



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor 368/Pid.Sus/2021/PN.Smn

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Nama Lengkap	: Ir. HIDAYAT Bin MAT ANWAR
Tempat lahir	: Surabaya
Umur/ Tanggal lahir	: 50 tahun / 20 April 1971
Jenis Kelamin	: Laki-laki
Kebangsaan/ kewarganegaraan	: Indonesia.
Tempat tinggal	: Jl. Mayjen Sungkono 25, RT 004/ RW 004, Kelurahan Dukuh Pakis, Kecamatan Dukuh Pakis, Kota Surabaya.
Agama	: Islam.
Pekerjaan	: Karyawan Swasta
Pendidikan	: S-1

Terdakwa Ir. Hidayat Bin Mat Anwar ditahan dalam Tahanan Rutan oleh:

1. Penuntut Umum sejak tanggal 24 Agustus 2021 sampai dengan tanggal 12 September 2021;
2. Hakim Pengadilan Negeri sejak tanggal 6 September 2021 sampai dengan tanggal 5 Oktober 2021;
3. Perpanjangan masa penahanan oleh Ketua Pengadilan Negeri sejak tanggal 6 Oktober 2021 sampai dengan tanggal 4 Desember 2021;

Terdakwa didampingi oleh Penasihat Hukum Dwi Heru Nugroho, S.H., CPL., CPCLE., Aris Widodo, S.H., R Dwi Priyono, S.H., Marie S Matahelumual, S.H., Pekerjaan Advokat/Penasehat Hukum yang beralamat di Dhen & Partners Pertokoan Kledokan Raya Nomor 68 Depok, Sleman berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 13 September 2021, yang telah didaftarkan di Kepaniteran Pengadilan Negeri Sleman dibawah register No 236/HK/IX/SK.Pid/2021/PN Smn., tanggal 14 September 2021 dan Vivi, S.H., Pekerjaan Advokat/Penasehat Hukum yang beralamat di Kantor Hukum Rusmin Widjaya & Rekan, beralamat di Jl Siliwangi No 152 Bogor berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 8 Oktober 2021, yang telah didaftarkan di Kepaniteran Pengadilan Negeri Sleman dibawah register No 289/HK/X/SK.Pid/2021/PN Smn., tanggal 21 Oktober 2021

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca:

Halaman 1 dari 48 Putusan Nomor 368/Pid.Sus/2021/PN.Smn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Sleman Nomor : 368/Pid.Sus/2021/PN.Smn tanggal 06 September 2021 tentang penunjukan Majelis Hakim;
- Penetapan Majelis Hakim Nomor : 368/Pid.Sus/2021/PN.Smn., tanggal 06 September 2021 tentang penetapan hari sidang;
- Berkas perkara dan surat-surat lain yang bersangkutan;

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

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

1. Menyatakan terdakwa **Ir. HIDAYAT BIN MAT ANWAR** terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana Penipuan sebagaimana dalam Dakwaan Kesatu melanggar pasal 378 KUHP ;
2. Menjatuhkan pidana terhadap terdakwa **Ir. HIDAYAT BIN MAT ANWAR** dengan pidana penjara selama 1 (satu) tahun dikurangi selama terdakwa berada dalam tahanan, dengan perintah agar terdakwa tetap ditahan.
3. Menyatakan Barang Bukti berupa :
 - a. 1 Bendel Akte PPJB Satuan Rumah Susun/Apartemen MALIOBORO PARK VIEW, Jenis: Tower Borobudur, lantai: 7, No Unit: 0715, tanggal 25 Juni 2018 diterbitkan oleh Notaris SUGIHARTO, S.H.;
 - b. 1 Lembar Kwitansi tanda terima biaya PPJB senilai Rp.500.000,00, tanggal 3 Mei 2018;
 - c. 1 Lembar Formulir Pemesanan Sementara/Bukti Pembayaran DP senilai Rp. 5.000.000,00;
 - d. 1 Lembar Surat Pesanan Unit No.1603024053 Jenis: Tower Borobudur, lantai: 7, Studio: B, Type: Centre Wing, Zoning: E, No Unit: 0715;
 - e. 1 Lembar FC Gambar Denah Typical Tower Borobudur Apartemen Malioboro Park View;
 - f. 22 Lembar Bukti Transfer Angsuran senilai Rp.1.850.000,00 Pembelian Apartemen MALIOBORO PARK VIEW;
 - g. 1 Lembar Bukti Transfer Angsuran senilai Rp.3.700.000,00 Pembelian Apartemen MALIOBORO PARK VIEW;
 - h. 1 Lembar Bukti Transfer Pelunasan dengan total senilai Rp.197.600.000,00, tanggal 16 Maret 2018

Dikembalikan kepada saksi R. HERI IBNU WIBOWO.

4. Menetapkan agar terdakwa dibebani membayar biaya perkara sebesar Rp 2.000,00 (dua ribu rupiah)

Halaman 2 dari 48 Putusan Nomor 368/Pid.Sus/2021/PN.Smn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

- 1) Menyatakan Terdakwa **Ir. HIDAYAT BIN MAT ANWAR** tidak terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana yang didakwakan/dituntut ;
- 2) Membebaskan Terdakwa (*vrijspraak*) atau setidaknya tidaknya melepaskan Terdakwa dari segala tuntutan hukum (*onslag van rechtvervolging*);
- 3) Memulihkan hak Terdakwa dalam kemampuan, kedudukan dan harkat serta martabatnya sebagaimana semula; dan
- 4) Membebaskan biaya perkara kepada negara ;

Atau,

1. Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Setelah mendengar tanggapan Penuntut Umum terhadap pembelaan Terdakwa yang pada pokoknya yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. **Menolak seluruh dalil-dalil yang disampaikan oleh Penasehat Hukum terdakwa di dalam pledoi/ pembelaannya tertanggal 16 November 2021.**
2. **Menerima Replik kami dengan menghukum terdakwa Ir. HIDAYAT Bin MAT ANWAR sebagaimana dalam Surat Tuntutan kami tertanggal 11 November 2021.**

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:

KESATU :

----- Bahwa Terdakwa **Ir. HIDAYAT Bin MAT ANWAR** pada hari Sabtu tanggal 26 Maret 2016 atau setidaknya tidaknya pada waktu lain dalam tahun 2016, bertempat di Hotel Ambarukmo, Jalan Laksda Adisucipto Desa Caturtunggal, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta atau setidaknya tidaknya di tempat-tempat lain yang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Sleman, dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum, dengan memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu muslihat, ataupun rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya, atau supaya memberi hutang, maupun menghapuskan piutang, yang dilakukan Terdakwa Ir. HIDAYAT Bin MAT ANWAR dengan cara sebagai berikut :

Halaman 3 dari 48 Putusan Nomor 368/Pid.Sus/2021/PN.Smn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada tanggal 26 Maret 2016 di Hotel Ambarukmo Jalan Laksda Adisucipto Desa Caturtunggal, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, saksi R. HERI IBNU WIBOWO menghadiri acara launching dan presentasi Apartemen Malioboro Park View yang berlokasi di Jalan Laksda Adisucipto KM 8 Dukuh Tambakbayan, Desa Caturtunggal Kecamatan Depok Kabupaten Sleman.
- Pada acara launching dan presentasi tersebut Terdakwa Ir. HIDAYAT Bin MAT ANWAR dengan rangkaian kebohongan menyatakan bahwa *"ini adalah investasi yang sangat menguntungkan dan nanti kalau tidak ditempati maka Apartemen itu akan dikelola oleh pihak PT dan hasilnya akan diberikan kepada konsumen setelah dikurangi biaya operasional dan setelah membayar lunas bulan April 2018, selanjutnya bangunan ini akan diserahkan oleh Terdakwa Ir. HIDAYAT Bin MAT ANWAR pada tanggal 10 juni 2018, Terdakwa Ir. HIDAYAT Bin MAT ANWAR juga menyampaikan bahwa Apartemen tersebut sudah memiliki Ijin Mendirikan Bangunan"*.
- Bahwa atas rangkaian perkataan Terdakwa Ir. HIDAYAT Bin MAT ANWAR tersebut, saksi R. HERI IBNU WIBOWO tertarik untuk membeli 1 unit apartemen Malioboro Park View Tower Borobudur, Lantai 7, Studio B, type Centre Wing, nomor unit 0715 untuk dan atas nama anak saksi R. HERI IBNU WIBOWO yang bernama saksi ELVINA DIGNA PUTRI DEWI, sehingga membayar harga apartemen tersebut seluruhnya dengan total Rp 247.000.000,00 (dua ratus empat puluh tujuh juta rupiah) yang lunas pada bulan April 2018.
- Bahwa untuk proses jual beli apartemen tersebut, Terdakwa Ir. HIDAYAT Bin MAT ANWAR selaku Direktur PT. Malioboro Ensui Sejahtera pada hari Kamis, tanggal 3 Mei 2018 bertempat di Kantor PT Malioboro Ensui Sejahtera Jalan Laksda Adi Sucipto KM 8 Desa Caturtunggal, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Terdakwa Ir. HIDAYAT Bin MAT ANWAR dengan melawan hukum menyatakan bahwa *"apartemen tersebut akan dibangun menurut gambar denah dan spesifikasi yang telah ditetapkan serta sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan akan menyerahkan apartemen tersebut pada tanggal 10 Juni 2018 atau toleransi 180 hari kerja"*, sehingga saksi ELVINA DIGNA PUTRI DEWI menandatangani PPJB yang dibuat Terdakwa Ir. HIDAYAT Bin MAT ANWAR tersebut. Padahal pada saat Terdakwa Ir. HIDAYAT Bin MAT ANWAR membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut belum memenuhi persyaratan kepastian atas status kepemilikan tanah dan kepemilikan IMB (Izin Mendirikan Bangunan)

Halaman 4 dari 48 Putusan Nomor 368/Pid.Sus/2021/PN.Smn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana dipersyaratkan dalam Pasal 43 ayat (2) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

- Bahwa akibat perbuatan Terdakwa Ir. Hidayat Bin Mat Anwar tersebut, saksi Elvina Digna Putri Dewi dan saksi R. Heri Ibnu Wibowo tidak dapat memiliki Apartemen Malioboro Park View Tower Borobudur, Lantai 7, Studio B, type Centre Wing, nomor unit 0715 yang telah dibayar lunas dengan harga Rp 247.000.000,00 (dua ratus empat puluh tujuh juta rupiah).

Perbuatan Terdakwa Ir. Hidayat Bin Mat Anwar sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 378 KUHP.

ATAU :

KEDUA :

----- Bahwa Terdakwa **Ir. Hidayat Bin Mat Anwar** pada hari Sabtu tanggal 26 Maret 2016 atau setidaknya pada waktu lain dalam tahun 2016, bertempat di Hotel Ambarukmo, Jalan Laksda Adisucipto Desa Caturtunggal, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta atau setidaknya di tempat-tempat lain yang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Sleman, selaku Pelaku usaha memproduksi dan/atau memperdagangkan barang dan/atau jasa tidak sesuai dengan janji yang dinyatakan dalam label, etiket, keterangan, iklan atau promosi penjualan barang dan/atau jasa tersebut, yang dilakukan Terdakwa Ir. Hidayat Bin Mat Anwar dengan cara sebagai berikut :

- Bahwa pada tanggal 26 Maret 2016 di Hotel Ambarukmo Jalan Laksda Adisucipto Desa Caturtunggal, Kecamatan Depok Kabupaten Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, saksi R. Heri Ibnu Wibowo menghadiri acara launching dan presentasi Apartemen Malioboro Park View yang berlokasi di Jalan Laksda Adisucipto KM 8 Dukuh Tambakbayan, Desa Caturtunggal, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman.
- Pada acara launching dan presentasi tersebut Terdakwa Ir. Hidayat Bin Mat Anwar memperdagangkan Apartemen Malioboro Park View dengan memberikan keterangan bahwa ini adalah investasi yang sangat menguntungkan dan nanti kalau tidak ditempati maka Apartemen itu akan dikelola oleh pihak PT dan hasilnya akan diberikan kepada konsumen setelah dikurangi biaya operasional dan setelah membayar lunas bulan April 2018, selanjutnya bangunan ini akan diserahkan oleh Terdakwa Ir. Hidayat Bin Mat Anwar pada tanggal 10 Juni 2018, Terdakwa Ir. Hidayat Bin Mat Anwar juga menyampaikan bahwa Apartemen tersebut sudah memiliki Ijin Mendirikan Bangunan.

Halaman 5 dari 48 Putusan Nomor 368/Pid.Sus/2021/PN.Smn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa atas keterangan yang disampaikan oleh Terdakwa Ir. HIDAYAT Bin MAT ANWAR tersebut, saksi R. HERI IBNU WIBOWO tertarik untuk membeli 1 unit apartemen Malioboro Park View Tower Borobudur, Lantai 7, Studio B, type Centre Wing, nomor unit 0715 untuk dan atas nama anak saksi R. HERI IBNU WIBOWO yang bernama saksi ELVINA DIGNA PUTRI DEWI, sehingga membayar harga apartemen tersebut seluruhnya dengan total Rp 247.000.000 ,00 (dua ratus empat puluh tujuh juta rupiah) yang lunas pada bulan April 2018.
- Bahwa untuk proses jual beli apartemen tersebut, Terdakwa Ir. HIDAYAT Bin MAT ANWAR selaku Direktur PT. Malioboro Ensu Sejahtera pada hari Kamis, tanggal 3 Mei 2018 bertempat di Kantor PT Malioboro Ensu Sejahtera Jalan Laksda Adi Sucipto KM 8 Desa Caturtunggal, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Terdakwa Ir. HIDAYAT Bin MAT ANWAR memberikan keterangan bahwa apartemen tersebut akan dibangun menurut gambar denah dan spesifikasi yang telah ditetapkan serta sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan akan menyerahkan apartemen tersebut pada tanggal 10 Juni 2018 atau toleransi 180 hari kerja, sehingga saksi ELVINA DIGNA PUTRI DEWI menandatangani PPJB yang dibuat Terdakwa Ir. HIDAYAT Bin MAT ANWAR tersebut.
- Bahwa Terdakwa Ir. HIDAYAT Bin MAT ANWAR dalam memperdagangkan Apartemen Malioboro Park View tersebut tidak sesuai dengan keterangan yang diberikan Terdakwa Ir. HIDAYAT Bin MAT ANWAR sebagaimana tersebut di atas karena ternyata Air, Listrik dan Lift di apartemen tersebut belum ada, dan tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku karena belum memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB) sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun yang dalam pasal 43 ayat (2) Undang-Undang tersebut menyatakan *PPJB dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas : status kepemilikan tanah; kepemilikan IMB; ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum; keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen); dan hal yang diperjanjikan.*
- Bahwa akibat perbuatan Terdakwa Ir. HIDAYAT Bin MAT ANWAR, saksi ELVINA DIGNA PUTRI DEWI dan saksi R. HERI IBNU WIBOWO tidak dapat memiliki Apartemen Malioboro Park View Tower Borobudur, Lantai 7, Studio B, type Centre Wing, nomor unit 0715 sebagaimana keterangan yang telah disampaikan oleh Terdakwa Ir. HIDAYAT Bin MAT ANWAR.

Halaman 6 dari 48 Putusan Nomor 368/Pid.Sus/2021/PN.Smn

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

Perbuatan Terdakwa Ir. Hidayat Bin Mat Anwar sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 62 ayat (1) jo pasal 8 ayat (1) huruf f Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.

