



PUTUSAN

Nomor 579/PID/2024/PT SMG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Semarang yang mengadili perkara pidana dalam peradilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan dalam perkara Terdakwa:

1. Nama lengkap : **ARDANI YUSUF, S.E. Bin BUCHORI (Alm);**
2. Tempat lahir : Purworejo;
3. Umur/ Tanggal lahir : 38 tahun/ 20 September 1985;
4. Jenis kelamin : Laki - laki;
5. Kebangsaan : Indonesia;
6. Tempat tinggal : Dukuh.Blengkunan Rt.02 Rw.03 Desa Bulus Kecamatan Gebang Kabupaten Purworejo;
7. Agama : Islam;
8. Pekerjaan : Wiraswasta;

Terdakwa ditangkap pada tanggal 15 Maret 2024;

Terdakwa ditahan dalam tahanan Rutan oleh:

1. Penyidik sejak tanggal 15 Maret 2024 sampai dengan tanggal 3 April 2024;
2. Penyidik perpanjangan oleh Penuntut Umum sejak tanggal 4 April 2024 sampai dengan tanggal 13 Mei 2024;
3. Penuntut Umum sejak tanggal 13 Mei 2024 sampai dengan tanggal 1 Juni 2024;
4. Hakim Pengadilan Negeri sejak tanggal 22 Mei 2024 sampai dengan tanggal 20 Juni 2024;
5. Hakim Pengadilan Negeri Perpanjangan oleh Ketua Pengadilan Negeri sejak tanggal 21 Juni 2024 sampai dengan tanggal 19 Agustus 2024;
6. Hakim Pengadilan Tinggi Semarang sejak tanggal 10 Juli 2024 sampai dengan tanggal 8 Agustus 2024;
7. Perpanjangan Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Semarang sejak tanggal 9 Agustus 2024 sampai dengan tanggal 7 Oktober 2024;

Terdakwa didampingi oleh AGUS TRIATMOKO, S.E., S.H., M.H., NURUL KURNIAWAN, S.H., RIZKA ADI NUGROHO, S.H., YULY AJI WIBOWO, S.H., GALANG RESWORO AJI, S.H., ABEL LAZUARDIAN IMANY, S.H., Advokat / Penasihat Hukum pada Kantor Advokat AGUS TRIATMOKO Dan REKAN beralamat di Perum Griya Boro Mukti Permai, Gg. Cempaka, Blok C4-Nomor 19, RT. 04 / RW. 06, Kelurahan Borokulon, Kecamatan Banyuurip,

Halaman 1 dari 40 halaman. Putusan Nomor 579/PID/2024/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Purworejo, e-mail: triatmokoagus87@yahoo.co.id berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Juli 2024, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Purworejo Nomor 197/SK/2024 tanggal 15 Juli 2024;

Terdakwa diajukan di depan persidangan Pengadilan Negeri Purworejo karena oleh Penuntut Umum telah didakwa dengan dakwaan NO. REG. PERK. PDM-30/PREJO/Eoh.2/05/2024 tanggal 22 Mei 2024 sebagai berikut:

KESATU

Bahwa ia terdakwa ARDANI YUSUF, S.E. Bin BUCHORI (Alm) pada hari Senin tanggal 26 November 2018 sekitar jam 09.00 Wib atau setidaknya dalam Bulan November 2018 atau setidaknya dalam Tahun 2018; pada hari Jumat tanggal 30 November 2018 sekitar jam 10.00 Wib atau setidaknya dalam Bulan November 2018 atau setidaknya dalam Tahun 2018; pada hari Jumat tanggal 28 Desember 2018 sekitar jam 10.00 Wib atau setidaknya dalam Bulan Desember 2018 atau setidaknya dalam Tahun 2018; pada hari Kamis tanggal 25 Februari 2021 sekitar jam 09.00 Wib atau setidaknya dalam bulan Februari 2021 atau setidaknya dalam tahun 2021, seluruhnya bertempat di Kantor PT. Ardan Greenland Propertindo alamat Jl. Veteran Blok A Nomor 10, Ruko Plaza Purworejo Kecamatan Purworejo Kabupaten Purworejo, atau setidaknya pada tempat lain yang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Purworejo yang berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini, dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum, dengan memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu muslihat, ataupun karangan kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya, atau supaya memberi hutang maupun menghapuskan piutang, dalam hal perbarengan beberapa perbuatan yang harus dipandang sebagai perbuatan yang berdiri sendiri sehingga merupakan beberapa kejahatan, yang dilakukan Terdakwa dengan cara dan perbuatan sebagai berikut:

Bahwa terdakwa adalah seorang direktur dari PT Ardan Greenlad Propertindo yaitu developer atau pengembang yang mempunyai usaha di bidang *property* atau perumahan dan memiliki kantor pemasarannya di Jl. Veteran Blok A No. 10 Ruko Purworejo Plasa Purworejo. Bahwa dalam kurun waktu di tahun 2018 sampai dengan Tahun 2021 Terdakwa ARDANI YUSUF melalui PT. Ardan Greenland Propertindo, telah membangun perumahan yang diberi nama "*Greenland Residence*" yang terletak di Jalan Raya Purworejo

Halaman 2 dari 40 halaman. Putusan Nomor 579/PID/2024/PT SMG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Yogyakarta KM 13 alamat Ds. Krendetan Kec. Bagelen Kab. Purworejo dengan status tanah yang digunakan untuk lokasi Perum "Greenland Residence" tersebut adalah milik Terdakwa ARDANI YUSUF dengan 2 sertifikat hak milik Induk dengan total luas tanah yang dijadikan lokasi perumahan sekitar 3709 M² (tiga ribu tujuh ratus sembilan meter persegi), dengan rincian yang pertama Sertifikat Hak Milik Nomor : 01845, seluas ± 1.942 M² (kurang lebih seribu Sembilan ratus empat puluh dua meter persegi) dan yang kedua Sertifikat Hak Milik Nomor : 01846, seluas ± 1.767 M² (kurang lebih seribu tujuh ratus enam puluh tujuh meter persegi) kedua Sertifikat tersebut diterbitkan kantor Pertanahan Kabupaten Purworejo pada tanggal 18 April 2019 atas nama Ardani Yusuf, sedangkan untuk *siteplane* lokasi perumahan *Greenland Residence* tersebut dijadikan 40 kavling perumahan yang terdiri 4 kavling ruko *type* 80 untuk perumahan yang tersedia dari *type* 36 dan 45 dengan luas total antara 60 – 78 M² sebanyak 36 kavling;

Bahwa cara atau sistem penjualan Perumahan *Greenland Residence* adalah bisa membeli tanah kavling beserta dengan rumah atau hanya tanah kavlingnya saja dan untuk sistem pembayarannya ada 3 (tiga) cara, yaitu:

- Cash* keras, yaitu setelah membayar DP / uang muka selanjutnya langsung dilunasi pembayarannya;
- Cash* tempo yaitu setelah membayar DP / uang muka maka pembayarannya sesuai progres pembangunan rumah;
- Menggunakan pinjaman Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Perumda BPR Bank Purworejo;

Bahwa pada bulan Oktober 2018 Saksi Korban PURWANTO bersama istrinya saksi SEPTI ISNAINI melihat *banner* perum *Greenland Residence* yang berada di Ds. Krendetan Kec. Bagelen Kab. Purworejo dan tertarik dengan penawaran rumah tersebut sehingga datang menemui marketing PT. Ardan Greenland Propertindo yaitu Sdr.SITI ALFIAH di kantor pemasaran PT. Ardan Greenland Propertindo di Jl. Veteran Blok A No. 10 Ruko Purworejo Plasa Purworejo untuk membeli unit perumahan tersebut dengan harga yang disepakati sebesar Rp235.000.000,00 (dua ratus tiga puluh lima juta rupiah);

Bahwa pada tanggal 14 November 2018 Saksi Korban PURWANTO dan saksi SEPTI ISNAINI datang ke Kantor PT. Greenland Propertindo di Jl. Veteran Blok A Nomor 10, Ruko Plaza Purworejo untuk membayar *booking fee* atau tanda jadi sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) yang diterima Sdri. SITI ALFIAH, kemudian pada tanggal 30 November 2018 Saksi korban PURWANTO dan saksi SEPTI ISNAINI kembali datang ke kantor

Halaman 3 dari 40 halaman. Putusan Nomor 579/PID/2024/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PT. Ardan Greenland Propertindo dan bertemu langsung dengan Terdakwa untuk melunasi pembelian perumahan sebesar Rp225.000.000,00 (dua ratus dua puluh lima juta rupiah) secara tunai dan diterima langsung oleh Terdakwa ARDANI YUSUF dengan diberikan bukti kwitansi;

Bahwa selain saksi PURWANTO, Terdakwa ARDANI YUSUF juga menjual unit perumahan kepada korban lainnya dengan sistem pembayaran *cash* keras, yaitu:

- a. Pada Senin tanggal 26 November 2018 sekitar pukul 09.00 Wib saksi TAUVIK BAYU KURNIAWAN, telah membeli *unit* Perum *Greenland Residence* di Kavling C.3. *type* 36/110 m² dengan harga sebesar Rp230.000.000,00 (Dua ratus tiga puluh juta rupiah), Pembelian dilakukan di kantor PT. ARDAN GREENLAND PROPERTINDO alamat Ruko Purworejo Plaza Jl. Veteran Blok A No. 10 Purworejo. Teknis pembayaran Rp210.000.000,00 dibayar menggunakan mobil Toyota Fortuner tahun 2008 milik saksi TAUVIK dan sisa pembayarannya sebesar Rp20.000.000,00 dibayarkan melalui *transfer* ke rekening Bank Mandiri atas nama Terdakwa ARDANI YUSUF;
- b. Pada hari Jum'at tanggal 28 Desember 2018 sekira pukul 10.00 WIB saksi KALIMAH TOYIBAH, membeli unit Perum *Greenland Residence* di Kavling C.10. dengan harga sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah). Pembelian dilakukan di Kantor PT. Ardan Greenland Propertindo yang terletak di Jl. Veteran Blok A No. 10 Ruko Plasa Purworejo. Pembayarannya dilakukan dalam 3 kali pembayaran. Pembayaran pertama pada tanggal 28 Desember 2018 sebesar Rp10.000.000,00 sebagai uang tanda jadi, kemudian tanggal 3 Januari 2019 sebesar Rp190.000.000,00 (seratus sembilan puluh juta rupiah) dan pembayaran ketiga pada tanggal 10 Juli 2019 sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) sebagai pelunasan;

Bahwa setelah menerima pelunasan pembayaran dari saksi PURWANTO; saksi TAUVIK BAYU KURNIAWAN dan saksi KALIMAH TOYIBAH, terdakwa selanjutnya membangun unit perumahan dan telah selesai dibangun dan telah diserahkan dalam kurun waktu yang berbeda yaitu sebagai berikut:

- *Unit* perumahan Kavling C.2 Perum *Greenland Residence* yang dibeli saksi PURWANTO telah diserahkan terimakan kepada saksi PURWANTO pada tanggal 17 September 2019;

Halaman 4 dari 40 halaman. Putusan Nomor 579/PID/2024/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- *Unit* perumahan Kavling C.3 Perum *Greenland Residence* yang dibeli Saksi TAUVIK BAYU KURNIAWAN telah diserahkan terimakan kepada saksi TAUVIK BAYU KURNIAWAN pada tanggal 2 Oktober 2019;
- *Unit* perumahan Kavling C.10 Perum *Greenland Residence* yang dibeli Saksi KALIMAH TOYIBAH, telah diserahkan terimakan kepada saksi KALIMAH TOYIBAH pada tanggal 17 Desember 2020;

Bahwa selain saksi PURWANTO; saksi TAUVIK BAYU KURNIAWAN; saksi KALIMAH TOYIBAH terdapat 1 (satu) korban lain atas nama saksi JITO MULYONO, yang telah membeli tanah kavling tanpa bangunan di Perumahan *Greenland Residence* Kavling B.4. dengan harga sebesar Rp115.000.000,00 (seratus lima belas juta rupiah) pada hari Jum'at tanggal 26 Februari 2021 di PT. ARDAN GREENLAND PROPERTINDO alamat Jl. Veteran Blok A No. 10 Ruko Plasa Purworejo. Penjualan tanah kavling ini dilakukan terdakwa ARDANI YUSUF ketika Sertifikat hak milik tanah terbit dan dijadikan agunan di BPR Surya Yudha. Teknis pembayaran dalam 3 (tiga) kali pembayaran yaitu pembayaran pertama pada tanggal 13 Februari 2021 dilakukan dengan cara *transfer* ke rekening terdakwa ARDANI YUSUF dengan nomor rekening 1360024111111 sebesar RP15.000.000,00 (lima belas juta rupiah). Pembayaran yang kedua pada tanggal 25 Februari 2021, saksi TAUVIK BAYU datang langsung ke kantor pemasaran TP ARDAN dan bertemu langsung dengan terdakwa dan melakukan pembayaran dengan cara *transfer* sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dan pelunasan pembayaran pada tanggal 26 Februari 2021 sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah). Pada saat menjual tanah kavling tersebut terdakwa ARDANI YUSUF melakukan dengan cara tipu muslihat atau perkataan bohong dimana terdakwa mengaku memegang atau menguasai Sertifikat tanah Hak Milik Nomor: 01881 akan tetapi faktanya Sertifikat Hak Milik Nomor : 01881 Perum *Greenland Residence* Kavling B.4 ketika dijual kepada saksi JITO MULYONO sudah berada di BPR Surya Yudha untuk agunan pinjaman kredit;

