



PUTUSAN

Nomor 206/Pid.Sus/2023/PN.Btg.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. Nama lengkap : **IPUNG DASMUI ALIAS IPUNG Bin Alm. KASDAI.**
2. Tempat lahir : Batang.
3. Umur atau tanggal lahir : 49Tahun / 26 April 1974.
4. Jenis kelamin : Laki-laki.
5. Kebangsaan : Indonesia.
6. Tempat tinggal : Dk. Dunggringin Rt 8 Rw 3 Ds Cepoko Kuning
Kec/Kab Batang
7. Agama : Islam.
8. Pekerjaan : Wiraswasta.

Terdakwa ditahan dalam tahanan Rumah Tahanan Negara oleh;

1. Penyidik, tidak dilakukan penahanan;
2. Penuntut Umum, sejak tanggal 9 Oktober 2023 sampai dengan tanggal 28 Oktober 2023;
3. Majelis Hakim, sejak tanggal 12 Oktober 2023 sampai dengan tanggal 10 November 2023;
4. Perpanjangan Wakil Ketua Pengadilan Negeri Batang, sejak tanggal 11 November 2023 sampai dengan tanggal 9 Januari 2024;

Terdakwa tidak didampingi oleh Penasihat Hukum ;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca:

- Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Batang Nomor 206/Pid.Sus/2023/PN Btg tanggal 12 Oktober 2023 tentang penunjukan Majelis Hakim;
- Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batang Nomor 206/Pid.Sus/2023/PN Btg tanggal 12 Oktober 2023 tentang penetapan hari sidang;
- Berkas perkara dan surat-surat lain yang bersangkutan;

Hal 1 dari 62 halaman, Putusan Nomor 206/Pid.Sus/2023/PN.Btg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 IPUNG DASMUI Bin KASDAI (Alm) terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana “menjual satuan lingkungan perumahan atau lisiba yang belum menyelesaikan status hak atas tanahnya”, sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 154 Undang – Undang Republik Indonesia No.1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman sesuai dakwaan alternatif Pertama Penuntut Umum;
2. Menjatuhkan pidana terhadap terdakwa dengan pidana penjara selama 4 (empat) bulan potong tahanan
3. Menetapkan barang bukti berupa :
 1. 1 (satu) Lembar Surat Kuasa Tertanggal 05 Juni 2020 Dari Casini Kepada Rohaini Subekhi dikembalikan Rohaini
 2. 1 (satu) Bendel Akta Nomor: 12 Tentang Pengikatan Jual Beli Dan Penyerahan Hak Atas Tanah Antara Rohaini Subekhi Dengan Ipung Dasmui Tertanggal 25 Agustus 2020 Dari Notaris Activia Permata Megasari
 3. 1 (satu) Lembar Pricelist Cepoko Indah Garden Oleh Pt Property Fiber Glass;
 4. 1 (satu) Lembar Brosur Penawaran Pt Property Fiber Glass; **masing-masing dikembalikan Terdakwa**
 5. 1 (satu) Lembar Kwitansi Dari Pt Property Fiber Glass Sebesar Rp 200.000.000,- (dua Ratus Juta Rupiah) Tertanggal 25 Maret 2022;
 6. 1 (satu) Lembar Slip Aplikasi Pemindahbukuan Dari Bank Jateng, Dari Rekening 2032178556 Atas Nama Darmanto Nomor Rekening Bank Jateng: 2032228812 ke Atas Nama Ipung Dasmui Sebesar Rp 200.000.000,-(dua Ratus Juta Rupiah);masing-masing dikembalikan Damanto
 7. 1 (satu) Lembar Slip Aplikasi Transfer Kliring Dari Rekening Bayu Heru Di Nomor Rekening Bank Jateng: 3032038376 Atas Nama Bayu Heru Wicaksono Ke Rekening 2490421184 Atas Nama Ipung Dasmui;
 8. 1 (satu) Lembar Kwitansi Dari Pt Property Fiber Glass, Tertanggal 02 Juni 2022, Sebesar Rp 70.000.000,- (tujuh Puluh Juta Rupiah), Untuk

Hal 2 dari 62 halaman, Putusan Nomor 206/Pid.B/2023/PN.Btg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembayaran 25 % (serah Terima Kunci) Yang Ditanda Tangani Oleh Nenchi Lavina Dan Ipung Dasmui;

9. 1 (satu) Lembar Kwitansi Dari Pt Property Fiber Glass Tertanggal 28 Maret 2022, Sebesar Rp 141.500.000,- (seratus Empat Puluh Satu Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) Untuk Pembayaran Dp (cash Tempo) Type 36/ 72 Blok C-01, Dibayar Dengan Transfer Yang Ditanda Tangani Oleh Marketing Nenchi Lavina Dan Ipung Dasmui Selaku Pimpinan;
10. 1 (satu) Lembar Kwitansi Dari Pt Property Fiber Glass Tertanggal 28 Maret 2022, Sebesar Rp 5.000.000,- (lima Juta Rupiah) Untuk Pembayaran Booking Fee Type 36/ 72 Blok C-01 Dibayar Dengan Tunai Rp 5.000.000,- Yang Ditanda Tangani Oleh Marketing Nenchy Lavina Dan Ipung Dasmui Selaku Pimpinan;
11. 1 (satu) Lembar Kwitansi Dari Pt Property Fiber Glass Sebesar Rp 5.000.000,- (lima Juta Rupiah) Untuk Booking Fee Perum Cempoko Indah Garden Blok C 7-8 Tertanggal 16 September 2021; masing-masing dikembalikan Bayu
12. 1 (satu) Lembar Kwitansi Dari Pt Property Fiber Glass Sebesar Rp 40.000.000,- (empat Puluh Juta Rupiah) Untuk Dp (cash Tempo) Perum Cempoko Indah Garden Blok B 1-2, Tertanggal 16 November 2021;
13. 1 (satu) Lembar Kwitansi Dari Pt Property Fiber Glass Sebesar Rp 60.000.000,- (enam Puluh Juta Rupiah) Untuk Dp (cash Tempo) Perum Cepoko Indah Garden Blok B 1-2, Tertanggal 21 November 2021;
14. 1 (satu) Lembar Kwitansi Dari Pt Property Fiber Glass Sebesar Rp 75.000.000,- (tujuh Puluh Lima Juta Rupiah) Untuk Dp (cash Tempo) Blok B 1-2 Tertanggal 12 Desember 2021;
15. 1 (satu) Lembar Kwitansi Dari Pt Property Fiber Glass Sebesar Rp 30.000.000,- (tiga Puluh Juta Rupiah) Untuk Dp Kavling Blok B 2, Tertanggal 06 Januari 2022;
16. 1 (satu) Lembar Kwitansi Dari Pt Property Fiber Glass Sebesar Rp 10.000.000,- (sepuluh Juta Rupiah) Untuk Penambahan Bangunan, Tertanggal 01 Februari 2022;
17. 1 (satu) Lembar Kwitansi Dari Pt Property Fiber Glass Sebesar Rp 50.000.000,- (lima Puluh Juta Rupiah) Untuk Dp Kavling Blok B-2, Tertanggal 13 Februari 2022;

Hal 3 dari 62 halaman, Putusan Nomor 206/Pid.B/2023/PN.Btg

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)



18. 1 (satu) Lembar Kwitansi Dari Pt Property Fiber Glass Sebesar Rp 30.000.000,- (tiga Puluh Juta Rupiah) Untuk Dp Kavling Blok B-2, Tertanggal 13 Maret 2022;
19. 1 (satu) Lembar Lembar Kwintasi Dari Pt Property Fiber Glass Sebesar Rp 3.000.000,- (tiga Juta Rupiah) Untuk Pelunasan Penambahan Bangunan Tertanggal 17 April 2022;
20. 1 (satu) Lembar Kwitansi Dari Pt Property Fiber Glass Sebesar Rp 30.000.000,- (tiga Puluh Juta Rupiah) Untuk Kavling Blok B 2 Tertanggal 17 April 2022;
21. 1 (satu) Lembar Kwitansi Dari Pt Property Fiber Glass Sebesar Rp 15.000.000,- (lima Belas Juta Rupiah) Untuk Dp Kavling Blok B -2 Tertanggal 29 Mei 2022; masing-masing dikembalikan Suparyono
22. 1 (satu) Lembar Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2021, Untuk Nop: 33.25.110.002.003-0006.0, Atas Nama Ramanu Casini, Alamat: Jl. Pemuda Utara, Rt 8/ Rw 3, Cempoko Kuning, Untuk Letak Blok 3, Sawah, Rt 8/ Rw 3, Ds. Cepoko Kuning, Kec/ Kab. Batang;
23. 1 (satu) Bendel Sertifikat Shm Nomor: 81/ Cepoko Kuning Atas Nama Casini; **masing-masing dikembalikan Casini**
24. 1 (satu) Bendel Pertimbangan Teknis Pertanahan Dalam Rangka Penerbitan Izin Lokasi Nomor: Nt.01.01/48-33.25/ Iii/ 2021, Tanggal 15 Maret 2021, Atas Nama Ipung Dasmui, Bertindak Untuk Dan Atas Nama Pt Property Fiber Glas;
25. 1 (satu) Bendel Copy Ktp Atas Nama Ramanu, Casini, Ipung Dasmui, Umi Tarjumah, Ipung Dasmui, Dan Kk Atas Nama Ramanu, Alamat: Dk. Dunggingin, Rt 7/ Rw 3, Ds. Cepoko Kuning, Kec/ Kab. Batang;**dikembalikan Rohaini**
26. 1 (satu) Bendel Akta Pendirian Pt Property Fiber Glass Desa Cepoko Kuning Dari Notaris Hj. Nur Sofiyatun, Sh, M.kn Nomor: 02 Tanggal 04-09-2020;
27. 1 (satu) Bendel Keputusan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Nomor: Ahu-0044811.ah.01.01.tahun 2020, Tentang Pengesahan Pendirian Badan Hukum Perseroan Terbatas Pt Property Fiber Glass Desa Cepoko Kuning;
28. 1 (satu) Bendel Rekomendasi Atas Ukl-upl Kegiatan Pembangunan Perumahan Cepoko Indah Garden, Di Ds. Cepoko Kuning, Kec/ Kab. Batang, Nomor: 660/ TI/ R/ 552, Tanggal 10 November 2020;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

29. 1 (satu) Lembar Peta Izin Lokasi Pembangunan Perumahan;
30. 1 (satu) Lembar Izin Usaha (surat Izin Usaha Perdagangan)/ Siup Atas Nama Pt Property Fiber Glass Desa Cepoko Kuning;
31. 1 (satu) Lembar Izin Lingkungan Atas Nama Pt Property Fiber Glass Desa Cepoko Kuning;
32. 1 (satu) Lembar Izin Lokasi Atas Nama Pt Property Fiber Glass Desa Cepoko Kuning;
33. 1 (satu) Lembar Nib Atas Nama Pt Property Fiber Glass Desa Cepoko Kuning;
34. 1 (satu) Bendel Site Lokasi Cepoko Indah Garden Yang Telah Ditanda Tangani Oleh Pejabat Yang Berwenang; masing-masing dikembalikan Terdakwa
35. 1 (satu) Bendel Copy Informasi Tata Ruang Nomor: 601/ 1139/ Itr-pupr/ix/2020, Tanggal 02 September 2020 Kepada Ibu Casini;tetap terlampir dalam berkas perkara
36. 1 (satu) Lembar Cover Note Nomor: 237/ Ppat/ Ix/ 2020, Tanggal 21 September 2020;
37. 1 (satu) Buah Buku Register Cover Note Dari Kantor Ppat Mohammad Tohir, S.ip, Sh, M.kn.;masing-masing dikembalikan kepada Muhammad Tohit
38. 1 (satu) Bendel Dokumen Ukl Upl Untuk Perumahan Cepoko Indah Garden;dikembalikan kepada pihak Dinas lingkungan hidup kab. Batang
39. 1 (satu) Bendel Copy Informasi Tata Ruang, Copy Lampiran Peta Pola Ruang, Copy Foto Lokasi Pemohon An Casini, Copy Surat Informasi Tata Ruang, Copy Surat Keterangan/ Cover Note Dari Ppat Mohammad Tohir, S.ip, S.h., M.kn, Dan Copy Kwitansi Dari Ipung Dasmui Kepada Casini Sebesar Rp 875.000.000,- (delapan Ratus Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah);
40. 1 (satu) Lembar Copy Kwitansi Tertanggal 01 Juli 2020 Sebesar Rp 100.000.000,- (seratus Juta Rupiah) Untuk Tanda Jadi Dan Atau Uang Muka Pembelian Sebidang Tanah Milik Bapak Ramanu Dengan Luas 4.070 M2 (di Sertifikat) Untuk Pelunasannya Akan Dibuatkan Perjanjian Kemudian Yang Diterima Oleh Ramanu; **masing-masing tetap terlampir dalam berkas perkara**
41. 1 (satu) Lembar Kwitansi Tertanggal 14 Agustus 2020 Sebesar Rp 350.000.000,- (tiga Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) Untuk Uang Muka

Hal 5 dari 62 halaman, Putusan Nomor 206/Pid.B/2023/PN.Btg

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

Pembelian Tanah Milik Bapak Ramanu Di Blok Secakar Cepoko Kuning Yang Pelunasannya Menunggu Perjanjian Selanjutnya Dengan Disaksikan Notaris Yang Diterima Oleh Pak Ramanu Dan Rohaini Subekhi;

42. 1 (satu) Lembar Kwitansi Tertanggal 20 Agustus 2020 Sebesar Rp 50.000.000,- (lima Puluh Juta Rupiah) Untuk Uang Muka Pembelian Tanah Milik Bapak Ramanu Di Depan Kemuning Untuk Penyelesaian Pembayaran Nanti Dibuatkan Akta Di Depan Notaris Dengan Jangka Waktu Satu Tahun Sejak 2020 S/d 20 Agustus 2021 Yang Diterima Oleh Ramanu;
43. 1 (satu) Lembar Kwitansi Tertanggal 27 September 2020 Sebesar Rp 10.000.000,- Untuk Penambahan Pembayaran Tanah Pak Ramanu Di Desa Cepoko Kuning Batang;
44. 1 (satu) Lembar Kwitansi Tertanggal 9 September 2020 Sebesar Rp 25.000.000,- (dua Puluh Lima Juta Rupiah) Untuk Bon An Bapak Ramanu;
45. 1 (satu) Lembar Kwitansi Tertanggal 29 Juni 2021 Sebesar Rp 50.000.000,- (lima Puluh Juta Rupiah) Untuk Penambahan Pembayaran Tanah An Casini, Ramanu Di Desa Cepoko Kuning, Penerima Rohaini Subekhi;
46. 1 (satu) Lembar Kwitansi Tertanggal 16 Desember 2021 Sebesar Rp 2.000.000,- (dua Juta Rupiah) Untuk Bon Pak Ramanu;
47. 1 (satu) Lembar Kwitansi Tertanggal 01 Januari 2022 Sebesar Rp 5.000.000,- (lima Juta Rupiah) Untuk Bon Pak Ramanu. **masing-masing dikembalikan Terdakwa**
4. Membebaskan kepada terdakwa untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 5.000,- (lima ribu rupiah).

Setelah mendengar pembelaan Terdakwa secara tertulis yang pada pokoknya menyatakan jika perkara yang dihadapi Terdakwa bukanlah perkara pidana melainkan perkara perdata sehingga tidak tepat apabila Terdakwa dinyatakan terbukti bersalah melakukan tindak pidana menjual satuan lingkungan perumahan atau Lisiba yang belum menyelesaikan status hak atas tanahnya sebagaimana diatur Pasal 154 UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman;;

Setelah mendengar tanggapan Penuntut Umum secara lisan terhadap pembelaan Terdakwa yang pada pokoknya Penuntut Umum menyatakan

Hal 6 dari 62 halaman, Putusan Nomor 206/Pid.B/2023/PN.Btg.

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

tetap dengan tuntutananya dan terhadap tanggapan Penuntut Umum tersebut Terdakwa pada pokoknya menyatakan tetap dengan Pembelaannya;

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

PERTAMA

Bahwa ia terdakwa **IPUNG DASMUI ALIAS IPUNG BIN ALM. KASDAI**, pada kurun waktu Agustus 2020 sampai dengan 13 Juni 2022, atau setidaknya tidaknya dalam kurun waktu tahun 2020 sampai dengan tahun 2023, bertempat di Ds. Cepoko Kuning, Kec. Batang Kab. Batang, atau setidaknya tidaknya di tempat lain yang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Batang yang berwenang mengadili perkara ini, ***menjual satuan lingkungan Perumahan atau Lisiba yang belum menyelesaikan status hak atas tanahnya***, yang dilakukan terdakwa dengan cara antara lain sebagai berikut :

- Berawal dari terdakwa yang membeli tanah milik Sdri. CASINI, SHM nomor: 81/ Ds. Cepoko Kuning, asal bekas hak yasan C No. 770, Persil 4, SIV seluas 4.070 m2 atas nama dalam sertifikat CASINI seluas 4.070 m2, dengan kesepakatan harga Rp 1.000.000,-/ m2 x 4.070 m2 dengan total harga Rp 4.070.000.000,- (empat milyar tujuh puluh juta rupiah), dimana terdakwa membayar uang muka kurang lebih sebesar Rp 592.000.000,- (lima ratus sembilan puluh dua juta rupiah), lalu dibuat Pengikatan Jual Beli dan Penyerahan Hak Atas Tanah yang dibuat di Notaris ACTIVIA PERMATA MEGASARI HERMANTO, SH, M.Kn, dengan kesepakatan bahwa maksimal akan dilunasi 1 (satu) tahun kemudian yaitu pada tanggal 25 Agustus 2021.
- Bahwa kemudian terdakwa mendirikan badan hukum berupa PT PROPERTY FIBER GLASS dan mengajukan perijinan perumahan dimana tanah yang telah dibeli terdakwa tersebut akan dibangun perumahan dengan 32 kavling perumahan berbagai ukuran. Setelah itu, terdakwa berusaha untuk memproses sertifikatkan (memproses balik nama sertifikat) melalui Notaris TOHIR, akan tetapi setekah sekira 1 (satu) tahun diurus, Notaris TOHIR tidak bisa menguruskan, kemudian melalui Notaris PONGKI SUGIARTO, akan tetapi sudah ditolak sejak awal, karena proses jual beli belum lunas, dan Notaris tidak diperbolehkan untuk membuat Akta Jual Beli apalagi memproses balik nama ke atas nama Pengembang. Kemudian di akhir tahun 2021, walaupun tanah yang dibeli terdakwa tersebut belum lunas dan belum beralih kepemilikan atas nama terdakwa

Hal 7 dari 62 halaman, Putusan Nomor 206/Pid.B/2023/PN.Btg

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)



atau PT PROPERTY FIBER GLASS selaku pengembang, terdakwa telah menjual 1 (satu) rumah kepada Sdr. BAYU HERU, dengan harga Rp 288.000.000,- (dua ratus delapan puluh delapan juta rupiah) dan baru dibayarkan sebesar Rp 210.000.000,- (dua ratus sepuluh juta rupiah), dengan dijanjikan sertifikat dapat keluar pada bulan September 2022, dan pelunasan dilakukan ketika sertifikat sudah keluar. Pada tanggal 06 Januari 2022, terdakwa telah menjual 1 (satu) Perumahan kepada Sdr. SUPARYONO, SE Bin SUWADI, dengan total harga Rp 548.000.000,- dan baru dibayarkan sebesar Rp 348.000.000,- (tiga ratus empat puluh delapan juta rupiah). Bulan Maret 2022, terdakwa menjual 1 (satu) Perumahan kepada Sdr. H. DARMANTO seharga Rp 460.000.000,- (empat ratus enam puluh juta rupiah) dan baru dibayarkan sebesar Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dengan dijanjikan sertifikat akan jadi di bulan September 2022.