ATAU :

KETIGA :

----- Bahwa Terdakwa Ir. **HIDAYAT Bin MAT ANWAR** pada hari Kamis tanggal 3 Mei 2018 atau setidaknya pada waktu lain dalam tahun 2018, bertempat di Kantor PT Malioboro Ensus Sejahtera Jalan Laksda Adi Sucipto KM 8 Desa Caturtunggal, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta atau setidaknya di tempat-tempat lain yang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Sleman, selaku Pelaku pembangunan yang membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebelum memenuhi persyaratan kepastian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43 ayat (2); sebagaimana dimaksud dalam Pasal 98, yang dilakukan Terdakwa Ir. Hidayat Bin Mat Anwar dengan cara sebagai berikut :

- Bahwa awalnya pada tahun 2016 saksi R. Heri Ibnu Wibowo tertarik untuk membeli 1 unit Apartemen Malioboro Park View Tower Borobudur, Lantai 7, Studio B, type Centre Wing, nomor unit 0715 yang berlokasi di Jalan Laksda Adisucipto KM 8 Dukuh Tambakbayan, Desa Caturtunggal, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, untuk dan atas nama anak saksi R. Heri Ibnu Wibowo yang bernama saksi Elvina Digna Putri Dewi, sehingga membayar harga apartemen tersebut seluruhnya dengan total Rp 247.000.000,00 (dua ratus empat puluh tujuh juta rupiah) yang lunas pada bulan April 2018.
- Bahwa untuk proses jual beli apartemen tersebut, Terdakwa Ir. Hidayat Bin Mat Anwar selaku Direktur PT. Malioboro Ensus Sejahtera pada hari Kamis, tanggal 3 Mei 2018 bertempat di Kantor PT Malioboro Ensus Sejahtera Jalan Laksda Adi Sucipto KM 8 Desa Caturtunggal, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), yang kemudian ditandatangani oleh saksi Elvina Digna Putri Dewi.
- Bahwa pada saat Terdakwa Ir. Hidayat Bin Mat Anwar membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut belum memenuhi persyaratan kepastian atas : status kepemilikan tanah dan kepemilikan IMB (Izin Mendirikan Bangunan) sebagaimana ditentukan dalam Pasal 43 ayat (2) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun yang menyatakan : *PPJB dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas : status kepemilikan tanah; kepemilikan IMB; ketersediaan prasarana,*

Halaman 7 dari 48 Putusan Nomor 368/Pid.Sus/2021/PN.Smn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sarana, dan utilitas umum; keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen); dan hal yang diperjanjikan.

- Bahwa akibat perbuatan Terdakwa Ir. Hidayat Bin Mat Anwar tersebut, saksi Elvina Digna Putri Dewi dan saksi R. Heri Ibnu Wibowo tidak dapat memiliki Apartemen Malioboro Park View Tower Borobudur, Lantai 7, Studio B, type Centre Wing, nomor unit 0715 yang telah dibayar lunas dengan harga Rp 247.000.000,00 (dua ratus empat puluh tujuh juta rupiah).

Perbuatan Terdakwa Ir. Hidayat Bin Mat Anwar sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 110 huruf b Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun.

Menimbang, bahwa atas Dakwaan Penuntut Umum tersebut, Terdakwa menyatakan telah mengerti isinya dan Terdakwa tidak mengajukan Keberatan (Eksepsi);

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dakwaannya Penuntut Umum telah mengajukan saksi-saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah sebagai berikut:

1. Saksi **Elvina Digna Putri Dewi**:

- Bahwa Saksi tahu terdakwa hanya dari cerita orang tua Saksi;
- Bahwa Orang tua Saksi membeli apartemen Maliboro diatasnamakan Saksi tetapi sampai saat ini belum selesai.
- Bahwa Saksi pada saat itu jalan-jalan ke Amplaz bersama dengan orang tua Saksi melihat pameran rumah dan apartemen di ground floor pada tahun 2016 namun pastinya pembelian kapan Saksi tidak mengetahui
- Bahwa Apartemen berada di Delta transmart (Apartemen Maliboro Park View).
- Bahwa Apartemen tersebut dibeli seharga Rp 247.000.000,- (dua ratus empat puluh tujuh juta rupiah).
- Bahwa Saksi datang ke kantor apartemen tersebut yang berlokasi di apartemen tersebut dengan membuat janji terlebih dahulu dan kemudian Saksi tanda tangan PJJ.
- Bahwa Saksi tidak ingat apakah Terdakwa tanda tangan atau tidak karena pada saat Saksi tanda tangan hanya ada Saksi.
- Bahwa Tanda tangan dilakukan di wilayah apartemen tersebut.
- Bahwa Saksi tidak bertemu dengan Terdakwa dan bertemu dengan pegawainya yang awalnya sudah janji terlebih dahulu, pertama orang tua Saksi yang menghubungi pihak apartemen dan kemudian Saksi yang

Halaman 8 dari 48 Putusan Nomor 368/Pid.Sus/2021/PN.Smn

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

melanjutkan janji karena Saksi yang harus tanda tangan dan di sana Saksi bertemu dengan karyawannya.

- Bahwa Saksi hanya ingat ada 1 (satu) 2 (dua) orang karyawan namun namanya Saksi tidak ingat.
- Bahwa Saksi tidak yakin apakah pernah bertemu dengan Terdakwa.
- Bahwa Terdakwa bekerja sebagai Direktur Malioboro Park.
- Bahwa Benar Saksi yang menandatangani PPJB tersebut.
- Bahwa atas keterangan Saksi Terdakwa tidak berkeberatan

2. Saksi R Heri Ibnu Wibowo;

- Bahwa Saksi mengenal dan tidak ada hubungan kekeluargaan dengan terdakwa.
- Bahwa Yang menjadi korban dalam perkara ini yaitu saksi sendiri.
- Bahwa PPJB Saksi yang meminta karena pembayaran pembelian apartemen sudah lunas dan karena atas nama Anak kemudian Saksi menyuruh anak untuk janji tanda tangan dengan pihak apartemen.
- Bahwa Saksi awalnya jalan – jalan bersama keluarga dan berhenti di salah satu stand pameran dan karena anak Saksi sekolah di Yogyakarta dan adiknya rencana juga akan kuliah di Yogyakarta maka Saksi berniat membeli dan menulis nama dan no telepon Saksi pada bulan Januari 2016 dan kemudian di bulan Maret 2016 Saksi diundang ada acara launching dan dimulainya pembangunan apartemen dan Saksi datang bersama dengan keluarga.
- Bahwa Pada saat launching Terdakwa melakukan presentasi yang menyebutkan bahwa apartemen yang dibangun lokasinya strategis dekat Bandara, Jalan besar dan kalau tidak ditempati bisa disewakan dan membuat Saksi sepakat membeli apartemen tersebut dengan membayar booking fee dan DP serta angsuran diangsur selama 2 (dua) tahun dan selesai pada bulan april 2018 pada bulan Maret 2018 Saksi melengkapi kekurangan biayanya.
- Bahwa Tahun 2018 bangunan apartemen tidak ada progres dan mengetahui ada masalah karena ada teman Saksi diminta owner untuk pasang mesin laundry di lantai dasar dan bercerita kepada Saksi.
- Bahwa Ada masalah IMB belum terpenuhi dan tanah punya desa menurut infonya kemudian Saksi menelepon Ibu Wakil Bupati Sleman dan diberitahu bahwa ijin belum muncul kemudian Saksi berusaha berkomunikasi dengan pihak apartemen namun hanya bertemu dengan pegawainya dan kemudian Saksi lapor polisi.

Halaman 9 dari 48 Putusan Nomor 368/Pid.Sus/2021/PN.Smn

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 Pernah dimediasi lewat ajudan namun tidak berhasil dan Saksi pernah bertemu dengan Terdakwa di Solo namun tidak ada itikad baik dari Terdakwa dan Saksi diberi tawaran lokasi apartemen lain namun menurut Saksi hanya akan menyulitkan Saksi dikemudian hari.
- Bahwa Launching dilakukan di Pendopo hotel Ambarukmo.
- Bahwa Saksi mengambil unit apartemen tower Borobudur Studio B No 0715.
- Bahwa Saksi pernah mengecek pembangunan apartemen tersebut dan ada progres sebelum ada masalah.
- Bahwa Setelah ada masalah Saksi pernah datang ke kantor pemasaran apartemen hendak menanyakan masalahnya namun hanya bertemu dengan karyawannya saja dan tidak dapat penjelasan mengenai progres pembangunan sampai mana.
- Bahwa Saksi Sudah melunasi unit apartemen tower Borobudur Studio B No 0715 tersebut seharga Rp 247.000.000,- (dua ratus empat puluh tujuh juta rupiah).
- Bahwa Yang melakukan presentasi pada saat launching apartemen tersebut adalah Terdakwa namun Saksi tidak ingat apakah Terdakwa mengenalkan diri sebagai direktur atau tidak.
- Bahwa Pada saat launching apartemen Saksi datang bersama dengan keluarga namun anak-anak Saksi pergi jalan-jalan.
- Bahwa Saksi mempunyai bukti pembayaran pembelian apartemen tersebut.
- Bahwa Pada saat Saksi mengecek unit terakhir kali yang Saksi temukan adalah belum ada perlengkapan kamar mandi, lift belum ada namun kondisi apartemen yang Saksi beli kondisinya sedikit lebih baik dari yang lainnya.
- Bahwa Seingat Saksi launching apartemen dilakukan pada bulan Februari namun Saksi lupa karena sudah 5 (lima) tahun yang lalu.
- Bahwa Benar Saksi yang melakukan tanda tangan pada saat melakukan pembayaran booking fee.
- Bahwa Saksi tidak ingat pada saat tanda tangan apakah ada Terdakwa atau tidak.
- Bahwa Saksi tidak ingat Saksi melakukan pembayaran secara cash atau transfer karena sudah lama, namun Saksi membenarkan keterangan Saksi pada saat diambil keterangannya pada berita acara pemeriksaan di Polisi.
- Bahwa Saksi melakukan transfer pada saat ada presentasi.
- Bahwa Bukti transfer pada saat presentasi tidak Saksi simpan.
- Bahwa Benar Saksi yang bertanda tangan diatas nama Elvina dan yang menulis nama Elvina adalah dari pihak apartemen.

Halaman 10 dari 48 Putusan Nomor 368/Pid.Sus/2021/PN.Smn

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 Saksi tidak ingat nama sales yang menawarkan apartemen tersebut.
- Bahwa Saksi tidak ingat apakah bertemu dengan Terdakwa pada saat di kantor.
- Bahwa Pada saat Saksi hadir di launching, acara tersebut baru saja dimulai dan Terdakwa ada di jajaran depan namun Saksi pada saat itu tidak mengetahui apa posisi Terdakwa.
- Bahwa Saksi tertarik membeli apartemen tersebut karena anak kuliah di Yogyakarta dan kemungkinan adiknya juga akan kuliah di Yogyakarta.
- Bahwa Menurut Saksi apabila dibandingkan nyaman tinggal di Apartemen atau di rumah biasa menurut Saksi nyaman di rumah biasa.
- Bahwa Apartemen mempunyai nilai ekonomis karena istri Saksi di Jakarta juga tinggal di Apartemen yang dahulu dibeli murah sekarang harganya naik.
- Bahwa Saksi tidak ingat apakah dijelaskan oleh Sales kapan apartemen jadi atau tidak.
- Bahwa Di dalam brosur Saksi lupa ada tanggal kapan apartemen selesai dibangun atau tidak.
- Bahwa Kalau nilai harga Rp 247.000.000,- (dua ratus empat puluh tujuh juta rupiah) itu 5 (lima) tahun yang lalu mungkin saat ini bisa sampai Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).
- Bahwa Saksi mengetahui ijin mendirikan bangunan Apartemen bermasalah karena diberitahu oleh Wakil Bupati Sleman , dikarenakan Saksi tidak bisa mendapat informasi dari pihak apartemen kemudian Saksi menelepon Ibu Wakil Bupati Sleman dan kemudian sehari kemudian Ibu Wakil Bupati Sleman menerangkan ijin belum keluar setelah di cek di PTSP.
- Bahwa Pihak apartemen tidak menjelaskan apabila ijin bermasalah, Saksi bingung mau komplain kemana karena Saksi datang ke kantor menanyakan namun yang ada hanya karyawan dan legalnya dan Saksi mau menekan namun tidak bisa karena mereka hanya karyawan yang menjalankan tugasnya.
- Bahwa Benar Saksi bertemu dengan Terdakwa di Solo dan Terdakwa menawarkan apartemen di depan apartemen yang dibeli oleh Saksi namun tidak kelanjutannya.
- Bahwa Saksi tahu air, ijin belum ada setelah dapat informasi di tahun 2018 namun karena tahun 2018 adalah tahun politik dan Saksi baru bisa urus tahun 2019 dan Istri Saksi juga menghubungi Kanjeng Ratu Hemas untuk mencari info.

Halaman 11 dari 48 Putusan Nomor 368/Pid.Sus/2021/PN.Smn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak datang lagi ke kantor pemasaran apartemen karena sekarang menjadi kantor pemuda pancasila.
- Bahwa Seingat Saksi pada saat pameran Saksi tidak bertemu dengan Terdakwa dan baru bertemu pada saat launching apartemen dilakukan pada bulan Februari namun Saksi lupa karena sudah 5 (lima) tahun yang lalu.
- Bahwa Pada saat launching yang disampaikan Terdakwa secara umum menyebutkan apartemen merupakan investasi yang menguntungkan di kemudian hari namun kenyataannya Saksi malah buntung dan tidak untung.
- Bahwa Pembelian unit apartemen oleh Saksi sudah lunas.
- Bahwa Gambar di brosur dengan hasil pembangunan apartemen berbeda karena tidak terpenuhi.
- Bahwa Saksi sebagai konsumen merasa dirugikan
- Bahwa Di Solo tidak terjadi kesepakatan, Terdakwa menawarkan akan mengganti dengan apartemen di depan dari apartemen yang dibeli Saksi namun Saksi tidak mau dan ingin uang dikembalikan namun sesuai dengan nilai saat ini.
- Bahwa Yang melaporkan Terdakwa ke Polisi adalah anak Saksi yang bernama Elvina.
- Bahwa Pembangunan unit apartemen milik Saksi ada kendala di IMB, Ijin Amdal dan Amdalalin dan Proges fisik bangunan.

Terhadap keterangan Saksi tersebut, Terdakwa menyatakan keberatan terhadap keterangan Saksi:

1. Pada saat launching Terdakwa belum menjadi Direktur Malioboro Ensu;
2. Saksi hadir ke launching karena diundang oleh PT Binare;
3. Di Solo benar tidak ada kesepakatan antara Terdakwa dan Saksi;

Terhadap keberatan Terdakwa tersebut, Saksi menyatakan tetap pada keterangan;

3. Saksi Bambang Heriadi;

- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Terdakwa.
- Bahwa Yang menjadi korban dalam perkara ini yaitu saksi Heri.
- Bahwa Saksi yang antar-antar Saksi heri keliling dan tahu perkara ini karena diberitahu oleh Saksi Heri.
- Bahwa Saksi belum pernah bertemu dengan Terdakwa.
- Bahwa Saksi pada saat launching hanya menunggu di Mobil.
- Bahwa Saksi tidak ikut pada saat pertemuan antara Saksi Heri dengan Terdakwa di Solo.

Halaman 12 dari 48 Putusan Nomor 368/Pid.Sus/2021/PN.Smn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Terhadap keterangan Saksi tersebut, Terdakwa menyatakan benar dan tidak berkeberatan;

4. Saksi Dedih Wijaya;

- Bahwa Saksi kenal dengan Terdakwa karena Saksi dahulu bekerja di PT Malioboro Ensu sejak tahun 2014 sampai dengan Desember 2018;
- Bahwa Terdakwa pada tahun 2016 sebagai direktur Utama Malioboro Ensu dan sebelumnya Terdakwa sebagai Direktur di PT Inti Hosmet yang berada di kawasan yang sama dengan Malioboro Ensu.
- Bahwa Saksi sudah bekerja di PT Malioboro Ensu di bagian penagihan dan collection saat Terdakwa datang menjadi Direktur Utama PT Malioboro Ensu
- Bahwa Kaitan antara PT Malioboro Ensu dengan PT Inti Hosmet adalah PT Inti Hosmet sebagai pemegang saham PT Malioboro Ensu.
- Bahwa Ada beberapa karyawan PT Inti Hosmet yang juga bekerja di PT Malioboro Ensu.
- Bahwa PT Inti Hosmet juga membangun apartemen di depan daripada apartemen yang dibangun oleh PT Malioboro Ensu.
- Bahwa PT Inti Hosmet lebih dahulu membangun apartemen dari pada PT Malioboro Ensu.
- Bahwa Saksi tidak mengetahui masalah perijinan di PT Malioboro Ensu.
- Bahwa Hubungan PT Malioboro Ensu dengan PT Binare adalah kerjasama yaitu PT Binare yang menawarkan Malioboro Park View yang dibangun oleh PT Malioboro Ensu
- Bahwa PT Binare menawarkan atau memasarkan Apartemen Malioboro Park View sebanyak tempat dan Saksi tidak mengetahuinya.
- Bahwa Saksi bekerja di PT Malioboro Ensu dibagian keuangan.
- Bahwa Sepengetahuan Saksi PT Binare pernah memasarkan apartemen Malioboro Park View di Pendopo Ambarkumo dan dilakukan launching oleh PT Binare namun Saksi hadir untuk melihat-lihat.
- Bahwa Saksi tidak melihat Terdakwa hadir pada acara launching tersebut.
- Bahwa Saksi tidak mengetahui siapa yang melakukan launching di Pendopo Ambarukmo namun sepengetahuan Saksi dari pihak PT Binare.
- Bahwa Saksi mengetahui saudari Elvina sebagai salah satu pembeli apartemen Malioboro Park View dan memesan melalui PT Binare dan mendapat NUP (Nomor Urut Pesan) ke PT Binare bulan Februari.
- Bahwa Saudari Elvina memesan apartemen tower 6 No 15 seharga Rp 257.000.000,- (dua ratus lima puluh tujuh juta rupiah) dan pembayaran diangsur dan lunas pada bulan Maret/April 2018 dan setelah lunas dibuat PPJB antara Elvina dan Direktur PT Malioboro Ensu (Terdakwa).