Bahwa Terdakwa ARDANI YUSUF tidak dapat memberikan Sertifikat Hak Milik Perum *Greenland residence* yang dibeli oleh para saksi korban karena ternyata 2 (dua) Sertifikat induk Perum *Greenland Residence* yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor : 01845 dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 01846 an. ARDANI YUSUF tidak segera dipecah tetapi malah dijadikan agunan pinjaman hutang di PT. BPR Surya Yudha Cabang Sapuran Wonosobo sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah) pada tanggal 29 Juni 2019 tanpa sepengetahuan dan ijin dari para saksi korban. Terdakwa ARDANI YUSUF

Halaman 5 dari 40 halaman. Putusan Nomor 579/PID/2024/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengambil Sertifikat induk untuk dipecah menjadi 40 sertifikat untuk kembali mengajukan pinjaman kredit baru atau top up sebesar Rp7.500.000.000,00 (tujuh milyar lima ratus juta rupiah) pada tanggal 20 Maret 2020;

Bahwa karena belum menerima Sertifikat hak milik yang dijanjikan oleh terdakwa ARDANI YUSUF, Para saksi korban terus menanyakan Sertifikat unit perumahan yang dibelinya dari terdakwa ARDANI YUSUF atau PT. Ardan Greenland Propertindo namun selalu dijawab masih dalam proses balik nama karena terus didesak selanjutnya pada tanggal 27 Desember 2022 terdakwa ARDANI YUSUF memberikan surat kepada para saksi korban yang menerangkan sertifikat masih dalam proses sesuai peraturan perundang undangan dan akan diserahkan pada bulan Maret 2023;

Bahwa pada bulan Maret 2023 Sertifikat hak Milik rumah yang dibeli saksi PURWANTO belum diserahkan hingga pada sekitar bulan April tahun 2023 datang pihak BPR Surya Yudha Wonosobo kerumah saksi korban PURWANTO dan memberi tahu kalau Sertifikat Perum *Greenland* milik saksi Korban PURWANTO dan sebagian warga Perumahan *Greenland Residence* berada di BPR Surya Yudha Wonosobo dijadikan jaminan pinjaman kredit oleh terdakwa;

Bahwa pemecahan Sertifikat Hak Milik *Unit* Perumahan *Greenland Residence* atas nama pemilik Ardani Yusuf yang dibeli oleh Para saksi Korban telah jadi atau terbit pada tanggal 4 Mei 2020, dengan rincian:

- Sertifikat Hak Milik Nomor 01886 atas nama ARDANI YUSUF adalah Sertifikat Perumahan yang dibeli saksi PURWANTO;
- Sertifikat Hak Milik No. 01868 atas nama ARDANI YUSUF adalah Sertifikat Perumahan yang dibeli saksi KALIMAH TOYIBAH;
- Sertifikat Hak Milik No.01887 atas nama ARDANI YUSUF adalah Sertifikat Perumahan yang dibeli saksi TAUVIK BAYU KURNIAWAN;
- Sertifikat Hak Milik No. 01881 atas nama ARDANI YUSUF adalah Sertifikat tanah kavling yang dibeli saksi JITO MULYONO;

Bahwa Sertifikat tersebut berada di BPR Surya Yudha dan Terdakwa ARDANI YUSUF sampai saat ini juga tidak bisa menyerahkan Sertifikat Hak Milik Perumahan kepada saksi PURWANTO; saksi TAUVIK BAYU KURNIAWAN; saksi KALIMAH TOYIBAH tersebut dikarenakan dijadikan agunan pinjaman di BPR Surya Yudha Cabang Sapuran Wonosobo tanpa sepengetahuan dan ijin dari para saksi korban;

Bahwa cara tipu muslihat atau perkataan bohong yang dilakukan oleh Terdakwa kepada para saksi korban yaitu saksi PURWANTO; saksi TAUVIK

Halaman 6 dari 40 halaman. Putusan Nomor 579/PID/2024/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

BAYU KURNIAWAN; saksi KALIMAH TOYIBAH dan saksi JITO MULYONO adalah terdakwa menjanjikan kepada para saksi korban setelah melakukan pembayaran lunas, maka sertifikat hak milik akan segera dilakukan balik nama menjadi atas nama para korban dan diserahkan kepada para saksi korban ketika serah terima unit rumah dan faktanya setelah berita acara serah terima rumah, sertifikat tanah kavling perumahan yang dibeli tidak diberikan kepada para saksi korban dan oleh terdakwa dijadikan agunan pinjaman hutang tanpa sepengetahuan dan ijin dari para saksi korban;

Bahwa proses pemecahan Sertifikat tersebut dilakukan oleh terdakwa ARDANI YUSUF dengan cara ketika terdakwa mengajukan pinjaman kredit baru atau top up sebesar Rp7.500.000.000,00 (tujuh milyar lima ratus juta rupiah) kedua Sertifikat Induk Perum *Greenland Residence* No. 01845 dan No. 01846 diserahkan oleh Kepala BPR Surya Yudha yaitu saksi NURYANTO kepada PPAT yaitu saksi WIDI ATMIKO HARI CAHYONO, S.H., untuk proses (Akta Pemberian Hak Tanggungan) APHT sekaligus meminta untuk dipecah menjadi 40 kavling sesuai pengesahan siteplan yang biaya pemecahannya dibebankan kepada terdakwa ARDANI YUSUF. Setelah menanyakan kepada saksi WIDI ATMIKO biaya yang diminta untuk pemecahan sebesar Rp4.500.000,00 / Sertifikat (empat juta lima ratus ribu rupiah per sertifikat), terdakwa ARDANI YUSUF merasa keberatan dengan biaya tersebut sehingga proses pemecahan Sertifikat dilakukan terdakwa ARDANI YUSUF dengan tujuan biayanya lebih murah karena bisa mengusahakan dengan biaya Rp3.500.000,00 / Sertifikat (tiga juta lima ratus ribu rupiah per sertifikat). Saat itu saksi WIDI ATMIKO setuju dengan kesepakatan secara lisan apabila Sertifikat telah jadi maka yang akan mengambil di BPN adalah terdakwa ARDANI YUSUF bersama saksi WIDI ATMIKO, kemudian 2 Sertifikat induk dipecah oleh terdakwa ARDANI YUSUF melalui bantuan Saksi GATOT WIJAYANTO;

Bahwa setelah proses pemecahan didaftarkan dan melalui proses di BPN Purworejo akhirnya 40 Sertifikat tersebut telah jadi/terbit pada tanggal 4 Mei 2020 yang semuanya masih atas nama Terdakwa ARDANI YUSUF, selanjutnya atas permintaan terdakwa ARDANI YUSUF 40 Sertifikat diantarkan ke kantor PT. Ardan Greenland Propertindo oleh saksi GATOT WIJAYANTO. Sertifikat yang telah dipecah menjadi 40 lembar, selanjutnya discan dan diarsipkan dan tidak dikembalikan kepada PPAT saksi WIDI ATMIKO ataupun pihak BPR Surya Yudha, tetapi sebanyak 17 (tujuh belas) Sertifikat diserahkan terdakwa ARDANI YUSUF kepada pembeli unit perumahan (termasuk 3 SHM ruko) dan hanya sebanyak 23 (dua puluh tiga) Sertifikat diserahkan ke PPAT

Halaman 7 dari 40 halaman. Putusan Nomor 579/PID/2024/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

saksi WIDI ATMIKO. Berjalannya waktu akhirnya pihak BPR Surya Yudha mengetahui hal tersebut dan selanjutnya mengambil 23 (dua puluh tiga) Sertifikat Hak milik perumahan Greenland Residence yang ada dalam penguasaan saksi WIDI ATMIKO;

Bahwa 23 (dua puluh tiga) Sertifikat yang berada di PT. BPR Surya Yudha tersebut antara lain termasuk Sertifikat Hak Milik Nomor 01886, 01868, 01887 dan 01881 atas nama ARDANI YUSUF yang seharusnya sertifikat hak milik tersebut diserahkan kepada saksi PURWANTO; saksi TAUVIK BAYU KURNIAWAN; saksi KALIMAH TOYIBAH dan saksi JITO MULYONO;

Bahwa atas kejadian tersebut saksi PURWANTO; saksi TAUVIK BAYU KURNIAWAN; saksi KALIMAH TOYIBAH dan saksi JITO MULYONO merasa dirugikan karena telah membeli Perumahan secara lunas akan tetapi tidak memperoleh Sertifikat Hak Miliknya, dengan rincian nominal:

- Saksi PURWANTO mengalami kerugian sebesar Rp235.000.000,00 (dua ratus tiga puluh lima juta rupiah);
- Saksi TAUVIK BAYU KURNIAWAN yang telah membeli unit rumah di Kavling C.3 mengalami kerugian sebesar Rp230.000.000,00 (dua ratus tiga puluh juta rupiah);
- Saksi KALIMAH TOYIBAH yang telah membeli unit rumah di Kavling C.10 mengalami kerugian sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah);
- Saksi JITO MULYONO yang telah membeli tanah tanpa bangunan di Kavling B.4 mengalami kerugian sebesar Rp115.000.000,00 (seratus lima belas juta rupiah);

Sehingga total kerugian yang dialami saksi PURWANTO; saksi TAUVIK BAYU KURNIAWAN; saksi KALIMAH TOYIBAH dan saksi JITO MULYONO akibat peristiwa ini adalah sebesar kurang lebih Rp830.000.000,00 (delapan ratus tiga puluh juta rupiah) atau setidaknya-tidaknya sejumlah tersebut;

Perbuatan Terdakwa merupakan tindak pidana sebagaimana diatur dan diancam dalam Pasal 378 KUHP Jo Pasal 65 Ayat (1) KUHP;

ATAU

KEDUA

Bahwa ia terdakwa ARDANI YUSUF, S.E. Bin BUCHORI (Alm) pada hari Senin tanggal 26 November 2018 sekitar jam 09.00 Wib atau setidaknya-tidaknya dalam Bulan November 2018 atau setidaknya-tidaknya dalam Tahun 2018; pada hari Jumat tanggal 30 November 2018 sekitar jam 10.00 Wib atau setidaknya-

Halaman 8 dari 40 halaman. Putusan Nomor 579/PID/2024/PT SMG



tidaknya dalam Bulan November 2018 atau setidaknya dalam Tahun 2018; pada hari Jumat tanggal 28 Desember 2018 sekitar jam 10.00 Wib atau setidaknya dalam Bulan Desember 2018 atau setidaknya dalam Tahun 2018; pada hari Kamis tanggal 25 Februari 2021 sekitar jam 09.00 Wib atau setidaknya dalam bulan Februari 2021 atau setidaknya dalam tahun 2021, seluruhnya bertempat di Kantor PT. Ardan Greenland Propertindo alamat Jl. Veteran Blok A Nomor 10, Ruko Plaza Purworejo Kecamatan Purworejo Kabupaten Purworejo, atau setidaknya pada tempat lain yang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Purworejo yang berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini, dengan sengaja dan melawan hukum memiliki barang sesuatu yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain, tetapi yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan, dalam hal perbarengan beberapa perbuatan yang harus dipandang sebagai perbuatan yang berdiri sendiri sehingga merupakan beberapa kejahatan, yang dilakukan Terdakwa dengan cara dan perbuatan sebagai berikut:

Bahwa terdakwa adalah seorang direktur dari PT Ardan Greenlad Propertindo yaitu developer atau pengembang yang mempunyai usaha di bidang property atau perumahan dan memiliki kantor pemasarannya di Jl. Veteran Blok A No. 10 Ruko Purworejo Plasa Purworejo. Bahwa dalam kurun waktu di tahun 2018 sampai dengan Tahun 2021 Terdakwa ARDANI YUSUF melalui PT. Ardan Greenland Propertindo, telah membangun perumahan yang diberi nama "Greenland Residence" yang terletak di Jalan Raya Purworejo Yogyakarta KM 13 alamat Ds. Krendetan Kec. Bagelen Kab. Purworejo dengan status tanah yang digunakan untuk lokasi Perum "Greenland Residence" tersebut adalah milik Terdakwa ARDANI YUSUF dengan 2 sertifikat hak milik Induk dengan total luas tanah yang dijadikan lokasi perumahan sekitar 3709 M² (tiga ribu tujuh ratus sembilan meter persegi), dengan rincian yang pertama Sertifikat Hak Milik Nomor : 01845, seluas ± 1.942 M² (kurang lebih seribu Sembilan ratus empat puluh dua meter persegi) dan yang kedua Sertifikat Hak Milik Nomor : 01846, seluas ± 1.767 M² (kurang lebih seribu tujuh ratus enam puluh tujuh meter persegi) kedua Sertifikat tersebut diterbitkan kantor Pertanahan Kabupaten Purworejo pada tanggal 18 April 2019 atas nama Ardani Yusuf, sedangkan untuk siteplane lokasi perumahan *Greenland Residence* tersebut dijadikan 40 kavling perumahan yang terdiri 4 kavling ruko *type* 80 untuk perumahan yang tersedia dari *type* 36 dan 45 dengan luas total antara 60 – 78 M² sebanyak 36 kavling;



Bahwa cara atau sistem penjualan Perumahan *Greenland Residence* adalah bisa membeli tanah kavling beserta dengan rumah atau hanya tanah kavlingnya saja dan untuk sistem pembayarannya ada 3 (tiga) cara, yaitu:

- a. *Cash* keras, yaitu setelah membayar DP / uang muka selanjutnya langsung dilunasi pembayarannya;
- b. *Cash* tempo yaitu setelah membayar DP / uang muka maka pembayarannya sesuai progres pembangunan rumah;
- c. Menggunakan pinjaman Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Perumda BPR Bank Purworejo;