- Bahwa terdakwa yang telah menjual satuan perumahan tersebut tidak sesuai dengan prosedur ketentuan yang berlaku dimana seharusnya terdakwa selaku pengembang harus mengantongi status hak atas tanah dari Perumahan yang dijual terlebih dahulu, dan membuat Perjanjian Pendahuluan untuk melindungi kepentingan pembeli rumah selaku Konsumen. Selain itu, proses pembayaran tanah yang belum lunas dari terdakwa kepada Pemilik Tanah mengakibatkan kerugian pada Pemilik Tanah maupun kepada Pembeli perumahan masing-masing.
- Bahwa akibat dari perbuatan terdakwa tersebut, Pemilik Tanah yaitu Sdri. CASINI mengalami kerugian kurang lebih sebesar Rp 3.500.000.000,- (tiga milyar lima ratus juta rupiah). -----

----- **Perbuatan terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 154 UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.** -----

A T A U

KEDUA

Bahwa ia terdakwa **IPUNG DASMUI ALIAS IPUNG BIN ALM. KASDAI**, pada kurun waktu Agustus 2020 sampai dengan 13 Juni 2022, atau setidaknya tidaknya dalam kurun waktu tahun 2020 sampai dengan tahun 2023, bertempat di Ds. Cepoko Kuning, Kec. Batang Kab. Batang, atau setidaknya tidaknya di tempat lain yang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Batang yang berwenang mengadili perkara ini, ***Pelaku usaha yang memproduksi dan/atau memperdagangkan barang***



dan/atau jasa yang tidak memenuhi atau tidak sesuai dengan standar yang dipersyaratkan dan ketentuan peraturan perundang-undangan, yang memproduksi dan/atau memperdagangkan barang dan/atau jasa yang tidak sesuai dengan janji dinyatakan dalam label, etiket keterangan, iklan atau promosi penjualan barang dan/atau jasa tersebut, yang dilakukan terdakwa dengan cara antara lain sebagai berikut :

- Berawal dari terdakwa yang membeli tanah milik Sdri. CASINI, SHM nomor: 81/ Ds. Cepoko Kuning, asal bekas hak yasan C No. 770, Persil 4, SIV seluas 4.070 m2 atas nama dalam sertifikat CASINI seluas 4.070 m2, dengan kesepakatan harga Rp 1.000.000,-/ m2 x 4.070 m2 dengan total harga Rp 4.070.000.000,- (empat milyar tujuh puluh juta rupiah), dimana terdakwa membayar uang muka kurang lebih sebesar Rp 592.000.000,- (lima ratus sembilan puluh dua juta rupiah), lalu dibuat Pengikatan Jual Beli dan Penyerahan Hak Atas Tanah yang dibuat di Notaris ACTIVIA PERMATA MEGASARI HERMANTO, SH, M.Kn, dengan kesepakatan bahwa maksimal akan dilunasi 1 (satu) tahun kemudian yaitu pada tanggal 25 Agustus 2021.
- Bahwa kemudian terdakwa mendirikan badan hukum berupa PT PROPERTY FIBER GLASS dan mengajukan perijinan perumahan dimana tanah yang telah dibeli terdakwa tersebut akan dibangun perumahan dengan 32 kavling perumahan berbagai ukuran. Setelah itu, terdakwa berusaha untuk memproses sertifikatkan (memproses balik nama sertifikat) melalui Notaris TOHIR, akan tetapi setekah sekira 1 (satu) tahun diurus, Notaris TOHIR tidak bisa menguruskan, kemudian melalui Notaris PONGKI SUGIARTO, akan tetapi sudah ditolak sejak awal, karena proses jual beli belum lunas, dan Notaris tidak diperbolehkan untuk membuat Akta Jual Beli apalagi memproses balik nama ke atas nama Pengembang. Kemudian di akhir tahun 2021, walaupun tanah yang dibeli terdakwa tersebut belum lunas dan belum beralih kepemilikan atas nama terdakwa atau PT PROPERTY FIBER GLASS selaku pengembang, terdakwa telah menjual 1 (satu) rumah kepada Sdr. BAYU HERU, dengan harga Rp 288.000.000,- (dua ratus delapan puluh delapan juta rupiah) dan baru dibayarkan sebesar Rp 210.000.000,- (dua ratus sepuluh juta rupiah), dengan dijanjikan sertifikat dapat keluar pada bulan September 2022, dan pelunasan dilakukan ketika sertifikat sudah keluar. Pada tanggal 06 Januari 2022, terdakwa telah menjual 1 (satu) Perumahan kepada Sdr. SUPARYONO, SE Bin SUWADI, dengan total harga Rp 548.000.000,- dan



baru dibayarkan sebesar Rp 348.000.000,- (tiga ratus empat puluh delapan juta rupiah). Bulan Maret 2022, terdakwa menjual 1 (satu) Perumahan kepada Sdr. H. DARMANTO seharga Rp 460.000.000,- (empat ratus enam puluh juta rupiah) dan baru dibayarkan sebesar Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dengan dijanjikan sertifikat akan jadi di bulan September 2022.

- Bahwa terdakwa yang telah menjual satuan perumahan tersebut tidak sesuai dengan prosedur ketentuan yang berlaku dimana seharusnya terdakwa selaku pengembang harus mengantongi status hak atas tanah dari Perumahan yang dijual terlebih dahulu, dan membuat Perjanjian Pendahuluan untuk melindungi kepentingan pembeli rumah selaku Konsumen. Selain itu, proses pembayaran tanah yang belum lunas dari terdakwa kepada Pemilik Tanah mengakibatkan kerugian pada Pemilik Tanah maupun kepada Pembeli perumahan dimana dalam menarik minat pembeli perumahan tersebut dilakukan dengan cara yang tidak sesuai dengan janji yang disampaikan yaitu sertifikat tanah akan jadi di September 2022 dan sampai saat ini para pembeli tidak mendapatkan sertifikat atas tanah yang telah dibelinya.

----- **Perbuatan terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 62 Ayat (1) Jo. Pasal 8 Ayat (1) huruf a dan f UU No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.** -----

Menimbang, bahwa terhadap dakwaan Penuntut Umum, Terdakwa menyatakan tidak mengajukan keberatan;

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

1. Saksi **Rohaini Subekhi Bin Ramanu**. dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa saksi pernah memberikan keterangan di hadapan penyidik Polri dan keterangan yang telah diberikannya tersebut semuanya benar;
 - Bahwa saksi tidak kenal dan tidak ada hubungan keluarga dengan terdakwa;
 - Bahwa perkara ini sehubungan dengan jual beli sebidang tanah milik Saksi Casini (ibu kandung Saksi) yang terletak di Desa Cepoko Kuning, Kec. Batang Kab. Batang, SHM Nomor: 81/ Desa Cepoko Kuning, seluas 4.070 m² atas nama Casini yang dilakukan antara



Saksi dengan Terdakwa dan hingga saat ini belum dibayar lunas oleh Terdakwa;

- Bahwa kejadian tersebut terjadi sejak tanggal 25 Agustus 2020 sampai dengan saat ini di Desa Cepoko Kuning, Kec. Batang Kabupaten Batang;
- Bahwa jual beli tersebut dengan kesepakatan harga Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) / m² x 4.070 m² dengan total harga Rp4.070.000.000,00 (empat milyar tujuh puluh juta rupiah), dimana Terdakwa telah membayar uang muka sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
- Bahwa kekurangan pembayaran jual beli sebidang tanah tersebut dilakukan dalam jangka waktu 1 (satu) tahun sebagaimana yang diperjanjikan di Notaris namun setelah jangka waktu selesai Terdakwa meminta perpanjangan hingga saat ini pelunasan belum terselesaikan;
- Bahwa Saksi yang melakukan jual beli tanah milik Saksi Casini karena pada tanggal 5 Juni 2020, Saksi Casini, telah memberikan kuasa kepada Saksi melalui Surat Kuasa tanggal 5 Juni 2020 dalam bentuk Hak Substitusi untuk melakukan penjualan atas tanah milik Casini dengan Sertifikat Hak Milik nomor: 81/Cepoko Kuning, yang terletak di Cepoko Kuning dengan penandatanganan surat kuasa tersebut disaksikan oleh ayah Saksi dan saudara-saudara Saksi;
- Bahwa awalnya Saksi tidak mengetahui peruntukan tanah tersebut dibeli oleh Terdakwa tetapi pada saat proses pembuatan Akta Pengikatan jual Beli di Notaris Saksi baru mengetahuinya bahwa tanah tersebut akan dibangun sebuah perumahan;
- Bahwa atas tanah yang telah dibeli tersebut Terdakwa telah mendirikan kapling perumahan sebanyak 32 (tiga puluh dua) unit dan 3 (tiga) diantaranya telah terjual;
- Bahwa Kerugian yang Saksi alami kurang lebih sebesar Rp 3.500.000.000,- (tiga milyar lima ratus juta rupiah);
- Bahwa yang menghadap notaris pada saat pembuatan pengikatan jual beli yaitu Saksi, ayah Saksi, Terdakwa dan adik Terdakwa (sdr. Qubro);
- Bahwa sebelum perjanjian jual beli saksi tidak mengetahui jika tanah tersebut untuk di kapling dan dibuat perumahan karena Terdakwa tidak pernah mengatakan, namun saksi baru mengetahui jika tanah



untuk di kapling dan dibuat perumahan setelah dibuat perjanjian di notaris;

- Bahwa saksi melihat Terdakwa membuat kapling pada Tahun 2020 sebelum jatuh waktu tempo, Terdakwa memasang pamflet, spanduk dan baliho untuk menjual perumahan dari tanah yang dibelinya;
- Bahwa Pada saat menghadap notaris Terdakwa sudah menyerahkan uang sejumlah Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) namun untuk kekurangannya sampai jatuh tempo belum dibayar, Saksi sudah mendatangi Terdakwa untuk menagih kekurangan bayar tersebut tetapi Terdakwa minta perpanjangan 3 (tiga) bulan dan 3 (tiga) bulan lagi hingga sampai sekarang;
- Bahwa alasan Saksi mau menjual tanah kepada Terdakwa karena Terdakwa tetangga kemudian Terdakwa pengusaha kapal sehingga Saksi percaya kepada Terdakwa;

Terhadap keterangan saksi tersebut, Terdakwa menyatakan keberatan sebagai berikut;

Saksi mengetahui jika tanah yang terdakwa beli akan digunakan sebagai perumahan;

Saksi mengetahui isi Pengikatan Jual beli yang telah dibuat didepan Notaris;

Saksi tidak pernah memberitahukan dan memperlihatkan surat kuasa dari orang tua Saksi sebagai kuasa untuk jual beli tanah tersebut, Terdakwa belum pernah membaca dan menerima surat kuasa tersebut.

Terhadap keberatan Terdakwa tersebut saksi menyatakan tetap pada keterangannya.

2. Saksi **Casini binti (alm.) Karnan** dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi pernah memberikan keterangan di hadapan penyidik Polri dan keterangan yang telah diberikannya tersebut semuanya benar;
- Bahwa saksi kenal dengan terdakwa namun tidak mempunyai hubungan keluarga dengan terdakwa;
- Bahwa perkara ini sehubungan dengan penjualan sebidang tanah pekarangan dengan SHM No.81 Persil 4 SIV, seluas 4.070 m2 atas nama saksi (Casini) alamat Desa Cepoko Kuning Kec. Batang Kab.



Batang antara anak Saksi dengan Terdakwa yang hingga saat ini belum dibayar lunas;

- Bahwa proses jual beli terjadi pada tahun 2020 di Desa Cepoko Kuning Kec. Batang Kab. Batang;
- Bahwa sebelumnya Saksi telah memberikan kuasa kepada anak Saksi yang bernama saksi Rohaini Subekhi yang disaksikan oleh suami Saksi serta anak-anak Saksi untuk keperluan menjual sebidang tanah pekarangan milik Saksi tersebut;
- Bahwa yang membeli tanah milik Saksi adalah Terdakwa melalui perantara sdr. Kubro dan sdr. Budi Santoso. Mereka yang datang ke rumah Saksi untuk melakukan penawaran. Pada saat itu Saksi sampaikan kepada anak Saksi siapa saja yang beli boleh yang penting tanahnya dibayar;
- Bahwa tanah tersebut disepakati dengan Terdakwa seharga Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah)/ m2 x 4.070 m2, sehingga total keseluruhan Rp4.070.000.000,00 (empat milyar tujuh puluh juta rupiah) akan tetapi baru dibayarkan sebesar Rp592.000.000,00 (lima ratus sembilan puluh dua juta rupiah);
- Bahwa sejak awal Saksi tidak tahu tanah tersebut mau digunakan untuk apa, sekira Tahun 2021 kemudian ada plang ditanah tersebut baru tahu jika tanah akan dibuat perumahan;
- Bahwa tanah saksi tersebut pada saat dijual adalah tanah kosong dan bersertifikat kemudian oleh Terdakwa didirikan kapling yang mana beberapa kapling tersebut sudah terjual dan Saksi tahu hal tersebut dari yang menempati kapling;
- Bahwa Terdakwa tidak ada ijin hendak mendirikan kapling maupun bangun rumah dilahan tersebut;
- Bahwa Tanah tersebut pernah dijaminkan ke BRI untuk agunan lalu Sertifikat tersebut diambil dari Bank sebelum dijual kepada Terdakwa;

Terhadap keterangan saksi tersebut, Terdakwa menyatakan keberatan sebagai berikut;

Saksi mengetahui jika tanah tersebut hendak didirikan kapling karena sejak Bulan Mei tanah sudah untuk kapling.

Terhadap keberatan Terdakwa tersebut saksi menyatakan tetap pada keterangannya.

3. Saksi **Ramanu Bin (Alm.) Casrun** dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:



Bahwa saksi pernah memberikan keterangan di hadapan penyidik Polri dan keterangan yang telah diberikannya tersebut semuanya benar;

Bahwa saksi kenal dengan terdakwa namun tidak mempunyai hubungan keluarga dengan terdakwa;

Bahwa perkara ini sehubungan dengan penjualan sebidang tanah pekarangan SHM No.81 Persil 4 SIV, seluas 4.070 m² atas nama Casini (istri Saksi) alamat Desa Cepoko Kuning Kec. Batang Kab. Batang antara anak Saksi dengan Terdakwa yang hingga saat ini belum dibayar lunas;

Bahwa proses jual beli tanah tersebut terjadi pada tanggal 25 Agustus 2020 di Desa Cepoko Kuning Kec. Batang Kab. Batang;

Bahwa istri Saksi telah memberikan kuasa kepada anak Saksi yang bernama Rohaini Subekhi untuk menjual sebidang tanah atas nama istri saksi tersebut yang mana disaksikan oleh saksi sendiri;

Bahwa yang membeli tanah milik istri Saksi adalah Terdakwa melalui perantara sdr. Kubro dan sdr. Budi Santoso. Mereka yang datang ke rumah Saksi untuk melakukan penawaran;

Bahwa Tanah tersebut disepakati seharga Rp.1.000.000,00 (satu juta rupiah)/ m² x 4.070 m², sehingga total keseluruhan Rp4.070.000.000,00 (empat milyar tujuh puluh juta rupiah) akan tetapi baru dibayarkan DPnya oleh Terdakwa sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) yang diterima oleh Anak Saksi dan Saksi yang mana sisa pembayaran akan diangsur dalam waktu 1 (satu) tahun, sejak kesepakatan dibuat;

Bahwa Saksi tidak tahu lahan yang dibeli Terdakwa digunakan untuk pembuatan kapling;

Bahwa sertifikat tersebut baru di Roya sewaktu akan dijual kepada Terdakwa;

Bahwa saksi tidak tahu pada tanggal 27 Agustus 2020 ada balasan surat Permohonan Info Pembuatan Kapling dari dinas Badan Tata Ruang atas nama Casini karena

Terhadap keterangan saksi tersebut, Terdakwa menyatakan keberatan sebagai berikut;

Bahwa Saksi mengetahui jika tanah tersebut hendak didirikan kaplin g;



Bahwa pada saat pembayaran DP pertama dan DP kedua sertifikat masih berupa fotokopi, Saksi belum melihat sertifikat asli.

Terhadap keberatan Terdakwa tersebut saksi menyatakan tetap pada keterangannya.

4. Saksi **Tri Mulyono Bin Ramanu** dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

Bahwa saksi pernah memberikan keterangan di hadapan penyidik Polri dan keterangan yang telah diberikannya tersebut semuanya benar;

Bahwa saksi kenal dengan terdakwa namun tidak mempunyai hubungan keluarga dengan terdakwa;

Bahwa perkara ini sehubungan dengan pemberian surat kuasa dari ibu Saksi kepada kakak Saksi yaitu Saksi Rohaini untuk menjual sebidang tanah dengan SHM No.81 Persil 4 SIV, seluas 4.070 m2 atas nama pemegang hak CASINI (ibu Saksi) alamat Desa Cepoko Kuning Kec. Batang Kab. Batang;

Bahwa yang membeli tanah milik ibu Saksi adalah Terdakwa namun pembayaran atas penjualan tanah tersebut belum lunas sampai dengan sekarang dan atas penjualan tanah tersebut ibu Saksi baru menerima haknya sejumlah Rp592.000.000,00 (lima ratus sembilan puluh dua juta rupiah) sebagai uang DP;

Bahwa proses jual beli tanah milik ibu saksi dengan Terdakwa yaitu terjadi pada tanggal 25 Agustus 2020 di Desa Cepoko Kuning Kec. Batang Kab. Batang;

Bahwa surat kuasa dari ibu saksi yang diberikan kepada kakak Saksi yaitu Saksi Rohaini dibuat dan disaksikan oleh Saksi serta ikut tanda tangan dalam surat kuasa tersebut;

Bahwa tanah tersebut disepakati seharga Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah)/ m2 x 4.070 m2, sehingga total keseluruhan Rp4.070.000.000,00 (empat milyar tujuh puluh juta rupiah);

Bahwa saksi tidak mengetahui diperuntukkan untuk apa tanah yang dibeli Terdakwa tersebut ;

Bahwa Saksi tahu tanah tersebut didirikan kapling setelah ada baliho atau iklan yang menjual rumah di tanah tersebut;

Bahwa Saksi tidak tahu adanya surat yang ditujukan ke badan tata ruang;

Bahwa Saksi tidak tahu mengenai adanya akta notaris;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa pada saat tanah akan dijual sertifikat ada pada ibu Saksi;

Bahwa sertifikat diambil di bank sebelum tanah tersebut dijual kepada

Terdakwa;

Terhadap keterangan saksi tersebut, Terdakwa menyatakan keberatan sebagai berikut;

Bahwa Saksi mengetahui jika tanah tersebut didirikan kapling karena salah satu kapling yang telah dibangun ditempati oleh Saksi.

Terhadap keberatan Terdakwa tersebut saksi menyatakan tetap pada keterangannya.

