Acara Sita Eksekusi Nomor: 55/Pdt.Eks/2014/PN. SMG;
10. Foto copy leges Putusan Nomor: 05/Pailit/2013/PN. Niaga. Smg tanggal 9 Desember 2013;
11. Foto copy leges Daftar Asset Diakui Ny. AGNES, Dkk (Dalam Pailit) tertanggal 20 Januari 2014.
12. Foto copy leges Salinan Putusan Perdata tingkat pertama (Pengadilan Negeri Semarang, Putusan No.244/Pdt.G/2011/PN.Smg), tingkat banding (Pengadilan Tinggi Semarang, Putusan nomor:79/Pdt/2012/PT.Smg), Kasasi (Mahkamah Agung RI, Putusan No.2454 K/Pdt/2012) dan Peninjauan Kembali (Mahkamah Agung RI, Putusan Nomor: 546 PK/Pdt/2020).

yang telah disita dari saksi KWEE FOEH LAN, maka dikembalikan kepada saksi KWEE FOEH LAN ;

Menimbang, bahwa barang bukti berupa ;

1. Foto copy dilegalisir buku tanah SHM Nomor Nomor 994/Petompon a.n. David Tanoko, luas 348m<sup>2</sup>;
2. Foto copy dilegalisir buku tanah SHM Nomor Nomor 995/Petompon a.n. David Tanoko, luas 333m<sup>2</sup>;

Halaman 155 dari 160 Putusan Nomor 270/Pid.B/2023/PN Smg

#### Disclaimer

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



3. Foto copy dilegalisir buku tanah SHM Nomor 996/Petompon a.n. Cynthia Carolina Santoso, Silvia Tjitrowidagdo, luas 1111m<sup>2</sup>;
4. Foto copy dilegalisir buku tanah SHM Nomor 997/Petompon a.n. Denny Sutanto, luas 301m<sup>2</sup>;
5. Foto copy dilegalisir buku tanah SHM Nomor 998/Petompon a.n. Wahono Tjitro Widagdo, luas 192m<sup>2</sup>

yang telah disita dari saksi saksi *DIAN PURI WINASTO, S.H.*, maka dikembalikan kepada saksi saksi *DIAN PURI WINASTO, S.H.*

Menimbang, bahwa barang bukti berupa ;

- 1 (satu) bendel foto copy legalisir dokumen Risalah Lelang Nomor: 590/2014 tanggal 30 April 2014 yang ditanda tangani oleh Pejabat Lelang Ahmad Afan Hakim, S.E., berikut dokumen yang menjadi lampiran.

yang telah disita dari saksi IMMANENT JATI, maka dikembalikan kepada saksi IMMANENT JATI.

Menimbang, bahwa barang bukti berupa ;

- 1 (satu) bendel Pengikatan Jual Beli tertanggal 26 Mei 2011 yang ditanda tangani oleh pihak pertama Ny. Agnes Siane Nilawati Ajutrisna di atas materai enam ribu rupiah dan pihak kedua Agustinus Santoso.

yang telah disita dari terdakwa AGUSTINUS SANTOSO Bin TAN HONG LIEN. maka dikembalikan kepada terdakwa AGUSTINUS SANTOSO Bin TAN HONG LIEN.

Menimbang, bahwa barang bukti berupa :

1. 1 (satu) bendel foto copy yang di leges Kantor Pos Salinan Akta Pernyataan Nomor: 65 tanggal 29 April 2014 yang dibuat oleh Ny. Dini Handanayatie, S.H.;
2. 1 (satu) bendel foto copy yang di leges Kantor Pos Salinan Akta Kuasa Menjual Nomor: 66 tanggal 29 April 2014 yang dibuat oleh Ny. Dini Handanayatie, S.H.;
3. 1 (satu) bendel foto copy yang di leges Kantor Pos Salinan Akta Pernyataan Nomor: 67 tanggal 29 April 2014 yang dibuat oleh Ny. Dini Handanayatie, S.H./ Notaris Semarang;

yang telah disita dari saksi H.MOCHAMAD CHOLIL. maka dikembalikan kepada saksi H.MOCHAMAD CHOLIL.;



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

Keadaan yang memberatkan:

- Perbuatan Terdakwa menimbulkan kerugian bagi saksi KWEE FOEH LAN, KIANTORO NAJUDJOJO, dan ahli waris KIANTORO NAJUDJOJO, karena tidak dapat menguasai objek tanah seluas 2285 m<sup>2</sup> dan bangunan di atasnya, serta tidak dapat menguasai SHM Nomor: 15/Gajahmungkur karena telah dipecah menjadi SHM atas nama orang lain, dengan nilai kerugian sekitar Rp8.750.000.000,00 (delapan miliar tujuh ratus lima puluh juta rupiah)

;

Keadaan yang meringankan:

- Terdakwa belum pernah dihukum ;
- Terdakwa bersikap sopan dipersidangan.;
- Terdakwa masih mempunyai tanggungan keluarga ;

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

Memperhatikan, Pasal 372 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 Agustinus Santoso Bin Tan Hong Lien tersebut diatas, terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana “ Penggelapan Secara Bersama-sama ” sebagaimana dalam dakwaan Pertama :
2. Menjatuhkan pidana kepada Terdakwa oleh karena itu dengan pidana penjara selama 1 (satu) tahun 6 (enam) bulan:
3. Menetapkan masa penahanan yang telah dijalani Terdakwa dikurangkan seluruhnya dari pidana yang dijatuhkan;
4. Menetapkan Terdakwa tetap ditahan ;
5. Menetapkan barang bukti berupa :
  1. Foto copy leges Akta Perkawinan Nomor 116/1967 tertanggal 25 Maret 1967;
  2. Foto copy leges Sertipikat Hak Milik Nomor 15/Gajahmungkur a.n. Tan/Joe Kok Men;
  3. Foto copy leges Akta Kuasa Nomor 87 yang dibuat di hadapan