Bahwa pada bulan Oktober 2018 Saksi Korban PURWANTO bersama istrinya saksi SEPTI ISNAINI melihat *banner* perum *Greenland Residence* yang berada di Ds. Krendetan Kec. Bagelen Kab. Purworejo dan tertarik dengan penawaran rumah tersebut sehingga datang menemui marketing PT. Ardan *Greenland Propertindo* yaitu Sdr.SITI ALFIAH di kantor pemasaran PT. Ardan *Greenland Propertindo* di Jl. Veteran Blok A No. 10 Ruko Purworejo Plasa Purworejo untuk membeli unit perumahan tersebut dengan harga yang disepakati sebesar Rp235.000.000,00 (dua ratus tiga puluh lima juta rupiah);

Bahwa pada tanggal 14 November 2018 Saksi Korban PURWANTO dan saksi SEPTI ISNAINI datang ke Kantor PT. *Greenland Propertindo* di Jl. Veteran Blok A Nomor 10, Ruko Plaza Purworejo untuk membayar *booking fee* atau tanda jadi sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) yang diterima Sdri. SITI ALFIAH, kemudian pada tanggal 30 November 2018 Saksi korban PURWANTO dan saksi SEPTI ISNAINI kembali datang ke kantor PT. Ardan *Greenland Propertindo* dan bertemu langsung dengan Terdakwa untuk melunasi pembelian perumahan sebesar Rp225.000.000,00 (dua ratus dua puluh lima juta rupiah) secara tunai dan diterima langsung oleh Terdakwa ARDANI YUSUF dengan diberikan bukti kwitansi;

Bahwa selain saksi PURWANTO, Terdakwa ARDANI YUSUF juga menjual unit perumahan kepada korban lainnya dengan sistem pembayaran *cash* keras, yaitu:

- c. Pada Senin tanggal 26 November 2018 sekitar pukul 09.00 Wib saksi TAUVIK BAYU KURNIAWAN, telah membeli unit Perum *Greenland Residence* di Kavling C.3. *type* 36/110 m2 dengan harga sebesar Rp230.000.000,00 (Dua ratus tiga puluh juta rupiah), Pembelian dilakukan di kantor PT. ARDAN GREENLAND PROPERTINDO alamat Ruko Purworejo Plaza Jl. Veteran Blok A No. 10 Purworejo. Teknis pembayaran Rp210.000.000,00 dibayar menggunakan mobil Toyota Fortuner tahun 2008



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

milik saksi TAUVIK dan sisa pembayarannya sebesar Rp20.000.000,00 dibayarkan melalui *transfer* ke rekening Bank Mandiri atas nama Terdakwa ARDANI YUSUF;

- d. Pada hari Jum'at tanggal 28 Desember 2018 sekira pukul 10.00 WIB saksi KALIMAH TOYIBAH, membeli *unit* Perum *Greenland Residence* di Kavling C.10.dengan harga sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah). Pembelian dilakukan di Kantor PT. Ardan Greenland Propertindo yang terletak di Jl. Veteran Blok A No. 10 Ruko Plasa Purworejo. Pembayaran dilakukan dalam 3 kali pembayaran. Pembayaran pertama pada tanggal 28 Desember 2018 sebesar Rp10.000.000,00 sebagai uang tanda jadi, kemudian tanggal 3 Januari 2019 sebesar Rp190.000.000,00 (seratus sembilan puluh juta rupiah) dan pembayaran ketiga pada tanggal 10 Juli 2019 sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) sebagai pelunasan;

Bahwa setelah menerima pelunasan pembayaran dari saksi PURWANTO; saksi TAUVIK BAYU KURNIAWAN dan saksi KALIMAH TOYIBAH, terdakwa selanjutnya membangun *unit* perumahan dan telah selesai dibangun dan telah diserahkan dalam kurun waktu yang berbeda yaitu sebagai berikut:

- *Unit* perumahan Kavling C.2 Perum *Greenland Residence* yang dibeli saksi PURWANTO telah diserahkan terimakan kepada saksi PURWANTO pada tanggal 17 September 2019;
- *Unit* perumahan Kavling C.3 Perum *Greenland Residence* yang dibeli Saksi TAUVIK BAYU KURNIAWAN telah diserahkan terimakan kepada saksi TAUVIK BAYU KURNIAWAN pada tanggal 2 Oktober 2019;
- *Unit* perumahan Kavling C.10 Perum *Greenland Residence* yang dibeli Saksi KALIMAH TOYIBAH, telah diserahkan terimakan kepada saksi KALIMAH TOYIBAH pada tanggal 17 Desember 2020;

Bahwa selain saksi PURWANTO; saksi TAUVIK BAYU KURNIAWAN; saksi KALIMAH TOYIBAH terdapat 1 (satu) korban lain atas nama saksi JITO MULYONO, yang telah membeli tanah kavling tanpa bangunan di Perumahan *Greenland Residence* Kavling B.4. dengan harga sebesar Rp115.000.000,00 (seratus lima belas juta rupiah) pada hari Jum'at tanggal 26 Februari 2021 di PT. ARDAN GREENLAND PROPERTINDO alamat Jl. Veteran Blok A No. 10 Ruko Plasa Purworejo. Penjualan tanah kavling ini dilakukan terdakwa ARDANI YUSUF ketika Sertifikat hak milik tanah terbit dan dijadikan agunan di BPR Surya Yudha. Teknis pembayaran dalam 3 (tiga) kali pembayaran yaitu

Halaman 11 dari 40 halaman. Putusan Nomor 579/PID/2024/PT SMG



pembayaran pertama pada tanggal 13 Februari 2021 dilakukan dengan cara *transfer* ke rekening terdakwa ARDANI YUSUF dengan nomor rekening 1360024111111 sebesar RP15.000.000,00 (lima belas juta rupiah). Pembayaran yang kedua pada tanggal 25 Februari 2021, saksi TAUVIK BAYU datang langsung ke kantor pemasaran PT ARDAN dan bertemu langsung dengan terdakwa dan melakukan pembayaran dengan cara *transfer* sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dan pelunasan pembayaran pada tanggal 26 Februari 2021 sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah). Pada saat menjual tanah kavling tersebut terdakwa ARDANI YUSUF mengaku memegang atau menguasai Sertifikat tanah Hak Milik Nomor : 01881 akan tetapi faktanya Sertifikat Hak Milik Nomor : 01881 Perum *Greenland Residence* Kavling B.4 ketika dijual kepada saksi JITO MULYONO sudah berada di BPR Surya Yudha untuk agunan pinjaman kredit;

Bahwa Terdakwa ARDANI YUSUF tidak dapat memberikan Sertifikat Hak Milik Perum *Greenland residence* yang dibeli oleh para saksi korban karena ternyata 2 (dua) Sertifikat induk Perum *Greenland Residence* yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor : 01845 dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 01846 an. ARDANI YUSUF tidak segera dipecah tetapi malah dijadikan agunan pinjaman hutang di PT. BPR Surya Yudha Cabang Sapuran Wonosobo sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah) pada tanggal 29 Juni 2019 tanpa sepengetahuan dan ijin dari para saksi korban. Terdakwa ARDANI YUSUF mengambil Sertifikat induk untuk dipecah menjadi 40 sertifikat untuk kembali mengajukan pinjaman kredit baru atau *top up* sebesar Rp7.500.000.000,00 (tujuh milyar lima ratus juta rupiah) pada tanggal 20 Maret 2020.;

Bahwa karena belum menerima Sertifikat hak milik yang dijanjikan oleh terdakwa ARDANI YUSUF, Para saksi korban terus menanyakan Sertifikat unit perumahan yang dibelinya dari terdakwa ARDANI YUSUF atau PT. Ardan Greenland Propertindo namun selalu dijawab masih dalam proses balik nama karena terus didesak selanjutnya pada tanggal 27 Desember 2022 terdakwa ARDANI YUSUF memberikan surat kepada para saksi korban yang menerangkan sertifikat masih dalam proses sesuai peraturan perundang undangan dan akan diserahkan pada bulan Maret 2023;

Bahwa pada bulan Maret 2023 Sertifikat hak Milik rumah yang dibeli saksi PURWANTO belum diserahkan hingga pada sekitar bulan April tahun 2023 datang pihak BPR Surya Yudha Wonosobo kerumah saksi korban PURWANTO dan memberi tahu kalau Sertifikat Perum *Greenland* milik saksi Korban PURWANTO dan sebagian warga Perumahan *Greenland Residence*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berada di BPR Surya Yudha Wonosobo dijadikan jaminan pinjaman kredit oleh terdakwa;

Bahwa pemecahan Sertifikat Hak Milik Unit Perumahan Greenland Residence atas nama pemilik Ardani Yusuf yang dibeli oleh Para saksi Korban telah jadi atau terbit pada tanggal 4 Mei 2020, dengan rincian:

- Sertifikat Hak Milik Nomor 01886 atas nama ARDANI YUSUF adalah Sertifikat Perumahan yang dibeli saksi PURWANTO;
- Sertifikat Hak Milik No. 01868 atas nama ARDANI YUSUF adalah Sertifikat Perumahan yang dibeli saksi KALIMAH TOYIBAH;
- Sertifikat Hak Milik No.01887 atas nama ARDANI YUSUF adalah Sertifikat Perumahan yang dibeli saksi TAUVIK BAYU KURNIAWAN;
- Sertifikat Hak Milik No. 01881 atas nama ARDANI YUSUF adalah Sertifikat tanah kavling yang dibeli saksi JITO MULYONO;

Bahwa Sertifikat tersebut berada di BPR Surya Yudha dan Terdakwa ARDANI YUSUF sampai saat ini juga tidak bisa menyerahkan Sertifikat Hak Milik Perumahan kepada saksi PURWANTO; saksi TAUVIK BAYU KURNIAWAN; saksi KALIMAH TOYIBAH tersebut dikarenakan dijadikan agunan pinjaman di BPR Surya Yudha Cabang Sapuran Wonosobo tanpa sepengetahuan dan ijin dari para saksi korban;

Bahwa Terdakwa menjanjikan kepada saksi PURWANTO; saksi TAUVIK BAYU KURNIAWAN; saksi KALIMAH TOYIBAH dan saksi JITO MULYONO setelah melakukan pembayaran lunas, maka sertifikat hak milik akan segera dilakukan balik nama menjadi atas nama para korban dan diserahkan kepada para saksi korban ketika serah terima unit rumah dan faktanya setelah berita acara serah terima rumah, sertifikat tanah kavling perumahan yang dibeli tidak diberikan kepada para saksi korban dan oleh terdakwa dijadikan agunan pinjaman hutang tanpa sepengetahuan dan ijin dari para saksi korban;

Bahwa proses pemecahan Sertifikat tersebut dilakukan oleh terdakwa ARDANI YUSUF dengan cara ketika terdakwa mengajukan pinjaman kredit baru atau top up sebesar Rp7.500.000.000,00 (tujuh milyar lima ratus juta rupiah) kedua Sertifikat Induk Perum *Greenland Residence* No. 01845 dan No. 01846 diserahkan oleh Kepala BPR Surya Yudha yaitu saksi NURYANTO kepada PPAT yaitu saksi WIDI ATMIKO HARI CAHYONO, S.H., untuk proses (Akta Pemberian Hak Tanggungan) APHT sekaligus meminta untuk dipecah menjadi 40 kavling sesuai pengesahan *siteplan* yang biaya pemecahannya dibebankan kepada terdakwa ARDANI YUSUF. Setelah menanyakan kepada saksi WIDI

Halaman 13 dari 40 halaman. Putusan Nomor 579/PID/2024/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ATMIKO biaya yang diminta untuk pemecahan sebesar Rp4.500.000,00 / Sertifikat (empat juta lima ratus ribu rupiah per sertifikat), terdakwa ARDANI YUSUF merasa keberatan dengan biaya tersebut sehingga proses pemecahan Sertifikat dilakukan terdakwa ARDANI YUSUF dengan tujuan biayanya lebih murah karena bisa mengusahakan dengan biaya Rp3.500.000,00 / Sertifikat (tiga juta lima ratus ribu rupiah per sertifikat). Saat itu saksi WIDI ATMIKO setuju dengan kesepakatan secara lisan apabila Sertifikat telah jadi maka yang akan mengambil di BPN adalah terdakwa ARDANI YUSUF bersama saksi WIDI ATMIKO, kemudian 2 Sertifikat induk dipecah oleh terdakwa ARDANI YUSUF melalui bantuan Saksi GATOT WIJAYANTO;

Bahwa setelah proses pemecahan didaftarkan dan melalui proses di BPN Purworejo akhirnya 40 Sertifikat tersebut telah jadi/terbit pada tanggal 4 Mei 2020 yang semuanya masih atas nama Terdakwa ARDANI YUSUF, selanjutnya atas permintaan terdakwa ARDANI YUSUF 40 Sertifikat diantarkan ke kantor PT. Ardan Greenland Propertindo oleh saksi GATOT WIJAYANTO. Sertifikat yang telah dipecah menjadi 40 lembar, selanjutnya di scan dan diarsipkan dan tidak dikembalikan kepada PPAT saksi WIDI ATMIKO ataupun pihak BPR Surya Yudha, tetapi sebanyak 17 (tujuh belas) Sertifikat diserahkan terdakwa ARDANI YUSUF kepada pembeli unit perumahan (termasuk 3 SHM ruko) dan hanya sebanyak 23 (dua puluh tiga) Sertifikat diserahkan ke PPAT saksi WIDI ATMIKO. Berjalannya waktu akhirnya pihak BPR Surya Yudha mengetahui hal tersebut dan selanjutnya mengambil 23 (dua puluh tiga) Sertifikat Hak milik perumahan *Greenland Residence* yang ada dalam penguasaan saksi WIDI ATMIKO;