5. Saksi **Suparyono, S.E. Bin Suwadi** dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

Bahwa saksi pernah memberikan keterangan di hadapan penyidik Polri dan keterangan yang telah diberikannya tersebut semuanya benar;

Bahwa saksi kenal dengan terdakwa namun tidak mempunyai hubungan keluarga dengan terdakwa;

Bahwa perkara ini sehubungan Saksi telah membeli 2 (dua) bidang tanah di Perum Cepoko Indah Garden, dimana untuk 1 (satu) bidang dalam bentuk rumah dan bidang ke dua adalah lahan kosong/ tanah kavling;

Bahwa terjadinya jual beli tersebut sejak kurun waktu tanggal 16 September 2021 sampai dengan 29 Mei 2022 di Perum Cepoko Indah Garden, Kecamatan Batang Kabupaten Batang;

Bahwa harga untuk 2 (dua) bidang tanah dan rumah tersebut adalah Rp548.000.000,-00 (lima ratus empat puluh delapan juta rupiah), akan tetapi Saksi baru membayar sebesar Rp 348.000.000,00 (tiga ratus empat puluh delapan juta rupiah) sehingga masih ada kekurangan sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);

Bahwa Terdakwa adalah sebagai pemilik Perum Cepoko Indah Garden;

Bahwa berawal Saksi memang berniat untuk membeli tanah kavlingan di daerah Cepoko Kuning. Kemudian Saksi mencari-cari pengembang yang membuka perumahan di kawasan Cepoko Kuning. Selanjutnya Saksi melihat plang/ banner besar yang terpasang yang bertuliskan "Perum Cempoko Indah Garden", kemudian Saksi melihat ada Kantor Pemasarannya;

Hal 16 dari 62 halaman, Putusan Nomor 206/Pid.B/2023/PN.Btg.

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 selanjutnya Saksi dan istri Saksi datang ke kantor pemasaran Perum Cepoko Indah Garden kemudian Saksi melihat-lihat brosurnya lalu Saksi melakukan tawar menawar akhirnya saksi tertarik;

Bahwa selanjutnya terjadi kesepakatan yaitu Saksi membeli 1 (satu) bidang tanah dengan bangunan dan 1 (satu) bidang tanah kavling tanpa rumah dengan harga total kesepakatan adalah Rp 548.000.000,00 (lima ratus empat puluh delapan juta rupiah). Kemudian pada tanggal 16 September 2021, Saksi membayar uang muka sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah). Hingga saat ini Saksi total uang yang sudah dibayarkan oleh Saksi atas pembelian tanah tersebut sejumlah Rp 348.000.000,00 (tiga ratus empat puluh delapan juta rupiah) yang diterima oleh pihak marketing perumahan tersebut yaitu sdri. Nenchy;

Bahwa kesepakatan pada saat itu, Saksi membeli tanah dengan cash tempo yang akan dicicil selama 1 (satu) tahun;

Bahwa menurut keterangan dari sdri. Nenchy sebagai marketing dan sdr Kubro pada saat itu ijin terkait dengan perumahan sudah ada dan tidak adanya masalah yang terkait dengan perumahan;

Bahwa Saksi melakukan transaksi dengan Terdakwa melalui sdri. Nenchy dan sdr. Kubro sebagai perwakilan PT. Property Fiber Glass;

Bahwa transaksi jual beli tanah kavling dan rumah tersebut tidak dilakukan dengan akta notaris;

Bahwa pada saat itu diterangkan oleh sdri Nenchy sebagai marketing bahwa tanah tidak ada masalah kemudian disepakati pembelian dengan cash tempo yang dicicil hingga sampai 10 (sepuluh) kali yang berakhir pada Bulan September 2022, namun hingga bulan tersebut belum ada sertifikat yang diterima Saksi setelah itu justru saksi menerima panggilan dari Polres sehubungan dengan proses pembelian tanah kepada PT. Property Fiber Glass;

Bahwa sebelum melakukan transaksi, pihak marketing tidak menjelaskan tentang kepemilikan tanah sebelumnya;

Bahwa pada saat pertama kali cek lokasi yang Saksi lihat yaitu lahan berupa tanah kosong yang sudah dikapling dengan dibatasi oleh patok-patok dan ada 1 (satu) bangunan sebagai rumah contoh;

Bahwa yang dijanjikan PT. Property Fiber Glass yaitu Saksi akan mendapatkan sertifikat setelah jatuh tempo dengan catatan sudah lunas, pada Bulan Juni 2021 Saksi dengan pihak PT. Property Fiber Glass sudah melakukan serah terima kunci namun tidak lama

Hal 17 dari 62 halaman, Putusan Nomor 206/Pid.B/2023/PN.Btg

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)



kemudian Saksi menerima panggilan dari Polres sehubungan dengan proses pembelian tanah tersebut sehingga Saksi menghentikan angsuran pembayaran dan sertifikat sampai sekarang belum Saksi terima;

Bahwa Saksi belum sempat menempati rumah tersebut karena pada saat itu Saksi menerima surat gugatan dari Terdakwa untuk mengosongkan rumah;

Bahwa harapan Saksi transaksi tetap dilanjutkan sampai dengan penerimaan sertifikat atas tanah tersebut;

Terhadap keterangan saksi tersebut, Terdakwa menyatakan keberatan sebagai berikut;

Terdakwa menyatakan keberatan terhadap keterangan Saksi yang menerangkan Terdakwa mengajukan gugatan untuk pengosongan rumah.

Terhadap keberatan Terdakwa tersebut saksi menyatakan tetap pada keterangannya.

6. Saksi **Siska Casrini Binti Sururi** dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

Bahwa saksi pernah memberikan keterangan di hadapan penyidik Polri dan keterangan yang telah diberikannya tersebut semuanya benar;

Bahwa saksi kenal dengan terdakwa namun tidak mempunyai hubungan keluarga dengan terdakwa;

Bahwa perkara ini sehubungan Saksi membeli 1 (satu) bidang dalam bentuk rumah di Perum Cepoko Indah Garden, Kecamatan Batang Kabupaten Batang;

Bahwa kejadian tersebut terjadi sejak kurun waktu tanggal 28 Maret 2022 di Perum Cepoko Indah Garden, yang berada di desa Cepoko Kuning Kecamatan Batang Kabupaten Batang;

Bahwa harga untuk 1 tanah kavling dan rumah yang saksi beli adalah sebesar Rp.288.000.000,00 (dua ratus delapan puluh delapan juta rupiah) tetapi Saksi baru membayar sebesar Rp 216.000.000,00 (dua ratus enam belas juta rupiah) sehingga masih ada kekurangan sebesar Rp72.000.000,00 (tujuh puluh dua juta rupiah);

Bahwa kaitan Terdakwa dengan Perum Cepoko Indah Garden ialah Terdakwa sebagai pengembangnya;

Bahwa saksi tertarik untuk membeli tanah kavlingan di Cepoko Kuning karena lokasinya yang strategis. Kemudian sekira Bulan Maret 2022

Hal 18 dari 62 halaman, Putusan Nomor 206/Pid.B/2023/PN.Btg.



Saksi dan suami mendatangi "Perum Cempoko Indah Garden", kemudian Saksi bertemu dengan sdr. Nenchy sebagai marketing perumahan tersebut lalu Saksi tertarik membeli 1 (satu) bidang tanah dengan bangunan dengan harga total kesepakatan adalah Rp288.000.000,00 (dua ratus delapan puluh delapan juta rupiah) untuk type 36/72. Kemudian pada tanggal 28 Maret 2022, Saksi membayar tanda jadi sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah). Hingga saat ini total uang yang sudah dibayarkan oleh Saksi atas pembelian tanah tersebut sejumlah Rp 216.000.000,00 (dua ratus enam belas juta rupiah) yang diterima oleh pihak marketing perumahan yaitu sdr. Nenchy dan ada kekurangan sebesar Rp72.000.000,00 (tujuh puluh dua juta rupiah) yang akan dibayarkan setelah sertifikat jadi;

Bahwa yang dijanjikan oleh marketing atas penjualan tersebut adalah Sertifikat akan keluar di bulan September 2022, dimana saat sertifikat jadi, 25 % sisanya harus segera dibayarkan;

Bahwa Saksi melakukan transaksi dengan Terdakwa melalui sdr. Nenchy dan sdr. Kubro mewakili atas nama PT. Property Fiber Glass;

Bahwa transaksi jual beli dan penyerahan uang tersebut dilakukan tidak dengan notaris;

Bahwa Saksi mendapatkan kabar tentang adanya permasalahan mengenai Terdakwa atas pembelian tanah tersebut yaitu pada pertengahan bulan Agustus 2022 yang diinformasikan dari pihak Polres;

Bahwa pihak marketing menjelaskan kepemilikan atas tanah sebelumnya adalah orang sekitar perumahan jadi aman;

Bahwa pada saat pertama kali cek lokasi yang Saksi lihat yaitu lahan berupa tanah kosong yang sudah dikapling dengan dibatasi oleh patok-patok dan ada 1 (satu) bangunan sebagai rumah contoh;

Bahwa Saksi dengan pihak PT. Property Fiber Glass sudah melakukan serah terima kunci;

Bahwa di Bulan Agustus setelah Saksi menerima panggilan dari Polres sehubungan dengan adanya masalah proses pembelian tanah tersebut itu saksi diminta untuk mengosongkan rumah karena status tanah dalam sengketa, dan Saksi keluar dari rumah dengan membawa sebagian barang-barang;



Bahwa Saksi sudah sempat memindahkan barang-barang ke rumah tersebut tetapi belum menempati rumah tersebut karena pada saat itu Saksi menerima surat gugatan dari Terdakwa sebagai Penggugat untuk mengosongkan rumah;

Bahwa yang Saksi ketahui tentang sengketa tanah tersebut bahwa suami Saksi pernah mengecek tentang perijinan perumahan sudah ada, administrasi pendirian perumahan sudah terpenuhi hanya saja sertifikat pemilik lama belum di split / dipecah;

Bahwa harapan Saksi atas permasalahan pembelian rumah tersebut yaitu adanya ganti rugi karena Saksi tidak mau melanjutkan karena trauma atas pembelian tersebut;

Terhadap keterangan saksi tersebut, Terdakwa menyatakan benar dan tidak keberatan;

7. Saksi H. Darmanto Bin (Alm.) Irfan dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

Bahwa saksi pernah memberikan keterangan di hadapan penyidik Polri dan keterangan yang telah diberikannya tersebut semuanya benar;

Bahwa saksi kenal dengan terdakwa namun tidak mempunyai hubungan keluarga dengan terdakwa;

Bahwa perkara ini sehubungan Saksi telah membeli 1 (satu) bidang tanah di Perum Cepoko Indah Garden dari PT Property Fiber Glass milik Terdakwa sebagai pengembang;

Bahwa Kejadian tersebut terjadi tanggal 25 Maret 2022 di Perum Cepoko Indah Garden, Kecamatan Batang Kabupaten Batang;

Bahwa berawal ketika saksi ingin membeli rumah di daerah Cepoko Kuning. Kemudian Saksi melihat ada perumahan yang tempatnya cukup menarik, karena dipinggir jalan, dan telah terdapat bangunan jadi;

Bahwa saat itu Saksi melihat tipe 50 dengan harga Rp 480.000.000,00 (empat ratus delapan puluh juta rupiah), dan sudah ditawarkan oleh orang seharga Rp 455.000.000,00 (empat ratus lima puluh lima juta rupiah), akan tetapi belum diberikan kemudian Saksi menawarkan dengan harga Rp460.000.000,00 (empat ratus enam puluh juta rupiah) dan terjadi kesepakatan;

Bahwa selanjutnya Saksi membayar dengan sistem cash tempo. Pada tanggal 25 Maret 2022 Saksi membayar DP sejumlah

Hal 20 dari 62 halaman, Putusan Nomor 206/Pid.B/2023/PN.Btg.



Rp200.000.000,00 (dua ratus juta ruoiah) dan masih kurang bayar Rp260.000.000,00 (dua ratus enam puluh juta rupiah) yang akan jatuh tempo pada bulan Desember 2022. Sekitar bulan Juni 2022 dari pihak pengembang menghentikan angsuran Saksi karena ada laporan sengketa atas tanah tersebut;

Bahwa Saksi membeli tanah dengan cash tempo yang akan dicicil selama 1 (satu) tahun;

Bahwa menurut keterangan dari sdr Kubro (adik Terdakwa) pada saat itu bahwa ijin terkait dengan perumahan sedang dalam proses;

Bahwa Saksi melakukan transaksi dengan Terdakwa melalui sdri. Nenchy sebagai marketing dan sdr. Kubro dengan atas nama PT. Property Fiber Glass;

Bahwa transaksi tersebut dilakukan melalui notaris;

Bahwa pada saat itu Saksi membeli berupa rumah contoh atas bangunan perumahan tersebut;

Bahwa Setahu Saksi unit perumahan yang sudah terjual sebanyak 3 (tiga) unit;

Bahwa pada saat itu diterangkan oleh sdri Nenchy (marketing) bahwa tanah tidak ada masalah kemudian disepakati pembelian dengan cash tempo yang dicicil hingga sampai Bulan Desember 2022, sertifikat akan diterima pada Bulan Desember 2022, namun kemudian Saksi menerima panggilan dari Polres sehubungan dengan proses pembelian tanah tersebut;

Bahwa sebelum melakukan transaksi, pihak marketing pernah menjelaskan tentang kepemilikan tanah masih milik pemilik sebelumnya;

Bahwa atas pembelian tanah tersebut hingga saat ini Saksi telah membayarkan uang sejumlah Rp 297.000.000,00 (dua ratus sembilan puluh tujuh juta rupiah);

Bahwa pada saat pertama kali cek lokasi yang Saksi lihat yaitu lahan berupa tanah kosong yang sudah dikapling dengan dibatasi oleh patok-patok dan ada 1 (satu) bangunan sebagai rumah contoh;

Bahwa pada saat cek lokasi Saksi bertemu dengan sdr. Kubro dan dijelaskan bahwa status sertifikat pemilik tanah masih dalam proses perjanjian jual beli antara pemilik tanah dengan pengembang untuk menjadi HGB pengembang dan Saksi beranggapan setelah proses tersebut tidak menjadi masalah dikemudian hari;



Bahwa Saksi sudah sering menempati rumah tersebut namun belum sebulan rumah diserahkan kepada Saksi kemudian ada panggilan dari Polisi terkait terdapat permasalahan pembelian tanah tersebut;

Bahwa harapan Saksi transaksi tetap dilanjutkan sampai dengan penerimaan sertifikat atas tanah tersebut;

Terhadap keterangan saksi tersebut, Terdakwa menyatakan benar dan tidak keberatan;

8. Saksi **Jihad Insan Akbar Bin Amanik** dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

Bahwa saksi pernah memberikan keterangan di hadapan penyidik Polri dan keterangan yang telah diberikannya tersebut semuanya benar;

Bahwa saksi tidak kenal dengan terdakwa dan tidak mempunyai hubungan keluarga dengan terdakwa;

Bahwa Saksi merupakan staff tata ruang di Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Batang sejak Tahun 2015 sampai dengan sekarang;

Bahwa setiap pengembang bisa mengajukan informasi tata ruang kapan saja sebelum membangun/membuka perumahan;

Bahwa barang bukti berupa 1 (satu) lembar dokumen Informasi Tata Ruang Nomor : 601/1139/ITR-PUPR/IX/2020, tanggal 2 September 2020 adalah salah satu dokumen yang dikeluarkan oleh Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Batang, yang diperuntukan untuk lokasi bidang tanah dengan SHM Nomor 81/Cepoko Kuning yang menerangkan peruntukan tanahnya adalah untuk "Kawasan Permukiman Perkotaan" sebagaimana dalam lampiran I, sehingga diperbolehkan untuk membangun perumahan dan atau kawasan Permukiman;

Bahwa klasifikasi yang tidak diperbolehkan untuk membangun perumahan yang masuk ke dalam zona hijau yaitu zona tanaman pangan;

Bahwa lokasi bidang tanah dengan SHM Nomor 81/Cepoko Kuning seperti yang tertera dalam surat dokumen Informasi Tata Ruang Nomor : 601/1139/ITR-PUPR/IX/2020, tanggal 2 September 2020 adalah masuk ke dalam zona kuning yang artinya di iijinkan untuk membangun perumahan berdasarkan Surat Pertimbangan Teknis Pertanahan dari BPN;



Bahwa syarat pertama untuk pengajuan mendirikan perumahan adalah mengajukan informasi tata ruang ke Dinas Pekerjaan Umum;

Bahwa zona kuning merupakan kawasan baik pedesaan maupun perkotaan yang boleh didirikan pemukiman untuk tempat tinggal;

Bahwa Zona hijau merupakan kawasan tanaman pangan yang tidak boleh didirikan pemukiman untuk tempat tinggal;

Bahwa Terdakwa pernah mengajukan surat permohonan informasi tata ruang ke dinas tempat Saksi bekerja namun saksi lupa kapan waktunya;

Bahwa sebelum tanggal 16 Desember 2020 produk yang keluar atas permohonan informasi tata ruang adalah berupa surat keterangan yang ditanda tangani oleh kepala dinas, setelah tanggal tersebut sudah tidak mengeluarkan produk lagi karena sudah diakses melalui online;

Terhadap keterangan saksi tersebut, Terdakwa menyatakan benar dan tidak keberatan;

9. Saksi **Margo Santosa, S.E., M.M. Bin Darno** dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

Bahwa saksi pernah memberikan keterangan di hadapan penyidik Polri dan keterangan yang telah diberikannya tersebut semuanya benar;

Bahwa saksi tidak kenal dengan terdakwa dan tidak mempunyai hubungan keluarga dengan terdakwa;

Bahwa Saksi bertugas pada Dinas Penanaman Modal dan pelayanan Terpadu satu Pintu (DPMPSTP) yang berwenang untuk menerbitkan ijin lokasi;

Bahwa ijin Lokasi adalah ijin yang diberikan kepada Pelaku Usaha untuk memperoleh tanah yang diperlukan untuk usaha atau kegiatan. Ijin Lokasi biasanya digunakan oleh pemohon untuk membebaskan tanah, yang akan digunakan untuk usaha;

Bahwa prosedur atau tata cara pengajuan semua perizinan berusaha dilakukan melalui OSS atau dilakukan melalui Online, begitu pula dengan pengajuan ijin lokasi yaitu dengan cara pemohon membuat akun, kemudian masuk ke system OSS, kemudian mengisi data yang diperlukan, jika sudah kemudian sistem OSS mengeluarkan Ijin Lokasi yang belum efektif, kemudian Ijin Lokasi yang belum efektif di print oleh Pemohon kemudian dibawa ke BPN (Badan Pertanahan



Nasional) untuk meminta pertimbangan Tekhnis Pertanahan, setelah Pertimbangan Tekhnis jadi, kemudian diupload di OSS, setelah itu Ijin Lokasi terbit Efektif;

Bahwa Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) Kabupaten Batang sudah menerbitkan ijin lokasi dengan nama PT Property Fiber Glass di Desa Cepoko Kuning Batang pada tanggal 15 Maret 2021 dan tanah tersebut rencananya akan digunakan untuk perumahan;

Bahwa terhadap perumahan Cepoko Kuning tersebut telah mendapatkan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) pada tahun 2021;

Bahwa untuk mendapatkan IMB harus mendapatkan ijin lokasi dan mendapatkan hasil pertimbangan teknis pertanahan kemudian ada dokumen dari lingkungan hidup, adanya site plan yang dikeluarkan dinas perumahan rakyat dan kawasan permukiman;

Bahwa Site plan digunakan untuk menentukan penggunaan lahan;

Bahwa yang bisa mengajukan permohonan perumahan di aplikasi OSS harus berbadan hukum;

Bahwa IMB dikeluarkan berdasarkan ijin lokasi dan ijin lingkungan hidup;

Bahwa Izin Mendirikan Bangunan (IMB) tidak berhubungan dengan kepemilikan tanah, sehingga Izin Mendirikan Bangunan bukan dimaknai dengan kepemilikan tanah telah beralih. Perihal Kepemilikan tanah sudah beralih atau belum adalah kewenangan dari BPN, dan dasar dari pengeluaran ijin IMB adalah administrasi yang sudah ada;