Halaman 13 dari 48 Putusan Nomor 368/Pid.Sus/2021/PN.Smn

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 Pada saat penandatanganan PPJB, IMB dari Apartemen Malioboro Park View baru dalam proses.
- Bahwa PPJB ditandatangani tanggal tidak tahu bulan Mei tahun 2018.
- Bahwa Saksi tidak mengetahui tanah milik siapa yang dibangun apartemen malioboro park view.
- Bahwa Pembangunan unit apartemen sudah selesai namun prasarana belum selesai, listrik belum nyala, air belum mengalir, lift belum ada saat PPJB dan baru ada pada tahun 2019.
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah saudari Elvina sudah menerima unit apartemen atau belum.
- Bahwa Apartemen malioboro park view saat ini belum jalan dikarenakan di pailitkan pada bulan Maret 2021
- Bahwa Saksi mengetahui mengenai surat pesanan Unit dan nomor urut pesanan.
- Bahwa Yang tanda tangan dalam surat pesanan unit dan nomor urut pesanan adalah marketing dari PT Binare dan Saksi mengetahui yang membuat adalah PT Binare karena didalam perjanjian kerjasama antara PT Malioboro Ensu dengan PT Binare untuk pemasaran diserahkan semua kepada PT Binare sebagai marketing eksklusif.
- Bahwa Nomor urut pesanan terbit sebelum pameran karena PT Binare sudah memasarkan dan menampung terlebih dahulu dan unit belum siap.
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apabila perusahaan menawarkan ganti rugi kepada konsumen.
- Bahwa Yang membuat brosur pemasaran apartemen malioboro park view adalah PT Binare.
- Bahwa Pada saat surat pesanan unit atas nama Elvina, Direktur dari PT Malioboro Ensu adalah Pak Dedy namun pada saat PPJB yang tanda tangan adalah Terdakwa karena sebagai Direktur PT Malioboro Ensu.
- Bahwa Terdakwa tidak ikut melakukan promosi apartemen malioboro park view.
- Bahwa Saksi dari awal bekerja di PT Malioboro Ensu dan belum pernah pindah ke PT Binare dan Terdakwa bekerja sebagai direktur di PT Malioboro Ensu dan PT Inti Hosmet.
- Bahwa Terdakwa bekerja sebagai Direktur Malioboro Ensu Sejahtera sejak tahun 2016.
- Bahwa Terhadap keterangan Saksi tersebut, Terdakwa menyatakan benar dan tidak berkeberatan:

5. Saksi Bambang Sumantri;

Halaman 14 dari 48 Putusan Nomor 368/Pid.Sus/2021/PN.Smn

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 Saksi mengenal terdakwa sejak sama-sama bekerja di PT Inti Hosmet dan Saksi bekerja di Malioboro Ensus Sejahtera ditunjuk untuk menggantikan Terdakwa sebagai Direktur Utama pada tanggal 11 Agustus 2018.
- Bahwa Saksi menggantikan Terdakwa sebagai Direktur Malioboro Ensus Sejahtera karena pergantian dan merupakan kebijakan dari Manajemen.
- Bahwa Sebelum menggantikan Terdakwa sebagai Direktur PT Malioboro Ensus Sejahtera Saksi bekerja di PT Inti Hosmet.
- Bahwa Ada beberapa karyawan PT Inti Hosmet yang juga bekerja sebagai karyawan di PT Malioboro Ensus Sejahtera.
- Bahwa PT Malioboro Ensus dibentuk sebagai pengembangan dari PT Inti Hosmet.
- Bahwa Terdakwa menjadi Direktur Utama PT Malioboro Ensus Sejahtera sejak tahun 2016.
- Bahwa Pameran dan marketing dari apartemen malioboro park view karena ada kerjasama dengan PT Binare dilakukan semua oleh PT Binare dan PT Malioboro Ensus Sejahtera tidak ikut serta dalam pemasarannya.
- Bahwa Di Yogyakarta pernah diadakan pameran dan pemasaran apartemen malioboro park view di Hartono Mall, Amplaz lantai dasar.
- Bahwa Launching dilakukan di Pendopo hotel Ambarukmo oleh PT Binare.
- Bahwa Saat launching di Pendopo hotel Ambarukmo oleh PT Binare, Saksi tidak hadir.
- Bahwa Saksi mengetahui saudari Elvina sebagai pembeli apartemen saat Saksi dapat panggilan di Polda DIY karena adanya laporan polisi dari Elvina.
- Bahwa Saksi dipanggil ke Polda DIY karena ada masalah saudari Elvina sudah membeli dan lunas namun unit apartemen belum diserahkan kata dari Penyidik.
- Bahwa Pada saat itu apartemen belum siap secara fisik untuk diserahkan kepada pembeli.
- Bahwa Pada saat itu perijinan belum lengkap dan sedang berjalan bersama dengan proses pembangunan.
- Bahwa Harga jual apartemen tersebut variatif untuk saudari Elvina seharga Rp 247.000.000,- (dua ratus empat puluh tujuh juta rupiah) dengan Down Payment 20 % selama 2 tahun dan sisanya dilunasi terakhir 2018 bulan juni.
- Bahwa Saksi mengetahui apabila PPJB telah ditandatangani oleh Elvina dan Terdakwa.
- Bahwa Pada saat PPJB ditandatangani IMB baru dalam proses.

Halaman 15 dari 48 Putusan Nomor 368/Pid.Sus/2021/PN.Smn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Pada tahun 2018 tanah yang dibangun apartemen malioboro park view sertifikat hak guna bangunan atas nama PT Malioboro Ensu Sejahtera seluas 2008 M2.
- Bahwa Saksi mengetahui ada pertemuan antara Terdakwa dan orang tua dari Elvina di Solo karena Saksi menemani Terdakwa.
- Bahwa Ada beberapa konsumen lain yang belum menerima unit apartemen dan yang menerima kunci apartemen kurang lebih baru 100 (seratus) kunci.
- Bahwa Pembangunan apartemen Malioboro Park View tidak diteruskan karena pada tanggal 8 Maret 2021 di PKPU dan di Pailitkan dan selama ada PKPU tidak boleh berhubungan dengan konsumen.
- Bahwa Perijinan dari PT Maliobor Ensu Sejahtera sudah diurus.
- Bahwa Saksi tidak pernah mendengar mengenai adanya moratorium di Pemkab Sleman.
- Bahwa Sebelum Terdakwa menjabat sebagai Direktur Utama di Malioboro Ensu sejahtera jabatan Direktur Utama di pegang oleh Dicky Adi Putra dan saat ini sudah resign.
- Bahwa PT Binare adalah perusahaan berbeda yang berasal dari luar yang mengurus marketing dari apartemen malioboro park view.
- Bahwa Pada saat konsumen Elvina membuat surat pesanan unit yang menjadi direktur Utama dari PT Malioboro Ensu Sejahtera adalah Dedy Adi Putra dan bukan Terdakwa
- Bahwa Dari pihak manajemen tawarkan perdamaian alternatif ganti unit apartemen dengan milik PT Inti Hosmet yang berada di depan namun konsumen tidak mau karena anak sudah lulus kuliah dan Pak Ibnu tidak mengatakan jumlah uang yang harus dikembalikan Saksi tidak ingat apakah ada tambahannya atau tidak.
- Bahwa Yang membuat brosur pemasaran apartemen malioboro Park view dari PT Binare selaku marketing dari apartemen tersebut.
- Bahwa Saksi menjadi direktur utama PT Malioboro Ensu Sejahtera sejak tanggal 18 Agustus 2018.
- Bahwa Saksi tidak mengetahui mengenai moratorium di Pemkab Sleman pada tahun 2018 dan Saksi sebagai Direktur Utama menggantikan Terdakwa melengkapi data yang diperlukan di dinas perijinan akan tetapi terkait dengan PKPU di Semarang tapi berhenti karena masalah Dana.
- Bahwa Terdakwa sebagai direktur yang ketiga di PT Malioboro Ensu Sejahtera.
- Bahwa PT Malioboro Ensu Sejahtera sedang pailit.

Halaman 16 dari 48 Putusan Nomor 368/Pid.Sus/2021/PN.Smn

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 Terhadap keterangan Saksi tersebut, Terdakwa menyatakan benar dan tidak berkeberatan terhadap keterangan Saksi:

6. Saksi Denty Eka Widi Pratiwi, S.E., M.H.;

- Bahwa Sepengetahuan Saksi Terdakwa adalah bagian dari promosi Malioboro Park View Apartemen tahun 2016 di Plataran Ambarukmo;
- Bahwa Promosi terkait dengan apartemen merupakan investasi yang menguntungkan.
- Bahwa Kronologisnya Saksi dan keluarga sedang jalan-jalan dan melihat ada promo di Plataran Hotel Ambarukmo dan datang kemudian mendapat brosur, dan suami Saksi meninggalkan contact person kemudian beberapa saat kemudian hari suami dihubungi untuk launching dan Saksi datang ikut launching.
- Bahwa Pada saat suami Saksi meninggalkan contact person belum bertemu dengan Terdakwa.
- Bahwa Pada saat launching Terdakwa berbicara di depan para hadirin dan ada orang lain juga yang menjadi pembicara dan Terdakwa bilang bahwa Apartemen adalah investasi yang menguntungkan kemudian dikarenakan anak Saksi sedang kuliah di Yogyakarta maka Saksi dan suami memutuskan untuk mengambil 1 (satu) unit apartemen.
- Bahwa Pada saat launching ada booking fee Rp 5.000.000,- (lima juta rupiah) yang dibayarkan.
- Bahwa Pada saat launching, Terdakwa memperkenalkan diri sebagai apa Saksi tidak mengetahuinya.
- Bahwa Total uang yang sudah diserahkan untuk pembelian 1 (satu) unit apartemen tersebut adalah Rp 247.000.000,- (dua ratus empat puluh tujuh juta rupiah) menurut Saksi dan Anak karena Saksi tidak mengikuti perkembangan apartemen yang dibeli tersebut.
- Bahwa Saksi tidak mengetahui mengenai ijin dan lain-lain dari pembangunan apartemen yang dibeli tersebut.
- Bahwa Apartemen yang dibeli di Tower Borobudur namun lantai Saksi tidak ingat.
- Bahwa Saksi tidak mengetahui kapan pembayaran pembelian apartemen tersebut lunas.
- Bahwa Saksi tidak mengetahui mengenai PPJB dalam pembelian apartemen tersebut karena suami dan anak Saksi yang mengurus pembelian tersebut.
- Bahwa Investasi yang menguntungkan tidak terpenuhi karena anak tidak menerima unit apartemen yang dibelinya.

Halaman 17 dari 48 Putusan Nomor 368/Pid.Sus/2021/PN.Smn

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 Apartemen tidak diserahkan kepada anak Saksi karena bangunan belum jadi sepengetahuan Saksi harusnya bangunan diserahkan kepada anak Saksi pada tahun 2018 dan pada tahun 2018 hanya berdiri bangunan mengenai listrik dan lift Saksi tidak mengetahuinya.
- Bahwa Saksi pernah diajak suami untuk bertemu dengan Terdakwa di Solo tetapi Saksi tidak ikut rembugan.
- Bahwa Uang atau bangunan sampai saat ini belum diserahkan kepada anak atau suami Saksi.
- Bahwa Saksi tidak mengetahui mengenai surat pesanan unit dan Saksi juga tidak mengetahui berapa angsuran dari pembelian apartemen tersebut.
- Bahwa Booking fee diserahkan pada saat launching dan pembayaran diserahkan suami Saksi secara cash seingat Saksi karena yang mengurus adalah suami Saksi.
- Bahwa Pada saat launching Saksi datang pada saat acara masih berlangsung dan menunggu dipanggil karena sudah ada daftarnya.
- Bahwa Saksi bertemu dengan Terdakwa pada saat di Launching dan di Solo namun pada saat launching hanya melihat pada saat presentasi mempromosikan untuk investasi saja.
- Bahwa Saksi melihat Terdakwa pada saat launching.
- Bahwa Saksi tidak mengetahui siapa yang menerima uang booking fee.
- Bahwa Saksi sudah malas untuk unit apartemen tersebut dan berharap uang untuk dikembalikan saja.
- Bahwa Suami Saksi merundingkan kesepakatan dengan Terdakwa di Solo namun Saksi tidak mengetahui detail.

Terhadap keterangan Saksi tersebut, Terdakwa menyatakan berkeberatan:

1. Saat launching Terdakwa tidak hadir;
2. Terdakwa sudah bertemu dengan suami Saksi di Solo tetapi tidak ditemukan solusinya;

Terhadap keberatan Terdakwa tersebut, Saksi menyatakan tetap pada keterangannya;

7. Saksi Aris Winarno;

- Bahwa Saksi bekerja di Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Perijinan Terpadu (DPM PPT) Kab Sleman
- Bahwa Saksi bekerja di Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Perijinan Terpadu Kabupaten Sleman sejak Tahun 2015
- Bahwa Saksi mempunyai tugas pokok di Penanaman Modal dan Pelayanan Perijinan Terpadu Kabupaten Sleman yaitu memproses perijinan IMB.

Halaman 18 dari 48 Putusan Nomor 368/Pid.Sus/2021/PN.Smn

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 Persyaratan seseorang atau sebuah perusahaan yang akan mengajukan perijinan/IMB yaitu sebagai berikut: 1. Seseorang harus membuat Site Plan dan diajukan ke kantor DPM PPT untuk mendapatkan pengesahan Site Plan tersebut, 2. Foto KTP Pemohon, 3. Foto Copy Sertifikat, 4. Akta Perusahaan, 5. Surat kuasa dari perusahaan tersebut dan Foto Copy KTP (staf ataupun orang lain yang ditunjuk untuk mengurus perijinan tersebut), 6. Gambar Lengkap meliputi Arsitektur, Struktur Bangunan dan MEP (Mechanical Elektrical dan Plambing) yang harus disetujui oleh Tim dari UGM., 7. Perhitungan atau Kajian Struktur Beton yang disahkan oleh Tim dari UGM, 8. RAB (Rencana Anggaran Biaya)
- Bahwa Kekurangan persyaratan setelah dilakukan survey adalah, diantaranya 1. Surat Rekomendasi sempadan sungai dari Balai Besar Wilayah Sungai Serayu Opak, 2. Surat Rekomendasi ketinggian dari Danlanud Adi Sucipto Yka. 3. Dokumen Lingkungan dan Analis Dampak Lalulintas dari pejabat berwenang 4. Gambar Site Plan dan Gambar Tata Ruang Dalam yang disetujui oleh Tenaga Ahli dari UGM
- Bahwa Perusahaan atau PT. akan mengajukan ijin mendirikan Apartemen, alas Hak Kepemilikan Tanah harus berupa SHGB.
- Bahwa Pihak DPM PPT Kab Sleman mengirimkan surat tertanggal 04 November 2019, untuk melengkapi persyaratan tersebut dan memberikan waktu selama 3 bulan, apabila tidak dipenuhi maka akan menutup berkas Permohonan Pengajuan dan Pengesahan Site Plan selanjutnya dari perusahaan harus mengajukan kembali dari awal. Dan sampai saat ini PT Malioboro Ensu Sejahtera belum mengajukan kembali.
- Bahwa Perijinan dari PT Malioboro Ensu Sejahtera sudah diurus.
- Bahwa PT. MES pernah mengajukan IPT yang di tandatangani oleh bupati sleman pada tanggal 28 Desember 2017, Dan tahap berikutnya adalah Pengajuan Site Plan tertanggal 23 September 2019, kemudian dilakukan survey lokasi pada tanggal 16 Oktober 2019 akan tetapi masih ditemukan kekurangan persyaratannya
- Bahwa Saksi mengetahui Pemerintah Kabupaten Sleman pernah memberlakukan moratorium tetapi saksi lupa waktunya, tetapi moratorium perijinan apartemen tetapi saat ini sudah dicabut tetapi terbatas pada IPT dulu.
- Bahwa PT. Malioboro Ensu Sejahtera belum memiliki IMB dalam membangun Apartemen tersebut dan seharusnya Apartemen tersebut dibangun setelah ada IMB/setelah IMB diterbitkan.