Bahwa 23 (dua puluh tiga) sertifikat yang berada di PT. BPR Surya Yudha tersebut antara lain termasuk Sertifikat Hak Milik Nomor 01886, 01868, 01887 dan 01881 atas nama ARDANI YUSUF yang seharusnya sertifikat hak milik tersebut diserahkan kepada saksi PURWANTO; saksi TAUVIK BAYU KURNIAWAN; saksi KALIMAH TOYIBAH dan saksi JITO MULYONO;

Bahwa Terdakwa ARDANI YUSUF tidak memberi tahu dan meminta ijin terlebih dahulu kepada para saksi korban untuk digunakan agunan pinjaman di BPR Surya Yudha;

Bahwa atas kejadian tersebut saksi PURWANTO; saksi TAUVIK BAYU KURNIAWAN; saksi KALIMAH TOYIBAH dan saksi JITO MULYONO merasa dirugikan karena telah membeli Perumahan secara lunas akan tetapi tidak memperoleh Sertifikat Hak Miliknya, dengan rincian nominal:

Halaman 14 dari 40 halaman. Putusan Nomor 579/PID/2024/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Saksi PURWANTO mengalami kerugian sebesar Rp235.000.000,00 (dua ratus tiga puluh lima juta rupiah);
- Saksi TAUVIK BAYU KURNIAWAN yang telah membeli unit rumah di Kavling C.3 mengalami kerugian sebesar Rp230.000.000,00 (dua ratus tiga puluh juta rupiah);
- Saksi KALIMAH TOYIBAH yang telah membeli unit rumah di Kavling C.10 mengalami kerugian sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah);
- Saksi JITO MULYONO yang telah membeli tanah tanpa bangunan di Kavling B.4 mengalami kerugian sebesar Rp115.000.000,00 (seratus lima belas juta rupiah);

Sehingga total kerugian yang dialami saksi PURWANTO; saksi TAUVIK BAYU KURNIAWAN; saksi KALIMAH TOYIBAH dan saksi JITO MULYONO akibat peristiwa ini adalah sebesar kurang lebih Rp830.000.000,00 (delapan ratus tiga puluh juta rupiah) atau setidaknya-tidaknya sejumlah tersebut;

Perbuatan Terdakwa merupakan tindak pidana sebagaimana diatur dan diancam dalam Pasal 372 KUHP Jo Pasal 65 Ayat (1) KUHP;

Pengadilan Tinggi tersebut telah;

Membaca, Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 579/PID/2024/PT SMG tanggal 1 Agustus 2024 tentang Penunjukan Majelis Hakim;

Membaca, Penetapan Majelis Hakim Nomor 579/PID/2024/PT SMG tanggal 1 Agustus 2024 tentang Penetapan Hari Sidang;

Membaca, berkas perkara dan Salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Purworejo Nomor 48/Pid.B/2024/PN Pwr tanggal 9 Juli 2024, serta surat-surat lain yang bersangkutan;

Membaca, Tuntutan Pidana Penuntut Umum pada Kejaksaan Negeri Kabupaten Purworejo Nomor Reg. Perkara NO. REG. PERK. PDM-30/PREJO/Eoh.2/05/2024 tanggal 25 Juni 2024 sebagai berikut:

1. Menyatakan Terdakwa ARDANI YUSUF, S.E. Bin BUCHORI (Alm) bersalah melakukan tindak pidana penggelapan dalam hal perbarengan beberapa perbuatan yang harus dipandang sebagai perbuatan yang berdiri sendiri sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 372 KUHPidana Jo Pasal 65 Ayat (1) KUHPidana sebagaimana dalam surat dakwaan alternatif kedua Penuntut Umum;

Halaman 15 dari 40 halaman. Putusan Nomor 579/PID/2024/PT SMG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menjatuhkan pidana terhadap terdakwa ARDANI YUSUF, S.E. Bin BUCHORI (Alm) berupa Pidana penjara selama 2 (dua) tahun dan 3 (tiga) bulan dikurangi masa penangkapan dan penahanan yang telah dijalani terdakwa dan memerintahkan agar terdakwa tetap ditahan;
3. Menyatakan barang bukti berupa:
 - 1 Kuitansi pembayaran *Booking fee* / tanda jadi Perum *Greenland Residence* Kav A.11 sebesar Rp10.000.000,0 (sepuluh juta rupiah) tanggal 14 November 2018 yang ditandatangani oleh karyawan PT. Ardan Greenland Propertindo Sdr. SITI ALFIAH;
 - 1 Kuitansi pembayaran *Greenland Residence* Kav C2 sebesar Rp225.000.000,00 (dua ratus dua puluh lima juta rupiah) tanggal 30 November 2018 yang ditandatangani oleh Direktur PT. Ardan Greenland Propertindo Sdr. ARDANI YUSUF;
 - 1 Kuitansi dari PT. ARDAN GREENLAND PROPERTINDO Nomor 000460 tertulis sudah terima dari PURWANTO untuk pembayaran Perumahan *Greenland Residence* kavling C2 sebesar Rp235.000.000,00 (dua ratus tiga puluh lima juta rupiah) tertanggal 03 Desember 2018 yang ditandatangani ARDANI YUSUF, SE;
 - 1 Surat Pengikatan pembelian Jual Beli *Greenland Residence* Nomor 13/GR/AGP/2018, tanggal 30 November 2018 yang ditandatangani Direktur PT. Ardan Greenland Propertindo ARDANI YUSUF, S.E;
 - 1 Berita Acara Serah Terima Perumahan *Greenland Residence* Kavling C2 *type* 36/96M2 tertanggal 17 September 2019 yang ditandatangani oleh Direktur PT. Ardan Greenland Propertindo Sdr. ARDANI YUSUF serta Sdr. PURWANTO;
 - 1 Kutipan Keputusan Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kab. Purworejo Nomor 562.9/164/IMB/2020, tertanggal 4 Februari 2020;
 - 1 Berita Acara Serah Terima IMB Krendetan pada tanggal 16 Mei 2020 dari ARDANI YUSUF kepada PURWANTO yang ditandatangani oleh ANGGUN SILVI ASMARA dan penerima PURWANTO;
 - 1 gambar denah rumah *type* 36 Kavling C2 *Greenland Residence*;
 - 1 Surat Pemberitahuan dari PT. Ardan Greenland Propertindo Nomor 07/SP/PT.AGP/2022 tanggal 27 Desember 2022 yang ditandatangani ARDANI YUSUF, S.E. tentang pemberitahuan penyerahan Sertifikat perumahan Kavling C2 di bulan Maret 2023;

Halaman 16 dari 40 halaman. Putusan Nomor 579/PID/2024/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 Copy sertifikat SHM Nomor 01886 Luas 96 M2 terletak di Ds. Krendetan Kec. Bagelen Kab. Purworejo an. ARDANI YUSUF;
Dikembalikan kepada Saksi Purwanto Bin Wito Utomo;
- 1 Slip *transfer* dari OCBC NISP Cabang Bekasi, tanggal 3 Januari 2019 an. Pengirim KALIMAH TOYIBAH ke Nomor rekening Bank Mandiri Norek 1360024111111 an. ARDANI YUSUF sebesar Rp190.000.000,00 (seratus sembilan puluh juta rupiah);
- 1 Slip *transfer* dari Bank BTN Cabang Bekasi, tanggal 10 Juli 2019 an. Pengirim KALIMAH TOYIBAH ke Nomor rekening Bank Mandiri Norek 1360024111111 an. ARDANI YUSUF sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);
- 1 Kuitansi pembayaran senilai Rp190.000.000,00 (seratus sembilan puluh juta rupiah) tertanggal 2 Januari 2019 yang ditandatangani oleh SITI ALFIAH;
- 1 Kuitansi pembayaran senilai Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) tertanggal 4 Juli 2019 yang ditandatangani oleh SITI ALFIAH;
- 1 Pengikatan Pembelian Jual Beli *Greenland Residence* Nomor 01/GR/AGP/2018, tanggal 28 Desember 2018 an. KALIMAH TOYIBAH untuk Perumahan *Greenland Residence* Kavling C.10 *type* 36/85 M2 senilai Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah);
- 1 Berita Acara Serah terima IMB Perumahan *Greenland Residence*, tertanggal 17 Desember 2020;
- 1 Berita Acara Serah terima IMB Perumahan *Greenland Residence*, tertanggal 17 Desember 2020;
- 1 Kutipan Keputusan Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kab. Purworejo Nomor 562.9/172/IMB/2020, tertanggal 4 Februari 2020;
- 1 Copy warna Sertifikat Hak Milik No. 01868 an. ARDANI YUSUF;
Dikembalikan kepada Saksi Kalimah Toyibah Bin Amat Marjono;
- 1 Surat pengikatan Jual Beli tanah *Greenland Residence* tanggal 26 Februari 2021;
- 1 Surat Keterangan pelunasan Jual Beli tanah *Greenland Residence* tanggal 26 Februari 2021;
- 1 Kwitansi nomor 00194 atas nama JITO MULYONO uang pembayaran sebesar Rp50.000.000,00 diterima ARDANI YUSUF tanggal 25 Februari 2021;

Halaman 17 dari 40 halaman. Putusan Nomor 579/PID/2024/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 Kwitansi nomor 00193 atas nama JITO MULYONO uang pembayaran sebesar Rp50.000.000,00 diterima ARDANI YUSUF tanggal 25 Februari 2021;

Dikembalikan kepada Saksi Jito Mulyono Bin Marjo Utomo (Alm);

- 1 Surat Pengikatan Jual Beli *Greenland Residence* Nomor 12/GR/AGP/2018 tanggal 26 November 2018;
- 1 Kwitansi penyerahan uang sebesar Rp230.000.000,00 untuk pembayaran perumahan *Greenland Residence* kavling C3 tanggal 26 November 2018 ditandatangani oleh Sdr. ARDANI YUSUF;
- 1 Berita Acara Serah terima 1 (satu) *Unit Mobil Fortuner TH 2008* tanggal 26 November 2018;
- 1 Berita Acara Serah Terima Perumahan *Greenland Residence* kavling C3 *type 36/110 M2* tanggal 2 Oktober 2019;
- 1 Berita Acara Serah Terima IMB Krendetan Nomor 562.9/165/MB/2020 tanggal 16 Mei 2020;
- 1 Kutipan Keputusan Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kab. Purworejo Nomor 562.9/165/IMB/2020, tertanggal 4 Februari 2020;
- 1 Surat Pernyataan dari Sdr. ARDANI YUSUF yang dibuat tanggal 25 Februari 2023 yang ditandatangani oleh ARDANI YUSUF;

Dikembalikan kepada Saksi Tauvik Bayu Kurniawan Bin Misropi;

- 1 *Fotocopy* Sertifikat Hak Milik Nomor 01845, seluas ± 1.942 M² (kurang lebih seribu Sembilan ratus empat puluh dua meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor 01398 /Krendetan/ 2018, tertanggal 04-12-2018, terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Purworejo, Kecamatan Bagelen, Desa/Kelurahan Krendetan;
- 1 *Fotocopy* Sertifikat Hak Milik Nomor 01846, seluas ± 1.767 M² (kurang lebih seribu tujuh ratus enam puluh tujuh meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor 01399/Krendetan/ 2018, tertanggal 04-12-2018, terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Purworejo, Kecamatan Bagelen, Desa/Kelurahan Krendetan;
- 1 *Fotocopy* Tanda terima penyerahan dari PT. BPR Bank Surya Yudha kepada WIDI ATMIKO HARI CAHYONO, S.H. tanggal 28 Juni 2019 berupa Asli Sertifikat Hak Milik Nomor 01845 /Krendetan, an. ARDANI

Halaman 18 dari 40 halaman. Putusan Nomor 579/PID/2024/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

YUSUF seluas ± 1.942 M² dan Sertifikat Hak Milik Nomor 01846, an.
ARDANI YUSUF seluas ± 1.767 M²;

- 1 *Fotocopy* Surat Keterangan atau *Covermote* Nomor 06/PPAT/Whc/VI/2019 tanggal 28 Juni 2019 yang dibuat Notaris/PPAT WIDI ATMIKO HARI CAHYONO, S.H. yang berisi bahwa kedua tanah sesuai SHM Nomor 01845 / Krendetan dan SHM Nomor 01846 diserahkan untuk keperluan proses APHT yang penyelesaiannya dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan;
- 1 *Fotocopy* Surat Keterangan atau *Covermote* Nomor 04/PPAT/Whc/X/2019 tanggal 14 Oktober 2019 yang dibuat Notaris/PPAT WIDI ATMIKO HARI CAHYONO, S.H. yang berisi bahwa kedua tanah sesuai SHM Nomor 01845 / Krendetan dan SHM Nomor 01846 diserahkan untuk keperluan proses APHT namun karena belum selesai jangka waktu diperpanjang selama 2 (dua) bulan;
- 1 *Fotocopy* Sertifikat Hak Milik Nomor 01886 dengan atas nama ARDANI YUSUF yang terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Purworejo, Kecamatan Bagelen, Desa/Kelurahan Krendetan;
- 1 *Fotocopy* Sertifikat Hak Milik No. 01868 atas nama ARDANI YUSUF yang terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Purworejo, Kecamatan Bagelen, Desa/Kelurahan Krendetan;
- 1 *Fotocopy* Sertifikat Hak Milik No.0187 atas nama ARDANI YUSUF yang terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Purworejo, Kecamatan Bagelen, Desa/Kelurahan Krendetan;
- 1 *Fotocopy* Sertifikat Hak Milik Nomor 01881 atas nama ARDANI YUSUF yang terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Purworejo, Kecamatan Bagelen, Desa/Kelurahan Krendetan;