Bahwa apabila pada saat pengajuan status lahan sedang berproses maka untuk pengurusan IMB bisa ditempuh dengan surat keterangan atau cover note dari notaris yang menerangkan tanah pemilik asal sedang berproses pelepasan hak;

Bahwa apabila IMB telah diterbitkan kemudian tidak digunakan maka Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) berdasarkan hasil evaluasi pengawasan perijinan melakukan konfirmasi ke pemohon dengan konsekuensi ditinjau dengan menarik kembali;

Terhadap keterangan saksi tersebut, Terdakwa menyatakan benar dan tidak keberatan;



10. Saksi **Setiaty Solichah, S.H., M.Kn. binti Putut Joko** dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

Bahwa saksi pernah memberikan keterangan di hadapan penyidik Polri dan keterangan yang telah diberikannya tersebut semuanya benar;

Bahwa saksi kenal dengan terdakwa namun tidak mempunyai hubungan keluarga dengan terdakwa;

Bahwa perkara ini sehubungan Sertifikat SHM nomor: 81/ Cepoko Kuning ada dalam penguasaan Saksi sebagai Notaris / PPAT, sejak tanggal 03 Desember 2021, Yang diserahkan oleh Terdakwa;

Bahwa kejadian tersebut terjadi tanggal 03 Maret 2021 di Kantor Saksi, Jl. Pemuda Perum Villa Saputra Blok C 27, Kec/ Kab. Batang;

Bahwa Terdakwa menyerahkan sertifikat tersebut kepada Saksi dengan tujuan proses pelepasan hak;

Bahwa awal mulanya bulan Desember 2021, Terdakwa datang ke kantor saksi sebagai Notaris dan PPAT di Jl. Pemuda, Perum Villa Saputra, Blok C27, Pasekaran Batang atas rekomendasi dari Saksi Rohaini Subekhi;

Bahwa Terdakwa menceritakan jika Terdakwa sudah memproses sertifikat induk sudah 2 (dua) tahun belum selesai, lalu Saksi bertanya "dengan siapa pak?", dan Terdakwa menjawab, "dengan pak Tohir, notaris", lalu Saksi bertanya kembali, "mengapa 2 tahun tidak jadi?" dan Terdakwa menjawab, "bahwa informasinya sertifikat tersebut overlap, sehingga berkas tidak bisa jalan". Kemudian saat itu Saksi meminta sertifikatnya, akan tetapi dari Terdakwa hanya membawa copy sertifikatnya aja;

Bahwa kemudian Saksi melakukan pengecekan ke BPN, dan dari BPN menyuruh Saksi untuk mengajukan permohonan pengukuran secara resmi. Kemudian Terdakwa Saksi ajak ke BPN untuk mendengar tanggapan dari BPN, saat itu yang hadir adalah utusan Terdakwa yang bernama Sdr. Kubro;

Bahwa akhirnya Terdakwa menyuruh Saksi untuk mendaftarkan pengukuran secara resmi. Permohonan tersebut Saksi buatkan untuk pemberkasannya. Karena Saksi mengetahui karena sertifikat bukan atas nama Terdakwa namun tercatat atas nama Ibu Casini, lalu Saksi menitipkan berkas kepada Saksi Rohaini Subekhi untuk meminta tanda tangan pada permohonan resmi pengukuran;

Hal 25 dari 62 halaman, Putusan Nomor 206/Pid.B/2023/PN.Btg



Bahwa sampai dengan saat ini, dokumen tersebut belum kembali. Saksi berulang kali menghubunginya berkasnya belum dikembalikan kepada Saksi, alasan dari Saksi Rohaini Subekhi adalah ada urusan dengan Terdakwa yang belum selesai. Selanjutnya Saksi menerima panggilan Polisi sehubungan dengan perkara tersebut;

Bahwa sampai dengan saat ini Saksi belum membuat produk notaris/PPAT apapun, karena Saksi Rohaini Subekhi belum mengembalikan berkas tersebut kepada Saksi;

Bahwa nama yang tercantum dalam sertifikat tersebut adalah nama Ibu Casini;

Bahwa sepengetahuan saksi ibu Casini tahu Terdakwa membeli tanah tersebut untuk dibangun perumahan yang rencananya akan dikapling-kapling;

Bahwa transaksi jual beli tanah tersebut antara terdakwa dengan Ibu Casini belum lunas;

Terhadap keterangan saksi tersebut, Terdakwa menyatakan benar dan tidak keberatan;

11. Saksi **Harsono Bin (Alm.) Sumidi** dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

Bahwa saksi pernah memberikan keterangan di hadapan penyidik Polri dan keterangan yang telah diberikannya tersebut semuanya benar;

Bahwa saksi tidak kenal dengan terdakwa dan tidak mempunyai hubungan keluarga dengan terdakwa;

Bahwa saksi merupakan PNS pada BPN Kabupaten Batang dengan jabatan Seksi Penataan dan Pemberdayaan;

Bahwa Saksi mendapatkan perintah dari Kepala Kantor BPN dalam persidangan ini sehubungan dengan Penerbitan Pertimbangan Teknis Pertanahan yang diajukan oleh Terdakwa;

Bahwa tugas pokok Saksi adalah membuat pertimbangan teknis pertanahan, IPH (Ijin Peralihan Hak Tanah) khususnya tanah pertanian, Tapak Kavling (untuk tanah pekarangan darat yang akan dipecah dan dibagi-bagi), dan tugas-tugas lain yang diperintahkan oleh atasan;

Bahwa dasar hukum yang digunakan sebagai panduan dalam menerbitkan Pertimbangan Teknis Pertanahan adalah Peraturan Menteri Agraria nomor 27 tahun 2019 tentang Pertimbangan Tekhnis

Hal 26 dari 62 halaman, Putusan Nomor 206/Pid.B/2023/PN.Btg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pertanahan yang saat ini sudah diperbaharui dengan Peraturan Menteri Agraria nomor 12 tahun 2021;

Bahwa BPN mengeluarkan Pertimbangan Teknis Pertanahan dalam Rangka Penerbitan Izin Lokasi pemanfaatan lahan;

Bahwa status tanah yang dimohonkan Terdakwa tersebut adalah hak milik perseorangan yaitu atas nama Casini yang dibeli oleh Terdakwa, rencana untuk dibangun perumahan, sebelum perumahan dibangun harus ada izin lokasi;

Bahwa Notaris yang bernama Muhammad Tohir pernah mengajukan permohonan pelepasan hak ke Kantor Badan Pertanahan Negara Kab. Batang sebelum Saksi dinas di Batang;

Bahwa Badan Pertanahan Nasional Kab. Batang telah menerbitkan Pertimbangan Teknis Pertanahan atas nama PT Property Fiber Glass karena sebelumnya ada permohonan yang diajukan oleh Terdakwa untuk dan atas nama PT Property Fiber Glass;

Bahwa kegunaan Pertimbangan Teknis Pertanahan yang diajukan oleh Terdakwa melalui permohonannya untuk mendapatkan izin pemanfaatan lahan SHM Nomor 81/Cepoko Kuning sebagai bahan pertimbangan izin lokasi yang dikeluarkan melalui sistem OSS dengan pemanfaatan lahan untuk perumahan;

Bahwa produk Pertimbangan Teknis Pertanahan atas permohonan Terdakwa untuk dan atas nama PT Property Fiber Glass berupa 1 (satu) Bendel Pertimbangan Teknis Pertanahan Dalam Rangka Penerbitan Izin Lokasi Nomor: Nt.01.01/48-33.25/III/ 2021, Tanggal 15 Maret 2021 yang didalamnya terdiri dari survey lapangan (menyajikan data peninjauan lokasi ke Cepoko Kuning), gambar peta, analisis data, pengolahan data (tata ruang, penggunaan, pemanfaatan, kepemilikan, penguasaan tanah);

Bahwa pada saat survey lapangan terhadap tanah yang dimohonkan tersebut Saksi belum bertugas di Batang namun berdasarkan arsip data diterangkan bahwa telah dilakukan survey lapangan dan sebagai laporan kegiatan berupa laporan data peninjauan lokasi;

Bahwa tanah SHM Nomor 81/Cepoko Kuning nama pemilik masih atas nama Casini;

Bahwa karena SHM masih tercantum atas nama Casini maka Terdakwa melampirkan surat keterangan yang diterbitkan oleh Notaris yaitu berupa cover note dengan catatan bahwa tanah yang terurai

Hal 27 dari 62 halaman, Putusan Nomor 206/Pid.B/2023/PN.Btg

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)



dalam hak milik masih dalam proses pelepasan hak melalui PPAT Muhammad Tohir;

Bahwa setelah izin Pertimbangan teknis pertanahan disetujui oleh Badan Pertanahan Nasional maka Pemohon dapat melakukan pemanfaatan lahan untuk membangun perumahan kemudian PT Property Fiber Glass mengajukan permohonan pengukuran sebagai dasar pengajuan Hak Guna Bangunan;

Bahwa pada saat pengajuan Hak Guna Bangunan PT Property Fiber Glass tanah tersebut oleh Terdakwa baru dibayar DP pembelian tanah, kemudian dibangun dan telah menjual sebagian rumah yang telah dibangun tersebut namun peralihan hak belum ada karena pembayaran belum lunas maka sertifikat tersebut masih atas nama pemilik semula yaitu Casini;

Bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Pengembang bisa mulai membangun rumah atas lahan yang telah dibeli oleh PT setelah peralihan hak dari SHM perorangan menjadi HGB;

Bahwa PT Property Fiber Glass dalam rangka pengajuan HGB berdasarkan informasi yang Saksi terima dari rekan kerja Saksi (sdr. Warno) bahwa ada permasalahan dengan batas tanah sehingga Badan Pertanahan Nasional mengeluarkan surat untuk tidak meneruskan permohonan pengukuran PT Property Fiber Glass;

Bahwa

Terhadap keterangan saksi tersebut, Terdakwa menyatakan benar dan tidak keberatan;

12. Saksi **Sri Purwandari Binti Sukardi** dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

Bahwa saksi pernah memberikan keterangan di hadapan penyidik Polri dan keterangan yang telah diberikannya tersebut semuanya benar;

Bahwa saksi tidak kenal dengan terdakwa dan tidak mempunyai hubungan keluarga dengan terdakwa;

Bahwa Saksi bekerja di Dinas Perumahan Rakyat Kab. Batang;

Bahwa tugas pokok dan tanggungjawab Saksi adalah mengesahkan gambar site plan untuk syarat ijin perumahan dan syarat pemecahan sertifikat di wilayah kabupaten Batang;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Saksi perkra ini sehubungan dengan PT Property Fiber Glass membangun rumah tetapi legalitas kepemilikan belum keluar;

Bahwa Terdakwa pernah mengajukan permohonan gambar site plan ke Dinas Perumahan Kab. Batang untuk mendapatkan pengesahan dan akan digunakan sebagai salah satu syarat pengajuan IMB dan syarat pemecahan sertifikat di BPN;

Bahwa Terdakwa mengajukan permohonan rekomendasi site plan untuk tanah di Cepoko Kuning Kec. Batang Kab. Batang atas nama PT Property Fiber Glass dengan nama Perumahan Cepoko Indah Garden;

Bahwa Terdakwa atas nama PT Property Fiber Glass mengajukan site plan yang berupa gambar-gambar kapling, fasum, lebar jalan, drainase yang telah digambar oleh atas nama PT Property Fiber Glass dan disahkan oleh Dinas Perumahan Kab. Batang;

Bahwa lampiran yang diajukan berupa permohonan site plan, kesesuaian tata ruang yang masuk dalam kategori zona kuning (kawasan pemukiman), fotokopi SHM namun saksi lupa atas nama pemiliknya dan terdapat catatan dari notaris jika kepemilikan SHM masih dalam proses;

Bahwa luas yang digambar dengan luas disertifikat telah sesuai;

Bahwa atas permohonan tersebut, team dari dinas akan melakukan tinjauan lokasi untuk mengecek fasum, drainase dan lainnya apakah sesuai dengan gambar yang diajukan atau tidak, jika tidak sesuai maka gambar site plan akan di kembalikan untuk dilakukan revisi;

Bahwa permohonan site plan Terdakwa atas nama PT Property Fiber Glass telah disetujui;

Bahwa proses permohonan site plan dan proses kepemilikan tanah tidak ada kaitannya karena kedua proses dapat diajukan secara paralel sehingga tidak saling berhubungan hanya saja pada saat itu ada catatan cover note dari notaris kepemilikan HGB sedang dalam proses;

Bahwa cover note atau surat keterangan dari Notaris bukan merupakan lampiran yang wajib untuk dilampirkan hanya sebagai lampiran tambahan;

Terhadap keterangan saksi tersebut, Terdakwa menyatakan benar dan tidak keberatan;

Hal 29 dari 62 halaman, Putusan Nomor 206/Pid.B/2023/PN.Btg

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)



13. Saksi **Nenchi Lavina Binti Hadi Wijoyo** dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

Bahwa saksi pernah memberikan keterangan di hadapan penyidik Polri dan keterangan yang telah diberikannya tersebut semuanya benar;

Bahwa saksi kenal dengan terdakwa namun tidak mempunyai hubungan keluarga dengan terdakwa;

Bahwa Saksi sebelumnya bekerja menjadi marketing Perumahan Cepoko Indah Garden yang terletak di Ds. Cepoko Kuning, Kec/ Kab. Batang;

Bahwa Saksi bekerja menjadi marketing Perumahan Cepoko Indah Garden yang terletak di Desa Cepoko Kuning, Kec. Batang Kab. Batang sekira Tahun 2020 namun tanggal dan bulannya saksi lupa sampai dengan sekarang dan gaji yang diterima saksi sebesar Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah)/ bulan;

Bahwa Direktur PT Property Fiber Glass sebagai pengembang dari Perumahan Cepoko Indah Garden adalah Terdakwa;

Bahwa tugas Saksi adalah menawarkan dan memasarkan perumahan Cepoko Indah Garden melalui brosur dan media sosial;

Bahwa kantor yang digunakan Saksi untuk menawarkan dan memasarkan perumahan Cepoko Indah Garden adalah di rumah contoh bangunan perumahan yang akan di jual yang berada di lahan perumahan tersebut;

Bahwa sepengetahuan saksi legalitas kepemilikan atas tanah yang dibangun untuk perumahan tersebut sedang dalam proses peralihan hak dari pemilik sebelumnya menjadi milik PT. Property Fiber Glass;

Bahwa unit yang telah terjual sebanyak 3 (tiga) unit masing-masing dengan type 36 dengan harga Rp. 288.000.000,00 (dua ratus delapan puluh delapan juta rupiah), Type 42 dengan harga Rp. 360.000.000,00 (tiga ratus enam puluh juta rupiah) dan Type 50 dengan harga Rp. 475.000.000,00 (empat ratus tujuh puluh lima juta rupiah yang kesemuanya dengan sistem cash tempo;

Bahwa pembayaran yang telah diterima atas penjualan rumah-rumah tersebut kurang lebih sejumlah Rp800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah);



Bahwa atas penjualan rumah-rumah tersebut konsumen sudah mendapatkan rumahnya namun belum mendapatkan sertifikat atas rumah tersebut karena belum lunas;

Bahwa rumah di perumahan tersebut sudah tidak dijual karena adanya sengketa tanah;

Terhadap keterangan saksi tersebut, Terdakwa menyatakan benar dan tidak keberatan;

14. Ahli **Arif Sugeng Hariyanto, S.T. Bin Slamet Subandi** dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

Bahwa Ahli pernah memberikan keterangan di hadapan penyidik Polri dan keterangan yang telah diberikannya tersebut semuanya benar;

Bahwa Ahli tidak kenal dengan terdakwa dan tidak mempunyai hubungan keluarga dengan terdakwa;

Bahwa pekerjaan Ahli adalah Pegawai Negeri Sipil di Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman di Prov Jawa tengah dengan Jabatan Kepala Bagian Bidang Keterpaduan;

Bahwa tugas pokok Saksi adalah melakukan koordinasi bidang pembinaan terhadap assosiasi pengembang dengan pendataan, melakukan sertifikasi dan registrasi bagi pengembang berdasarkan Undang-Undang 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah khusus urusan perumahan rakyat dan kawasan pemukiman yang dilakukan oleh pemerintah daerah;

Bahwa bagi pengembang yang belum bersertifikasi wajib di bawah naungan assosiasi dalam pengembang membangun rumah bersubsidi;

Bahwa proses perijinan perumahan yang tidak bersubsidi adalah sama tetapi pengembang boleh tidak bersertifikasi tanpa naungan assosiasi pengembang hanya saja wilayah penjualan adalah lingkup se-kabupaten di mana pengembang berdomisili;

Bahwa pengembang bisa melakukan penjualan jika telah menyelesaikan seluruh aspek salah satunya status hak atas tanah, hal tersebut diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Pasal 154 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman yang menyebutkan sebagai berikut Setiap orang yang menjual satuan lingkungan perumahan atau Lisiba yang belum menyelesaikan status hak atas tanahnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 137, dipidana dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun atau denda paling



banyak Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah), yang artinya status tanah harus atas nama pengembang;

Bahwa Syarat pengembang mendirikan rumah:

1. Memastikan status tanah.
2. Memproses perijinan ke kabupaten harus sudah terpenuhi, diantaranya :
3. KKPR (kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang);
4. Site Plan;
5. Splitsing tanah;
6. PBG (Persetujuan Pembangunan Gedung) yang dahulu bernama IMB (ijin mendirikan Bangunan)
7. Izin dari Badan Lingkungan Hidup (BLH) atau Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (Amdal)

Bahwa barang bukti atas dokumen-dokumen yang dimiliki oleh PT Property Fiber Glass belum memenuhi persyaratan pengembang bisa mendirikan rumah karena kurang dokumen PBG/IMB;

Bahwa pengembang yang belum memenuhi persyaratan tetapi sudah membangunnya akan dikenakan sanksi atas perda masing-masing daerah berupa restribusi yang menjadi pendapatan daerah tersebut;

Bahwa Syarat pengembang menjual rumah adalah status hak tanah sudah atas nama pengembang;

Bahwa status tanah akan menjadi nama pengembang sesudah dilakukan splitsing, penjual /pengembang hanya diperbolehkan menjual beli tanah kaveling setelah selesai proses jual beli dari pemilik sebelumnya, di mana di lakukan melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), cover note yang sedang proses tidak bisa dilakukan jual beli kavling;

Bahwa Syarat rumah layak huni yang harus dipenuhi oleh pengembang;

Bahwa standar teknis dari pengembang diantaranya ialah adanya akses air minum, akses sanitasi, kepastian bermukim yang diantaranya adalah status tanah, keserasian tata ruang, lokasi bahaya, keberlanjutan pemukiman;

Bahwa

Terhadap keterangan ahli tersebut, Terdakwa menyatakan tidak mengetahui;