Halaman 157 dari 160 Putusan Nomor 270/Pid.B/2023/PN Sng



Notaris Hadi Wibisono, S.H., tanggal 18 Januari 1984;

4. Foto copy leges Akta Hibah Nomor 4 / S.B/I/1984 tanggal 18 Januari 1984 yang dibuat di hadapan Notaris / PPAT Hadi Wibisono, S.H;
5. Foto copy leges Putusan Pengadilan Negeri Nomor 244/Pdt.G/2011/PN. Smg tanggal 13 Desember 2011;
6. Foto copy leges Putusan PT Jawa Tengah Nomor 79/Pdt/2012/ PT. Smg tanggal 16 April 2012;
7. Foto copy leges Putusan Perkara Kasasi Perdata Nomor 2454.K/PDT/2012 tanggal 26 Juli 2013;
8. Foto copy leges Penetapan Eksekusi Nomor: 55/Pdt.Eks/2014/PN. Smg tentang Perintah Untuk Melaksanakan Sita Eksekusi;
9. Foto copy leges Berita Acara Sita Eksekusi Nomor: 55/Pdt.Eks/2014/PN. SMG;
10. Foto copy leges Putusan Nomor: 05/Pailit/2013/PN. Niaga. Smg tanggal 9 Desember 2013;
11. Foto copy leges Daftar Asset Diakui Ny. AGNES, Dkk (Dalam Pailit) tertanggal 20 Januari 2014.
12. Foto copy leges Salinan Putusan Perdata tingkat pertama (Pengadilan Negeri Semarang, Putusan No.244/Pdt.G/2011/PN.Smg), tingkat banding (Pengadilan Tinggi Semarang, Putusan nomor:79/Pdt/2012/PT.Smg), Kasasi (Mahkamah Agung RI, Putusan No.2454 K/Pdt/2012) dan Peninjauan Kembali (Mahkamah Agung RI, Putusan Nomor: 546 PK/Pdt/2020).

***Dikembalikan kepada saksi KWEE FOEH LAN.***

1. Foto copy dilegalisir buku tanah SHM Nomor Nomor 994/Petompon a.n. David Tanoko, luas 348m<sup>2</sup>;
2. Foto copy dilegalisir buku tanah SHM Nomor Nomor 995/Petompon a.n. David Tanoko, luas 333m<sup>2</sup>;
3. Foto copy dilegalisir buku tanah SHM Nomor 996/Petompon a.n. Cynthia Carolina Santoso, Silvia Tjitrowidagdo, luas 1111m<sup>2</sup>;
4. Foto copy dilegalisir buku tanah SHM Nomor 997/Petompon a.n. Denny Sutanto, luas 301m<sup>2</sup>;
5. Foto copy dilegalisir buku tanah SHM Nomor 998/Petompon a.n. Wahono Tjitro Widagdo, luas 192m<sup>2</sup>

***Dikembalikan kepada saksi DIAN PURI WINASTO, S.H.***

- 1 (satu) bendel foto copy legalisir dokumen Risalah Lelang Nomor: 590/2014 tanggal 30 April 2014 yang ditanda tangani oleh Pejabat

Halaman 158 dari 160 Putusan Nomor 270/Pid.B/2023/PN Smg



Lelang Ahmad Afan Hakim, S.E., berikut dokumen yang menjadi lampiran.

**Dikembalikan kepada saksi IMMANENT JATI.**

- 1 (satu) bendel Pengikatan Jual Beli tertanggal 26 Mei 2011 yang ditanda tangani oleh pihak pertama Ny. Agnes Siane Nilawati Ajutrisna di atas materai enam ribu rupiah dan pihak kedua Agustinus Santoso.

**Dikembalikan kepada terdakwa AGUSTINUS SANTOSO Bin TAN HONG LIEN.**

1. 1 (satu) bendel foto copy yang di leges Kantor Pos Salinan Akta Pernyataan Nomor: 65 tanggal 29 April 2014 yang dibuat oleh Ny. Dini Handanayatie, S.H.;
2. 1 (satu) bendel foto copy yang di leges Kantor Pos Salinan Akta Kuasa Menjual Nomor: 66 tanggal 29 April 2014 yang dibuat oleh Ny. Dini Handanayatie, S.H.;
3. 1 (satu) bendel foto copy yang di leges Kantor Pos Salinan Akta Pernyataan Nomor: 67 tanggal 29 April 2014 yang dibuat oleh Ny. Dini Handanayatie, S.H./ Notaris Semarang;

**Dikembalikan kepada saksi H.MOCHAMAD CHOLIL.**

6. Membebaskan Terdakwa membayar biaya perkara sejumlah Rp 5.000,00 ( Lima ribu rupiah ) ;

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang, pada hari Kamis, tanggal 03 Agustus 2023, oleh kami, P Cokro Hendro Mukti, S.H., sebagai Hakim Ketua, Gatot Sarwadi, S.H. , Kairul Soleh, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Jumat tanggal 11 Agustus 2023. oleh Hakim Ketua dengan didampingi para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Novianti, S.H, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Semarang, serta dihadiri oleh Efrita, S.H., Penuntut Umum dan Terdakwa didampingi Penasihat Hukumnya ;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

TTD

Gatot Sarwadi, S.H.

TTD

P Cokro Hendro Mukti, S.H.

TTD

Kairul Soleh, S.H.



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

Panitera Pengganti,

TTD

Novianti, S.H.

Halaman 160 dari 160 Putusan Nomor 270/Pid.B/2023/PN Sng

**Disclaimer**

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