Dikembalikan kepada Saksi Yanis Sindi Maharso Bin Hariyanto;

- 1 Surat pengikatan Jual Beli tanah *Greenland Residence* Nomor 01/GR/AGP/2018 tanggal 1 September 2018;
- 1 Kuitansi pembayaran DP Perum *Greenland Residence* Kav A.7 senilai Rp10.000.000,00 tanggal 01 September 2018 ditandatangani oleh Sdr. ARDANI YUSUF, S.E.;
- 1 slip aplikasi *transfer/Kliring* dari Bank Jateng tertanggal 01 Oktober 2018 berisi *transfer* uang dari SRI AWIBOWODADI ke Rekening Bank Mandiri Norek 13600241111111 atas nama ARDANI YUSUF senilai Rp220.005.000,00;

Halaman 19 dari 40 halaman. Putusan Nomor 579/PID/2024/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 Kuitansi pembayaran Perum *Greenland* Kav A.7 senilai Rp220.000.000,00 tanggal 01 Oktober 2018 ditandatangani oleh Sdr. ARDANI YUSUF, S.E.;
 - 1 Kuitansi dari PT. Ardan Greenland Propertindo tanggal 4 Oktober 2018 ditandatangani oleh Sdr. ARDANI YUSUF, S.E. berisi tentang pembayaran perumahan *Greenland Residence* kavling A-7 dari SRI AWIBOWODADI dengan nilai Rp240.000.000,00;
 - 1 Berita Acara Serah terima Perumahan *Greenland Residence* kavling A-7 type 36/72 M2, tanggal 31 Agustus 2019;
 - 1 Surat Pemberitahuan dari PT. Ardan Greenland Propertindo Nomor 064/SP/PT.AGP/2022, tanggal 27 Desember 2022;
Dikembalikan kepada Saksi Sri Awibowodadi Binti Sarijat (Alm);
4. Menetapkan agar terdakwa ARDANI YUSUF, S.E. Bin BUCHORI (Alm) membayar biaya perkara sebesar Rp2.000,00 (dua ribu rupiah);

Membaca, Putusan Pengadilan Negeri Purworejo Nomor 48/Pid.B/2024/PN Pwr tanggal 9 Juli 2024 yang amar lengkapnya sebagai berikut:

1. Menyatakan Terdakwa ARDANI YUSUF, S.E. bin BUCHORI (Alm) terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana Penggelapan beberapa kali sebagaimana dakwaan kedua;
2. Menjatuhkan pidana terhadap Terdakwa oleh karena itu dengan pidana penjara selama 4 (empat) bulan dan 15 (lima belas) hari;
3. Menetapkan masa penangkapan dan penahanan yang telah dijalani Terdakwa dikurangkan seluruhnya dari pidana yang dijatuhkan;
4. Menetapkan agar Terdakwa tetap ditahan;
5. Memerintahkan barang bukti berupa:
 1. 1 Kuitansi pembayaran *Booking fee* / tanda jadi Perum *Greenland Residence* Kav A.11 sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) tanggal 14 November 2018 yang ditandatangani oleh karyawan PT. Ardan Greenland Propertindo Sdr. SITI ALFIAH;
 2. 1 Kuitansi pembayaran *Greenland Residence* Kav C2 sebesar Rp225.000.000,00 (dua ratus dua puluh lima juta rupiah) tanggal 30 November 2018 yang ditandatangani oleh Direktur PT. Ardan Greenland Propertindo Sdr. ARDANI YUSUF;
 3. 1 Kuitansi dari PT. ARDAN GREENLAND PROPERTINDO Nomor 000460 tertulis sudah terima dari PURWANTO untuk pembayaran

Halaman 20 dari 40 halaman. Putusan Nomor 579/PID/2024/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perumahan *Greenland Residence* kavling C2 sebesar Rp235,000.000,00 (dua ratus tiga puluh lima juta rupiah) tertanggal 03 Desember 2018 yang ditandatangani ARDANI YUSUF, S.E.;

4. 1 Surat Pengikatan pembelian Jual Beli *Greenland Residence* Nomor 13/GR/AGP/2018, tanggal 30 November 2018 yang ditandatangani Direktur PT. Ardan Greenland Propertindo ARDANI YUSUF, S.E.;
5. 1 Berita Acara Serah Terima Perumahan *Greenland Residence* Kavling C2 type 36/96M2 tertanggal 17 September 2019 yang ditandatangani oleh Direktur PT. Ardan Greenland Propertindo Sdr. ARDANI YUSUF serta Sdr. PURWANTO;
6. 1 Kutipan Keputusan Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kab. Purworejo Nomor 562.9/164/IMB/2020, tertanggal 4 Februari 2020;
7. 1 Berita Acara Serah Terima IMB Krendetan pada tanggal 16 Mei 2020 dari ARDANI YUSUF kepada PURWANTO yang ditandatangani oleh ANGGUN SILVI ASMARA dan penerima PURWANTO;
8. 1 gambar denah rumah type 36 Kavling C2 *Greenland Residence*;
9. 1 Surat Pemberitahuan dari PT. Ardan Greenland Propertindo Nomor 07/SP/PT.AGP/2022 tanggal 27 Desember 2022 yang ditandatangani ARDANI YUSUF, S.E. tentang pemberitahuan penyerahan Sertifikat perumahan Kavling C2 di bulan Maret 2023;
10. 1 Copy Sertifikat SHM Nomor 01886 Luas 96 M2 terletak di Ds. Krendetan Kec. Bagelen Kab. Purworejo an. ARDANI YUSUF;
Dikembalikan kepada Saksi Purwanto Bin Wito Utomo;
11. 1 Slip *transfer* dari OCBC NISP Cabang Bekasi, tanggal 3 Januari 2019 an. Pengirim KALIMAH TOYIBAH ke Nomor rekening Bank Mandiri Norek 1360024111111 an. ARDANI YUSUF sebesar Rp190.000.000,00 (seratus sembilan puluh juta rupiah);
12. 1 Slip *transfer* dari Bank BTN Cabang Bekasi, tanggal 10 Juli 2019 an. Pengirim KALIMAH TOYIBAH ke Nomor rekening Bank Mandiri Norek 1360024111111 an. ARDANI YUSUF sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);
13. 1 Kuitansi pembayaran senilai Rp190.000.000,00 (seratus sembilan puluh juta rupiah) tertanggal 2 Januari 2019 yang ditandatangani oleh SITI ALFIAH;
14. 1 Kuitansi pembayaran senilai Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) tertanggal 4 Juli 2019 yang ditandatangani oleh SITI ALFIAH;

Halaman 21 dari 40 halaman. Putusan Nomor 579/PID/2024/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. 1 Pengikatan Pembelian Jual Beli *Greenland Residence* Nomor 01/GR/AGP/2018, tanggal 28 Desember 2018 an. KALIMAH TOYIBAH untuk Perumahan *greenland Residence* Kavling C.10 *type* 36/85 M2 senilai Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah);
16. 1 Berita Acara Serah terima IMB Perumahan *Greenland Residence*, tertanggal 17 Desember 2020;
17. 1 Berita Acara Serah terima IMB Perumahan *Greenland Residence*, tertanggal 17 Desember 2020;
18. 1 Kutipan Keputusan Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kab. Purworejo Nomor 562.9/172/IMB/2020, tertanggal 4 Februari 2020;
19. 1 *Copy* warna Sertifikat Hak Milik No. 01868 an. ARDANI YUSUF; Dikembalikan kepada Saksi Kalimah Toyibah Bin Amat Marjono;
20. 1 Surat pengikatan Jual Beli tanah *Greenland Residence* tanggal 26 Februari 2021;
21. 1 Surat Keterangan pelunasan Jual Beli tanah *Greenland Residence* tanggal 26 Februari 2021;
22. 1 Kuitansi nomor 00194 atas nama JITO MULYONO uang pembayaran sebesar Rp50.000.000,00 diterima ARDANI YUSUF tanggal 25 Februari 2021;
23. 1 Kuitansi nomor 00193 atas nama JITO MULYONO uang pembayaran sebesar Rp50.000.000,00 diterima ARDANI YUSUF tanggal 25 Februari 2021; Dikembalikan kepada Saksi Jito Mulyono Bin Marjo Utomo (Alm);
24. 1 Surat Pengikatan Jual Beli *Greenland Residence* Nomor 12/GR/AGP/2018 tanggal 26 November 2018;
25. 1 Kuitansi penyerahan uang sebesar Rp230.000.000,00 untuk pembayaran perumahan *Greenland Residence* kavling C3 tanggal 26 November 2018 ditandatangani oleh Sdr. ARDANI YUSUF;
26. 1 Berita Acara Serah terima 1 (satu) *Unit* Mobil Fortuner TH 2008 tanggal 26 November 2018;
27. 1 Berita Acara Serah Terima Perumahan *Greenland Residence* kavling C3 *type* 36/110 M2 tanggal 2 Oktober 2019;
28. 1 Berita Acara Serah Terima IMB Krendetan Nomor 562.9/165/MB/2020 tanggal 16 Mei 2020;

Halaman 22 dari 40 halaman. Putusan Nomor 579/PID/2024/PT SMG



29. 1 Kutipan Keputusan Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kab. Purworejo Nomor 562.9/165/IMB/2020, tertanggal 4 Februari 2020;
30. 1 Surat Pernyataan dari Sdr. ARDANI YUSUF yang dibuat tanggal 25 Februari 2023 yang ditandatangani oleh ARDANI YUSUF;
Dikembalikan kepada Saksi Tauvik Bayu Kurniawan Bin Misropi;
31. 1 *Fotocopy* Sertifikat Hak Milik Nomor 01845, seluas $\pm 1.942 \text{ M}^2$ (kurang lebih seribu Sembilan ratus empat puluh dua meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor 01398 /Krendetan/ 2018, tertanggal 04-12-2018, terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Purworejo, Kecamatan Bagelen, Desa/Kelurahan Krendetan;
32. 1 *Fotocopy* Sertifikat Hak Milik Nomor 01846, seluas $\pm 1.767 \text{ M}^2$ (kurang lebih seribu tujuh ratus enam puluh tujuh meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor 01399/Krendetan/ 2018, tertanggal 04-12-2018, terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Purworejo, Kecamatan Bagelen, Desa/Kelurahan Krendetan;
33. 1 *Fotocopy* Tanda terima penyerahan dari PT. BPR Bank Surya Yudha kepada WIDI ATMIKO HARI CAHYONO, S.H. tanggal 28 Juni 2019 berupa Asli Sertifikat Hak Milik Nomor 01845 / Krendetan, an. ARDANI YUSUF seluas $\pm 1.942 \text{ M}^2$ dan Sertifikat Hak Milik Nomor 01846, an. ARDANI YUSUF seluas $\pm 1.767 \text{ M}^2$;
34. 1 *Fotocopy* Surat Keterangan atau *Covermote* Nomor 06/PPAT/Whc/VI/2019 tanggal 28 Juni 2019 yang dibuat Notaris/PPAT WIDI ATMIKO HARI CAHYONO, S.H. yang berisi bahwa kedua tanah sesuai SHM Nomor 01845 / Krendetan dan SHM Nomor 01846 diserahkan untuk keperluan proses APHT yang penyelesaiannya dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan;
35. 1 *Fotocopy* Surat Keterangan atau *Covermote* Nomor 04/PPAT/Whc/X/2019 tanggal 14 Oktober 2019 yang dibuat Notaris/PPAT WIDI ATMIKO HARI CAHYONO, S.H. yang berisi bahwa kedua tanah sesuai SHM Nomor 01845 /Krendetan dan SHM Nomor 01846 diserahkan untuk keperluan proses APHT namun karena belum selesai jangka waktu diperpanjang selama 2 (dua) bulan;
36. 1 *Fotocopy* Sertifikat Hak Milik Nomor 01886 dengan atas nama ARDANI YUSUF yang terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Purworejo, Kecamatan Bagelen, Desa/Kelurahan Krendetan;

Halaman 23 dari 40 halaman. Putusan Nomor 579/PID/2024/PT SMG



37. 1 *Fotocopy* Sertifikat Hak Milik No. 01868 atas nama ARDANI YUSUF yang terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Purworejo, Kecamatan Bagelen, Desa/Kelurahan Krendetan;
38. 1 *Fotocopy* Sertifikat Hak Milik No.0187 atas nama ARDANI YUSUF yang terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Purworejo, Kecamatan Bagelen, Desa/Kelurahan Krendetan;
39. 1 *Fotocopy* Sertifikat Hak Milik Nomor 01881 atas nama ARDANI YUSUF yang terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Purworejo, Kecamatan Bagelen, Desa/Kelurahan Krendetan;
- Dikembalikan kepada Saksi Yanis Sindi Maharso Bin Hariyanto;
40. 1 Surat pengikatan Jual Beli tanah *Greenland Residence* Nomor 01/GR/AGP/2018 tanggal 1 September 2018;
41. 1 Kuitansi pembayaran DP Perum *Greenland Residence* Kav A.7 senilai Rp10.000.000,00 tanggal 01 September 2018 ditandatangani oleh Sdr. ARDANI YUSUF, SE;
42. 1 slip aplikasi *transfer/Kliring* dari Bank Jateng tertanggal 01 Oktober 2018 berisi *transfer* uang dari SRI AWIBOWODADI ke Rekening Bank Mandiri Norek 13600241111111 atas nama ARDANI YUSUF senilai Rp220.005.000,00;
43. 1 Kuitansi pembayaran Perum *Greenland* Kav A.7 senilai Rp220.000.000,00 tanggal 01 Oktober 2018 ditandatangani oleh Sdr. ARDANI YUSUF, S.E.;
44. 1 Kuitansi dari PT. Ardan *Greenland Propertindo* tanggal 4 Oktober 2018 ditandatangani oleh Sdr. ARDANI YUSUF, S.E. berisi tentang pembayaran perumahan *Greenland Residence* kavling A-7 dari SRI AWIBOWODADI dengan nilai Rp240.000.000,00;
45. 1 Berita Acara Serah terima Perumahan *Greenland Residence* kavling A-7 *type* 36/72 M2, tanggal 31 Agustus 2019;
46. 1 Surat Pemberitahuan dari PT. Ardan *Greenland Propertindo* Nomor 064/SP/PT.AGP/2022, tanggal 27 Desember 2022;
- Dikembalikan kepada Saksi Sri Awibowodadi Binti Sarijat (Alm);
6. Membebaskan biaya perkara kepada Terdakwa sejumlah Rp2.000,00 (dua ribu rupiah);