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

- Bahwa Terdakwa pernah memberikan keterangan di hadapan penyidik Polri dan keterangan yang telah diberikannya tersebut semuanya benar;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa perkara ini sehubungan Terdakwa telah ditawarkan sebidang tanah dan telah membeli tanah tersebut dari Saksi Rohani yang selanjutnya dikembangkan menjadi perumahan;
- Bahwa Kejadian jual beli tersebut terjadi sejak Bulan Juli Tahun 2020 di Desa Cepoko Kuning, Kec. Batang Kabupaten Batang;
- Bahwa sekira bulan Juli tahun 2020 Terdakwa melalui adik Terdakwa ditawarkan oleh Saksi Ramanu dan Saksi Rohaini Subekhi di rumah adik Terdakwa tersebut untuk membeli 1 (satu) bidang tanah dengan SHM Nomor 00081/Cepoko Kuning atas nama CASINI;
- Bahwa sebelumnya Saksi Rohaini mengirim pesan melalui aplikasi whatsapp kepada sdr. Kasmun Kubro (adik Terdakwa) bahwa tanah tersebut untuk dibeli yang nantinya dikembangkan menjadi perumahan. Setelah dilakukan penawaran dari Rp1.200.000,00 (satu juta dua ratus ribu rupiah) per meter² sehingga disepakati pembelian sebidang tanah tersebut seharga Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah)/ m² x 4.070 m² dengan total Rp 4.070.000.000,00 (empat milyar tujuh puluh juta rupiah) dan sistem pembayaran dengan cara tempo;
- Bahwa Saat itu disepakati 1 (satu) tahun sejak pembayaran DP sehingga batas akhir adalah di bulan Agustus tahun 2021. Saat sudah deal, Terdakwa membayar DP dengan total sebesar RP500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah), dengan rincian Rp 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) diterima oleh Saksi Roahaini dan Saksi Ramanu di rumahnya yang berada di lahan tersebut, kemudian Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) diserahkan dikantor Terdakwa, dan Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) diserahkan di kantor Saksi Rohaini. Atas pembayaran DP Terdakwa menerima kuitansi sebagai bukti bayar DP;
- Bahwa setelah Terdakwa membayar DP Terdakwa belum mendapatkan haknya, Terdakwa hanya melihat sertifikat berupa fotokopi karena sertifikat asli SHM Nomor 00081/Cepoko Kuning atas nama CASINI berada di bank;
- Bahwa setelah pembayaran DP, Terdakwa diijinkan untuk meratakan tanah dan mengukur secara manual dan hasilnya terdapat perbedaan lebih luas tanah yang diperjanjikan 4.070 (empat ribu tujuh puluh) m² yang menjorok dengan tanah milik pemerintah Provinsi Jawa Tengah. Selanjutnya Terdakwa mengkonfirmasi luas tanah tersebut kepada

Hal 33 dari 62 halaman, Putusan Nomor 206/Pid.B/2023/PN.Btg

Disclaimer

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



Saksi Rohaini dan menurut Saksi Rohaini kelebihan luas tanah tersebut milik dari Casini sebagai pemilik lahan;

- Bahwa pada awalnya Terdakwa menjual tanah tersebut dengan kapling namun tidak laku, kemudian di bulan Agustus 2021, Terdakwa memberitahukan hal tersebut kepada Saksi Ramanu dan Saksi Rohaini serta meminta perpanjangan angsuran yang pada akhirnya perpanjangan angsuran tersebut dijawab dengan lisan dengan tempo 1 (satu) tahun kemudian yaitu Tahun 2022. Yang selanjutnya dibuat dengan Pengikatan Jual Beli yang dibuat di Notaris Tohir;
- Bahwa karena kavling tidak laku sehingga Terdakwa mengupayakan untuk perubahan peralihan hak dari sertifikat atas nama Casini, yang akan dialihkan ke PT Properti Fiber Glass. Kemudian ternyata, dari BPN mengukur dari pertama sampai dengan ketiga kali bermasalah, ada overlapping sehingga dari BPN tidak bisa memproses penyerahan sertifikat ke PT Properti Fiber Glass. Saat itu Terdakwa menyampaikan kepada Saksi Ramanu beserta Saksi Rohaini Subekhi yang sudah dilakukan pengukuran 3x untuk segera menyelesaikannya. Selanjutnya BPN melalui Notaris Setiaty Solichah memberikan kelonggaran penyelesaian peralihan hak tersebut dan menitipkan berkas kepada Saksi Rohaini untuk ditandatangani oleh pemilik lahan namun hingga sekarang berkas tersebut belum kembali ke Notaris Setiaty Solichah;
- Bahwa terhadap tanah yang Terdakwa beli tersebut Terdakwa sudah mendirikan rumah contoh;
- Bahwa Terdakwa sudah menjual rumah sebanyak 3 (tiga) unit dan telah menerima DP serta angsuran atas rumah tersebut seluruhnya sekira Rp700.000.000,00;
- Bahwa atas DP dan angsuran rumah tersebut, Terdakwa gunakan untuk membangun gapura, toilet, serta pos security kemudian Terdakwa juga membayar angsuran tanah tersebut sejumlah Rp.90.000.000,00 (sembilan puluh juta rupiah) yang diterima Saksi Rohaini;
- Bahwa angsuran rumah tersebut hingga sampai saat ini belum lunas karena sejak tanggal 13 Juli 2022 Terdakwa menghentikan angsuran karena sedang ada sengketa hak status tanah perumahan dengan pemilik tanah sebelumnya;

Hal 34 dari 62 halaman, Putusan Nomor 206/Pid.B/2023/PN.Btg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa para pembeli sampai sekarang belum mendapatkan sertifikat dan pada saat pembeli bertanya mengenai hal tersebut, Terdakwa mengatakan untuk menunggu karena sedang proses kepada pemilik lahan;
- Bahwa janji yang diberikan Saksi Rohaini atas peralihan hak tanah tersebut sekira Bulan Juli 2022 proses balik nama selesai;
- Bahwa oleh karena Terdakwa dilaporkan terkait permasalahan tersebut, para pembeli mendatangi rumah Terdakwa dan Terdakwa menjanjikan jika sengketa lahan tidak bisa diselesaikan maka Terdakwa akan mengembalikan seluruh uang para pembeli tetapi jika sengketa lahan bisa diselesaikan maka proses jual beli diteruskan;
- Bahwa Terdakwa mendirikan PT pada Tahun 2021 selanjutnya Terdakwa memasarkan Perumahan Cepoko Kuning atas nama PT Properti Fiber Glass;
- Bahwa Terdakwa mengakui tidak paham tentang menjadi pengembang perumahan karena Terdakwa memang bukan pengembang;
- Bahwa Terdakwa menjual pertama kali pada Tahun 2021 yaitu kepada Saksi Suparyono, sdr. Bayu dan Saksi Darmanto;
- Bahwa Terdakwa telah memproses terkait perijinan untuk membangun rumah di perumahan tersebut;
- Bahwa Terdakwa menyesal atas perbuatan Terdakwa tersebut.

Menimbang, bahwa Terdakwa menghadapkan saksi yang menguntungkan (a *decharge*), yaitu sebagai berikut;

1. Saksi **Dodi Agung Prakoso** dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

Bahwa saksi kenal dengan terdakwa namun tidak mempunyai hubungan keluarga dengan terdakwa;

Bahwa perkara ini sehubungan Saksi pernah diminta tolong Terdakwa untuk mengukur ulang sebidang tanah dengan SHM Nomor 00081 yang terletak di Cepoko Kuning;

Bahwa Saksi mengenal Terdakwa sebagai Direktur PT Properti Fiber Glass sebagai pengembang perumahan di Cepoko Kuning;

Bahwa Pada saat itu Saksi diminta bantuan oleh PT Properti Fiber Glass untuk mengukur ulang atas sebidang tanah dengan SHM Nomor 00081 yang terletak di Cepoko Kuning yang sebelumnya telah dilakukan pengukuran oleh Badan Pertanahan Negara sebanyak 3

Hal 35 dari 62 halaman, Putusan Nomor 206/Pid.B/2023/PN.Btg

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)



(tiga) kali tetapi tidak dapat dilanjutkan oleh Badan Pertanahan Nasional karena ada kelebihan luas tanah, sehingga PT Properti Fiber Glass memerintahkan Saksi untuk mengukur ulang melalui ukur ulang manual, ukur melalui aplikasi autocad dan ukur dengan geogle earth;

Bahwa atas ukur ulang tersebut diperoleh bahwa pengukuran Badan Pertanahan Nasional terdapat kelebihan luas tanah karena penunjukan batas tanah yang salah, patok tanah berdiri bangunan;

Bahwa atas kelebihan tanah tersebut Terdakwa sudah membuat surat banding kepada Badan Pertanahan Nasional dengan lampiran hasil ukur ulang, serta keterangan apabila ada bangunan penjual siap bongkar, jika ada tanah yang tidak digunakan terbit surat hijau/kesepakatan ukur berupa surat dengan pengukuran ulang tetapi surat tersebut sampai Terdakwa dilaporkan tidak ditanda tangani pihak penjual;

Bahwa yang saksi ketahui secara tidak langsung bahwa penjual mau bertanda tangan jika penjualan tanah sudah dilunasi oleh Terdakwa;

Bahwa Saksi melihat terakhir sebelum dijual kepada Terdakwa sudah ada bangunan;

Bahwa Info yang diterima oleh Saksi, tanah tersebut hingga saat Terdakwa dilaporkan belum lunas;

Terhadap keterangan saksi tersebut, Terdakwa menyatakan benar dan tidak keberatan;

Menimbang, bahwa Penuntut Umum mengajukan barang bukti sebagai berikut:

1. 1 (satu) Lembar Surat Kuasa Tertanggal 05 Juni 2020 Dari Casini Kepada Rohaini Subekhi;
2. 1 (satu) Bendel Akta Nomor: 12 Tentang Pengikatan Jual Beli Dan Penyerahan Hak Atas Tanah Antara Rohaini Subekhi Dengan Ipung Dasmui Tertanggal 25 Agustus 2020 Dari Notaris Activia Permata Megasari;
3. 1 (satu) Lembar Pricelist Cepoko Indah Garden Oleh Pt Property Fiber Glass;
4. 1 (satu) Lembar Brosur Penawaran Pt Property Fiber Glass;
5. 1 (satu) Lembar Kwitansi Dari Pt Property Fiber Glass Sebesar Rp 200.000.000,- (dua Ratus Juta Rupiah) Tertanggal 25 Maret 2022;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. 1 (satu) Lembar Slip Aplikasi Pemindahbukuan Dari Bank Jateng, Dari Rekening 2032178556 Atas Nama Darmanto Nomor Rekening Bank Jateng: 2032228812 Atas Nama Ipung Dasmui Sebesar Rp 200.000.000,- (dua Ratus Juta Rupiah);
7. 1 (satu) Lembar Slip Aplikasi Transfer Kliring Dari Rekening Bayu Heru Di Nomor Rekening Bank Jateng: 3032038376 Atas Nama Bayu Heru Wicaksono Ke Rekening 2490421184 Atas Nama Ipung Dasmui;
8. 1 (satu) Lembar Kwitansi Dari Pt Property Fiber Glass, Tertanggal 02 Juni 2022, Sebesar Rp 70.000.000,- (tujuh Puluh Juta Rupiah), Untuk Pembayaran 25 % (serah Terima Kunci) Yang Ditanda Tangan Oleh Nenchi Lavina Dan Ipung Dasmui;
9. 1 (satu) Lembar Kwitansi Dari Pt Property Fiber Glass Tertanggal 28 Maret 2022, Sebesar Rp 141.500.000,- (seratus Empat Puluh Satu Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) Untuk Pembayaran Dp (cash Tempo) Type 36/ 72 Blok C-01, Dibayar Dengan Transfer Yang Ditanda Tangan Oleh Marketing Nenchi Lavina Dan Ipung Dasmui Selaku Pimpinan;
10. 1 (satu) Lembar Kwitansi Dari Pt Property Fiber Glass Tertanggal 28 Maret 2022, Sebesar Rp 5.000.000,- (lima Juta Rupiah) Untuk Pembayaran Booking Fee Type 36/ 72 Blok C-01 Dibayar Dengan Tunai Rp 5.000.000,- Yang Ditanda Tangan Oleh Marketing Nenchi Lavina Dan Ipung Dasmui Selaku Pimpinan;
11. 1 (satu) Lembar Kwitansi Dari Pt Property Fiber Glass Sebesar Rp 5.000.000,- (lima Juta Rupiah) Untuk Booking Fee Perum Cempoko Indah Garden Blok C 7-8 Tertanggal 16 September 2021;
12. 1 (satu) Lembar Kwitansi Dari Pt Property Fiber Glass Sebesar Rp 40.000.000,- (empat Puluh Juta Rupiah) Untuk Dp (cash Tempo) Perum Cempoko Indah Garden Blok B 1-2, Tertanggal 16 November 2021;
13. 1 (satu) Lembar Kwitansi Dari Pt Property Fiber Glass Sebesar Rp 60.000.000,- (enam Puluh Juta Rupiah) Untuk Dp (cash Tempo) Perum Cempoko Indah Garden Blok B 1-2, Tertanggal 21 November 2021;
14. 1 (satu) Lembar Kwitansi Dari Pt Property Fiber Glass Sebesar Rp 75.000.000,- (tujuh Puluh Lima Juta Rupiah) Untuk Dp (cash Tempo) Blok B 1-2 Tertanggal 12 Desember 2021;
15. 1 (satu) Lembar Kwitansi Dari Pt Property Fiber Glass Sebesar Rp 30.000.000,- (tiga Puluh Juta Rupiah) Untuk Dp Kavling Blok B 2, Tertanggal 06 Januari 2022;

Hal 37 dari 62 halaman, Putusan Nomor 206/Pid.B/2023/PN.Btg

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)



16. 1 (satu) Lembar Kwitansi Dari Pt Property Fiber Glass Sebesar Rp 10.000.000,- (sepuluh Juta Rupiah) Untuk Penambahan Bangunan, Tertanggal 01 Februari 2022;
17. 1 (satu) Lembar Kwitansi Dari Pt Property Fiber Glass Sebesar Rp 50.000.000,- (lima Puluh Juta Rupiah) Untuk Dp Kavling Blok B-2, Tertanggal 13 Februari 2022;
18. 1 (satu) Lembar Kwitansi Dari Pt Property Fiber Glass Sebesar Rp 30.000.000,- (tiga Puluh Juta Rupiah) Untuk Dp Kavling Blok B-2, Tertanggal 13 Maret 2022;
19. 1 (satu) Lembar Lembar Kwintasi Dari Pt Property Fiber Glass Sebesar Rp 3.000.000,- (tiga Juta Rupiah) Untuk Pelunasan Penambahan Bangunan Tertanggal 17 April 2022;
20. 1 (satu) Lembar Kwitansi Dari Pt Property Fiber Glass Sebesar Rp 30.000.000,- (tiga Puluh Juta Rupiah) Untuk Kavling Blok B 2 Tertanggal 17 April 2022;
21. 1 (satu) Lembar Kwitansi Dari Pt Property Fiber Glass Sebesar Rp 15.000.000,- (lima Belas Juta Rupiah) Untuk Dp Kavling Blok B -2 Tertanggal 29 Mei 2022;
22. 1 (satu) Lembar Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2021, Untuk Nop: 33.25.110.002.003-0006.0, Atas Nama Ramanu Casini, Alamat: Jl. Pemuda Utara, Rt 8/ Rw 3, Cempoko Kuning, Untuk Letak Blok 3, Sawah, Rt 8/ Rw 3, Ds. Cepoko Kuning, Kec/ Kab. Batang;
23. 1 (satu) Bendel Sertifikat Shm Nomor: 81/ Cepoko Kuning Atas Nama Casini;
24. 1 (satu) Bendel Pertimbangan Teknis Pertanahan Dalam Rangka Penerbitan Izin Lokasi Nomor: Nt.01.01/48-33.25/ Iii/ 2021, Tanggal 15 Maret 2021, Atas Nama Ipung Dasmui, Bertindak Untuk Dan Atas Nama Pt Property Fiber Glas;
25. 1 (satu) Bendel Copy Ktp Atas Nama Ramanu, Casini, Ipung Dasmui, Umi Tarjumah, Ipung Dasmui, Dan Kk Atas Nama Ramanu, Alamat: Dk. Dungeregin, Rt 7/ Rw 3, Ds. Cepoko Kuning, Kec/ Kab. Batang;
26. 1 (satu) Bendel Akta Pendirian Pt Property Fiber Glass Desa Cepoko Kuning Dari Notaris Hj. Nur Sofiyatun, Sh, M.kn Nomor: 02 Tanggal 04-09-2020;
27. 1 (satu) Bendel Keputusan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Nomor: Ahu-0044811.ah.01.01.tahun 2020, Tentang Pengesahan

Hal 38 dari 62 halaman, Putusan Nomor 206/Pid.B/2023/PN.Btg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pendirian Badan Hukum Perseroan Terbatas Pt Property Fiber Glass
Desa Cepoko Kuning;

28. 1 (satu) Bendel Rekomendasi Atas Ukl-upl Kegiatan Pembangunan Perumahan Cepoko Indah Garden, Di Ds. Cepoko Kuning, Kec/ Kab. Batang, Nomor: 660/ TI/ R/ 552, Tanggal 10 November 2020;
29. 1 (satu) Lembar Peta Izin Lokasi Pembangunan Perumahan;
30. 1 (satu) Lembar Izin Usaha (surat Izin Usaha Perdagangan)/ Siup Atas Nama Pt Property Fiber Glass Desa Cepoko Kuning;
31. 1 (satu) Lembar Izin Lingkungan Atas Nama Pt Property Fiber Glass Desa Cepoko Kuning;
32. 1 (satu) Lembar Izin Lokasi Atas Nama Pt Property Fiber Glass Desa Cepoko Kuning;
33. 1 (satu) Lembar Nib Atas Nama Pt Property Fiber Glass Desa Cepoko Kuning;
34. 1 (satu) Bendel Site Lokasi Cepoko Indah Garden Yang Telah Ditanda Tangani Oleh Pejabat Yang Berwenang;
35. 1 (satu) Bendel Copy Informasi Tata Ruang Nomor: 601/ 1139/ Itr-pupr/ix/2020, Tanggal 02 September 2020 Kepada Ibu Casini;
36. 1 (satu) Lembar Lembar Cover Note Nomor: 237/ Ppat/ Ix/ 2020, Tanggal 21 September 2020;
37. 1 (satu) Buah Buku Register Cover Note Dari Kantor Ppat Mohammad Tohir, S.ip, Sh, M.kn.;
38. 1 (satu) Bendel Dokumen Ukl Upl Untuk Perumahan Cepoko Indah Garden;
39. 1 (satu) Bendel Copy Informasi Tata Ruang, Copy Lampiran Peta Pola Ruang, Copy Foto Lokasi Pemohon An Casini, Copy Surat Informasi Tata Ruang, Copy Surat Keterangan/ Cover Note Dari Ppat Mohammad Tohir, S.ip, S.h., M.kn, Dan Copy Kwitansi Dari Ipung Dasmui Kepada Casini Sebesar Rp 875.000.000,- (delapan Ratus Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah);
40. 1 (satu) Lembar Copy Kwitansi Tertanggal 01 Juli 2020 Sebesar Rp 100.000.000,- (seratus Juta Rupiah) Untuk Tanda Jadi Dan Atau Uang Muka Pembelian Sebidang Tanah Milik Bapak Ramanu Dengan Luas 4.070 M2 (di Sertifikat) Untuk Pelunasannya Akan Dibuatkan Perjanjian Kemudian Yang Diterima Oleh Ramanu;
41. 1 (satu) Lembar Kwitansi Tertanggal 14 Agustus 2020 Sebesar Rp 350.000.000,- (tiga Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) Untuk Uang Muka

Hal 39 dari 62 halaman, Putusan Nomor 206/Pid.B/2023/PN.Btg

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)



Pembelian Tanah Milik Bapak Ramanu Di Blok Secakar Cepoko Kuning Yang Pelunasannya Menunggu Perjanjian Selanjutnya Dengan Disaksikan Notaris Yang Diterima Oleh Pak Ramanu Dan Rohaini Subekhi;

42. 1 (satu) Lembar Kwitansi Tertanggal 20 Agustus 2020 Sebesar Rp 50.000.000,- (lima Puluh Juta Rupiah) Untuk Uang Muka Pembelian Tanah Milik Bapak Ramanu Di Depan Kemuning Untuk Penyelesaian Pembayaran Nanti Dibuatkan Akta Di Depan Notaris Dengan Jangka Waktu Satu Tahun Sejak 2020 S/d 20 Agustus 2021 Yang Diterima Oleh Ramanu;
43. 1 (satu) Lembar Kwitansi Tertanggal 27 September 2020 Sebesar Rp 10.000.000,- Untuk Penambahan Pembayaran Tanah Pak Ramanu Di Desa Cepoko Kuning Batang;
44. 1 (satu) Lembar Kwitansi Tertanggal 9 September 2020 Sebesar Rp 25.000.000,- (dua Puluh Lima Juta Rupiah) Untuk Bon An Bapak Ramanu;
45. 1 (satu) Lembar Kwitansi Tertanggal 29 Juni 2021 Sebesar Rp 50.000.000,- (lima Puluh Juta Rupiah) Untuk Penambahan Pembayaran Tanah An Casini, Ramanu Di Desa Cepoko Kuning, Penerima Rohaini Subekhi;
46. 1 (satu) Lembar Kwitansi Tertanggal 16 Desember 2021 Sebesar Rp 2.000.000,- (dua Juta Rupiah) Untuk Bon Pak Ramanu;
47. 1 (satu) Lembar Kwitansi Tertanggal 01 Januari 2022 Sebesar Rp 5.000.000,- (lima Juta Rupiah) Untuk Bon Pak Ramanu.