Halaman 19 dari 48 Putusan Nomor 368/Pid.Sus/2021/PN.Smn

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)

Halaman 19



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Terhadap keterangan Saksi tersebut, Terdakwa menyatakan benar dan tidak berkeberatan terhadap keterangan Saksi:

8. Azis Setyawan, A. PTNH;

- Bahwa Saksi saat ini bekerja sebagai PNS pada Kantor Pertanahan Kab Sleman
- Bahwa Jabatan Saksi Penata Pertanahan Pertama, sejak sekitar pertengahan bulan Februari 2020
- Bahwa Tugas pokok saksi adalah menangani sengketa konflik dan Perkara, serta pengendalian pertanahan.
- Bahwa SHGB No.02116/Caturtunggal, A.n. PT. Malioboro Ensus Sejahtera tersebut diajukan Permohonan Hak oleh Direktur PT. Malioboro Ensus Sejahtera pada tanggal 05 September 2018, pada awalnya terdiri dari 2 SHM, yaitu : SHM No.9595, luas 6.611 m², a.n. Pemegang Hak: 1. Ny. Hj. Rusmi Juhanti., 2 Ny. Ningwidyastuti., 3 Nohanwijata., 4. Harsa Subagija,SSI., 5. Ny. Elizabet Budi Rahayu., 6.NY. Sri Purwaningsih dan SHM No.14980, . luas 3.137 m² a.n. Pemegang Hak 1. Djaswadi Warno Utomo., 2. Budi Utomo/Dadi., 3. Abadi
- Bahwa Kedua Hak milik tadi sebelumnya di lepaskan Haknya dan terbit Akta Pelepasan Hak di Hadapan Notaris Sugiharto, tanggal 2 Agustus 2018, Sehingga terbit SGHB No.02116/Caturtunggal, A.n. PT. Malioboro Ensus Sejahtera pada tanggal 18 Desember 2018.
- Bahwa Sampai dengan saat ini PT. Malioboro Ensus Sejahtera belum pernah mengajukan proses pertelaan (SHM SRS) terhadap SHGB No.02116/Caturtunggal tersebut.
- Bahwa Walaupun telah ada Perikatan Jual Beli antara Pemilik tanah dengan Terdakwa selaku Direktur Utama PT Malioboro Ensus Sejahtera selaku pembeli dan telah ada Kuasa Menjual masing-masing pada tahun 2016 atas sebidang tanah : SHM No.9595, luas 6.611 m², a.n. Pemegang Hak: Ny. Hj. Rusmi Juhanti dkk dan SHM No.14980, . luas 3.137 m² a.n. Pemegang Hak : Djaswadi Warno Utomo dkk., namun yang tercatat di BPN Kab Sleman alas hak atas tanah-tanah tersebut adalah tetap masih SHM atas nama Pemegang Hak: Ny. Hj. Rusmi Juhanti dkk dan atas nama Djaswadi Warno Utomo dkk. Apakah PT MES pernah mengajukan Ijin di Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Perijinan Terpadu Kabupaten Sleman?
- Bahwa Pada saat PT. Malioboro Ensus Sejahtera akan mengajukan peralihan Hak menjadi Hak Guna Bangunan tersebut dari Dinas mengajukan beberapa persyaratan diantaranya adalah: Mengisi blangko permohonan, Fc KTP Pemohon, 3 Fc. Akta Pendirian Perusahaan, Surat

Halaman 20 dari 48 Putusan Nomor 368/Pid.Sus/2021/PN.Smn

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

Pernyataan Kepemilikan tanah, Surat Pernyataan Tidak dalam sengketa, Akta pelepasan Hak Ijin lokasi dari dinas Perijinan, Bayar PPH, Bayar PBB, Terbit SK Hak Guna Bangunan, No.243/HGB/BPN34.04/2018, tanggal 26 Desember 2018, Pengukuran dari BPN (terbit SU, No 1537, tanggal 4 Oktober 2018) Setelah semua persyaratan telah terpenuhi, sehingga terbit SHGB pada tanggal 18 Desember 2018

- Bahwa SHGB No.02116/Caturtunggal, A.n. PT. Malioboro Ensu Sejahtera tersebut diterbitkan pada 18 Desember 2018, diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kab, Sleman.
- Bahwa tanggal 03 Mei 2018, status kepemilikan tanah atas obyek yang berlokasi Jl. Laksa Adisucipto, KM.08, Janti, Caturtunggal, Depok, Sleman, tersebut adalah belum SHGB dan masih terdiri dari 2 SHM, atas nama masing-masing Pemegang Hak: Ny. Hj. Rusmi Juhanti dkk dan Djaswadi Warno Utomo dkk, dikarenakan terbit Akta Pelepasan Hak tersebut pada tanggal 2 Agustus 2018 di Hadapan Notaris Sugiharto.

Terhadap keterangan Saksi tersebut, Terdakwa menyatakan berkeberatan terhadap keterangan Saksi karena terdakwa menyatakan bahwa pengurusan SHGB itu menunggu IPT keluar dimana IPT baru keluar akhir tahun 2017;

Terhadap keberatan Terdakwa tersebut, Saksi menyatakan tetap pada keterangannya;

9. Saksi Ronny Hertantyo Raharjo;

- Bahwa Saksi kerja di PT. Binare sebagai Direktur terhitung sejak tanggal lupa bulan 19 Oktober 2015 sampai dengan saat ini
- Bahwa Tugas pokok saksi yaitu memimpin Organisasi dalam Bidang Penjualan Property.
- Bahwa PT. Binare pernah melakukan kerjasama dengan PT. Malioboro Ensu Sejahtera;
- Bahwa Sesuai dengan Surat Perjanjian Kerjasama Jasa Konsultan Pemasaran dan Penjualan Proyek Property Malioboro View Park, pada tanggal 10 Desember 2015 dan kerja sama tersebut dalam hal membantu Pemasaran dan Penjualan Proyek Property Apartemen Malioboro View Park tersebut.
- Bahwa PT. Malioboro Ensu Sejahtera pernah kerjasama dengan PT. Binare terkait penjualan Proyek Property Apartemen Malioboro View Park akan tetapi terkait Konsumen yang bernama Elvina Digna Putri Dewi saksi tidak tau, dikarenakan semua data konsumen ada pada di PT. Malioboro Ensu Sejahtera dan PT. Binare hanya melakukan Promosi/Memasarkan Unit

Halaman 21 dari 48 Putusan Nomor 368/Pid.Sus/2021/PN.Smn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apartemen tersebut, setelah kami dapat konsumen proses selanjutnya kami serahkan ke PT. MES.

- Bahwa Cara kerja PT Binare yaitu bila ada konsumen yang minat maka akan masuk dalam Nomor urut pesanan kemudian akan memesan maka apartemen maka dituangkan dalam surat pesanan dan sudah ada komitmen uang pesanan Rp 5 juta kemudian didaftarkan dalam surat yang sudah ada unit yang dipesan yang juga ditandatangani oleh developer.
- Bahwa PT Binare dalam memasarkan apartemen dengan menyebarkan brosur di lakukan di banyak tempat juga di mall
- Bahwa Dalam brosur saksi tidak ingat apakah dicantumkan mengenai sudah ada atau tidaknya IMB namun yang jelas mengenai ada tidaknya IMB
- Bahwa janji-janji kepada konsumen mengenai waktu penyerahan apartemen tersebut bukan ranah PT Binare itu ranah developer.
- Bahwa Brosur, produk pemasaran PT Binare yang menyiapkan namun untuk dipublish harus ada persetujuan dari developer.
- Bahwa Ada kegiatan launching Apartemen dilakukan di Hotel Ambarukmo, dalam hal ini yang mengundang adalah pihak developer (PT MES)
- Bahwa Saksi selaku direktur PT. Binare waktu itu melakukan presentasi dan selain saksi juga ada beberapa orang dari developer yang juga presentasi.
- Bahwa PT Binare berkantor pusat di Tangerang Selatan dan PT Binare di Yogyakarta tidak mempunyai kantor cabang perwakilan dan yang bertugas di Yogyakarta hanya tim Sales
- Bahwa Pada saat launching di Ambarukmo Saksi hadir bersama dengan tim Sales dari PT Binare.
- Bahwa Form pemesanan disiapkan sebelum launching dan untuk pembayaran bisa dilakukan sebelum launching tetapi dilakukan saat launching.
- Bahwa Pada saat launching di Ambarukmo yang menjadi direktur PT MES adalah Pak Deky
- Bahwa Pada saat launching di Ambarukmo Terdakwa hadir namun Saksi tidak mengetahui sebagai apa.
- Bahwa Pemasaran dilakukan oleh PT Binare bulan Februari 20167 dan Saksi mengarahkan peada tim sales untuk menawarkan keunggulan produk yang dipasarkan
- Bahwa Investasi yang menguntungkan merupakan gimmick biasa dalam penjualan apartemen.
- Bahwa Penyelenggara launching adalah Developer.

Halaman 22 dari 48 Putusan Nomor 368/Pid.Sus/2021/PN.Smn

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 Saksi tidak pernah menyampaikan bahwa bangunan apartemen tersebut sudah memiliki IMB dan Unit Apartemen akan diserahkan pada tanggal 10 Juni 2016, Pihak PT. BINARE hanya menyampaikan terkait Promosi penjualan, Harga, Fasilitas, keunggulan lokasi (Strategis).
- Bahwa Pada saat itu ada dari pihak developer yang presentasi disamping menyampaikan keunggulan apartemen juga tentang perijinan/IMB tetapi saksi tidak tahu apakah pihak developer yang menyampaikan tersebut terdakwa atau bukan.

Terhadap keterangan Saksi tersebut, Terdakwa menyatakan berkeberatan terhadap keterangan Saksi karena Terdakwa berhubungan dengan PT Binare saat terdakwa menjadi dirut PT MES.

Terhadap keberatan Terdakwa tersebut, Saksi menyatakan tetap pada keterangannya;

10. **Saksi Drs. Aulia Reza Bastian, M.Hum;**

- Bahwa Saksi bekerja di PT Indo Hosmet sejak 2014 akhir/2015 sampai dengan 2018.
- Bahwa Tahun 2014/2015 terdakwa sebagai Direktur di PT Inti Hosmet sampai dengan sekitar tahun 2016.
- Bahwa Kronologis adanya apartemen Malioboro Park View (MPV) pada awalnya pembangunan itu untuk kawasan dengan nama Malioboro City Super Blok yang dibangun oleh PT Inti Hosmet, maka dari itu ijin yang diproses adalah ijin kawasan kurang lebih sekitar 6 Hektar, namun dikarenakan masih belum selesainya urusan pembebasan tanah secara keseluruhan, maka yang diurus IMBnya adalah yang dibagian depan dan IMB tersebut sudah selesai pengurusannya. Setelah tanah yang kurang lebih 2 hektar di bagian belakang sudah selesai pembebasannya maka, kami ajukan kembali ke Dinas Perijinan Kab Sleman untuk disatukan menjadi ijin kawasan (Malioboro City Super Blok), karena Peraturan daerah itu tidak diperkenankan maka akhirnya kawasan tersebut dipisah menjadi 2 Perusahaan dengan rincian bagian depan (PT. Inti Hosmet) dan yang bagian belakang kurang lebih 2 hektar dikelola oleh (PT. MES) dan harus mengajukan ijin baru dari awal.
- Bahwa Hingga saat saksi tidak lagi bekerja di PT Inti Hosmet tahun 2018, IMB atas apartemen Malioboro View Park belum ada.
- Bahwa Pemilik PT Inti Hosmet dan PT Malioboro Ensu Sejahtera adalah orang yang sama.
- Bahwa Terdakwa menjadi Direktur PT Inti Hosmet juga menjalankan tugas sebagai Direktur PT MES, pegawai/karyawan PT Inti Hosmet pun juga

Halaman 23 dari 48 Putusan Nomor 368/Pid.Sus/2021/PN.Smn

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

menjalankan tugas sebagai karyawan PT MES demikian juga sebaliknya, demikian juga saksi.

- Bahwa Saksi di bagian legal officer di PT Inti Hosmet juga di PT MES, hal tersebut juga terjadi pada saksi Dedih Wijaya, jadi tumpang tindih.
- Bahwa Saksi tidak tahu terjadinya pembelian dan apartemen oleh Elvina Digna Putri Dewi itu karena Elvina Digna Putri Dewi berhubungan dengan PT Binare dahulu atau dengan PT MES
- Bahwa Dalam formulir pesanan sementara pada kolom developer ada tanda tangan Sylvestor, setahu saksi itu adalah orang dari PT Binare, sedangkan tanda tangan pada kolom yang sama dengan tanda tangan saksi Sylvestor, saksi tidak tahu,
- Bahwa Formulir yang ditunjukkan dalam persidangan seperti Formulir pemesanan sementara, Surat Pesanan Unit, jadwal pembayaran dan produk pemasaran setahu saksi disiapkan oleh PT Binare namun semuanya untuk bisa sampai kepada konsumen harus dengan persetujuan dari PT MES, karena namanya perjanjian kerjasama jadi yang terjadi seperti itu.
- Bahwa PPJB antara saksi Elvina dengan terdakwa selaku direktur PT MES apakah dibuat di hadapan notaris atau tidak saksi tidak ingat.
- Bahwa Berkaitan dengan penjualan/pemasaran Apartemen dikawasan Malioboro City Super Blok terus berjalan seiring dengan proses perijinan yang baru (PT. MES), pada saat Saksi menjadi karyawan di PT. Inti Hosmet, proses pengurusan ijin berjalan lancar mulai dari pensertifikatan Hak Milik, Ijin IPT sampai dengan Amdal (pada saat itu setahu Saksi konsultannya Bpk. Lukman), untuk selanjutnya apakah setelah itu berjalan atau tidak Saksi tidak mengetahuinya dikarenakan diurus oleh Komisaris Utama (Sdri. Wasi Utami) dan Komisaris (Sdri. Tri Kirana Muslidatun)
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah terdakwa hadir saat launching dan presentasi apartemen Malioboro Park View setahu saksi terdakwa hadir saat topping off ceremony tahun 2017 atau 2018. Saat itu para pejabat di lingkungan Kabupaten Sleman juga diundang tetapi tidak ada yang hadir, jadi pesertanya adalah konsumen
- Bahwa Saksi selaku legal officer tugasnya lebih banyak berhubungan dengan mengurus surat-surat dan tidak berkaitan dengan hukum.
- Bahwa Launching yang diketahui oleh Saksi dilakukan di lokasi untuk menunjukan sudah ada bangunan pada saat topping off yang 15 (lima belas) lantai belum dilakukan launching.
- Bahwa Kalau yang ada di Ambarukmo adalah program dari maketing.
- Bahwa Perjanjian antara PT MES dengan PT Binare adalah tahun 2016.

Halaman 24 dari 48 Putusan Nomor 368/Pid.Sus/2021/PN.Smn

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 Saksi tidak tahu apakah pada saat penandatanganan PPJB antara pembeli dengan terdakwa saling bertemu.
- Bahwa Terdakwa selaku Dirut PT MES juga melaksanakan promosi tetapi tidak secara langsung.
- Bahwa Belum adanya IMB apartemen tidak disampaikan kepada konsumen
- Terhadap keterangan Saksi tersebut, Terdakwa menyatakan benar Saksi sudah sering membantu Terdakwa dalam pekerjaan.