Membaca, Akta Permintaan Banding Nomor 48/Akta Pid.B/2024/PN Pwr yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Purworejo yang menerangkan bahwa pada tanggal 10 Juli 2024, Penuntut Umum pada Kejaksaan Negeri



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Purworejo, telah mengajukan permintaan banding terhadap Putusan Nomor 48/Pid.B/2024/PN Pwr tanggal 9 Juli 2024;

Membaca, Akta Pemberitahuan Permintaan Banding yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Purworejo yang menerangkan bahwa pada tanggal 10 Juli 2024 permintaan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terdakwa;

Membaca, Memori Banding tanggal 12 Juli 2024, yang diajukan oleh Penuntut Umum, yang telah diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Purworejo tanggal 16 Juli 2024 dan telah diserahkan salinan resminya kepada Terdakwa pada tanggal 16 Juli 2024;

Membaca, Kontra Memori Banding tanggal 17 Juli 2024, yang diajukan oleh Penasihat Hukum Terdakwa, yang telah diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Purworejo tanggal 17 Juli 2024 dan telah diserahkan salinan resminya kepada Penuntut Umum pada tanggal 18 Juli 2024;

Membaca, Surat Pemberitahuan untuk mempelajari berkas perkara yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Purworejo masing-masing tertanggal 11 Juli 2024 pada Penuntut Umum dan Terdakwa;

Menimbang, bahwa permintaan banding oleh Penuntut Umum diajukan pada tanggal 10 Juli 2024 dan Putusan Pengadilan Negeri Purworejo diucapkan pada tanggal 9 Juli 2024, maka permintaan banding tersebut telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta syarat yang ditentukan dalam Undang-Undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Penuntut Umum didalam memori bandingnya tanggal 12 Juli 2024, yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

1. Bahwa Penuntut Umum tidak sependapat terhadap hukuman (*strafmaat*) yang dijatuhkan kepada terdakwa yaitu pidana penjara selama 4 (empat) bulan dan 15 (lima belas) hari karena pidana tersebut jauh lebih rendah dari tuntutan Jaksa Penuntut Umum yaitu pidana penjara selama 2 (dua) Tahun dan 3 (Tiga) bulan dikurangi masa penangkapan dan penahanan yang telah dijalani oleh terdakwa. Pidana penjara selama 4 (empat) bulan dan 15 (lima belas) hari yang dijatuhkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Purworejo terhadap terdakwa ARDANI YUSUF, S.E. Bin BUCHORI (Alm) dirasakan Penuntut Umum tidak membawa efek jera khususnya bagi terdakwa dan umumnya bagi pelaku tindak pidana yang

Halaman 25 dari 40 halaman. Putusan Nomor 579/PID/2024/PT SMG



lain, mungkin untuk masa yang akan datang baik terdakwa maupun masyarakat lain akan melakukan perbuatan yang sama karena mereka mengetahui bahwa hukuman yang dijatuhkan tidak berat, sehingga dikhawatirkan tujuan dari pemidanaan terhadap terdakwa menurut hukum pidana dan Hukum Acara Pidana Nasional kita tidak mencapai sasaran, sebaliknya apabila hukuman yang dijatuhkan diperberat dan setimpal dengan kesalahan-kesalahan terdakwa tentunya akan menjadi barometer pula bagi terdakwa khususnya dan masyarakat pada umumnya untuk tidak melakukan perbuatan yang sama. Salah satu hal yang meringankan penjatuhan pidana bagi terdakwa menurut pertimbangan Majelis Hakim sebagaimana dalam halaman 57 dari 73 Putusan Nomor 48/Pid.B/2024/PN Pwr adalah Terdakwa telah bertanggung jawab terhadap kerugian yang diderita oleh Saksi Purwanto, Saksi Tauvik Bayu, Saksi Jito dan Saksi Kalimah dengan cara membuat surat pernyataan serta telah menyerahkan sertifikat hak milik asli nomor 02301, nomor 02300, nomor 02299 dan nomor 02295 kepada Saksi Purwanto, Saksi Tauvik Bayu, Saksi Jito dan Saksi Kalimah beserta dengan surat kuasa jual melalui notaris H. Agus Wahyu Nugroho, S.H., M.H. adalah merupakan itikad baik dari terdakwa untuk menyelesaikan permasalahannya dengan Saksi Purwanto, Saksi Tauvik Bayu, Saksi Jito dan Saksi Kalimah. Penuntut Umum tidak sependapat dengan pertimbangan tersebut karena dalam fakta persidangan dari keterangan Saksi Purwanto bahwa surat perjanjian damai dibuat antara pihak keluarga terdakwa dengan para korban dengan syarat sertifikat kepemilikan tanah beserta rumah di Perumahan Greenland yang telah dibeli para Saksi Korban akan diserahkan paling lambat pada Februari 2025 dan selama kurun waktu tersebut para Saksi Korban diberikan pegangan berupa jaminan sertifikat hak milik asli nomor 02301, nomor 02300, nomor 02299 dan nomor 02295 di Perumahan Kertanegara yang terletak di Lengkong Kecamatan Banyuurip Purworejo beserta dengan surat kuasa jual melalui notaris H. Agus Wahyu Nugroho, S.H., M.H. Bahwa saksi Purwanto merasa tidak sesuai karena yang dijaminan kepada Saksi Purwanto adalah sertifikat yang ada di Perumahan Kertanegara berupa tanah belum ada bangunan rumah dan nilai jaminannya dinilai kurang sepadan karena jaminan sertifikat di Perumahan Kertanegara hanya berupa tanah dan letaknya dinilai kurang strategis.

Halaman 26 dari 40 halaman. Putusan Nomor 579/PID/2024/PT SMG



2. Bahwa dalam pertimbangan Majelis Hakim sebagaimana dalam halaman 57 dari 73 Putusan Nomor 48/Pid.B/2024/PN Pwr, sertifikat yang diserahkan kepada Saksi Purwanto, Saksi Tauvik Bayu, Saksi Jito dan Saksi Kalimah berupa sertifikat hak milik asli nomor 02301, nomor 02300, nomor 02299 dan nomor 02295 dimana dalam fakta persidangan adalah sertifikat perumahan Kertanegara yang berada di daerah lengkong Kecamatan Banyuurip Purworejo dan bukan sertifikat hak milik di perumahan *Greenland Residence* di daerah Krendetan Kecamatan Bagelan Purworejo sebagaimana dalam obyek perkara. Dalam dakwaan Penuntut Umum telah diuraikan bahwa obyek perkara adalah berupa sertifikat hak milik di Perumahan *Greenland Residence* berupa sertifikat hak milik nomor 01886 yang dibeli Saksi Purwanto dari terdakwa; sertifikat hak milik nomor 01868 yang dibeli saksi Kalimah dari terdakwa; sertifikat hak milik nomor 01887 yang dibeli Saksi Tauvik Bayu dari terdakwa dan sertifikat hak milik nomor 01881 yang dibeli Saksi Jito dari terdakwa. Sertifikat hak milik asli nomor 02301, nomor 02300, nomor 02299 dan nomor 02295 Perumahan Kertanegara di daerah Lengkong yang diterima Saksi Purwanto, Saksi Tauvik Bayu, Saksi Jito dan Saksi Kalimah masih atas nama orang lain dalam hal ini belum ada balik nama untuk kepemilikan atas nama Saksi Purwanto, Saksi Tauvik Bayu, Saksi Jito dan Saksi Kalimah karena baru ada surat kuasa jual melalui notaris H. Agus Wahyu Nugroho, S.H., M.H. dan belum ada penyerahan sertifikat hak milik di Perumahan *Greenland Residence* atas nama Saksi Purwanto, Saksi Tauvik Bayu, Saksi Jito dan Saksi Kalimah, sehingga dalam fakta di persidangan belum terjadi ganti rugi dari terdakwa dikarenakan belum terjadi peralihan hak milik untuk Saksi Purwanto, Saksi Tauvik Bayu, Saksi Jito dan Saksi Kalimah.
3. Bahwa pidana penjara selama 2 (dua) Tahun dan 3 (tiga) Bulan sebagaimana dituntut oleh Penuntut Umum kiranya dapat menjadi sarana pembinaan bagi terdakwa yang telah menjaminkan sertifikat hak milik di Perumahan *Greenland Residence* dalam hal terdakwa mengetahui bahwa sertifikat hak milik di Perumahan *Greenland Residence* adalah milik Saksi Purwanto, Saksi Tauvik Bayu, Saksi Jito dan Saksi Kalimah. Bahwa akibat perbuatan Terdakwa lebih dari 1 (satu) korban yang dirugikan dan masih berharap bisa mendapatkan kembali sertifikat hak milik Perumahan di *Greenland Residence* yang telah dibeli secara lunas



oleh Saksi Purwanto dan Saksi Tauvik Bayu Saksi Jito dan Saksi Kalimah.

4. Apabila dikaitkan dengan hukuman yang telah dijatuhkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Purworejo pada diri terdakwa belum memadai, hal ini dapat dilihat dari segi *Edukatif*, *Preventif*, *Korektif* maupun *Represif* (sesuai dengan bunyi putusan Mahkamah Agung RI. tanggal 7 Januari 1979 Nomor : 471/K/Kr/1979).

Dari segi *Edukatif*, jelas hukuman yang telah dijatuhkan oleh Pengadilan Negeri Purworejo belum memberikan dampak positif guna mendidik terdakwa khususnya dan masyarakat pada umumnya dalam perkara yang sama.

Dari segi *Preventif*, hukuman tersebut belum dapat dijadikan sebagai senjata pamungkas dalam membendung terdakwa khususnya dan masyarakat pada umumnya untuk tidak mengulang kembali perbuatan yang sama.

Dari segi *Korektif*, hukuman yang telah dijatuhkan belum berdaya guna dan berhasil guna bagi diri terdakwa khususnya dan bagi masyarakat umumnya untuk dijadikan acuan dalam mengoreksi apa yang telah dilakukannya.

Dari segi *Represif*, hukuman tersebut belum mempunyai pengaruh untuk diri terdakwa supaya bertaubat dan tidak mengulangi lagi perbuatannya.

Berdasarkan apa yang kami uraikan di atas, kami Jaksa Penuntut Umum memohon kepada Ketua / Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah yang memeriksa dan mengadili perkara ini di tingkat Banding berkenan memutuskan :

1. Menerima permohonan banding dari kami Jaksa Penuntut Umum;
2. Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Purworejo Nomor : 48/Pid.B/2024/PN Pwr tanggal 9 Juli 2024 dalam perkara atas nama terdakwa ARDANI YUSUF, S.E. Bin BUCHORI (Alm) tersebut di atas sepanjang mengenai amar tentang hukuman (*strafmaat*) bagi terdakwa, atau apabila Majelis Hakim berkenan kiranya dapat memutus sesuai dengan apa yang kami mintakan dalam tuntutan pidana yang kami ajukan tanggal 25 Juni 2024 yaitu pidana penjara selama 2 (Dua) Tahun dan 3 (tiga) bulan dikurangi Penahanan terdakwa.