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

- Bahwa benar terdakwa membeli tanah milik saksi Sdri. Casini melalui saksi Rohaini Subekhi Bin Ramanu dengan SHM nomor: 81/ Ds. Cepoko Kuning atas nama Casini seluas 4.070 m2, dengan kesepakatan harga Rp 1.000.000,-/ m2 x 4.070 m2 dengan total harga Rp 4.070.000.000,- (empat milyar tujuh puluh juta rupiah), dimana terdakwa membayar uang muka kurang lebih sebesar Rp 592.000.000,- (lima ratus sembilan puluh dua juta rupiah);
- Bahwa benar setelah sepakat mengenai harga tersebut selanjutnya dibuat Pengikatan Jual Beli dan Penyerahan Hak Atas Tanah yang dibuat di Notaris Activia Permata Megasari Hermanto, S.H, M.Kn, dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kesepakatan bahwa maksimal akan dilunasi 1 (satu) tahun kemudian yaitu pada tanggal 25 Agustus 2021;

- Bahwa benar kemudian terdakwa mendirikan badan hukum berupa PT Property Fiber Glass dan mengajukan perijinan perumahan dimana tanah yang baru dibeli dengan uang muka tersebut akan dibangun perumahan dengan 32 kavling perumahan berbagai ukuran;
- Bahwa benar selanjutnya terdakwa berusaha untuk memproses balik nama sertifikat melalui Notaris Tohir, akan tetapi setelah sekira 1 (satu) tahun diurus Notaris Tohir tidak berhasil untuk membalik nama, kemudian Terdakwa mengurus melalui Notaris lainnya yaitu terakhir dengan Notaris Setiaty Solichah, S.H., M.Kn. akan tetapi proses balik nama tersebut tidak berhasil karena tanah tersebut belum lunas;
- Bahwa benar di akhir tahun 2021 setelah dibangun perumahan tersebut terdakwa telah menjual 1 (satu) rumah kepada Sdr. Bayu Heru dengan harga Rp 288.000.000,- (dua ratus delapan puluh delapan juta rupiah) dan baru dibayarkan sebesar Rp 210.000.000,- (dua ratus sepuluh juta rupiah), dengan dijanjikan sertifikat dapat keluar pada bulan September 2022, dan pelunasan dilakukan ketika sertifikat sudah keluar, selanjutnya pada tanggal 06 Januari 2022, terdakwa telah menjual 1 (satu) Perumahan kepada saksu Sdr. Suparyono, SE Bin Suwadi, dengan total harga Rp 548.000.000,- dan baru dibayarkan sebesar Rp 348.000.000,- (tiga ratus empat puluh delapan juta rupiah), selanjutnya bulan Maret 2022, terdakwa menjual 1 (satu) Perumahan kepada saksi Sdr. H. Darmanto seharga Rp 460.000.000,- (empat ratus enam puluh juta rupiah) dan baru dibayarkan sebesar Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dengan dijanjikan sertifikat akan jadi di bulan September 2022;

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

Menimbang, bahwa Terdakwa telah didakwa oleh Penuntut Umum dengan dakwaan yang berbentuk alternatif, sehingga Majelis Hakim dengan memperhatikan fakta-fakta hukum tersebut diatas memilih langsung dakwaan alternatif pertama sebagaimana diatur dalam Pasal 154 UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, yang unsur-unsurnya adalah sebagai berikut:

1. Setiap orang;

Hal 41 dari 62 halaman, Putusan Nomor 206/Pid.B/2023/PN.Btg



2. Yang menjual satuan lingkungan perumahan atau Lisiba yang belum menyelesaikan status hak atas tanahnya.

Ad. 1. Tentang unsur pertama “setiap orang”;

Menimbang, bahwa Pasal 1 angka 25 Undang-undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang dimaksud dengan “setiap orang” adalah orang perseorangan atau badan hukum;

Menimbang, bahwa dari pengertian tersebut maka setiap orang adalah subjek hukum sebagai pendukung hak dan kewajiban, meliputi subyek hukum orang / pribadi (*natuurlijke persoon*) maupun badan hukum (*rechtspersoon*) yang dapat dimintakan pertanggungjawaban pidana atas perbuatan yang dilakukannya;

Menimbang, bahwa Penuntut Umum telah menghadapi orang bernama **Ipung Dasmui Alias Ipung Bin Alm. Kasdai** yang setelah melalui pemeriksaan di persidangan sebagai Terdakwa, yang berdasarkan keterangan saksi-saksi serta keterangan Terdakwa sendiri mengenai identitas Terdakwa, dapat disimpulkan bahwa orang yang dihadapkan di persidangan tersebut adalah benar Terdakwa, orang yang dimaksud oleh Penuntut Umum dengan identitas sesuai dengan identitas Terdakwa sebagaimana tersebut yang tercantum dalam surat dakwaan, sehingga tidak terjadi *error in persona*;

Menimbang, bahwa secara obyektif, Terdakwa adalah manusia yang dengan segala kelengkapannya, baik rohani maupun jasmani, mempunyai fisik yang sehat, daya penalaran, dan daya tangkap untuk mampu menerima dan dapat mengerti, serta merespon segala sesuatu yang terjadi di persidangan, sehingga Majelis Hakim tidak melihat adanya kelainan-kelainan ataupun keadaan yang menunjukkan kurang sempurnanya akal Terdakwa, dengan demikian Terdakwa dipandang sebagai manusia yang normal dan secara subyektif, Terdakwa mampu bertanggung jawab atas segala perbuatan yang dilakukannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut Majelis Hakim berpendapat unsur pertama “setiap orang” telah terpenuhi;

Ad.2. Tentang unsur kedua “Yang menjual satuan lingkungan perumahan atau Lisiba yang belum menyelesaikan status hak atas tanahnya.”;

Menimbang, bahwa yang di maksud dengan “menjual” dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) adalah “memberikan sesuatu kepada orang lain untuk memperoleh uang pembayaran atau menerima uang”, sedangkan



yang dimaksud dengan "Lisiba" berdasarkan Pasal 1 angka 16 UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman disebutkan "Lingkungan siap bangun yang selanjutnya disebut Lisiba adalah sebidang tanah yang fisiknya serta prasarana, sarana, dan utilitas umumnya telah dipersiapkan untuk pembangunan perumahan dengan batas-batas kaveling yang jelas dan merupakan bagian dari kawasan siap bangun sesuai dengan rencana rinci tata ruang";

Menimbang, bahwa dalam unsur ini Majelis Hakim akan menguraikan terlebih dahulu mengenai perbuatan materiil yang dilakukan Terdakwa, apakah benar Terdakwa telah melakukan perbuatan "menjual satuan lingkungan perumahan atau Lisiba" dan selanjutnya apakah terhadap penjualan tersebut Terdakwa belum menyelesaikan status hak atas tanahnya sehingga dapat dikatakan telah memenuhi unsur ini, karena syarat utama untuk memungkinkan adanya penjatuhan pidana ialah adanya perbuatan (manusia) yang memenuhi rumusan delik dalam Undang-undang. Ini adalah konsekuensi dari azas legalitas. Rumusan delik ini penting artinya sebagai prinsip kepastian, karena hukum pidana sifatnya harus pasti yaitu apa yang dilarang atau yang diperintahkan;

Menimbang, bahwa fakta-fakta yang terungkap di persidangan adalah sebagaimana yang telah disebutkan pada bagian diatas;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta tersebut diatas telah nyata Terdakwa telah membeli tanah milik saksi Casini yang di beli Terdakwa dari saksi Rohaini Subekhi Bin Ramanu dengan SHM nomor: 81/ Ds. Cepoko Kuning atas nama Casini seluas 4.070 m2, dengan kesepakatan harga Rp 1.000.000,-/ m2 x 4.070 m2 dengan total harga Rp 4.070.000.000,- (empat milyar tujuh puluh juta rupiah), dimana terdakwa baru membayar uang muka kurang lebih sebesar Rp 592.000.000,- (lima ratus sembilan puluh dua juta rupiah) yang selanjutnya dibuat Pengikatan Jual Beli dan Penyerahan Hak Atas Tanah yang dibuat di Notaris Activia Permata Megasari Hermanto, S.H, M.Kn, dengan kesepakatan bahwa maksimal akan dilunasi 1 (satu) tahun kemudian yaitu pada tanggal 25 Agustus 2021;

Menimbang, bahwa pada faktanya setelah jatuh tempo pelunasan tanah dengan SHM nomor: 81/ Ds. Cepoko Kuning atas nama Casini seluas 4.070 m2 tersebut tidak kunjung dilunasi oleh Terdakwa namun Terdakwa justru mendirikan badan hukum yaitu PT Property Fiber Glass dan mengajukan perijinan perumahan dimana tanah yang baru dibayar uang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mukanya tersebut akan dibangun perumahan dengan 32 kavling perumahan berbagai ukuran yang akan dipasarkan oleh Terdakwa;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta dipersidangan perijinan terkait perumahan yang dimohonkan Terdakwa melalui badan hukum milik Terdakwa yaitu PT Property Fiber Glas telah diterbitkan dari instansi yang terkait sebagaimana barang bukti antara lain Pertimbangan Teknis Pertanahan Dalam Rangka Penerbitan Izin Lokasi Nomor: Nt.01.01/48-33.25/ lli/ 2021, Tanggal 15 Maret 2021 atas Nama Ipung Dasmui bertindak untuk dan atas nama PT Property Fiber Glas, Rekomendasi Atas UKL-UPL Kegiatan Pembangunan Perumahan Cepoko Indah Garden, Di Ds. Cepoko Kuning, Kec/ Kab. Batang, Nomor: 660/ TI/ R/ 552 tanggal 10 November 2020, Peta Izin Lokasi Pembangunan Perumahan, Izin Lingkungan Atas Nama PT. Property Fiber Glass Desa Cepoko Kuning, Izin Lokasi Atas Nama PT Property Fiber Glass Desa Cepoko Kuning, NIB Atas Nama PT Property Fiber Glass Desa Cepoko Kuning, Site Lokasi Cepoko Indah Garden;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta dipersidangan Terdakwa telah berusaha untuk untuk memproses balik nama sertifikat melalui Notaris Tohir, akan tetapi setelah sekira 1 (satu) tahun diurus Notaris Tohir tidak berhasil untuk membalik nama, kemudian Terdakwa mengurus melalui Notaris lainnya yaitu terakhir dengan Notaris Setiaty Solichah, S.H., M.Kn. akan tetapi proses balik nama tersebut tidak berhasil karena tanah tersebut belum dilunasi oleh Terdakwa;

Menimbang, bahwa Pasal 154 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 telah diatur secara tegas bahwa setiap orang dilarang menjual satuan lingkungan perumahan atau Lisiba yang belum menyelesaikan status hak atas tanahnya. Aturan ini menegaskan sebagaimana hukum pidana yang sifatnya pasti yaitu apa yang dilarang atau yang diperintahkan sehingga pasal tersebut berlaku secara imperatif dan tidak dapat ditafsirkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta dipersidangan tersebut telah nyata bahwasannya Terdakwa telah menjual 1 (satu) rumah kepada Sdr. Bayu Heru dengan harga Rp 288.000.000,- (dua ratus delapan puluh delapan juta rupiah) dan baru dibayarkan sebesar Rp 210.000.000,- (dua ratus sepuluh juta rupiah), lalu Terdakwa menjual 1 (satu) rumah kepada saksi Sdr. Suparyono, SE Bin Suwadi dengan total harga Rp 548.000.000,- dan baru dibayarkan sebesar Rp 348.000.000,- (tiga ratus empat puluh delapan juta rupiah), selanjutnya Terdakwa menjual 1 (satu) rumah kepada

Hal 44 dari 62 halaman, Putusan Nomor 206/Pid.B/2023/PN.Btg.

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

saksi Sdr. H. Darmanto seharga Rp 460.000.000,- (empat ratus enam puluh juta rupiah) dan baru dibayarkan sebesar Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dimana status tanah diatas rumah yang dijual Terdakwa tersebut statusnya masih dimiliki oleh saksi Casini yang mana sampai dengan saat ini tanah tersebut belum lunas dalam pembeliannya sehingga tidak dapat beralih kepada Terdakwa ataupun PT Property Fiber Glas sedangkan seharusnya terdakwa selaku pengembang harus mengantongi status hak atas tanah dari Perumahan yang dijual terlebih dahulu ke atas nama Pengembang baru kemudian Terdakwa dapat memasarkan perumahan tersebut walaupun segala perijinan terhadap perumahan tersebut telah diterbitkan namun hal ini bukan berarti Terdakwa dapat menjual rumah tersebut dengan status hak atas yang belum beralih ke pengembang, hal ini bersesuaian sebagaimana yang diterangkan oleh Ahli Arif Sugeng Hariyanto, S.T Bin Slamet Subandi dipersidangan yang pada pokoknya menerangkan syarat pengembang menjual rumah adalah status hak tanah sudah atas nama pengembang, namun faktanya sebelum kepemilikan tanah tersebut beralih kepada Terdakwa atau PT Property Fiber Glas Terdakwa telah nyata-nyata menjual 3 (tiga) unit rumah yang telah dibangun pada perumahan tersebut yaitu masing-masing kepada Sdr. Bayu Heru, saksi Sdr. Suparyono, SE Bin Suwadi dan saksi Sdr. H. Darmanto, sehingga telah terbukti Terdakwa dalam menjual satuan lingkungan perumahan atau Lisiba belum menyelesaikan status hak atas tanahnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut Majelis Hakim berpendapat, unsur ke dua yaitu *“yang menjual satuan lingkungan perumahan atau Lisiba yang belum menyelesaikan status hak atas tanahnya”* telah terpenuhi;

Menimbang, bahwa oleh karena semua unsur dari Pasal 154 UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman telah terpenuhi, maka Terdakwa haruslah dinyatakan telah terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan tindak pidana sebagaimana didakwakan dalam dakwaan alternatif pertama Penuntut Umum;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pembelaan Terdakwa sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dalam pembelaannya Terdakwa menyatakan yang pada pokoknya perkara yang dihadapi Terdakwa bukanlah perkara pidana melainkan perkara perdata sehingga tidak tepat apabila Terdakwa dinyatakan terbukti bersalah melakukan tindak pidana menjual satuan

Hal 45 dari 62 halaman, Putusan Nomor 206/Pid.B/2023/PN.Btg

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)



lingkungan perumahan atau Lisiba yang belum menyelesaikan status hak atas tanahnya sebagaimana diatur Pasal 154 UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman;

Menimbang, bahwa terhadap pembelaan Terdakwa tersebut Majelis Hakim berpendapat alasan Terdakwa tersebut sangatlah tidak tepat. Hal ini karena dalam Pasal 137 Jo Pasal 154 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 telah diatur secara tegas dan lugas bahwa setiap orang dilarang menjual satuan lingkungan perumahan atau Lisiba yang belum menyelesaikan status hak atas tanahnya, dengan demikian tidak dapat ditafsirkan bahwasannya perkara tersebut ditarik ke ranah hukum perdata, karena secara nyata Terdakwa telah menjual 3 (tiga) unit rumah yang telah dibangun pada perumahan tersebut padahal Terdakwa mengetahui secara sadar jika Terdakwa belum menyelesaikan status hak atas tanahnya oleh karenanya pembelaan Terdakwa tersebut tidaklah beralasan maka patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa dalam persidangan, Majelis Hakim tidak menemukan hal-hal yang dapat menghapuskan pertanggungjawaban pidana, baik sebagai alasan pembenar 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 musyawarah Majelis Hakim, tidak dapat dicapai mufakat bulat karena Hakim Ketua Haryuning Respanti, S.H.,M.H., berbeda pendapat (dissenting opinion), dengan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dari fakta-fakta yang terungkap dipersidangan telah nyata bahwa Perbuatan Terdakwa adalah berawal dari penawaran saksi Rohaini Subekhi Bin Ramanu yang merupakan anak kandung dari saksi Casini binti (alm.) Karnan selaku pemilik tanah dan pemegang SHM nomor: 81/ Ds. Cepoko Kuning seluas 4.070 m² untuk bekerjasama membangun perumahan dengan perjanjian, Terdakwa akan melunasi harga tanah dengan cara diangsur setiap kali ada pembeli/konsumen;

Menimbang, bahwa selanjutnya dibuat Pengikatan Jual Beli dan Penyerahan Hak Atas Tanah yang dibuat di Notaris Activia Permata Megasari Hermanto, S.H, M.Kn, dengan kesepakatan bahwa maksimal akan dilunasi 1 (satu) tahun kemudian yaitu pada tanggal 25 Agustus 2021;

Hal 46 dari 62 halaman, Putusan Nomor 206/Pid.B/2023/PN.Btg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk memenuhi ketentuan/syarat perijinan pembangunan perumahan, Terdakwa telah memenuhi dan memiliki segala persyaratan perijinan mendirikan bangunan perumahan yang meliputi Keputusan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Nomor: Ahu-0044811.ah.01.01.tahun 2020, Tentang Pengesahan Pendirian Badan Hukum Perseroan Terbatas PT. Property Fiber Glass Desa Cepoko Kuning, Izin Lokasi Atas Nama PT Property Fiber Glass Desa Cepoko Kuning, Ijin Usaha (surat Izin Usaha Perdagangan)/ Siup Atas Nama PT. Property Fiber Glass Desa Cepoko Kuning, Izin Lingkungan Atas Nama PT. Property Fiber Glass Desa Cepoko Kuning, Site Lokasi Cepoko Indah Garden yang telah ditandatangani oleh pejabat yang berwenang