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

- Bahwa Terdakwa pernah menjabat sebagai Direktur PT. Malioboro Ensu Sejahtera tersebut, dari Juni 2016 s/d 11 Agustus 2018
- Bahwa Tugas pokok Terdakwa sebagai Direktur memastikan berjalannya kegiatan Pembangunan Apartemen Malioboro Park View yang dibangun oleh Perusahaan tersebut agar sesuai dengan target pembangunan.
- Bahwa Setelah Terdakwa pelajari ada konsumen yang bernama Elvina Digna Putri Dewi yang merupakan salah satu pemesan Apartment, di Maliboro Park View, sejak tanggal 26 Maret sebelum Terdakwa menjabat sebagai Direktur.
- Bahwa Elvina Digna Putri Dewi telah melakukan pembelian satu unit Apartemen Malioboro Park View Tower Borobudur, Studio B, Type Centre Wing kepada PT. Malioboro Ensu Sejahtera.
- Bahwa Sesuai dengan SPA (surat pemesanan apartment) Elvina Digna Putri Dewi dilakukan tanggal 26 Maret 2016
- Bahwa Atas pembelian satu unit Apartemen Malioboro Park View Tower Borobudur, Studio B, Type Centre Wing kepada PT. Malioboro Ensu Sejahtera tersebut dibuatkan SPA (Surat Pemesanan Apartment), selanjutnya setelah melakukan pembayaran dengan cara mengangsur selama 24 Bulan dilanjutkan pelunasan pada tanggal 10 April 2018 Rp. 197.600.000 pelunasan selanjutnya dibuatkan PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) pada tanggal 03 Mei 2018 yang menandatangani adalah Terdakwa selaku Direktur mewakili Perusahaan.
- Bahwa Sesuai dengan SPA (Surat Pemesanan Apartment) Elvina Digna Putri Dewi melakukan pemesanan Unit sebesar Rp . 247.000.000 termasuk PPN
- Bahwa Elvina Digna Putri Dewi telah membayar lunas dan ditransfer ke No. Rekening perusahaan PT.Malioboro Ensu Sejahtera.
- Bahwa Pembangunannya sudah dilakukan akan tetapi belum selesai 100 % masih kurang sarana dan prasarananya.

Halaman 25 dari 48 Putusan Nomor 368/Pid.Sus/2021/PN.Smn

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 Setelah Terdakwa koordinasi dengan Manajemen baru (yang menggantikan Terdakwa), ternyata Unit Apartemen tersebut dan Surat-suratnya belum diserahkan.
- Bahwa Terdakwa sejak menjadi Direktur PT Malioboro Ensu Sejahtera tidak pernah memberi tahu kepada saksi Elvina Digna Putri Dewi selaku pembeli apartemen yang telah membayar booking fee dan membayar angsuran selama 3 bulan ketika terdakwa sebagai Direktur PT Malioboro Ensu Sejahtera hingga saksi Elvina Digna Putri Dewi lunas pembayaran apartemennya bahwa IMB apartemen belum ada dan status kepemilikan tanah tempat apartemen Malioboro Park View dibangun masih atas nama pemilik lama dan belum bersertifikat SHGB atas nama PT Malioboro Park View.
- Bahwa Unit Apartemen tersebut dan Surat-suratnya belum diserahkan dikarenakan bangunan belum selesai.
- Bahwa Pembangunan Apartemen Malioboro Park View jenis Tower Borobudur, Studio B, Type Centre Wing tersebut PT. Malioboro Ensu Sejahtera sudah mengajukan perijinan dan sudah mendapat IPT (Ijin Pemanfaatan Tanah), selanjutnya dalam proses SITE PLAN di Dinas Perijinan.
- Bahwa Hingga Terdakwa tidak lagi menjadi Diretur PT Malioboro Ensu Park, masalah perijinan IMB tidak selesai bahkan hingga saat ini dan hingga tanggal 12 Agustus 2018, status kepemilikan tanah tempat dibangunnya apartemen Malioboro Park View belum bersertifikat SHGB atas nama PT Malioboro Ensu Sejahtera, saat itu baru ada Perikatan Jual Beli dan Surat Kuasa Menjual dari pihak Pemilik tanah.
- Bahwa Sejak tanggal 12 Agustus 2018 Terdakwa tidak menjabat lagi sebagai direktur PT. Malioboro Ensu Sejahtera, dan untuk saat ini dijabat oleh Bambang Sumantri.
- Bahwa Elvina Digna Putri Dewi membeli Unit Apartemen Malioboro Park View tersebut sebelum Terdakwa menjabat sebagai Direktur PT. Malioboro Ensu Sejahtera, selanjutnya PT. Malioboro Ensu Sejahtera menawarkan kepada Konsumen untuk pindah ke Unit Apartemen Malioboro Park View ke Apartemen yang sudah jadi dan Bay Back (Pengembalian uang kepada Konsumen)
- Bahwa Sebelum menjabat sebagai Direktur PT MES Terdakwa bekerja di PT. Inti Hosmet dan setelah tidak menjadi Direktur PT Malioboro Ensu Sejahtera, Terdakwa kembali menjadi Direktur PT Inti Hosmet.
- Bahwa Bahwa Terdakwa mengaku bersalah.

Halaman 26 dari 48 Putusan Nomor 368/Pid.Sus/2021/PN.Smn

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 aTerdakwa belum pernah dihukum.
- Bahwa Terdakwa tidak pernah melakukan promosi penjualan barang tersebut dikarenakan pada waktu itu Terdakwa belum menjabat sebagai Direktur.
- Bahwa Terdakwa tidak tahu adanya moratorium perijinan apartemen di Kabupaten Sleman.
- Bahwa Terdakwa pernah bertemu dengan saksi Heri Ibnu Wibowo untuk membicarakan mengenai permasalahan apartemen yang dibeli atas nama Elvina Digna Putri Dewi, namun pengembalian uang yang diminta Heri Ibnu Wibowo adalah harga pembelian apartemen ditambah dengan bunga.
- Bahwa Terdakwa belum pernah bertemu dengan Elvina Digna Putri Dewi dan mengenai tanda tangan di PPJB karena disodori oleh Bagian legal dan sudah ada tanda tangan konsumen dan Terdakwa sebagai Direktur kemudian tanda tangan.
- Bahwa Terdakwa bertemu dengan Ibnu Heri untuk menyelesaikan masalah dan Pak Ibnu meminta kepada Terdakwa untuk mengembalikan uang pembelian apartemen dengan nominal kurang lebih Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dan kemudian dilanjutkan oleh PT Malioboro Ensui Sejahtera, Terdakwa mengetahui dari Bambang Sumantri.
- Bahwa Terdakwa menyesal.

Menimbang, bahwa Terdakwa dipersidangan tidak mengajukan saksi ade charge;

Menimbang, bahwa Penuntut Umum mengajukan barang bukti sebagai berikut:

- a. 1 Bendel Akte PPJB Satuan Rumah Susun/Apartemen MALIOBORO PARK VIEW, Jenis: Tower Borobudur, lantai: 7, No Unit: 0715, tanggal 25 Juni 2018 diterbitkan oleh Notaris SUGIHARTO, S.H.;
- b. 1 Lembar Kwitansi tanda terima biaya PPJB senilai Rp.500.000,00, tanggal 3 Mei 2018;
- c. 1 Lembar Formulir Pemesanan Sementara/Bukti Pembayaran DP senilai Rp. 5.000.000,00;
- d. 1 Lembar Surat Pesanan Unit No.1603024053 Jenis: Tower Borobudur, lantai: 7, Studio: B, Type: Centre Wing, Zoning: E, No Unit: 0715;
- e. 1 Lembar FC Gambar Denah Typical Tower Borobudur Apartemen Malioboro Park View;
- f. 22 Lembar Bukti Transfer Angsuran senilai Rp.1.850.000,00 Pembelian Apartemen MALIOBORO PARK VIEW;

Halaman 27 dari 48 Putusan Nomor 368/Pid.Sus/2021/PN.Smn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

g. 1 Lembar Bukti Transfer Angsuran senilai Rp.3.700.000,00 Pembelian Apartemen MALIOBORO PARK VIEW;

h. 1 Lembar Bukti Transfer Pelunasan dengan total senilai Rp.197.600.000.00, tanggal 16 Maret 2018

Barang bukti tersebut telah disita secara sah sehingga dapat memperkuat pembuktian .

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

- Bahwa awalnya sekitar awal tahun 2016 di Mall Ambarukmo Plaza. Saksi R.Heri Ibnu Wibowo ditawarkan sales agen berupa unit Apartemen Malioboro Park View yang akan dibangun di Jalan Laksda Adisucipto KM 8 Dukuh Tambakbayan, Desa Caturtunggal Kecamatan Depok Kabupaten Sleman.
- Bahwa selanjutnya saksi R.Heri Ibnu Wibowo diundang oleh PT Malioboro Ensus Sejahtera yang membangun apartemen tersebut dalam acara launching dan presentasi di Pendopo Joglo antara Hotel Ambarukmo dan Ambarukmo Plaza di Jalan Laksda Adisucipto Desa Caturtunggal, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman.
- Bahwa Pada acara launching dan presentasi tersebut ada beberapa orang yang melakukan presentasi.
- Bahwa pada saat launching dan presentasi tersebut saksi R. Heri Ibnu Wibowo dan saksi Denty Eka Widi Pratiwi yang menghadiri acara tersebut, melihat dan mendengar Terdakwa Ir. Hidayat Bin Mat Anwar melakukan presentasi mengenai apartemen Malioboro Park View dan mengatakan bahwa *"ini adalah investasi yang sangat menguntungkan dan nanti kalau tidak ditempati maka Apartemen itu akan dikelola oleh pihak PT dan hasilnya akan diberikan kepada konsumen setelah dikurangi biaya operasional dan setelah membayar lunas bulan April 2018, selanjutnya bangunan ini akan diserahkan pada tanggal 10 juni 2018.*
- Bahwa pada saat itu saksi R. Heri Ibnu Wibowo juga melihat dan mendengar bahwa Terdakwa Ir. Hidayat Bin Mat Anwar menyampaikan bahwa Apartemen tersebut sudah memiliki Ijin Mendirikan Bangunan (IMB)".
- Bahwa atas rangkaian perkataan Terdakwa Ir. Hidayat Bin Mat Anwar tersebut, saksi R. Heri Ibnu Wibowo tertarik untuk membeli 1 unit apartemen Malioboro Park View Tower Borobudur, Lantai 7, Studio B, type Centre Wing, nomor unit 0715 dengan harga Rp 247.000.000,00 (dua ratus empat puluh tujuh juta rupiah) untuk dan atas nama anak saksi R. Heri Ibnu Wibowo yang bernama saksi Elvina Digna Putri Dewi dimana maksud saksi R. Heri Ibnu Wibowo membeli apartemen tersebut adalah dengan tujuan

Halaman 28 dari 48 Putusan Nomor 368/Pid.Sus/2021/PN.Smn

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

ditempati anak-anak saksi yang berkuliah di Yogyakarta (tempat tinggal saksi korban dan keluarga di Kab. Temanggung) dan setelah anak saksi selesai kuliahnya apartemen tersebut akan dijual kembali karena harga jual kembali apartemen sangat tinggi, jadi maksud saksi R. Heri Ibnu Wibowo membeli apartemen tersebut juga sebagai investasi yang sangat menguntungkan.

- Bahwa pada hari yang sama setelah menghadiri presentasi tersebut, saksi R. Heri Ibnu Wibowo mengisi Formulir Pemesanan Sementara dan membayar booking fee Rp.5.000.000,00 (lima juta rupiah) dengan cara transfer. Bahwa dalam persidangan telah ditunjukkan barang bukti berupa 1 Lembar Formulir Pemesanan Sementara/Bukti Pembayaran DP senilai Rp. 5.000.000,00 dan 1 Lembar Surat Pesanan Unit No.1603024053 Jenis: Tower Borobudur, lantai: 7, Studio: B, Type: Centre Wing, Zoning: E, No Unit: 0715 yang dibenarkan oleh saksi R. Heri Ibnu Wibowo dan saksi Dedih Wijaya bahwa barang bukti tersebut adalah bukti bahwa saksi R. Heri Ibnu Wibowo melakukan pemesanan apartemen tersebut dan membayar booking fee Rp.5.000.000,00 (lima juta rupiah). Bahwa dalam barang bukti Formulir Pemesanan Sementara tersebut tercantum tanda tangan saksi R. Heri Ibnu Wibowo selaku pemesan dan tanggal 17 Februari 2016 adalah benar waktu pelaksanaannya.
- Bahwa selanjutnya saksi R. Heri Ibnu Wibowo / saksi Elvina Digna Putri membayar lunas apartemen tersebut dengan angsuran setiap bulannya sebesar Rp. 1.850.000,00 (satu juta delapan ratus lima puluh ribu rupiah) selama 24 bulan dari bulan April 2016 sampai dengan Maret 2018, yaitu : $Rp. 1.850.000,00 \times 24 \text{ bulan} = Rp. 44.400.000,00$. Dan selanjutnya untuk pelunasan Rp. 197.600.000,00 pada bulan April 2018 sehingga total uang yang sudah R. Heri Ibnu Wibowo / saksi Elvina Digna Putri bayarkan sebesar Rp.247.000.000,00. (dua ratus empat puluh tujuh juta rupiah). Kesemua pembayaran tersebut ditransfer ke rekening Perusahaan No. Rek. BCA : 456.513.7272 atas nama PT Malioboro Ensui Sejahtera (PT MES) selaku perusahaan pengembang apartemen tersebut.
- Bahwa kata-kata yang disampaikan oleh terdakwa Ir Hidayat Bin Mat Anwar saat presentasi tersebut hanyalah bohong belaka karena kenyataannya IMB atas apartemen tersebut belum ada dan semua yang disampaikan saat presentasi tersebut bohong belaka karena apartemen tersebut belum diserahkan kepada saksi Elvina Digna Putri Dewi, sehingga tujuan saksi R. Heri Ibnu Wibowo melakukan pembelian apartemen tersebut untuk digunakan sebagai tempat tinggal anaknya yang kuliah di Yogyakarta tidak

Halaman 29 dari 48 Putusan Nomor 368/Pid.Sus/2021/PN.Smn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terwujud dimana saat ini hampir selesai kuliahnya di Yogyakarta dan keinginan saksi untuk menjadikannya sebagai investasi tidak terwujud dan merugikannya.

- Bahwa saat Terdakwa menyampaikan presentasi tersebut, terdakwa belum menjadi Direktur Utama PT MES, saat itu Terdakwa menjadi Direktur PT Inti Hosmet dimana kedua PT tersebut sama ownernya (pemiliknya).
- Bahwa menurut saksi DRS. Aulia Reza Bastian, M.Hum (saksi yang meringankan) saat Terdakwa menjadi Direktur PT Inti Hosmet juga menjalankan tugas sebagai Direktur PT MES, pegawai/karyawan PT Inti Hosmet pun juga menjalankan tugas sebagai karyawan PT MES demikian juga sebaliknya.
- Bahwa menurut saksi DRS. Aulia Reza Bastian, M.Hum Terdakwa mempunyai untuk melakukan pemasaran apartemen secara tidak langsung.
- Bahwa fakta Terdakwa melakukan presentasi dengan menyampaikan rangkaian perkataan bohong sebagaimana diterangkan oleh saksi R. Heri Ibnu Wibowo dan saksi Denty Eka Widi Pratiwi didukung dengan adanya fakta saat Terdakwa menjadi Direktur PT Inti Hosmet juga menjalankan tugas sebagai Direktur PT MES dan saat Terdakwa yang belum menjadi Direktur PT MES, pada sekitar tahun 2015 saat ada pertemuan dengan PT Binare untuk membahas persiapan kerjasama dengan PT. Malioboro Ensu Sejahtera, terdakwa Ir. Hidayat Bin Mat Anwar juga hadir dalam pertemuan tersebut dimana kerja sama tersebut dalam hal PT Binare membantu Pemasaran dan Penjualan Proyek Property Apartemen Malioboro Park View. Saat pertemuan tersebut disampaikan bahwa perijinan dan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Apartemen Malioboro View Park masih dalam proses, sehingga Terdakwa saat itu mengetahui masalah perijinan/IMB apartemen Malioboro Park View yang belum selesai tersebut.
- Bahwa terdakwa yang sudah mengetahui bahwa IMB atas apartemen Malioboro Park View tersebut belum ada, malah melakukan presentasi dengan menyampaikan hal-hal sebagaimana tersebut di atas sehingga saksi R. Heri Ibnu Wibowo tertarik untuk membeli apartemen tersebut.
- Bahwa terdakwa di persidangan dalam acara pemeriksaan terdakwa memberikan keterangan bahwa terdakwa tidak hadir dalam acara launching dan presentasi Apartemen Malioboro Park View di Hotel Ambarukmo padahal dalam persidangan sebelumnya, pada saat saksi R. Heri Ibnu Wibowo memberikan keterangan di persidangan bahwa melihat dan mendengar terdakwa melakukan presentasi Apartemen Malioboro Park View di Hotel Ambarukmo dengan menyampaikan rangkaian perkataan

Halaman 30 dari 48 Putusan Nomor 368/Pid.Sus/2021/PN.Smn

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

sebagaimana tersebut di atas, terdakwa memberikan tanggapan atas keterangan saksi R. Heri Ibnu Wibowo tersebut dengan menyatakan bahwa saat acara launching dan presentasi Apartemen Malioboro Park View di Hotel Ambarukmo Terdakwa tidak melakukan presentasi namun Terdakwa hadir dalam acara tersebut atas undangan PT Binare.