Demikian Memori Banding ini disampaikan dengan harapan dapat dipenuhi oleh Majelis Hakim Tingkat Pengadilan Tinggi.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Terdakwa didalam kontra memori bandingnya tanggal 17 Juli 2024, yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

Bahwa Terbanding (Terdakwa) menyatakan TIDAK SEPENDAPAT DAN MENOLAK DENGAN TEGAS SERTA KEBERATAN TERHADAP MEMORI BANDING PEMBANDING/ JAKSA PENUNTUT UMUM karena alasan Memori Banding tersebut tidak berdasarkan fakta persidangan dan dasar hukum yang benar. OLEH KARENA ITU MEMORI BANDING PEMBANDING / JAKSA PENUNTUT UMUM HARUSLAH DITOLAK ATAU SETIDAK-TIDAKNYA TIDAK DAPAT DITERIMA;

Bahwa apa yang kami uraikan dalam Kontra Memori Banding ini merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Nota Pembelaan/ PLEDOI yang telah kami bacakan pada tanggal 02 Juli 2024, sehingga secara mutatis mutandis tetap berlaku dalam Kontra Memori Banding ini dan juga sebagai salah satu dasar untuk menanggapi Memori Banding yang dibuat dan diajukan oleh Pembanding/ Jaksa Penuntut Umum;

Adapun jawaban / tanggapan Terbanding atas Memori Banding Pembanding/ Jaksa Penuntut Umum adalah sebagai berikut :

1. Bahwa Terbanding menolak dengan tegas dalil-dalil Pembanding / Jaksa Penuntut Umum dalam Memori Bandingnya, yang menyatakan bahwa pidana penjara yang dijatuhkan Majelis Hakim Tingkat Pertama selama 4 (empat) bulan 15 (lima belas) hari tersebut terlalu rendah dari Tuntutan Jaksa Penuntut Umum, sehingga tidak membawa efek jera bagi Terbanding (Terdakwa) dan umumnya bagi pelaku tindak pidana yang lain mungkin untuk masa yang akan datang baik Terdakwa maupun masyarakat yang lain akan melakukan perbuatan yang sama karena mereka mengetahui bahwa hukuman yang dijatuhkan tidak berat sehingga dikhawatirkan tujuan dari pemidanaan tidak mencapai sasaran;

Ambisi yang menggebu-gebu untuk menjerat Terbanding (Terdakwa) dengan hukuman yang sesuai dengan Tuntutan Pembanding / Jaksa Penuntut Umum selama 2 (dua) tahun dan 3 (tiga) bulan TANPA MENGEDEPANKAN KEADILAN RESTORATIF kembali ditunjukkan oleh Pembanding / Jaksa Penuntut Umum dalam Memori Bandingnya tanpa mencermati bahwasanya hal tersebut telah dipertimbangkan secara seksama Majelis Hakim Tingkat Pertama bahwasanya "Tujuan Pemidanaan pada hakikatnya bukanlah upaya balas dendam terhadap Terdakwa dan

Halaman 29 dari 40 halaman. Putusan Nomor 579/PID/2024/PT SMG



dalam menjatuhkan pidana kepada Terdakwa haruslah memperhatikan asas proporsional, selain itu tujuan pemidanaan adalah untuk memperbaiki kerusakan-kerusakan yang diakibatkan oleh tindak pidana yang dilakukan oleh si pelaku, sehingga diharapkan pemidanaan yang dijatuhkan oleh hakim mengandung unsur-unsur yang bersifat kemanusiaan, yaitu tetap menjunjung tinggi harkat dan martabat para pelaku tindak pidana tersebut, bersifat edukatif yaitu mampu membuat orang sadar sepenuhnya atas perbuatan yang telah dilakukannya sehingga menyebabkan pelaku mempunyai sikap jiwa yang positif dan konstruktif untuk memperbaiki diri dan sifat keadilan yaitu pemidanaan tersebut dirasakan adil baik oleh Terdakwa, pihak yang dirugikan ataupun masyarakat” *(*vide* putusan nomor: 48/Pid.B/2024/PN Pwr, hal 55-56)

Pidana yang dijatuhkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menjatuhkan pidana penjara selama 4 (empat) bulan 15 hari tersebut telah mencerminkan terpenuhinya unsur-unsur pemidanaan sebagaimana dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama di atas, dikarenakan Terdakwa telah mengakui dan menyadari kesalahannya serta telah beritikad baik untuk mengganti kerugian yang diderita oleh Saksi Purwanto, Saksi Tauvik Bayu Kurniawan, Saksi Kalimah Toyibah dan Saksi Jito Mulyono sebagaimana dituangkan dalam Surat Kesepakatan Bersama tertanggal 23 Maret 2024 dan Surat Kesepakatan Perdamaian tertanggal 23 Maret 2024. Saksi Purwanto, Saksi Tauvik Bayu Kurniawan, Saksi Kalimah Toyibah dan Saksi Jito Mulyono pun secara tegas juga menyatakan telah menerima atas ganti kerugian yang diberikan oleh Terbanding (Terdakwa) serta menyatakan bahwa perkara *in casu* telah diselesaikan secara kekeluargaan dan mohon tidak dilanjutkan prosesnya. Lantas apakah adil jika Majelis Hakim Tingkat Pertama menjatuhkan pidana kepada Terdakwa sebagaimana dalam Tuntutan Jaksa Penuntut Umum? mengingat para Saksi Purwanto, Saksi Tauvik Bayu Kurniawan, Saksi Kalimah Toyibah dan Saksi Jito Mulyono yang merupakan Korban atas perbuatan Terbanding (Terdakwa) saja sudah memaafkan Terbanding (Terdakwa) dan menerima atas ganti kerugian yang diberikan oleh Terbanding (Terdakwa).

Bahwa terhadap dalil Pembanding / Jaksa Penuntut Umum yang mendalilkan bahwasanya ganti kerugian yang diterima saksi Purwanto tidak sesuai, Terbanding (Terdakwa) menolak dengan tegas dalil yang terkesan mengada-ada tersebut, dikarenakan apabila ganti kerugian tersebut tidak



sesuai mengapa Saksi Purwanto mau menerima ganti kerugian tersebut dari Terbanding (Terdakwa) ? dalil tersebut juga bertentangan dengan Surat Kesepakatan Bersama tertanggal 23 Maret 2024, Surat Kesepakatan Perdamaian tertanggal 23 Maret 2024 dan Surat Permohonan Penyelesaian Perkara tertanggal 25 Maret 2024 kepada Kepala Kepolisian Resor Purworejo yang telah dilayangkan oleh saksi Purwanto untuk menghentikan perkara in casu. Sehingga mohon untuk dikesampingkan dalil Pembanding/ Jaksa Penuntut Umum tersebut di atas;

Bahwa ganti kerugian yang diberikan oleh Terbanding (Terdakwa) sangatlah tepat dan sesuai dikarenakan sampai dengan saat ini Saksi Purwanto, Saksi Tauvik Bayu Kurniawan, Saksi Kalimah Toyibah juga masih dapat menempati rumah yang mereka beli dari Terbanding (Terdakwa) di Perumahan *Greenland Residence* tanpa masalah apapun;

2. Bahwa terhadap dalil Pembanding / Jaksa Penuntut Umum yang mendalilkan bahwasanya “dalam fakta persidangan belum terjadi ganti rugi dari Terdakwa dikarenakan belum terjadi peralihan hak milik untuk Saksi Purwanto, Saksi Tauvik Bayu Kurniawan, Saksi Kalimah Toyibah dan Saksi Jito Mulyono”. Terhadap dalil tersebut Terbanding (Terdakwa) menolak dengan tegas. Dalil yang seakan-akan ingin mengaburkan adanya ganti rugi yang diberikan oleh Terbanding (Terdakwa) kepada Saksi Purwanto, Saksi Tauvik Bayu Kurniawan, Saksi Kalimah Toyibah dan Saksi Jito Mulyono sedangkan para Saksi Purwanto, Saksi Tauvik Bayu Kurniawan, Saksi Kalimah Toyibah dan Saksi Jito Mulyono sudah mengakui bahwasanya mereka telah menerima ganti rugi dari Terbanding (Terdakwa), dalil Pembanding / Jaksa Penuntut Umum yang demikian sudah sepatutnya untuk dikesampingkan dikarenakan Pembanding / Jaksa Penuntut Umum tidak mencermati isi/ pokok Surat Kesepakatan Bersama tertanggal 23 Maret 2024 yang dibuat dan ditandatangani Saksi Purwanto, Saksi Tauvik Bayu Kurniawan, Saksi Kalimah Toyibah dan Saksi Jito Mulyono dengan Terbanding (Terdakwa), justru dengan ambisinya Pembanding/ Jaksa Penuntut Umum ingin mengaburkan adanya pemulihan hak-hak korban yang dilakukan oleh Terbanding (Terdakwa) dalam perkara *in casu*. Serta Saksi Purwanto juga telah melayangkan Surat Permohonan Penyelesaian Perkara tertanggal 25 Maret 2024 kepada Kepala Kepolisian Resor Purworejo, sehingga membuktikan bahwa Saksi Purwanto telah menerima atas ganti kerugian tersebut;



3. Bahwa pidana penjara selama 4 (empat) bulan 15 (lima belas) hari yang dijatuhkan Majelis Hakim Tingkat Pertama sangatlah memberikan efek jera bagi Terbanding (Terdakwa) serta telah menyadarkan bagi Terbanding (Terdakwa) untuk tidak mengulangi kesalahannya lagi, Terbanding (Terdakwa) masih bisa untuk disadarkan dan menyadari akan perbuatan yang telah dilakukannya adalah tidak benar. Hal tersebut telah dipertimbangkan secara komprehensif oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama sebagaimana dalam pertimbangan hukumnya :

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim memandang putusan yang dijatuhkan telah tepat dan sesuai dengan kesalahan Terdakwa dengan memperhatikan *moral justice*, *social justice*, dan *legal justice* dan konsep pendekatan *restorative justice* untuk Terdakwa, pihak yang dirugikan maupun masyarakat pada umumnya sehingga apa yang telah dilalui Terdakwa melalui pemidanaan yang telah dijalankannya dapat membuat Terdakwa kembali ke masyarakat serta taat pada aturan dan tidak akan berbuat pidana kembali dimana hal tersebut telah pula sesuai dengan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 tahun 2024 tentang Pedoman mengadili perkara pidana berdasarkan keadilan Restoratif; *(*vide* putusan nomor: 48/Pid.B/2024/PN Pwr, hal 62)

4. Bahwa Terbanding (Terdakwa) sependapat dengan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam menjatuhkan putusan pada perkara *in casu*, dengan memperhatikan rasa keadilan dan kepastian hukum dalam masyarakat, sehingga putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama pada dasarnya tidak melalaikan syarat-syarat yang diwajibkan oleh perundang-undangan, tidak melampaui kekuasaan mengadili dan tidak salah menerapkan hukum yang berlaku sehingga putusan tersebut tidak dapat dibatalkan, dengan kata lain Memori Banding yang diajukan oleh Pembanding / Jaksa Penuntut Umum tidak termasuk dalam alasan untuk memohon banding;

5. Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama telah mempertimbangkan secara baik dan benar semua fakta yang terungkap dalam persidangan baik Tuntutan *Requisitoire* dari Pembanding / Jaksa Penuntut Umum maupun Nota Pembelaan (*Pledoi*) dari Tim Penasihat Hukum Terbanding (Terdakwa) dihubungkan bukti dan saksi yang terungkap dalam persidangan, sehingga terhadap keberatan Pembanding / Jaksa Penuntut Umum pada keseluruhannya hanya merupakan pengungkapan kepada hal-hal yang sebenarnya telah dipertimbangkan dengan benar oleh Majelis

Halaman 32 dari 40 halaman. Putusan Nomor 579/PID/2024/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim Tingkat Pertama dalam putusan *in casu*. Oleh karena itu dalil-dalil keberatan dari Pembanding/ Jaksa Penuntut Umum haruslah ditolak oleh Yang Mulia Majelis Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Semarang;

Bahwa berdasarkan dalil dan alasan yang Terbanding (Terdakwa) uraikan tersebut di atas, mohon ke hadapan Yang Mulia Majelis Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Semarang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dengan mengenyampingkan alasan Memori Banding dari Pembanding / Jaksa Penuntut Umum dan selanjutnya memberikan putusan sebagai berikut :

1. Menerima Kontra Memori Banding dari Terbanding (Terdakwa) untuk seluruhnya;
2. Menolak Memori Banding dari Pembanding / Jaksa Penuntut Umum untuk seluruhnya;
3. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Purworejo dalam Perkara Pidana Nomor 48/Pid.B/2024/PN Pwr tanggal 09 Juli 2024;
4. Membebaskan biaya perkara kepada Negara;

Atau apabila Yang Mulia Majelis Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Semarang berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi membaca, mempelajari dengan teliti dan seksama, berkas perkara beserta salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Purworejo Nomor 48/Pid.B/2024/PN Pwr tanggal 9 Juli 2024 serta Memori Banding Penuntut Umum dan kontra memori banding Penasihat Hukum Terdakwa, surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara ini, Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat bahwa pertimbangan-pertimbangan Hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya yang menyatakan bahwa Terdakwa telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana Penggelapan beberapa kali sebagaimana dakwaan kedua, dan pertimbangan Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi sendiri dalam memutus perkara ini dalam tingkat banding,

Menimbang, bahwa selanjutnya perihal keberatan Pembanding/ Penuntut Umum yang pada pokoknya memandang putusan Pengadilan Negeri Purworejo Nomor 48/Pid.B/2024/PN Pwr tanggal 9 Juli 2024 terlalu rendah/ringan dan jauh dibawah tuntutan pidana Penuntut Umum, oleh Pengadilan Tinggi Semarang sebagai peradilan di tingkat banding akan mempertimbangkan sebagai berikut ;

Halaman 33 dari 40 halaman. Putusan Nomor 579/PID/2024/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa setelah membaca dengan cermat fakta fakta yang terungkap dipersidangan, khususnya perihal fakta yang menjadi modus operandi sebagai cikal bakal terjadinya kasus ini menjadi perkara pidana, adalah dilatar belakangi hubungan keperdataan antara Terdakwa/perusahaan terdakwa dengan Para Korban dalam hal jual beli tanah/bangunan antara Pengembang dengan Konsumen, dan hal ini telah ada penyelesaian / perdamaian diantara kedua belah pihak sehingga berdasarkan “penerapan azas keadilan restoratif” sebagaimana telah dipertimbangkan oleh Pengadilan Negeri dalam putusannya Nomor 48/Pid.B/2024/PN Pwr tanggal 9 Juli 2024, maka penjatuhan pidana yang jauh lebih ringan dari tuntutan Penuntut Umum telah sejalan dengan rasa keadilan dalam masyarakat;

Menimbang, bahwa akan tetapi oleh karena Terdakwa telah menjalani masa penahanan didalam Rumah Tahanan Negara telah melebihi lamanya pidana yang dijatuhkan oleh Pengadilan Negeri Purworejo dalam perkara *a quo*, maka Pengadilan Tinggi Semarang dalam peradilan tingkat banding akan menyesuaikan lamanya pidana yang akan dijatuhkan dalam perkara ini, dengan lamanya Terdakwa menjalani masa penahanan;

Menimbang, bahwa lamanya Terdakwa berada dalam tahanan, dikurangkan seluruhnya dari pidana yang dijatuhkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Terdakwa telah menjalani masa penahanan hingga tanggal putusan dalam tingkat banding ini dijatuhkan, telah sama / sebanding dengan lamanya pidana yang dijatuhkan dalam peradilan tingkat banding, maka dipandang perlu untuk memerintahkan agar Terdakwa segera dikeluarkan dari dalam tahanan;