Menimbang, bahwa agar perumahan yang dibangun dapat lekas terjual dan dapat menyelesaikan pembayaran tanah tersebut kepada saksi Casini sesuai dengan perjanjian maka Terdakwa melalui Notaris Mohammad Tohir, S.ip, S.h., M.kn mengajukan permohonan peralihan hak dari SHM perorangan menjadi HGB kepada BPN Kabupaten Batang namun sudah 2 (dua) tahun belum selesai oleh karena informasinya sertifikat tersebut overlapping (tumpang tindih), sehingga berkas tidak bisa jalan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Terdakwa mengajukan sendiri permohonan ke BPN Kabupaten Batang untuk melakukan pengukuran ulang terhadap luas objek tanah sebagaimana SHM No. nomor: 81/ Ds. Cepoko Kuning seluas 4.070 m2;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta yang terungkap di persidangan, yaitu berdasarkan keterangan saksi Setiaty Solichah, S.H., M.Kn. binti Putut Joko dan Harsono Bin (Alm.) Sumidi, Terdakwa telah mengajukan permohonan pengukuran ulang dan BPN Kab Batang telah melakukan pengukuran ulang sebanyak tiga kali dan hasilnya diperoleh perbedaan luasan/batas-batas dan adanya overlapping/tumpang tindih dengan tanah disebelahnya ;

Menimbang, bahwa terhadap kondisi tersebut oleh karena SHM atas objek tanah tersebut masih atas nama saksi Casini, maka harus terlebih dahulu ada tanda tangan yang bersangkutan untuk penyelesaiannya namun hingga saat ini saksi Casini tidak mau menandatangani ;

Menimbang, bahwa dari fakta-fakta tersebut, telah menunjukkan bahwa tidak nampak adanya niat jahat yang timbul dari diri Terdakwa oleh karena Terdakwa telah berupaya dengan sungguh-sungguh menyelesaikan status tanah di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Batang akan tetapi

Hal 47 dari 62 halaman, Putusan Nomor 206/Pid.B/2023/PN.Btg

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)



mengalami kendala atau hambatan untuk menyelesaikan status hak atas tanahnya diluar kemampuan terdakwa justru oleh saksi Casini sendiri yang tidak mau menandatangani berkas pengukuran yang diterbitkan oleh BPN Kab. Batang;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas, maka tepat apabila Terdakwa dinyatakan lepas dari segala tuntutan hukum;

Menimbang, bahwa kini sampailah Majelis Hakim mempertimbangkan mengenai pidana yang pantas dijatuhkan kepada Terdakwa;

Menimbang, bahwa Penuntut Umum dalam Tuntutan Pidananya memohon kepada Majelis Hakim agar Terdakwa dijatuhi pidana penjara selama 4 (empat) bulan sedangkan Terdakwa melalui pembelaannya pada pokoknya menyatakan jika perkara ini bukan merupakan perkara pidana namun perkara perdata namun Terdakwa juga memohon kepada Majelis Hakim untuk menjatuhkan hukuman yang seringan-ringannya apabila Terdakwa terbukti telah melakukan tindak pidana, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan pidana yang dianggap paling cocok, selaras dan tepat yang kira-kira sepadan untuk dijatuhkan kepada Terdakwa sesuai dengan tindak pidana dan kadar kesalahan yang telah dilakukannya, apakah tuntutan pidana Penuntut Umum tersebut telah cukup memadai ataukah dipandang terlalu berat, ataupun masih kurang sepadan dengan kesalahan Terdakwa, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan segala sesuatunya selain dari aspek yuridis yang telah dipertimbangkan diatas juga dari aspek non yuridis sebagaimana di bawah ini;

Menimbang, bahwa dikaji dari aspek Terdakwa, dalam perkara *aquo* Terdakwa sejak awal secara sadar membeli tanah milik saksi Casini tersebut dengan niat untuk mendirikan perumahan namun Terdakwa abai dalam memenuhi kewajibannya untuk melunasi tanah yang dibelinya agar hak tanahnya dapat beralih menjadi milik Terdakwa namun justru Terdakwa seolah-olah sudah sebagai pemilik yang berhak menjual tanah tersebut padahal Terdakwa tidak mempunyai kapasitas untuk menjual tanah yang telah berdiri bangunan tersebut yang mana Terdakwa telah menerima uang dari penjualan tersebut sehingga merugikan baik pemilik tanah maupun para konsumen yang membeli rumah dari terdakwa;

Menimbang, bahwa dikaji dari aspek Korban yang dalam hal ini saksi Casini sebagai pemilik tanah akibat perbuatan terdakwa telah dirugikan karena sisa harga tanah yang telah disepakati tidak kunjung dilunasi oleh Terdakwa yaitu nilai uang yang sangat fantastis nilainya yaitu kekurangan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

uang sejumlah Rp 3.500.000.000,- (tiga milyar lima ratus juta rupiah). Selain saksi Casini sebagai pemilik tanah Terdakwa juga telah nyata merugikan Para Korban yaitu masing-masing kepada Sdr. Bayu Heru, saksi Sdr. Suparyono, SE Bin Suwadi dan saksi Sdr. H. Darmanto sebagai pembeli atas unit rumah yang telah dijual Terdakwa pada perumahan tersebut yaitu Sdr. Bayu Heru dengan harga Rp 288.000.000,- (dua ratus delapan puluh delapan juta rupiah) dan sudah dibayarkan sebesar Rp 210.000.000,- (dua ratus sepuluh juta rupiah), lalu saksi Sdr. Suparyono, SE Bin Suwadi dengan total harga Rp 548.000.000,- dan sudah dibayarkan sebesar Rp 348.000.000,- (tiga ratus empat puluh delapan juta rupiah), selanjutnya saksi Sdr. H. Darmanto seharga Rp 460.000.000,- (empat ratus enam puluh juta rupiah) dan sudah dibayarkan sebesar Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) sehingga nilai total kerugian para korban/uang yang sudah diterima Terdakwa yaitu sebesar Rp.758.000.000,- (tujuh ratus lima puluh delapan juta rupiah) sehingga para pembeli tersebut sampai dengan sekarang tidak dapat kepastian mengenai legalitas tanah yang dibelinya;

Menimbang, bahwa dikaji dari segi aspek tujuan Pemidanaan adalah disamping membawa efek jera bagi Terdakwa juga harus membawa manfaat bagi masyarakat umum dalam arti sebagai pembelajaran bagi masyarakat umum agar tidak melakukan perbuatan yang melanggar hukum khususnya bagi pengembang perumahan agar tidak melakukan tindak pidana menjual satuan lingkungan perumahan atau Lisiba yang belum menyelesaikan status hak atas tanahnya, oleh karena hal tersebut berakibat sangat merugikan masyarakat umum;

Menimbang, bahwa berdasarkan dari aspek Terdakwa, aspek Korban dan aspek tujuan pemidanaan sebagaimana yang telah dipertimbangan pada bagian diatas Hakim disamping dapat mewujudkan kepastian hukum dan kemanfaatan juga harus mewujudkan hukum yang memenuhi rasa keadilan, oleh karenanya dalam perkara *aquo* Majelis Hakim berpendapat bahwa pidana penjara 4 (empat) bulan sebagaimana yang dituntut oleh Penuntut Umum dianggap belum mencerminkan rasa keadilan di dalam masyarakat dan masih terlalu ringan serta belum sesuai dengan kadar kesalahan yang telah dilakukan Terdakwa oleh karenanya Majelis Hakim akan menjatuhkan pidana penjara yang lebih berat sebagaimana yang akan disebutkan pada amar putusan dibawah;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini terhadap Terdakwa telah dikenakan penangkapan dan penahanan yang sah, maka masa

Hal 49 dari 62 halaman, Putusan Nomor 206/Pid.B/2023/PN.Btg

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

penangkapan dan penahanan tersebut harus dikurangkan seluruhnya dari pidana yang dijatuhkan;

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

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

Menimbang, bahwa mengenai barang bukti berupa;

1 (satu) Lembar Surat Kuasa Tertanggal 5 Juni 2020 Dari Casini Kepada Rohaini Subekhi.

telah disita secara sah dan barang bukti tersebut sudah tidak dipergunakan dalam perkara lainnya maka berdasarkan Pasal 46 Ayat (1) huruf a KUHP barang bukti tersebut dikembalikan kepada saksi Rohaini Subekhi;

Menimbang, bahwa mengenai barang bukti berupa:

1 (satu) Bendel Akta Nomor: 12 Tentang Pengikatan Jual Beli Dan Penyerahan Hak Atas Tanah Antara Rohaini Subekhi Dengan Ipung Dasmui Tertanggal 25 Agustus 2020 Dari Notaris Activia Permata Megasari;

1 (satu) Lembar Pricelist Cepoko Indah Garden Oleh Pt Property Fiber Glass;

1 (satu) Lembar Brosur Penawaran Pt Property Fiber Glass;

telah disita secara sah dan barang bukti tersebut sudah tidak dipergunakan dalam perkara lainnya maka berdasarkan Pasal 46 Ayat (1) huruf a KUHP barang bukti tersebut dikembalikan kepada Terdakwa

Menimbang, bahwa mengenai barang bukti berupa:

1 (satu) Lembar Kwitansi Dari Pt Property Fiber Glass Sebesar Rp 200.000.000,- (dua Ratus Juta Rupiah) Tertanggal 25 Maret 2022;

1 (satu) Lembar Slip Aplikasi Pemindahbukuan Dari Bank Jateng, Dari Rekening 2032178556 Atas Nama Darmanto Nomor Rekening Bank Jateng: 2032228812 ke Atas Nama Ipung Dasmui Sebesar Rp 200.000.000,-(dua Ratus Juta Rupiah);

telah disita secara sah dan barang bukti tersebut sudah tidak dipergunakan dalam perkara lainnya maka berdasarkan Pasal 46 Ayat (1) huruf a KUHP barang bukti tersebut dikembalikan kepada saksi Darmanto.

Menimbang, bahwa mengenai barang bukti berupa:

Hal 50 dari 62 halaman, Putusan Nomor 206/Pid.B/2023/PN.Btg.

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

1 (satu) Lembar Slip Aplikasi Transfer Kliring Dari Rekening Bayu Heru Di Nomor Rekening Bank Jateng: 3032038376 Atas Nama Bayu Heru Wicaksono Ke Rekening 2490421184 Atas Nama Ipung Dasmui;

1 (satu) Lembar Kwitansi Dari Pt Property Fiber Glass, Tertanggal 02 Juni 2022, Sebesar Rp 70.000.000,- (tujuh Puluh Juta Rupiah), Untuk Pembayaran 25 % (serah Terima Kunci) Yang Ditanda Tangani Oleh Nenchi Lavina Dan Ipung Dasmui;

1 (satu) Lembar Kwitansi Dari Pt Property Fiber Glass Tertanggal 28 Maret 2022, Sebesar Rp 141.500.000,- (seratus Empat Puluh Satu Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) Untuk Pembayaran Dp (cash Tempo) Type 36/ 72 Blok C-01, Dibayar Dengan Transfer Yang Ditanda Tangani Oleh Marketing Nenchi Lavina Dan Ipung Dasmui Selaku Pimpinan;

1 (satu) Lembar Kwitansi Dari Pt Property Fiber Glass Tertanggal 28 Maret 2022, Sebesar Rp 5.000.000,- (lima Juta Rupiah) Untuk Pembayaran Booking Fee Type 36/ 72 Blok C-01 Dibayar Dengan Tunai Rp 5.000.000,- Yang Ditanda Tangani Oleh Marketing Nenchi Lavina Dan Ipung Dasmui Selaku Pimpinan;

1 (satu) Lembar Kwitansi Dari Pt Property Fiber Glass Sebesar Rp 5.000.000,- (lima Juta Rupiah) Untuk Booking Fee Perum Cempoko Indah Garden Blok C 7-8 Tertanggal 16 September 2021;

telah disita secara sah dan barang bukti tersebut sudah tidak dipergunakan dalam perkara lainnya maka berdasarkan Pasal 46 Ayat (1) huruf a KUHP barang bukti tersebut dikembalikan kepada saksi Bayu;

Menimbang, bahwa mengenai barang bukti berupa:

1 (satu) Lembar Kwitansi Dari Pt Property Fiber Glass Sebesar Rp 40.000.000,- (empat Puluh Juta Rupiah) Untuk Dp (cash Tempo) Perum Cempoko Indah Garden Blok B 1-2, Tertanggal 16 November 2021;

1 (satu) Lembar Kwitansi Dari Pt Property Fiber Glass Sebesar Rp 60.000.000,- (enam Puluh Juta Rupiah) Untuk Dp (cash Tempo) Perum Cempoko Indah Garden Blok B 1-2, Tertanggal 21 November 2021;

1 (satu) Lembar Kwitansi Dari Pt Property Fiber Glass Sebesar Rp 75.000.000,- (tujuh Puluh Lima Juta Rupiah) Untuk Dp (cash Tempo) Blok B 1-2 Tertanggal 12 Desember 2021;

1 (satu) Lembar Kwitansi Dari Pt Property Fiber Glass Sebesar Rp 30.000.000,- (tiga Puluh Juta Rupiah) Untuk Dp Kavling Blok B 2, Tertanggal 06 Januari 2022;

Hal 51 dari 62 halaman, Putusan Nomor 206/Pid.B/2023/PN.Btg

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

1 (satu) Lembar Kwitansi Dari Pt Property Fiber Glass Sebesar Rp 10.000.000,- (sepuluh Juta Rupiah) Untuk Penambahan Bangunan, Tertanggal 01 Februari 2022;

1 (satu) Lembar Kwitansi Dari Pt Property Fiber Glass Sebesar Rp 50.000.000,- (lima Puluh Juta Rupiah) Untuk Dp Kavling Blok B-2, Tertanggal 13 Februari 2022;

1 (satu) Lembar Kwitansi Dari Pt Property Fiber Glass Sebesar Rp 30.000.000,- (tiga Puluh Juta Rupiah) Untuk Dp Kavling Blok B-2, Tertanggal 13 Maret 2022;

1 (satu) Lembar Lembar Kwintasi Dari Pt Property Fiber Glass Sebesar Rp 3.000.000,- (tiga Juta Rupiah) Untuk Pelunasan Penambahan Bangunan Tertanggal 17 April 2022;

1 (satu) Lembar Kwitansi Dari Pt Property Fiber Glass Sebesar Rp 30.000.000,- (tiga Puluh Juta Rupiah) Untuk Kavling Blok B 2 Tertanggal 17 April 2022;

1 (satu) Lembar Kwitansi Dari Pt Property Fiber Glass Sebesar Rp 15.000.000,- (lima Belas Juta Rupiah) Untuk Dp Kavling Blok B -2 Tertanggal 29 Mei 2022;

telah disita secara sah dan barang bukti tersebut sudah tidak dipergunakan dalam perkara lainnya maka berdasarkan Pasal 46 Ayat (1) huruf a KUHP barang bukti tersebut dikembalikan kepada saksi Suparyono;

Menimbang, bahwa mengenai barang bukti berupa:

1 (satu) Lembar Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2021, Untuk Nop: 33.25.110.002.003-0006.0, Atas Nama Ramanu Casini, Alamat: Jl. Pemuda Utara, Rt 8/ Rw 3, Cempoko Kuning, Untuk Letak Blok 3, Sawah, Rt 8/ Rw 3, Ds. Cepoko Kuning, Kec/ Kab. Batang;

1 (satu) Bendel Sertifikat Shm Nomor: 81/ Cepoko Kuning Atas Nama Casini;

telah disita secara sah dan barang bukti tersebut sudah tidak dipergunakan dalam perkara lainnya maka berdasarkan Pasal 46 Ayat (1) huruf a KUHP barang bukti tersebut dikembalikan kepada saksi Casini.

Menimbang, bahwa mengenai barang bukti berupa:

1 (satu) Bendel Pertimbangan Teknis Pertanahan Dalam Rangka Penerbitan Izin Lokasi Nomor: Nt.01.01/48-33.25/ Iii/ 2021, Tanggal 15 Maret 2021, Atas Nama Ipung Dasmui, Bertindak Untuk Dan Atas Nama Pt Property Fiber Glas;

Hal 52 dari 62 halaman, Putusan Nomor 206/Pid.B/2023/PN.Btg.

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

1 (satu) Bendel Copy Ktp Atas Nama Ramanu, Casini, Ipung Dasmui, Umi Tarjumah, Ipung Dasmui, Dan Kk Atas Nama Ramanu, Alamat: Dk. Dungringin, Rt 7/ Rw 3, Ds. Cepoko Kuning, Kec/ Kab. Batang;

telah disita secara sah dan barang bukti tersebut sudah tidak dipergunakan dalam perkara lainnya maka berdasarkan Pasal 46 Ayat (1) huruf a KUHP barang bukti tersebut dikembalikan kepada saksi Rohaini.

Menimbang, bahwa mengenai barang bukti berupa:

1 (satu) Bendel Akta Pendirian Pt Property Fiber Glass Desa Cepoko Kuning Dari Notaris Hj. Nur Sofiyatun, Sh, M.kn Nomor: 02 Tanggal 04-09-2020;

1 (satu) Bendel Keputusan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Nomor: Ahu-0044811.ah.01.01.tahun 2020, Tentang Pengesahan Pendirian Badan Hukum Perseroan Terbatas Pt Property Fiber Glass Desa Cepoko Kuning;

1 (satu) Bendel Rekomendasi Atas Ukl-upl Kegiatan Pembangunan Perumahan Cepoko Indah Garden, Di Ds. Cepoko Kuning, Kec/ Kab. Batang, Nomor: 660/ TI/ R/ 552, Tanggal 10 November 2020;

1 (satu) Lembar Peta Izin Lokasi Pembangunan Perumahan;

1 (satu) Lembar Izin Usaha (surat Izin Usaha Perdagangan)/ Siup Atas Nama Pt Property Fiber Glass Desa Cepoko Kuning;

1 (satu) Lembar Izin Lingkungan Atas Nama Pt Property Fiber Glass Desa Cepoko Kuning;

1 (satu) Lembar Izin Lokasi Atas Nama Pt Property Fiber Glass Desa Cepoko Kuning;

1 (satu) Lembar Nib Atas Nama Pt Property Fiber Glass Desa Cepoko Kuning;

1 (satu) Bendel Site Lokasi Cepoko Indah Garden Yang Telah Ditanda Tangani Oleh Pejabat Yang Berwenang;

telah disita secara sah dan barang bukti tersebut sudah tidak dipergunakan dalam perkara lainnya maka berdasarkan Pasal 46 Ayat (1) huruf a KUHP barang bukti tersebut dikembalikan kepada Terdakwa.

Menimbang, bahwa mengenai barang bukti berupa:

1 (satu) Bendel Copy Informasi Tata Ruang Nomor: 601/ 1139/ Itr-pupr/ix/2020, Tanggal 02 September 2020 Kepada Ibu Casini;

telah disita secara sah dan barang bukti tersebut sudah tidak dipergunakan dalam perkara lainnya namun barang bukti tersebut merupakan satu

Hal 53 dari 62 halaman, Putusan Nomor 206/Pid.B/2023/PN.Btg

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)



kesatuan dalam berkas maka barang bukti tersebut tetap terlampir dalam berkas perkara;

Menimbang, bahwa mengenai barang bukti berupa:

1 (satu) Lembar Cover Note Nomor: 237/ Ppat/ Ix/ 2020, Tanggal 21 September 2020;

1 (satu) Buah Buku Register Cover Note Dari Kantor Ppat Mohammad Tohir, S.ip, Sh, M.kn.; masing-masing dikembalikan kepada Muhammad Tohir

telah disita secara sah dan barang bukti tersebut sudah tidak dipergunakan dalam perkara lainnya maka berdasarkan Pasal 46 Ayat (1) huruf a KUHAP barang bukti tersebut dikembalikan kepada Muhammad Tohir

Menimbang, bahwa mengenai barang bukti berupa:

1 (satu) Bendel Dokumen UKI Upl Untuk Perumahan Cepoko Indah Garden;

telah disita secara sah dan barang bukti tersebut sudah tidak dipergunakan dalam perkara lainnya maka berdasarkan Pasal 46 Ayat (1) huruf a KUHAP barang bukti tersebut dikembalikan kepada pihak Dinas lingkungan hidup kab. Batang

Menimbang, bahwa mengenai barang bukti berupa:

1 (satu) Bendel Copy Informasi Tata Ruang, Copy Lampiran Peta Pola Ruang, Copy Foto Lokasi Pemohon An Casini, Copy Surat Informasi Tata Ruang, Copy Surat Keterangan/ Cover Note Dari Ppat Mohammad Tohir, S.ip, S.h., M.kn, Dan Copy Kwitansi Dari Ipung Dasmui Kepada Casini Sebesar Rp 875.000.000,- (delapan Ratus Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah);
1 (satu) Lembar Copy Kwitansi Tertanggal 01 Juli 2020 Sebesar Rp 100.000.000,- (seratus Juta Rupiah) Untuk Tanda Jadi Dan Atau Uang Muka Pembelian Sebidang Tanah Milik Bapak Ramanu Dengan Luas 4.070 M2 (di Sertifikat) Untuk Pelunasannya Akan Dibuatkan Perjanjian Kemudian Yang Diterima Oleh Ramanu

telah disita secara sah dan barang bukti tersebut sudah tidak dipergunakan dalam perkara lainnya namun barang bukti tersebut merupakan satu kesatuan dalam berkas maka barang bukti tersebut tetap terlampir dalam berkas perkara.