- Bahwa mengenai kehadiran Terdakwa saat acara launching dan presentasi apartemen Malioboro Park View di Hotel Ambarukmo juga disampaikan oleh saksi Ronny Hertantyo Raharjo, Direktur PT Binare, namun tidak ingat apakah terdakwa saat itu melakukan presentasi atau tidak. Yang saksi ingat saat itu yang melakukan presentasi selain saksi ada juga dari pihak developer yang saat presentasi disamping menyampaikan keunggulan apartemen Malioboro Park View juga menyampaikan masalah perijinan, namun saksi Ronny Hertantyo Raharjo tidak ingat apakah yang menyampaikan terdakwa ataukah bukan.
- Bahwa hal-hal tersebut menjadi petunjuk bahwa benar pada saat acara launching dan presentasi apartemen Malioboro Park View di Pendopo Joglo Hotel Ambarukmo, Sleman pada sekitar awal tahun 2016 Terdakwa melakukan presentasi mengenai apartemen Malioboro Park View dan mengatakan bahwa *"ini adalah investasi yang sangat menguntungkan dan nanti kalau tidak ditempati maka Apartemen itu akan dikelola oleh pihak PT dan hasilnya akan diberikan kepada konsumen setelah dikurangi biaya operasional dan setelah membayar lunas bulan April 2018, selanjutnya bangunan ini akan diserahkan pada tanggal 10 juni 2018.*
- Bahwa terdakwa menjabat sebagai Direktur Utama PT. Malioboro Ensui Sejahtera sejak tanggal 30 Juni 2016 sebagaimana salinan Akta Pernyataan Keputusan RUPSLB PT MES tanggal 30 Juni 2016 yang terlampir dalam berkas perkara, yang selanjutnya menurut keterangan Terdakwa yang dilakukannya setelah menjadi Direktur PT. Malioboro Ensui Sejahtera adalah mengurus perijinan Apartemen Malioboro Park View terkait dengan Izin Pemanfaatan Tanah (yang telah diajukan permohonannya oleh Direktur yang menjabat sebelum terdakwa), pensertifikatan SHGB dan pengurusan IMB atas apartemen tersebut karena banyaknya konsumen yang telah membeli apartemen tersebut namun perizinan dan pensertifikatan SHGB belum ada.
- Bahwa walaupun dalam ketentuan Izin Pemanfaatan Tanah disebutkan bahwa Penerima izin (PT Malioboro Ensui Sejahtera) wajib memenuhi ketentuan pada huruf k. *memiliki izin mendirikan Bangunan sebelum melaksanakan kegiatan pembangunan*, namun terdakwa selaku

Halaman 31 dari 48 Putusan Nomor 368/Pid.Sus/2021/PN.Smn

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

Direktur PT Malioboro Ensu Sejahtera telah membangun apartemen tersebut walaupun IMB belum ada.

- Bahwa sebagaimana keterangan Terdakwa bahwa saat Terdakwa mulai menjadi Dirut PT Malioboro Ensu Park, telah banyak konsumen yang membeli apartemen Malioboro Park View, jika dikaitkan dengan keterangan saksi Elvina Digna Putri Dewi, saksi R. Heri Ibnu Wibowo, dan saksi Dedih Wijaya dan didukung barang bukti berupa *1 Lembar Formulir Pemesanan Sementara/Bukti Pembayaran DP senilai Rp. 5.000.000,00; 1 Lembar Surat Pesanan Unit No.1603024053 Jenis: Tower Borobudur, lantai: 7, Studio: B, Type: Centre Wing, Zoning: E, No Unit: 0715, dan Bukti Transfer Angsuran senilai Rp.1.850.000,00 bulan April 2016, Mei 2016 dan Juni 2016* maka pada tanggal 30 Juni 2016 saat Terdakwa mulai menjadi Dirut PT Malioboro Ensu Sejahtera, pembayaran apartemen yang ditransfer oleh saksi R. Heri Ibnu Wibowo / saksi Elvina Digna Putri barulah sekitar Rp 10.550.000,00 (sepuluh juta lima ratus lima puluh ribu rupiah) ((Rp 5.000.000,00 + (3 x Rp 1.850.000,00) = Rp 10.550.000,00))
- Bahwa Terdakwa sebagai Dirut PT Malioboro Ensu Sejahtera yang mengetahui bahwa saat itu apartemen Malioboro Park View belum ada IMB nya dan status kepemilikan tanahnya belum jelas karena belum bersertifikat SHGB atas nama PT Malioboro Ensu Sejahtera dan masih atas nama pemilik lama maka sebagai Direktur Utama Terdakwa seharusnya dengan itikad baik memberitahukan kepada saksi R. Heri Ibnu Wibowo / saksi Elvina Digna Putri bahwa apartemen Malioboro Park View tersebut belum ada IMB nya dan status kepemilikan tanahnya belum jelas sehingga saksi R. Heri Ibnu Wibowo / saksi Elvina Digna Putri tidak melanjutkan pembayaran angsuran dan pelunasan apartemen tersebut, namun hal tersebut tidak dilakukan Terdakwa hingga pengangsuran pembelian apartemen atas nama Elvina Digna Putri berlangsung hingga selesai yaitu 24 bulan dari bulan April 2016 sampai dengan Maret 2018, yaitu :Rp. 1.850.000,00 x 24 bulan = Rp. 44.400.000,00 ditambah pada bulan April 2018 pelunasan Rp. 197.600.000,00 sehingga jika dijumlah seluruhnya termasuk booking fee sebesar Rp 5.000.000,00 total pembayarannya adalah sebesar Rp.247.000.000,00. (dua ratus empat puluh tujuh juta rupiah).
- Bahwa walaupun pembayaran apartemen atas nama Elvina Digna Putri lancar dan telah lunas pada bulan April 2018, namun ternyata IMB dan status kepemilikan tanah atas apartemen tersebut tidak pernah selesai selama Terdakwa sebagai Dirut PT Malioboro Ensu Sejahtera, bahkan untuk IMB hingga saat ini belum terbit.

Halaman 32 dari 48 Putusan Nomor 368/Pid.Sus/2021/PN.Smn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Keterangan saksi Azis Setyawan A.PTNH, PNS pada Badan Pertanahan Kab. Sleman yang menerangkan bahwa : SHGB No.02116/Caturtunggal, A.n. PT. Malioboro Ensus SEJAHTERA diajukan Permohonan Hak oleh Direktur PT. Malioboro Ensus SEJAHTERA pada tanggal **05 September 2018**, pada awalnya terdiri dari 2 SHM, yaitu : SHM No.9595, luas 6.611 m², a.n. Pemegang Hak: Ny. Hj. RUSMI JUHANTI dkk dan SHM No.14980, . luas 3.137 m² a.n. Pemegang Hak : DJASWADI WARNO UTOMO dkk., Bahwa SHGB No.02116/Caturtunggal, A.n. PT. Malioboro Ensus SEJAHTERA tersebut diterbitkan pada *18 Desember 2018*, oleh Kantor Pertanahan Kab, Sleman.
- Bahwa pada hari Kamis, 03 Mei 2018, status kepemilikan tanah atas obyek yang berlokasi Jl. Laksa Adisucipto, KM.08, Janti, Caturtunggal, Depok, Sleman, tersebut adalah belum SHGB dan masih terdiri dari 2 SHM, atas nama masing-masing Pemegang Hak: Ny. Hj. RUSMI JUHANTI dkk dan DJASWADI WARNO UTOMO dkk, dikarenakan terbit Akta Pelepasan Hak tersebut pada tanggal 2 Agustus 2018 di Hadapan Notaris Sugiharto.
- Bahwa walaupun telah ada Perikatan Jual Beli antara Pemilik tanah (Penjual) dengan Terdakwa selaku DIRUT PT Malioboro Ensus Sejahtera (Pembeli) dan telah ada Kuasa Menjual masing-masing pada tahun 2016 atas sebidang tanah : SHM No.9595, luas 6.611 m², a.n. Pemegang Hak: Ny. Hj. RUSMI JUHANTI dkk dan SHM No.14980, . luas 3.137 m² a.n. Pemegang Hak : DJASWADI WARNO UTOMO dkk namun yang tercatat di BPN Kab Sleman alas hak atas tanah-tanah tersebut adalah tetap masih SHM atas nama Pemegang Hak: Ny. Hj. RUSMI JUHANTI dkk dan atas nama DJASWADI WARNO UTOMO dkk
 - Bahwa PT. Malioboro Ensus Sejahtera belum memiliki IMB dalam membangun Apartemen Malioboro Park View tersebut dan seharusnya Apartemen tersebut dibangun setelah ada IMB/setelah IMB diterbitkan, persyaratan sebuah perusahaan yang akan mengajukan perijinan/IMB yaitu pertama kali membuat Site Plan dan diajukan ke kantor DPM PPT untuk mendapatkan pengesahan Site Plan tersebut. Dalam hal ini Pengajuan Site Plan oleh PT Malioboro Ensus Sejahtera di kantor Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Perijinan Terpadu (DPM PPT) Kab Sleman tertanggal **23 September 2019**, selanjutnya DPM PPT DPM PPT Kab. Sleman survey lokasi pada tanggal **16 Oktober 2019** akan tetapi masih ditemukan kekurangan persyaratannya, diantaranya :1. Surat Rekomendasi sempadan sungai dari Balai Besar Wilayah Sungai

Halaman 33 dari 48 Putusan Nomor 368/Pid.Sus/2021/PN.Smn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Serayu Opak., 2. Surat Rekomendasi ketinggian dari Danlanud Adi Sucipto Yka. 3. Dokumen Lingkungan dan Analisis Dampak Lalulintas dari pejabat berwenang, 4. Gambar Site Plan dan Gambar Tata Ruang Dalam yang disetujui oleh Tenaga Ahli dari UGM

- Bahwa Pihak DPM PPT Kab Sleman mengirimkan surat tertanggal 04 November 2019, untuk melengkapi persyaratan tersebut dan memberikan waktu selama 3 bulan, apabila tidak dipenuhi maka akan menutup berkas Permohonan Pengajuan dan Pengesahan Site Plan selanjutnya dari perusahaan harus mengajukan kembali dari awal. Dan sampai saat ini PT Malioboro Ensu Sejahtera belum mengajukan kembali.
- Bahwa walaupun IMB belum ada dan status kepemilikan tanah untuk pembangunan Apartemen Malioboro Park View belum jelas, Terdakwa selaku Direktur PT MES tetap memproses jual beli apartemen tersebut yaitu pada hari Kamis, tanggal 3 Mei 2018 bertempat di Kantor PT Malioboro Ensu Sejahtera Jalan Laksda Adi Sucipto KM 8 Desa Caturtunggal, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Terdakwa dengan melawan hukum menyatakan bahwa *"apartemen tersebut akan dibangun menurut gambar denah dan spesifikasi yang telah ditetapkan serta sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan akan menyerahkan apartemen tersebut pada tanggal 10 Juni 2018 atau toleransi 180 hari kerja"*, sehingga saksi Elvina Digna Putri Dewi menandatangani PPJB yang dibuat Terdakwa tersebut. Padahal pada saat Terdakwa membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut belum memenuhi persyaratan kepastian atas *status kepemilikan tanah dan kepemilikan IMB* (Izin Mendirikan Bangunan) sebagaimana dipersyaratkan dalam Pasal 43 ayat (2) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.
- Bahwa akibat perbuatan Terdakwa tersebut, saksi Elvina Digna Putri Dewi dan saksi R. Heri Ibnu Wibowo tidak dapat memiliki Apartemen Malioboro Park View Tower Borobudur, Lantai 7, Studio B, type Centre Wing, nomor unit 0715 yang telah dibayar lunas dengan harga Rp 247.000.000,00 (dua ratus empat puluh tujuh juta rupiah) dan mengalami kerugian materiil :
 - Rp. 247.000.000,00 untuk pembayaran Unit Apartemen
 - Rp. 500.000,00 untuk pembayaran Notaris
 - Untuk operasional perjalanan mengurus administrasi dan menanyakan progres bangunan Apartemen belum bisa dihitung.

Halaman 34 dari 48 Putusan Nomor 368/Pid.Sus/2021/PN.Smn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Nilai kurs uang yg digunakan untuk pembayaran Apartemen lebih dari 4 tahun yang lalu belum dihitung

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 yaitu kesatu Pasal 378 KUHP atau kedua Pasal 62 ayat (1) Jo Pasal 8 ayat (1) huruf f Undang-undang No 8 Tahun 1999 tentang perlindungan konsumen atau ketiga Pasal 110 huruf b Undang-undang No 20 Tahun 2011 Tentang rumah susun, sehingga Majelis Hakim dengan memperhatikan fakta-fakta hukum tersebut diatas memilih langsung dakwaan alternatif kedua sebagaimana diatur dalam Pasal 378 KUHP, yang unsur-unsurnya adalah sebagai berikut:

- 1 Barang Siapa
- 2 Dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum,
- 3 Dengan memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu muslihat, ataupun rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya, atau supaya memberi hutang, maupun menghapuskan piutang

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

Ad.1. Barang siapa

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan barangsiapa adalah siapa saja subjek hukum penyanggah hak dan kewajiban. Subjek hukum ini dapat berupa "individu" (*naturelijk persoon*) atau badan hukum (*Rechtspersoon*);

Menimbang, bahwa Terdakwa Ir Hidayat Bin Mat Anwar adalah subjek hukum berupa individu sebagai penyanggah hak dan kewajiban. Terdakwa dalam pemeriksaan di persidangan telah membenarkan identitas Terdakwa tersebut termaktub dalam Surat Dakwaan Penuntut Umum, adalah benar dan tidak terdapat kekeliruan mengenai orangnya,

Dengan demikian unsur ke-1 (kesatu) "barangsiapa" telah terpenuhi dan terbukti.