Menimbang, bahwa oleh karena Terdakwa dipidana maka dibebani membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Memperhatikan, Pasal 372 KUHP Jo Pasal 65 Ayat (1) KUHP, Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pedoman mengadili perkara pidana berdasarkan keadilan Restoratif dan Undang-undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana serta Peraturan-Peraturan lain yang berkaitan dengan perkara ini;



MENGADILI:

- Menerima permintaan banding dari Penuntut Umum tersebut;
- Mengubah Putusan Pengadilan Negeri Negeri Purworejo Nomor 48/Pid.B/2024/PN Pwr tanggal 9 Juli 2024, sekedar mengenai lamanya pidana yang akan dijatuhkan, sehingga amar selengkapya berbunyi sebagai berikut :
 1. Menyatakan Terdakwa ARDANI YUSUF, S.E. bin BUCHORI (Alm) terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana Penggelapan beberapa kali sebagaimana dakwaan kedua;
 2. Menjatuhkan pidana terhadap Terdakwa oleh karena itu dengan pidana penjara selama 5 (lima) bulan;
 3. Menetapkan masa penangkapan dan penahanan yang telah dijalani Terdakwa dikurangkan seluruhnya dari pidana yang dijatuhkan;
 4. Memerintahkan agar Terdakwa segera dikeluarkan dari dalam tahanan;
 5. Memerintahkan barang bukti berupa:
 1. 1 Kuitansi pembayaran *Booking fee* / tanda jadi Perum *Greenland Residence* Kav A.11 sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) tanggal 14 November 2018 yang ditandatangani oleh karyawan PT. Ardan Greenland Propertindo Sdr. SITI ALFIAH;
 2. 1 Kuitansi pembayaran *Greenland Residence* Kav C2 sebesar Rp225.000.000,00 (dua ratus dua puluh lima juta rupiah) tanggal 30 November 2018 yang ditandatangani oleh Direktur PT. Ardan Greenland Propertindo Sdr. ARDANI YUSUF;
 3. 1 Kuitansi dari PT. ARDAN GREENLAND PROPERTINDO Nomor 000460 tertulis sudah terima dari PURWANTO untuk pembayaran Perumahan *Greenland Residence* kavling C2 sebesar Rp235.000.000,00 (dua ratus tiga puluh lima juta rupiah) tertanggal 03 Desember 2018 yang ditandatangani ARDANI YUSUF, S.E.;
 4. 1 Surat Pengikatan pembelian Jual Beli *Greenland Residence* Nomor 13/GR/AGP/2018, tanggal 30 November 2018 yang ditandatangani Direktur PT. Ardan Greenland Propertindo ARDANI YUSUF, S.E.;
 5. 1 Berita Acara Serah Terima Perumahan *Greenland Residence* Kavling C2 type 36/96M2 tertanggal 17 September 2019 yang



ditandatangani oleh Direktur PT. Ardan Greenland Propertindo Sdr. ARDANI YUSUF serta Sdr. PURWANTO;

6. 1 Kutipan Keputusan Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kab. Purworejo Nomor 562.9/164/IMB/2020, tertanggal 4 Februari 2020;
7. 1 Berita Acara Serah Terima IMB Krendetan pada tanggal 16 Mei 2020 dari ARDANI YUSUF kepada PURWANTO yang ditandatangani oleh ANGGUN SILVI ASMARA dan penerima PURWANTO;
8. 1 gambar denah rumah *type* 36 Kavling C2 *Greenland Residence*;
9. 1 Surat Pemberitahuan dari PT. Ardan Greenland Propertindo Nomor 07/SP/PT.AGP/2022 tanggal 27 Desember 2022 yang ditandatangani ARDANI YUSUF, S.E. tentang pemberitahuan penyerahan Sertifikat perumahan Kavling C2 di bulan Maret 2023;
10. 1 Copy Sertifikat SHM Nomor 01886 Luas 96 M2 terletak di Ds. Krendetan Kec. Bagelen Kab. Purworejo an. ARDANI YUSUF; Dikembalikan kepada Saksi Purwanto Bin Wito Utomo;
11. 1 Slip *transfer* dari OCBC NISP Cabang Bekasi, tanggal 3 Januari 2019 an. Pengirim KALIMAH TOYIBAH ke Nomor rekening Bank Mandiri Norek 1360024111111 an. ARDANI YUSUF sebesar Rp190.000.000,00 (seratus sembilan puluh juta rupiah);
12. 1 Slip *transfer* dari Bank BTN Cabang Bekasi, tanggal 10 Juli 2019 an. Pengirim KALIMAH TOYIBAH ke Nomor rekening Bank Mandiri Norek 1360024111111 an. ARDANI YUSUF sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);
13. 1 Kuitansi pembayaran senilai Rp190.000.000,00 (seratus sembilan puluh juta rupiah) tertanggal 2 Januari 2019 yang ditandatangani oleh SITI ALFIAH;
14. 1 Kuitansi pembayaran senilai Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) tertanggal 4 Juli 2019 yang ditandatangani oleh SITI ALFIAH;
15. 1 Pengikatan Pembelian Jual Beli *Greenland Residence* Nomor 01/GR/AGP/2018, tanggal 28 Desember 2018 an. KALIMAH TOYIBAH untuk Perumahan *greenland Residence* Kavling



C.10 *type* 36/85 M2 senilai Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah);

16. 1 Berita Acara Serah terima IMB Perumahan *Greenland Residence*, tertanggal 17 Desember 2020;

17. 1 Berita Acara Serah terima IMB Perumahan *Greenland Residence*, tertanggal 17 Desember 2020;

18. 1 Kutipan Keputusan Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kab. Purworejo Nomor 562.9/172/IMB/2020, tertanggal 4 Februari 2020;

19. 1 *Copy* warna Sertifikat Hak Milik No. 01868 an. ARDANI YUSUF;

Dikembalikan kepada Saksi Kalimah Toyibah Bin Amat Marjono;

20. 1 Surat pengikatan Jual Beli tanah *Greenland Residence* tanggal 26 Februari 2021;

21. 1 Surat Keterangan pelunasan Jual Beli tanah *Greenland Residence* tanggal 26 Februari 2021;

22. 1 Kuitansi nomor 00194 atas nama JITO MULYONO uang pembayaran sebesar Rp50.000.000,00 diterima ARDANI YUSUF tanggal 25 Februari 2021;

23. 1 Kuitansi nomor 00193 atas nama JITO MULYONO uang pembayaran sebesar Rp50.000.000,00 diterima ARDANI YUSUF tanggal 25 Februari 2021;

Dikembalikan kepada Saksi Jito Mulyono Bin Marjo Utomo (Alm);

24. 1 Surat Pengikatan Jual Beli *Greenland Residence* Nomor 12/GR/AGP/2018 tanggal 26 November 2018;

25. 1 Kuitansi penyerahan uang sebesar Rp230.000.000,00 untuk pembayaran perumahan *Greenland Residence* kavling C3 tanggal 26 November 2018 ditandatangani oleh Sdr. ARDANI YUSUF;

26. 1 Berita Acara Serah terima 1 (satu) *Unit* Mobil Fortuner TH 2008 tanggal 26 November 2018;

27. 1 Berita Acara Serah Terima Perumahan *Greenland Residence* kavling C3 *type* 36/110 M2 tanggal 2 Oktober 2019;

28. 1 Berita Acara Serah Terima IMB Krendetan Nomor 562.9/165/MB/2020 tanggal 16 Mei 2020;



29. 1 Kutipan Keputusan Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kab. Purworejo Nomor 562.9/165/IMB/2020, tertanggal 4 Februari 2020;
30. 1 Surat Pernyataan dari Sdr. ARDANI YUSUF yang dibuat tanggal 25 Februari 2023 yang ditandatangani oleh ARDANI YUSUF;
- Dikembalikan kepada Saksi Tauvik Bayu Kurniawan Bin Misropi;
31. 1 *Fotocopy* Sertifikat Hak Milik Nomor 01845, seluas ± 1.942 M² (kurang lebih seribu Sembilan ratus empat puluh dua meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor 01398 /Krendetan/ 2018, tertanggal 04-12-2018, terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Purworejo, Kecamatan Bagelen, Desa/Kelurahan Krendetan;
32. 1 *Fotocopy* Sertifikat Hak Milik Nomor 01846, seluas ± 1.767 M² (kurang lebih seribu tujuh ratus enam puluh tujuh meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor 01399/Krendetan/2018, tertanggal 04-12-2018, terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Purworejo, Kecamatan Bagelen, Desa/Kelurahan Krendetan;
33. 1 *Fotocopy* Tanda terima penyerahan dari PT. BPR Bank Surya Yudha kepada WIDI ATMIKO HARI CAHYONO, S.H. tanggal 28 Juni 2019 berupa Asli Sertifikat Hak Milik Nomor 01845 / Krendetan, an. ARDANI YUSUF seluas ± 1.942 M² dan Sertifikat Hak Milik Nomor 01846, an. ARDANI YUSUF seluas ± 1.767 M²;
34. 1 *Fotocopy* Surat Keterangan atau *Covermote* Nomor 06/PPAT/Whc/VI/2019 tanggal 28 Juni 2019 yang dibuat Notaris/PPAT WIDI ATMIKO HARI CAHYONO, S.H. yang berisi bahwa kedua tanah sesuai SHM Nomor 01845 / Krendetan dan SHM Nomor 01846 diserahkan untuk keperluan proses APHT yang penyelesaiannya dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan;
35. 1 *Fotocopy* Surat Keterangan atau *Covermote* Nomor 04/PPAT/Whc/X/2019 tanggal 14 Oktober 2019 yang dibuat Notaris/PPAT WIDI ATMIKO HARI CAHYONO, S.H. yang berisi bahwa kedua tanah sesuai SHM Nomor 01845 /Krendetan dan SHM Nomor 01846 diserahkan untuk kepertuan proses APHT namun karena belum selesai jangka waktu diperpanjang selama 2 (dua) bulan;



36. 1 *Fotocopy* Sertifikat Hak Milik Nomor 01886 dengan atas nama ARDANI YUSUF yang terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Purworejo, Kecamatan Bagelen, Desa/Kelurahan Krendetan;
37. 1 *Fotocopy* Sertifikat Hak Milik No. 01868 atas nama ARDANI YUSUF yang terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Purworejo, Kecamatan Bagelen, Desa/Kelurahan Krendetan;
38. 1 *Fotocopy* Sertifikat Hak Milik No.0187 atas nama ARDANI YUSUF yang terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Purworejo, Kecamatan Bagelen, Desa/Kelurahan Krendetan;
39. 1 *Fotocopy* Sertifikat Hak Milik Nomor 01881 atas nama ARDANI YUSUF yang terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Purworejo, Kecamatan Bagelen, Desa/Kelurahan Krendetan;
Dikembalikan kepada Saksi Yanis Sindi Maharso Bin Hariyanto;
40. 1 Surat pengikatan Jual Beli tanah *Greenland Residence* Nomor 01/GR/AGP/2018 tanggal 1 September 2018;
41. 1 Kuitansi pembayaran DP Perum *Greenland Residence* Kav A.7 senilai Rp10.000.000,00 tanggal 01 September 2018 ditandatangani oleh Sdr. ARDANI YUSUF, SE;
42. 1 slip aplikasi *transfer/Kliring* dari Bank Jateng tertanggal 01 Oktober 2018 berisi *transfer* uang dari SRI AWIBOWODADI ke Rekening Bank Mandiri Norek 1360024111111 atas nama ARDANI YUSUF senilai Rp220.005,000,00;
43. 1 Kuitansi pembayaran Perum *Greenland* Kav A.7 senilai Rp220.000.000,00 tanggal 01 Oktober 2018 ditandatangani oleh Sdr. ARDANI YUSUF, S.E.;
44. 1 Kuitansi dari PT. Ardan *Greenland Propertindo* tanggal 4 Oktober 2018 ditandatangani oleh Sdr. ARDANI YUSUF, S.E. berisi tentang pembayaran perumahan *Greenland Residence* kavling A-7 dari SRI AWIBOWODADI dengan nilai Rp240.000.000,00;
45. 1 Berita Acara Serah terima Perumahan *Greenland Residence* kavling A-7 type 36/72 M2, tanggal 31 Agustus 2019;
46. 1 Surat Pemberitahuan dari PT. Ardan *Greenland Propertindo* Nomor 064/SP/PT.AGP/2022, tanggal 27 Desember 2022;
Dikembalikan kepada Saksi Sri Awibowodadi Binti Sarijat (Alm);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Membebaskan biaya perkara kepada Terdakwa dalam dua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sejumlah Rp5.000,00 (lima ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Semarang, pada hari **Kamis**, tanggal **15 Agustus 2024**, oleh **Dolman Sinaga, S.H.** sebagai Hakim Ketua, **Bintoro Widodo, S.H.** dan **Sucipto, S.H., M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **itu juga**, oleh Hakim Ketua dengan didampingi para Hakim Anggota tersebut, serta **Elsya Roni Rohayati, S.H.** Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh Penuntut Umum dan Terdakwa;

HAKIM ANGGOTA,

KETUA MAJELIS,

TTD

TTD

Bintoro Widodo, S.H.

Dolman Sinaga, S.H.

TTD

Sucipto, S.H., M.H.

PANITERA PENGGANTI,

TTD

Elsya Roni Rohayati, S.H.

Halaman 40 dari 40 halaman. Putusan Nomor 579/PID/2024/PT SMG

Disclaimer

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