Menimbang, bahwa mengenai barang bukti berupa:

Hal 54 dari 62 halaman, Putusan Nomor 206/Pid.B/2023/PN.Btg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1 (satu) Lembar Kwitansi Tertanggal 14 Agustus 2020 Sebesar Rp 350.000.000,- (tiga Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) Untuk Uang Muka Pembelian Tanah Milik Bapak Ramanu Di Blok Secakar Cepoko Kuning Yang Pelunasannya Menunggu Perjanjian Selanjutnya Dengan Disaksikan Notaris Yang Diterima Oleh Pak Ramanu Dan Rohaini Subekhi;

1 (satu) Lembar Kwitansi Tertanggal 20 Agustus 2020 Sebesar Rp 50.000.000,- (lima Puluh Juta Rupiah) Untuk Uang Muka Pembelian Tanah Milik Bapak Ramanu Di Depan Kemuning Untuk Penyelesaian Pembayaran Nanti Dibuatkan Akta Di Depan Notaris Dengan Jangka Waktu Satu Tahun Sejak 2020 S/d 20 Agustus 2021 Yang Diterima Oleh Ramanu;

1 (satu) Lembar Kwitansi Tertanggal 27 September 2020 Sebesar Rp 10.000.000,- Untuk Penambahan Pembayaran Tanah Pak Ramanu Di Desa Cepoko Kuning Batang;

1 (satu) Lembar Kwitansi Tertanggal 9 September 2020 Sebesar Rp 25.000.000,- (dua Puluh Lima Juta Rupiah) Untuk Bon An Bapak Ramanu;

1 (satu) Lembar Kwitansi Tertanggal 29 Juni 2021 Sebesar Rp 50.000.000,- (lima Puluh Juta Rupiah) Untuk Penambahan Pembayaran Tanah An Casini, Ramanu Di Desa Cepoko Kuning, Penerima Rohaini Subekhi;

1 (satu) Lembar Kwitansi Tertanggal 16 Desember 2021 Sebesar Rp 2.000.000,- (dua Juta Rupiah) Untuk Bon Pak Ramanu;

1 (satu) Lembar Kwitansi Tertanggal 01 Januari 2022 Sebesar Rp 5.000.000,- (lima Juta Rupiah) Untuk Bon Pak Ramanu.

telah disita secara sah dan barang bukti tersebut sudah tidak dipergunakan dalam perkara lainnya maka berdasarkan Pasal 46 Ayat (1) huruf a KUHP barang bukti tersebut dikembalikan kepada Terdakwa;

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 saksi Casini sebagai pemilik tanah yang dalam penjualannya belum dilunasi oleh Terdakwa yaitu kurang lebih sebesar Rp.3.500.000.000,- (tiga milyar lima ratus juta rupiah);

Hal 55 dari 62 halaman, Putusan Nomor 206/Pid.B/2023/PN.Btg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Perbuatan Terdakwa telah merugikan para pembeli rumah yang terdakwa jual yaitu total kurang lebih sebesar Rp.758.000.000,- (tujuh ratus lima puluh delapan juta rupiah) disamping itu para pembeli rumah tersebut tidak dapat kepastian mengenai legalitas tanahnya;

Keadaan yang meringankan:

- Terdakwa menyesali perbuatannya;
- Terdakwa berlaku sopan di persidangan;
- Terdakwa belum pernah dijatuhi pidana;

Menimbang, bahwa oleh karena Terdakwa dijatuhi pidana maka haruslah dibebani pula untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan dibawah ini;

Memperhatikan Pasal 154 UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dan Undang-undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I

1. Menyatakan Terdakwa **Ipung Dasmui Alias Ipung Bin Alm. Kasdai** telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana ***“menjual satuan lingkungan perumahan atau lisiba yang belum menyelesaikan status hak atas tanahnya”*** sebagaimana dakwaan pertama Penuntut Umum;
2. Menjatuhkan pidana kepada Terdakwa oleh karena itu dengan pidana penjara selama 10 (Sepuluh) bulan;
3. Menetapkan masa penangkapan dan penahanan yang telah dijalani Terdakwa dikurangkan seluruhnya dari pidana yang dijatuhkan;
4. Menetapkan Terdakwa tetap ditahan;
5. Menetapkan barang bukti berupa;

Hal 56 dari 62 halaman, Putusan Nomor 206/Pid.B/2023/PN.Btg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1 (satu) Lembar Surat Kuasa Tertanggal 5 Juni 2020 Dari Casini Kepada Rohaini Subekhi.

Dikembalikan kepada saksi Rohaini Subekhi.

1 (satu) Bendel Akta Nomor: 12 Tentang Pengikatan Jual Beli Dan Penyerahan Hak Atas Tanah Antara Rohaini Subekhi Dengan Ipung Dasmui Tertanggal 25 Agustus 2020 Dari Notaris Activia Permata Megasari;

1 (satu) Lembar Pricelist Cepoko Indah Garden Oleh Pt Property Fiber Glass;

1 (satu) Lembar Brosur Penawaran Pt Property Fiber Glass;

Dikembalikan kepada Terdakwa.

1 (satu) Lembar Kwitansi Dari Pt Property Fiber Glass Sebesar Rp 200.000.000,- (dua Ratus Juta Rupiah) Tertanggal 25 Maret 2022;

1 (satu) Lembar Slip Aplikasi Pemindahbukuan Dari Bank Jateng, Dari Rekening 2032178556 Atas Nama Darmanto Nomor Rekening Bank Jateng: 2032228812 ke Atas Nama Ipung Dasmui Sebesar Rp 200.000.000,-(dua Ratus Juta Rupiah);

Dikembalikan kepada saksi Darmanto.

1 (satu) Lembar Slip Aplikasi Transfer Kliring Dari Rekening Bayu Heru Di Nomor Rekening Bank Jateng: 3032038376 Atas Nama Bayu Heru Wicaksono Ke Rekening 2490421184 Atas Nama Ipung Dasmui;

1 (satu) Lembar Kwitansi Dari Pt Property Fiber Glass, Tertanggal 02 Juni 2022, Sebesar Rp 70.000.000,- (tujuh Puluh Juta Rupiah), Untuk Pembayaran 25 % (serah Terima Kunci) Yang Ditanda Tangani Oleh Nenchi Lavina Dan Ipung Dasmui;

1 (satu) Lembar Kwitansi Dari Pt Property Fiber Glass Tertanggal 28 Maret 2022, Sebesar Rp 141.500.000,- (seratus Empat Puluh Satu Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) Untuk Pembayaran Dp (cash Tempo) Type 36/ 72 Blok C-01, Dibayar Dengan Transfer Yang Ditanda Tangani Oleh Marketing Nenchi Lavina Dan Ipung Dasmui Selaku Pimpinan;

1 (satu) Lembar Kwitansi Dari Pt Property Fiber Glass Tertanggal 28 Maret 2022, Sebesar Rp 5.000.000,- (lima Juta Rupiah) Untuk Pembayaran Booking Fee Type 36/ 72 Blok C-01 Dibayar Dengan Tunai Rp 5.000.000,- Yang Ditanda Tangani Oleh Marketing Nenchy Lavina Dan Ipung Dasmui Selaku Pimpinan;

Hal 57 dari 62 halaman, Putusan Nomor 206/Pid.B/2023/PN.Btg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1 (satu) Lembar Kwitansi Dari Pt Property Fiber Glass Sebesar Rp 5.000.000,- (lima Juta Rupiah) Untuk Booking Fee Perum Cempoko Indah Garden Blok C 7-8 Tertanggal 16 September 2021;

Dikembalikan kepada saksi Bayu;

1 (satu) Lembar Kwitansi Dari Pt Property Fiber Glass Sebesar Rp 40.000.000,- (empat Puluh Juta Rupiah) Untuk Dp (cash Tempo) Perum Cempoko Indah Garden Blok B 1-2, Tertanggal 16 November 2021;

1 (satu) Lembar Kwitansi Dari Pt Property Fiber Glass Sebesar Rp 60.000.000,- (enam Puluh Juta Rupiah) Untuk Dp (cash Tempo) Perum Cempoko Indah Garden Blok B 1-2, Tertanggal 21 November 2021;

1 (satu) Lembar Kwitansi Dari Pt Property Fiber Glass Sebesar Rp 75.000.000,- (tujuh Puluh Lima Juta Rupiah) Untuk Dp (cash Tempo) Blok B 1-2 Tertanggal 12 Desember 2021;

1 (satu) Lembar Kwitansi Dari Pt Property Fiber Glass Sebesar Rp 30.000.000,- (tiga Puluh Juta Rupiah) Untuk Dp Kavling Blok B 2, Tertanggal 06 Januari 2022;

1 (satu) Lembar Kwitansi Dari Pt Property Fiber Glass Sebesar Rp 10.000.000,- (sepuluh Juta Rupiah) Untuk Penambahan Bangunan, Tertanggal 01 Februari 2022;

1 (satu) Lembar Kwitansi Dari Pt Property Fiber Glass Sebesar Rp 50.000.000,- (lima Puluh Juta Rupiah) Untuk Dp Kavling Blok B-2, Tertanggal 13 Februari 2022;

1 (satu) Lembar Kwitansi Dari Pt Property Fiber Glass Sebesar Rp 30.000.000,- (tiga Puluh Juta Rupiah) Untuk Dp Kavling Blok B-2, Tertanggal 13 Maret 2022;

1 (satu) Lembar Lembar Kwitansi Dari Pt Property Fiber Glass Sebesar Rp 3.000.000,- (tiga Juta Rupiah) Untuk Pelunasan Penambahan Bangunan Tertanggal 17 April 2022;

1 (satu) Lembar Kwitansi Dari Pt Property Fiber Glass Sebesar Rp 30.000.000,- (tiga Puluh Juta Rupiah) Untuk Kavling Blok B 2 Tertanggal 17 April 2022;

1 (satu) Lembar Kwitansi Dari Pt Property Fiber Glass Sebesar Rp 15.000.000,- (lima Belas Juta Rupiah) Untuk Dp Kavling Blok B -2 Tertanggal 29 Mei 2022;

Dikembalikan kepada saksi Suparyono;

1 (satu) Lembar Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2021, Untuk Nop: 33.25.110.002.003-0006.0, Atas

Hal 58 dari 62 halaman, Putusan Nomor 206/Pid.B/2023/PN.Btg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nama Ramanu Casini, Alamat: Jl. Pemuda Utara, Rt 8/ Rw 3, Cempoko Kuning, Untuk Letak Blok 3, Sawah, Rt 8/ Rw 3, Ds. Cepoko Kuning, Kec/ Kab. Batang;

1 (satu) Bendel Sertifikat Shm Nomor: 81/ Cepoko Kuning Atas Nama Casini;

Dikembalikan kepada saksi Casini.

1 (satu) Bendel Pertimbangan Teknis Pertanahan Dalam Rangka Penerbitan Izin Lokasi Nomor: Nt.01.01/48-33.25/ lli/ 2021, Tanggal 15 Maret 2021, Atas Nama Ipung Dasmui, Bertindak Untuk Dan Atas Nama Pt Property Fiber Glas;

1 (satu) Bendel Copy Ktp Atas Nama Ramanu, Casini, Ipung Dasmui, Umi Tarjumah, Ipung Dasmui, Dan Kk Atas Nama Ramanu, Alamat: Dk. Dungringin, Rt 7/ Rw 3, Ds. Cepoko Kuning, Kec/ Kab. Batang;

Dikembalikan kepada saksi Rohaini.

1 (satu) Bendel Akta Pendirian Pt Property Fiber Glass Desa Cepoko Kuning Dari Notaris Hj. Nur Sofiyatun, Sh, M.kn Nomor: 02 Tanggal 04-09-2020;

1 (satu) Bendel Keputusan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Nomor: Ahu-0044811.ah.01.01.tahun 2020, Tentang Pengesahan Pendirian Badan Hukum Perseroan Terbatas Pt Property Fiber Glass Desa Cepoko Kuning;

1 (satu) Bendel Rekomendasi Atas Ukl-upl Kegiatan Pembangunan Perumahan Cepoko Indah Garden, Di Ds. Cepoko Kuning, Kec/ Kab. Batang, Nomor: 660/ TI/ R/ 552, Tanggal 10 November 2020;

1 (satu) Lembar Peta Izin Lokasi Pembangunan Perumahan;

1 (satu) Lembar Izin Usaha (surat Izin Usaha Perdagangan)/ Siup Atas Nama Pt Property Fiber Glass Desa Cepoko Kuning;

1 (satu) Lembar Izin Lingkungan Atas Nama Pt Property Fiber Glass Desa Cepoko Kuning;

1 (satu) Lembar Izin Lokasi Atas Nama Pt Property Fiber Glass Desa Cepoko Kuning;

1 (satu) Lembar Nib Atas Nama Pt Property Fiber Glass Desa Cepoko Kuning;

1 (satu) Bendel Site Lokasi Cepoko Indah Garden Yang Telah Ditanda Tangani Oleh Pejabat Yang Berwenang;

Dikembalikan kepada Terdakwa.

Hal 59 dari 62 halaman, Putusan Nomor 206/Pid.B/2023/PN.Btg



1 (satu) Bendel Copy Informasi Tata Ruang Nomor: 601/ 1139/ Itr-pupr/ix/2020, Tanggal 02 September 2020 Kepada Ibu Casini;

Tetap terlampir dalam berkas perkara;

1 (satu) Lembar Cover Note Nomor: 237/ Ppat/ Ix/ 2020, Tanggal 21 September 2020;

1 (satu) Buah Buku Register Cover Note Dari Kantor Ppat Mohammad Tohir, S.ip, Sh, M.kn.; masing-masing dikembalikan kepada Muhammad Tohir

Dikembalikan kepada Muhammad Tohir.

1 (satu) Bendel Dokumen Ukl Upl Untuk Perumahan Cepoko Indah Garden;

Dikembalikan kepada pihak Dinas lingkungan hidup kab. Batang

1 (satu) Bendel Copy Informasi Tata Ruang, Copy Lampiran Peta Pola Ruang, Copy Foto Lokasi Pemohon An Casini, Copy Surat Informasi Tata Ruang, Copy Surat Keterangan/ Cover Note Dari Ppat Mohammad Tohir, S.ip, S.h., M.kn, Dan Copy Kwitansi Dari Ipung Dasmui Kepada Casini Sebesar Rp 875.000.000,- (delapan Ratus Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah);

1 (satu) Lembar Copy Kwitansi Tertanggal 01 Juli 2020 Sebesar Rp 100.000.000,- (seratus Juta Rupiah) Untuk Tanda Jadi Dan Atau Uang Muka Pembelian Sebidang Tanah Milik Bapak Ramanu Dengan Luas 4.070 M2 (di Sertifikat) Untuk Pelunasannya Akan Dibuatkan Perjanjian Kemudian Yang Diterima Oleh Ramanu.

Tetap terlampir dalam berkas perkara.

1 (satu) Lembar Kwitansi Tertanggal 14 Agustus 2020 Sebesar Rp 350.000.000,- (tiga Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) Untuk Uang Muka Pembelian Tanah Milik Bapak Ramanu Di Blok Secakar Cepoko Kuning Yang Pelunasannya Menunggu Perjanjian Selanjutnya Dengan Disaksikan Notaris Yang Diterima Oleh Pak Ramanu Dan Rohaini Subekhi;

1 (satu) Lembar Kwitansi Tertanggal 20 Agustus 2020 Sebesar Rp 50.000.000,- (lima Puluh Juta Rupiah) Untuk Uang Muka Pembelian Tanah Milik Bapak Ramanu Di Depan Kemuning Untuk Penyelesaian Pembayaran Nanti Dibuatkan Akta Di Depan Notaris Dengan Jangka Waktu Satu Tahun Sejak 2020 S/d 20 Agustus 2021 Yang Diterima Oleh Ramanu;

Hal 60 dari 62 halaman, Putusan Nomor 206/Pid.B/2023/PN.Btg.



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

1 (satu) Lembar Kwitansi Tertanggal 27 September 2020 Sebesar Rp 10.000.000,- Untuk Penambahan Pembayaran Tanah Pak Ramanu Di Desa Cepoko Kuning Batang;

1 (satu) Lembar Kwitansi Tertanggal 9 September 2020 Sebesar Rp 25.000.000,- (dua Puluh Lima Juta Rupiah) Untuk Bon An Bapak Ramanu;

1 (satu) Lembar Kwitansi Tertanggal 29 Juni 2021 Sebesar Rp 50.000.000,- (lima Puluh Juta Rupiah) Untuk Penambahan Pembayaran Tanah An Casini, Ramanu Di Desa Cepoko Kuning, Penerima Rohaini Subekhi;

1 (satu) Lembar Kwitansi Tertanggal 16 Desember 2021 Sebesar Rp 2.000.000,- (dua Juta Rupiah) Untuk Bon Pak Ramanu;

1 (satu) Lembar Kwitansi Tertanggal 01 Januari 2022 Sebesar Rp 5.000.000,- (lima Juta Rupiah) Untuk Bon Pak Ramanu.

Dikembalikan kepada Terdakwa.

6. Membebaskan kepada Terdakwa membayar biaya perkara sejumlah Rp. 5.000,- (lima ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batang, pada hari **Jumat**, tanggal **15 Desember 2023**, oleh **Haryuning Respanti, S.H., M.H.** selaku Ketua Majelis Hakim, **Harry Suryawan, S.H., M.Kn.** dan **Dr. Dirgha Zaki Azizul, S.H., M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang diucapkan oleh **Haryuning Respanti, S.H., M.H.** selaku Hakim Ketua di dampingi oleh **Harry Suryawan, S.H., M.Kn.** dan **Kristiana Ratna Sari Dewi, S.H.** dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **Rabu** tanggal **27 Desember 2023** oleh Hakim Ketua dengan didampingi para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh **Suparti, S.H.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Batang, serta dihadiri oleh **Wuryanto, SH.** Penuntut Umum dan **Terdakwa.**

Hakim-Hakim Anggota

Hakim Ketua,

Harry Suryawan, S.H., M.Kn.

Haryuning Respanti, S.H., M.H.

Hal 61 dari 62 halaman, Putusan Nomor 206/Pid.B/2023/PN.Btg



Kristiana Ratna Sari Dewi, S.H.

Panitera Pengganti,

Suparti, 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)