A.d.2. Dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum,

Menimbang, bahwa yang dimaksud unsur "dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum" adalah suatu perbuatan yang dimaksudkan untuk memberikan keuntungan baik materiil maupun

Halaman 35 dari 48 Putusan Nomor 368/Pid.Sus/2021/PN.Smn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

immateral kepada diri sendiri atau orang lain yang dilakukan dengan cara yang melanggar hak orang lain dan karenanya perbuatan yang dilakukan merupakan perbuatan melawan hukum atau perbuatan yang dapat dihukum atau diancam dengan pidana

Bahwa berdasarkan fakta-fakta yang terungkap dipersidangan dari keterangan saksi-saksi, petunjuk serta dari keterangan terdakwa, dihubungkan dengan barang bukti diperoleh fakta :

- Bahwa awalnya sekitar awal tahun 2016 di Mall Ambarukmo Plaza, saksi R.Heri Ibnu Wibowo ditawari sales agen berupa unit Apartemen Malioboro Park View yang akan dibangun di Jalan Laksda Adisucipto KM 8 Dukuh Tambakbayan, Desa Caturtunggal Kecamatan Depok Kabupaten Sleman.
- Bahwa selanjutnya saksi R.Heri Ibnu Wibowo diundang oleh PT Malioboro Ensui Sejahtera yang membangun apartemen tersebut dalam acara launching dan presentasi di Pendopo Joglo antara Hotel Ambarukmo dan Ambarukmo Plaza di Jalan Laksda Adisucipto Desa Caturtunggal, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman.
- Pada acara launching dan presentasi tersebut ada beberapa orang yang melakukan presentasi.
- Bahwa pada saat launching dan presentasi tersebut saksi R. Heri Ibnu Wibowo dan saksi Denty Eka Widi Pratiwi yang menghadiri acara tersebut, melihat dan mendengar Terdakwa melakukan presentasi mengenai apartemen Malioboro Park View dan mengatakan bahwa *"ini adalah investasi yang sangat menguntungkan dan nanti kalau tidak ditempati maka Apartemen itu akan dikelola oleh pihak PT dan hasilnya akan diberikan kepada konsumen setelah dikurangi biaya operasional dan setelah membayar lunas bulan April 2018, selanjutnya bangunan ini akan diserahkan pada tanggal 10 juni 2018.*
- Bahwa pada saat itu saksi R. Heri Ibnu Wibowo juga melihat dan mendengar bahwa Terdakwa menyampaikan bahwa Apartemen tersebut sudah memiliki Ijin Mendirikan Bangunan (IMB)".
- Bahwa rangkaian perkataan yang disampaikan oleh Terdakwa dilakukan dengan maksud supaya tertarik untuk membeli apartemen tersebut.
- Bahwa atas rangkaian perkataan Terdakwa tersebut, saksi R. Heri Ibnu Wibowo tertarik untuk membeli 1 unit apartemen Malioboro Park View Tower Borobudur, Lantai 7, Studio B, type Centre Wing, nomor unit 0715 dengan harga Rp 247.000.000,00 (dua ratus empat puluh tujuh juta rupiah) untuk dan atas nama anak saksi R. Heri Ibnu Wibowo yang bernama saksi Elvina Digna Putri Dewi dimana maksud saksi R. Heri Ibnu Wibowo membeli

Halaman 36 dari 48 Putusan Nomor 368/Pid.Sus/2021/PN.Smn

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

apartemen tersebut adalah dengan tujuan ditempati anak-anak saksi yang berkuliah di Yogyakarta (tempat tinggal saksi korban dan keluarga di Kab. Temanggung) dan setelah anak saksi selesai kuliahnya apartemen tersebut akan dijual kembali karena harga jual kembali apartemen sangat tinggi, jadi maksud saksi R. Heri Ibnu Wibowo membeli apartemen tersebut juga sebagai investasi yang sangat menguntungkan.

- Bahwa pada hari yang sama setelah menghadiri presentasi tersebut, saksi R. Heri Ibnu Wibowo mengisi Formulir Pemesanan Sementara dan membayar booking fee Rp.5.000.000,00 (lima juta rupiah) dengan cara transfer. Bahwa dalam persidangan telah ditunjukkan barang bukti berupa 1 Lembar Formulir Pemesanan Sementara/Bukti Pembayaran DP senilai Rp. 5.000.000,00 dan 1 Lembar Surat Pesanan Unit No.1603024053 Jenis: Tower Borobudur, lantai: 7, Studio: B, Type: Centre Wing, Zoning: E, No Unit: 0715 yang dibenarkan oleh saksi R. Heri Ibnu Wibowo dan saksi Dedih Wijaya bahwa barang bukti tersebut adalah bukti bahwa saksi R. Heri Ibnu Wibowo melakukan pemesanan apartemen tersebut dan membayar booking fee Rp.5.000.000,00 (lima juta rupiah). Bahwa dalam barang bukti Formulir Pemesanan Sementara tersebut tercantum tanda tangan saksi R. Heri Ibnu Wibowo selaku pemesan dan tanggal 17 Februari 2016 adalah benar waktu pelaksanaannya.
- Bahwa saat Terdakwa menyampaikan presentasi tersebut, terdakwa belum menjadi Direktur Utama PT MES, saat itu Terdakwa menjadi Direktur PT Inti Hosmet dimana kedua PT tersebut sama ownernya (pemiliknya). Bahwa menurut saksi Drs. Aulia Reza Bastian, M.Hum (saksi yang meringankan) saat Terdakwa menjadi Direktur PT Inti Hosmet juga menjalankan tugas sebagai Direktur PT MES, Bahwa menurut saksi Bambang Sumantri Terdakwa saat menjadi Direktur PT Inti Hosmet juga membantu-bantu pekerjaan di PT Malioboro Ensu Sejahtera.
Bahwa menurut keterangan saksi Bambang Sumantri dan saksi Drs. Aulia Reza Bastian, M.Hum (saksi yang meringankan) bahwa pegawai/karyawan PT Inti Hosmet pun juga menjalankan tugas sebagai karyawan PT MES demikian juga sebaliknya.
- Bahwa menurut saksi Drs. Aulia Reza Bastian, M.Hum (saksi yang meringankan) Terdakwa juga mempunyai tugas untuk melakukan pemasaran apartemen secara tidak langsung.
- Bahwa fakta Terdakwa melakukan presentasi didukung dengan adanya fakta saat Terdakwa menjadi Direktur PT Inti Hosmet juga menjalankan tugas sebagai Direktur PT MES dan saat Terdakwa yang belum menjadi

Halaman 37 dari 48 Putusan Nomor 368/Pid.Sus/2021/PN.Smn

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

Dirut PT Malioboro Ensu Sejahtera dan masih menjadi Direktur PT Inti Hosmet, pada sekitar tahun 2015 saat ada pertemuan dengan PT Binare untuk membahas persiapan kerjasama dengan PT. Malioboro Ensu Sejahtera, terdakwa juga hadir dalam pertemuan tersebut dimana kerja sama tersebut dalam hal PT Binare membantu Pemasaran dan Penjualan Proyek Property Apartemen Malioboro Park View. Saat pertemuan tersebut disampaikan bahwa perijinan dan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Apartemen Malioboro View Park masih dalam proses, sehingga Terdakwa saat itu mengetahui masalah perijinan/IMB apartemen Malioboro Park View yang belum selesai tersebut.

- Bahwa terdakwa yang sudah mengetahui bahwa IMB atas apartemen Malioboro Park View tersebut belum ada, malah melakukan presentasi dengan menyampaikan hal-hal sebagaimana tersebut di atas sehingga saksi R. Heri Ibnu Wibowo tertarik untuk membeli apartemen tersebut.
- Bahwa setelah saksi R. Heri Ibnu Wibowo membayar booking fee atas apartemen tersebut sebesar Rp 5.000.000,00 kemudian untuk bulan April 2016, Mei 2016 dan Juni 2016 membayar Angsuran masing-masing senilai Rp.1.850.000,00 sehingga sampai bulan Juni 2016 uang yang telah ditransfer saksi R. Heri Ibnu Wibowo adalah Rp 10.550.000,00 ke rekening PT Malioboro Ensu Sejahtera.
- Bahwa Terdakwa menjadi Dirut PT Malioboro Ensu Sejahtera sejak tanggal 30 Juni 2016.
- Bahwa Terdakwa sebagai Dirut PT Malioboro Ensu Sejahtera yang mengetahui bahwa saat itu apartemen Malioboro Park View belum ada IMB nya dan status kepemilikan tanahnya belum jelas karena belum bersertifikat SHGB atas nama PT Malioboro Ensu Sejahtera dan masih bersertifikat Hak milik atas nama pemilik lama maka sebagai Direktur Utama Terdakwa seharusnya dengan itikad baik memberitahukan kepada saksi R. Heri Ibnu Wibowo / saksi Elvina Digna Putri bahwa apartemen Malioboro Park View tersebut belum ada IMB nya dan status kepemilikan tanahnya belum jelas sehingga saksi R. Heri Ibnu Wibowo / saksi Elvina Digna Putri tidak melanjutkan pembayaran angsuran dan pelunasan apartemen tersebut, namun hal tersebut tidak dilakukan Terdakwa sehingga saksi R. Heri Ibnu Wibowo / saksi Elvina Digna Putri tidak mengetahui mengenai keadaan sebenarnya dari apartemen Malioboro Park View sehingga membayar hingga lunas apartemen tersebut dengan angsuran setiap bulannya sebesar Rp. 1.850.000,00 (satu juta delapan ratus lima puluh ribu rupiah) selama 24 bulan dari bulan April 2016 sampai dengan Maret 2018, yaitu : Rp.

Halaman 38 dari 48 Putusan Nomor 368/Pid.Sus/2021/PN.Smn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1.850.000,00 x 24 bulan = Rp. 44.400.000,00. Dan selanjutnya untuk pelunasan Rp. 197.600.000,00 pada bulan April 2018 sehingga total uang yang sudah Saksi R. Heri Ibnu Wibowo bayarkan sebesar Rp.247.000.000,00. (dua ratus empat puluh tujuh juta rupiah). Kesemua pembayaran tersebut ditransfer ke rekening Perusahaan No. Rek. BCA : 456.513.7272 atas nama PT Malioboro Ensui Sejahtera (PT MES) selaku perusahaan pengembang apartemen tersebut sehingga telah menguntungkan PT Malioboro Ensui Sejahtera (PT MES) sebesar Rp.247.000.000,00. (dua ratus empat puluh tujuh juta rupiah).

- Bahwa walaupun IMB belum ada dan status kepemilikan tanah untuk pembangunan Apartemen Malioboro Park View belum jelas, Terdakwa selaku Direktur PT MES dengan secara melawan hukum tetap memproses jual beli apartemen tersebut yaitu pada hari Kamis, tanggal 3 Mei 2018 bertempat di Kantor PT Malioboro Ensui Sejahtera Jalan Laksda Adi Sucipto KM 8 Desa Caturtunggal, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Terdakwa dengan melawan hukum menyatakan bahwa "*apartemen tersebut akan dibangun menurut gambar denah dan spesifikasi yang telah ditetapkan serta sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan akan menyerahkan apartemen tersebut pada tanggal 10 Juni 2018 atau toleransi 180 hari kerja*", sehingga saksi Elvina Digna Putri Dewi menandatangani PPJB yang dibuat Terdakwa tersebut. Padahal pada saat Terdakwa membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut belum memenuhi persyaratan kepastian atas *status kepemilikan tanah dan kepemilikan IMB* (Izin Mendirikan Bangunan) sebagaimana dipersyaratkan dalam Pasal 43 ayat (2) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

Dengan demikian unsur Dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum telah terpenuhi dan terbukti.

Ad.3. Unsur Dengan memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu muslihat, ataupun rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya, atau supaya memberi hutang, maupun menghapuskan piutang.

Menimbang, bahwa unsur ke-3 bersifat alternatif, apabila salah satu elemen dalam unsur ini yakni Dengan memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu muslihat, ataupun rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya, atau supaya memberi hutang, maupun menghapuskan piutang terbukti maka unsur ke-2 telah terpenuhi;

Halaman 39 dari 48 Putusan Nomor 368/Pid.Sus/2021/PN.Smn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa yang dimaksud dengan 'nama palsu' yaitu penggunaan nama yang bukan nama sendiri, tetapi nama orang lain bahkan penggunaan nama yang tidak dimiliki siapapun.

Menurut SATAUCHID KARTANEGARA, suatu nama palsu itu harus merupakan nama seseorang. Nama tersebut dapat merupakan nama yang sebenarnya bukan nama dari pelaku sendiri, atau memang merupakan nama dari pelaku sendiri akan tetapi yang tidak diketahui oleh umum.

Bahwa pengertian 'martabat palsu' yaitu pemakaian keadaan atau sifat palsu berupa pernyataan dari seseorang bahwa ia ada dalam keadaan tertentu, keadaan mana memberikan hak kepada orang yang ada dalam keadaan itu, misalnya seorang swasta mengaku polisi.

Selanjutnya yang dimaksud dengan 'tipu muslihat' yaitu perbuatan yang dilakukan sedemikian rupa sehingga perbuatan-perbuatan itu menimbulkan kepercayaan atau keyakinan atas kebenaran dari sesuatu kepada orang lain.

Sedangkan yang dimaksudkan dengan 'rangkaian kata bohong' berarti terdapat beberapa kata bohong yang diucapkan.

Bahwa berdasarkan fakta-fakta yang terungkap dipersidangan dari keterangan saksi-saksi, petunjuk serta dari keterangan terdakwa, dihubungkan dengan barang bukti diperoleh fakta :

- Bahwa sekitar awal tahun 2016 saksi R. Heri Ibnu Wibowo dan saksi Denty Eka Widi Pratiwi diundang dalam acara launching dan presentasi Apartemen Malioboro Park View yang diselenggarakan di Pendopo Joglo antara Hotel Ambarukmo dan Ambarukmo Plaza di Jalan Laksda Adisucipto Desa Caturtunggal, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman.
- Bahwa pada saat launching dan presentasi tersebut saksi R. Heri Ibnu Wibowo dan saksi Denty Eka Widi Pratiwi yang menghadiri acara tersebut, melihat dan mendengar Terdakwa melakukan presentasi mengenai apartemen Malioboro Park View dan mengatakan bahwa *"ini adalah investasi yang sangat menguntungkan dan nanti kalau tidak ditempati maka Apartemen itu akan dikelola oleh pihak PT dan hasilnya akan diberikan kepada konsumen setelah dikurangi biaya operasional dan setelah membayar lunas bulan April 2018, selanjutnya bangunan ini akan diserahkan pada tanggal 10 juni 2018.*
- Bahwa pada saat itu saksi R. Heri Ibnu Wibowo juga melihat dan mendengar bahwa Terdakwa menyampaikan bahwa Apartemen tersebut sudah memiliki Ijin Mendirikan Bangunan (IMB)".
- Bahwa atas rangkaian perkataan Terdakwa tersebut, saksi R. Heri Ibnu Wibowo tertarik untuk membeli 1 unit apartemen Malioboro Park View

Halaman 40 dari 48 Putusan Nomor 368/Pid.Sus/2021/PN.Smn

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

Tower Borobudur, Lantai 7, Studio B, type Centre Wing, nomor unit 0715 dengan harga Rp 247.000.000,00 (dua ratus empat puluh tujuh juta rupiah) untuk dan atas nama anak saksi R. Heri Ibnu Wibowo yang bernama saksi Elvina Digna Putri Dewi dimana maksud saksi R. Heri Ibnu Wibowo membeli apartemen tersebut adalah dengan tujuan ditempati anak-anak saksi yang berkuliah di Yogyakarta (tempat tinggal saksi korban dan keluarga di Kab. Temanggung) dan setelah anak saksi selesai kuliahnya apartemen tersebut akan dijual kembali karena harga jual kembali apartemen sangat tinggi, jadi maksud saksi R. Heri Ibnu Wibowo membeli apartemen tersebut juga sebagai investasi yang sangat menguntungkan.

- Bahwa padahal rangkaian perkataan yang disampaikan oleh Terdakwa tersebut adalah kebohongan belaka karena IMB apartemen Malioboro Park View belum ada dan belum ada kejelasan status kepemilikan tanah tempat dibangunnya Apartemen Malioboro Park View tersebut.
- Bahwa atas rangkaian perkataan bohong terdakwa tersebut telah menggerakkan saksi untuk membeli apartemen tersebut yaitu pada hari yang sama setelah menghadiri presentasi tersebut, saksi R. Heri Ibnu Wibowo mengisi Formulir Pemesanan Sementara dan membayar booking fee Rp.5.000.000,00 (lima juta rupiah) dengan cara transfer. Bahwa dalam persidangan telah ditunjukkan barang bukti berupa 1 Lembar Formulir Pemesanan Sementara/Bukti Pembayaran DP senilai Rp. 5.000.000,00 dan 1 Lembar Surat Pesanan Unit No.1603024053 Jenis: Tower Borobudur, lantai: 7, Studio: B, Type: Centre Wing, Zoning: E, No Unit: 0715 yang dibenarkan oleh saksi R. Heri Ibnu Wibowo dan saksi Dedih Wijaya bahwa barang bukti tersebut adalah bukti bahwa saksi R. Heri Ibnu Wibowo melakukan pemesanan apartemen tersebut dan membayar booking fee Rp.5.000.000,00 (lima juta rupiah). Bahwa dalam barang bukti Formulir Pemesanan Sementara tersebut tercantum tanda tangan saksi R. Heri Ibnu Wibowo selaku pemesan dan tanggal 17 Februari 2016 adalah benar waktu pelaksanaannya.
- Bahwa terdakwa sebagai Direktur Utama PT. Malioboro Ensui Sejahtera sejak tanggal 30 Juni 2016 sebagaimana salinan Akta Pernyataan Keputusan RUPSLB PT MES tanggal 30 Juni 2016 yang terlampir dalam berkas perkara.
- Bahwa Terdakwa sebagai Dirut PT Malioboro Ensui Sejahtera yang mengetahui bahwa saat itu apartemen Malioboro Park View belum ada IMB nya dan status kepemilikan tanahnya belum jelas karena belum bersertifikat SHGB atas nama PT Malioboro Ensui Sejahtera dan masih atas nama

Halaman 41 dari 48 Putusan Nomor 368/Pid.Sus/2021/PN.Smn

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

pemilik lama maka sebagai Direktur Utama Terdakwa seharusnya dengan itikad baik memberitahukan kepada saksi R. Heri Ibnu Wibowo / saksi Elvina Digna Putri bahwa apartemen Malioboro Park View tersebut belum ada IMB nya dan status kepemilikan tanahnya belum jelas sehingga saksi R. Heri Ibnu Wibowo / saksi Elvina Digna Putri tidak melanjutkan pembayaran angsuran dan pelunasan apartemen tersebut, namun hal tersebut tidak dilakukan Terdakwa sehingga saksi R. Heri Ibnu Wibowo / saksi Elvina Digna Putri tidak mengetahui mengenai keadaan sebenarnya dari apartemen Malioboro Park View sehingga membayar hingga lunas apartemen tersebut dengan angsuran setiap bulannya sebesar Rp. 1.850.000,00 (satu juta delapan ratus lima puluh ribu rupiah) selama 24 bulan dari bulan April 2016 sampai dengan Maret 2018, yaitu : Rp. 1.850.000,00 x 24 bulan = Rp. 44.400.000,00. Dan selanjutnya untuk pelunasan Rp. 197.600.000,00 pada bulan April 2018 sehingga total uang yang sudah Saksi R. Heri Ibnu Wibowo bayarkan sebesar Rp.247.000.000,00. (dua ratus empat puluh tujuh juta rupiah). Kesemua pembayaran tersebut ditransfer ke rekening Perusahaan No. Rek. BCA : 456.513.7272 atas nama PT Malioboro Ensui Sejahtera (PT MES)

- Bahwa walaupun IMB belum ada dan status kepemilikan tanah untuk pembangunan Apartemen Malioboro Park View belum jelas, Terdakwa Ir. selaku Direktur PT MES dengan secara melawan hukum tetap memproses jual beli apartemen tersebut yaitu pada hari Kamis, tanggal 3 Mei 2018 bertempat di Kantor PT Malioboro Ensui Sejahtera Jalan Laksda Adi Sucipto KM 8 Desa Caturtunggal, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Terdakwa dengan melawan hukum menyatakan bahwa *"apartemen tersebut akan dibangun menurut gambar denah dan spesifikasi yang telah ditetapkan serta sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan akan menyerahkan apartemen tersebut pada tanggal 10 Juni 2018 atau toleransi 180 hari kerja"*, sehingga saksi Elvina Digna Putri Dewi menandatangani PPJB yang dibuat Terdakwa tersebut. Padahal pada saat Terdakwa membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut belum memenuhi persyaratan kepastian atas *status kepemilikan tanah dan kepemilikan IMB* (Izin Mendirikan Bangunan) sebagaimana dipersyaratkan dalam Pasal 43 ayat (2) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.
- Bahwa akibat rangkaian kebohongan Terdakwa tersebut diatas telah menggerakkan saksi R. Heri Ibnu Wibowo menyerahkan uang pembayaran melalui transfer e rekening PT Malioboro Ensui Sejahtera seluruhnya

Halaman 42 dari 48 Putusan Nomor 368/Pid.Sus/2021/PN.Smn

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

sebesar Rp 247.000.000,00 (dua ratus empat puluh tujuh juta rupiah) untuk pembelian apartemen yang belum ada IMB dan dan status kepemilikan tanahnya belum bersertifikat SHGB atas nama PT Malioboro Ensu Sejahtera.

- Bahwa rangkaian perkataan Terdakwa *ini adalah investasi yang sangat menguntungkan dan nanti kalau tidak ditempati maka Apartemen itu akan dikelola oleh pihak PT dan hasilnya akan diberikan kepada konsumen setelah dikurangi biaya operasional dan setelah membayar lunas bulan April 2018, selanjutnya bangunan ini akan diserahkan pada tanggal 10 juni 2018* adalah rangkaian kebohongan Terdakwa karena apartemen tersebut belum diserahkan kepada saksi Elvina Digna Putri Dewi, sehingga tujuan saksi R. Heri Ibnu Wibowo melakukan pembelian apartemen tersebut untuk digunakan sebagai tempat tinggal anaknya yang kuliah di Yogyakarta tidak terwujud dimana saat ini hampir selesai kuliahnya di Yogyakarta dan keinginan saksi untuk menjadikannya sebagai investasi tidak terwujud dan merugikan saksi Elvina Digna Putri Dewi dan saksi R. Heri Ibnu Wibowo tidak dapat memiliki Apartemen Malioboro Park View Tower Borobudur, Lantai 7, Studio B, type Centre Wing, nomor unit 0715 yang telah dibayar lunas dengan harga Rp 247.000.000,00 (dua ratus empat puluh tujuh juta rupiah) dan mengalami kerugian materiil :

- Rp. 247.000.000,00 untuk pembayaran Unit Apartemen
- Rp. 500.000,00 untuk pembayaran Notaris
- Untuk operasional perjalanan mengurus administrasi dan menanyakan progres bangunan Apartemen belum bisa dihitung.
- Nilai kurs uang yg digunakan untuk pembayaran Apartemen lebih dari 4 tahun yang lalu belum dihitung
- Bahwa walaupun pembayaran apartemen atas nama Elvina Digna Putri lancar dan telah lunas pada bulan April 2018, namun ternyata IMB dan status kepemilikan tanah atas apartemen tersebut tidak pernah selesai selama Terdakwa sebagai Dirut PT Malioboro Ensu Sejahtera, bahkan untuk IMB hingga saat ini belum terbit.

Bahwa hal tersebut sesuai dengan :

1. Keterangan saksi Azis Setyawan A.PTNH, PNS pada Badan Pertanahan Kab. Sleman yang menerangkan bahwa :
 - o SHGB No.02116/Caturtunggal, A.n. PT. Malioboro Ensu SEJAHTERA diajukan Permohonan Hak oleh Direktur PT. Malioboro Ensu SEJAHTERA pada tanggal **05 September 2018**, pada awalnya terdiri dari 2 SHM, yaitu :

Halaman 43 dari 48 Putusan Nomor 368/Pid.Sus/2021/PN.Smn

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

- SHM No.9595, luas 6.611 m2, a.n. Pemegang Hak: Ny. Hj. RUSMI JUHANTI dkk
- SHM No.14980, . luas 3.137 m2 a.n. Pemegang Hak : DJASWADI WARNO UTOMO dkk
- o Bahwa SHGB No.02116/Caturtunggal, A.n. PT. Malioboro Ensu SEJAHTERA tersebut diterbitkan pada *18 Desember 2018*, oleh Kantor Pertanahan Kab, Sleman.
- o Bahwa pada hari Kamis, 03 Mei 2018, status kepemilikan tanah atas obyek yang berlokasi Jl. Laksa Adisucipto, KM.08, Janti, Caturtunggal, Depok, Sleman, tersebut adalah belum SHGB dan masih terdiri dari 2 SHM, atas nama masing-masing Pemegang Hak: Ny. Hj. RUSMI JUHANTI dkk dan DJASWADI WARNO UTOMO dkk, dikarenakan terbit Akta Pelepasan Hak tersebut pada tanggal 2 Agustus 2018 di Hadapan Notaris Sugiharto.
- o Bahwa walaupun telah ada Perikatan Jual Beli antara Pemilik tanah (Penjual) dengan Terdakwa Ir. HIDAYAT BIN MAT ANWAR selaku DIRUT PT Malioboro Ensu Sejahtera (Pembeli) dan telah ada Kuasa Menjual masing-masing pada tahun 2016 atas sebidang tanah :
 - SHM No.9595, luas 6.611 m2, a.n. Pemegang Hak: Ny. Hj. RUSMI JUHANTI dkk
 - SHM No.14980, . luas 3.137 m2 a.n. Pemegang Hak : DJASWADI WARNO UTOMO dkk

namun yang tercatat di BPN Kab Sleman alas hak atas tanah-tanah tersebut adalah tetap masih SHM atas nama Pemegang Hak: Ny. Hj. RUSMI JUHANTI dkk dan atas nama DJASWADI WARNO UTOMO dkk

2. Keterangan saksi Aris Winarno, Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Perijinan Terpadu (DPM PPT) Kab Sleman yang menerangkan bahwa :
 - o Bahwa PT. Malioboro Ensu Sejahtera belum memiliki IMB dalam membangun Apartemen Malioboro Park View tersebut dan seharusnya Apartemen tersebut dibangun setelah ada IMB/setelah IMB diterbitkan
 - o Bahwa persyaratan sebuah perusahaan yang akan mengajukan perijinan/IMB yaitu pertama kali membuat Site Plan dan diajukan ke kantor DPM PPT untuk mendapatkan pengesahan Site Plan tersebut. Dalam hal ini Pengajuan Site Plan oleh PT Malioboro Ensu Sejahtera di kantor Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Perijinan Terpadu (DPM PPT) Kab Sleman tertanggal **23 September 2019**, selanjutnya

Halaman 44 dari 48 Putusan Nomor 368/Pid.Sus/2021/PN.Smn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DPM PPT DPM PPT Kab. Sleman survey lokasi pada tanggal **16 Oktober 2019** akan tetapi masih ditemukan kekurangan persyaratannya, di antaranya :

- Surat Rekomendasi sempadan sungai dari Balai Besar Wilayah Sungai Serayu Opak
 - Surat Rekomendasi ketinggian dari Danlanud Adi Sucipto Yka.
 - Dokumen Lingkungan dan Analis Dampak Lalulintas dari pejabat berwenang
 - Gambar Site Plan dan Gambar Tata Ruang Dalam yang disetujui oleh Tenaga Ahli dari UGM
- o Pihak DPM PPT Kab Sleman mengirimkan surat tertanggal 04 November 2019, untuk melengkapi persyaratan tersebut dan memberikan waktu selama 3 bulan, apabila tidak dipenuhi maka akan menutup berkas Permohonan Pengajuan dan Pengesahan Site Plan selanjutnya dari perusahaan harus mengajukan kembali dari awal. Dan sampai saat ini PT Malioboro Ensu Sejahtera belum mengajukan kembali.

Dengan demikian unsur Dengan memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu muslihat, ataupun rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya, atau supaya memberi hutang, maupun menghapuskan piutang telah terpenuhi dan terbukti.

Menimbang, bahwa oleh karena semua unsur dari Pasal 378 KUHP telah terbukti dan terpenuhi, maka Terdakwa haruslah dinyatakan telah terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan tindak pidana sebagaimana didakwakan dalam dakwaan pertama;

Menimbang, bahwa pertimbangan tersebut telah sekaligus sebagai jawaban atas pembelaan Penasehat hukum Terdakwa yang menyatakan terdakwa tidak terbukti sah dan meyakinkan melakukan tindak pidana;

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

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

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

Halaman 45 dari 48 Putusan Nomor 368/Pid.Sus/2021/PN.Smn

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

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:

Menimbang, bahwa barang bukti berupa:

- a. 1 Bendel Akte PPJB Satuan Rumah Susun/Apartemen MALIOBORO PARK VIEW, Jenis: Tower Borobudur, lantai: 7, No Unit: 0715, tanggal 25 Juni 2018 diterbitkan oleh Notaris SUGIHARTO, S.H.;
- b. 1 Lembar Kwitansi tanda terima biaya PPJB senilai Rp.500.000,00, tanggal 3 Mei 2018;
- c. 1 Lembar Formulir Pemesanan Sementara/Bukti Pembayaran DP senilai Rp. 5.000.000,00;
- d. 1 Lembar Surat Pesanan Unit No.1603024053 Jenis: Tower Borobudur, lantai: 7, Studio: B, Type: Centre Wing, Zoning: E, No Unit: 0715;
- e. 1 Lembar FC Gambar Denah Typical Tower Borobudur Apartemen Malioboro Park View;
- f. 22 Lembar Bukti Transfer Angsuran senilai Rp.1.850.000,00 Pembelian Apartemen MALIOBORO PARK VIEW;
- g. 1 Lembar Bukti Transfer Angsuran senilai Rp.3.700.000,00 Pembelian Apartemen MALIOBORO PARK VIEW;
- h. 1 Lembar Bukti Transfer Pelunasan dengan total senilai Rp.197.600.000,00, tanggal 16 Maret 2018

Dikembalikan kepada saksi R. HERI IBNU WIBOWO.

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

Keadaan yang memberatkan:

- Perbuatan terdakwa telah merugikan Korban.

Hal-hal yang meringankan :

- Terdakwa mengakui terus terang perbuatannya dan menyesali kesalahannya.
- Terdakwa belum pernah dihukum.

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

Memperhatikan, Pasal 378 KUHP dan Undang-undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

Halaman 46 dari 48 Putusan Nomor 368/Pid.Sus/2021/PN.Smn



MENGADILI:

1. Menyatakan Terdakwa **Ir Hidayat Bin Anwar**, tersebut diatas, terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana *"Penipuan"*;
2. Menjatuhkan pidana kepada Terdakwa oleh karena itu dengan pidana penjara selama 8 (delapan) 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:
 - a. 1 Bendel Akte PPJB Satuan Rumah Susun/Apartemen MALIOBORO PARK VIEW, Jenis: Tower Borobudur, lantai: 7, No Unit: 0715, tanggal 25 Juni 2018 diterbitkan oleh Notaris SUGIHARTO, S.H.;
 - b. 1 Lembar Kwitansi tanda terima biaya PPJB senilai Rp.500.000,00, tanggal 3 Mei 2018;
 - c. 1 Lembar Formulir Pemesanan Sementara/Bukti Pembayaran DP senilai Rp. 5.000.000,00;
 - d. 1 Lembar Surat Pesanan Unit No.1603024053 Jenis: Tower Borobudur, lantai: 7, Studio: B, Type: Centre Wing, Zoning: E, No Unit: 0715;
 - e. 1 Lembar FC Gambar Denah Typical Tower Borobudur Apartemen Malioboro Park View;
 - f. 22 Lembar Bukti Transfer Angsuran senilai Rp.1.850.000,00 Pembelian Apartemen MALIOBORO PARK VIEW;
 - g. 1 Lembar Bukti Transfer Angsuran senilai Rp.3.700.000,00 Pembelian Apartemen MALIOBORO PARK VIEW;
 - h. 1 Lembar Bukti Transfer Pelunasan dengan total senilai Rp.197.600.000,00, tanggal 16 Maret 2018

Dikembalikan kepada saksi R. HERI IBNU WIBOWO.

6. Membebaskan kepada Terdakwa membayar biaya perkara sejumlah Rp. 2.000,00 (dua ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sleman pada hari Rabu tanggal 24 November 2021 oleh kami Kun Triharyanto Wibowo, S.H., M.Hum., Sebagai Hakim Ketua, Aziz Muslim, S.H dan Mohamad Sholeh, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan pada hari Kamis Tanggal 25 November 2021 dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua tersebut, dengan didampingi oleh kedua Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh A Priyo Indarto, S.H., sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Sleman, dengan dihadiri oleh Ririn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dwi Listyorini, S.H., Penuntut Umum pada Kejaksaan Negeri Sleman, Penasehat
Hukum Terdakwa dan Terdakwa.

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Aziz Muslim, S.H.

Kun Triharyanto Wibowo, S.H., M.Hum.

Mohamad Sholeh, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

A Priyo Indarto, S.H.

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)