



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

UNTUK DINAS

PUTUSAN

Nomor 727/PID/2023/PT SMG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Semarang yang mengadili perkara pidana pada tingkat banding, menjatuhkan putusan dalam perkara Terdakwa :

Nama lengkap : **AHMAD SYAUKANI KUNTJORO SUDARMO, S.H.
bin NUR CHOLIS;**

Tempat lahir : Kediri;

Umur/Tanggal lahir : 56 tahun/10 Mei 1967;

Jenis kelamin : Laki-laki;

Kebangsaan : Indonesia;

Tempat tinggal : Jalan Slamet Riyadi No. 58-C Kelurahan Genuk,
Kecamatan Ungaran Barat/Sesuai KTP: Jalan
Menoreh Barat VI Nomor 5 Rt07/Rw.01, Kelurahan
Sampangan, Kecamatan Gajah Mungkur, Kota
Semarang;

Agama : Islam;

Pekerjaan : Notaris;

Dalam pemeriksaan Tingkat Banding Terdakwa didampingi Penasihat Hukum Endang Erniawati, SH. dan Aditya Septhiawan Satria Wibowo, SH., Para Advokat/Pengacara yang tergabung pada Kantor Hukum 'ENDANG ERNIAWATI, SH & REKAN', Alamat Perum Graha Pesona Jatisari Blok D.5/19 Kelurahan Jatisari, Kecamatan Mijen Kota Semarang berdasarkan Surat Kuasa Khusus bertanggal 5 Oktober 2023 dan terdaftar pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 5 Oktober 2023 Nomor 2533/SK/X/2023/PN.SMG.

Terdakwa ditahan dalam Rumah Tahanan Negara (Rutan) oleh:

1. Penyidik tidak dilakukan penahanan;
2. Penuntut Umum sejak tanggal 17 Juli 2023 sampai dengan tanggal 5 Agustus 2023;
3. Hakim Pengadilan Negeri sejak tanggal 25 Juli 2023 sampai dengan tanggal 23 Agustus 2023;
4. Hakim Pengadilan Negeri Perpanjangan Oleh Ketua Pengadilan Negeri sejak tanggal 24 Agustus 2023 sampai dengan tanggal 22 Oktober 2023;

Halaman 1 dari 32 halaman Putusan Nomor 727/PID/2023/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Hakim Pengadilan Tinggi sejak tanggal 5 Oktober 2023 sampai dengan tanggal 3 November 2023;
6. Hakim Pengadilan Tinggi Perpanjangan oleh Wakil Ketua Pengadilan Tinggi sejak tanggal 4 November 2023 sampai dengan tanggal 2 Januari 2024;

Menimbang, bahwa Terdakwa diajukan ke persidangan oleh Penuntut Umum berdasarkan surat dakwaan tanggal 17 Juli 2023 Nomor Reg. Perkara : PDM-138/SEMAR/Eoh.2/07/2023 sebagai berikut :

PERTAMA :

Bahwa terdakwa AHMAD SYAUKANI KUNTJORO SUDARMO, SH bin (alm) NUR CHOLIS pada hari yang sudah tidak diingat lagi dengan pasti tanggal 04 Juni 2014 atau setidaknya pada suatu waktu dalam bulan Juni 2014 atau setidaknya di tahun 2014 bertempat di rumah Jalan Puri Durian Timur 18 Banyumanik Kota Semarang atau setidaknya disuatu tempat dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Semarang, dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum, dengan memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu muslihat, ataupun rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya, atau supaya memberi hutang maupun menghapuskan piutang, dilakukan dengan cara:

- Pada awalnya terdakwa kenal dengan saksi SUTONO bin PARMAN pada awal bulan Juni tahun 2014 karena saksi SUTONO bin PARMAN menghubungi terdakwa dengan maksud mau membeli rumah di Perumahan Palm View yang terletak di Kel. Tlogomulyo Kec. Pedurungan Kota Semarang yang sebagai pengembangnya/penjualnya adalah terdakwa AHMAD SYAUKANI KUNTJORO SUDARMO, SH bin (alm) NUR CHOLIS sendiri, kemudian terdakwa dan saksi SUTONO bin PARMAN bertemu di rumah makan Soto Boyolali Jalan Majapahit Kota Semarang, dalam pertemuan tersebut terdakwa menawarkan rumah di Perumahan Palm View Kel. Tlogomulyo Kec. Pedurungan Kota Semarang dengan luas 94 m² seharga Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) dan keesokan harinya saksi SUTONO bin PARMAN, saksi DIAH KARTIKAWATI (istri dari saksi SUTONO) dan saksi ANAS ABDILLAH bin ABDUL GHOFAR (alm) melihat dan mengecek lokasi perumahan tersebut dan dari hasil melihat dan mengecek lokasi perumahan tersebut

Halaman 2 dari 32 halaman Putusan Nomor 727/PID/2023/PT SMG



saksi SUTONO bin PARMAN tertarik untuk membeli 1 (satu) unit rumah di perumahan Palm View Kapling A5 Kel. Tlogomulyo Kec. Pedurungan Kota Semarang tersebut karena letak dan ukurannya sesuai keinginan saksi SUTONO bin PARMAN dan saksi DIAH KARTIKAWATI apalagi dalam pembayarannya dapat dilakukan dengan cara diangsur sebanyak 12 (dua belas) kali, kemudian saksi SUTONO bin PARMAN menawarkan dari harga Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) menjadi Rp. 291.000.000 (dua ratus Sembilan puluh satu juta rupiah) hingga disepakati oleh terdakwa dan saksi SUTONO bin PARMAN dengan harga jual beli sebesar Rp. 291.000.000,- (dua ratus Sembilan puluh satu juta rupiah) ;

- Bahwa setelah ada kesepakatan harga jual beli tersebut kemudian saksi SUTONO bin PARMAN melakukan pembayaran uang muka (tanda jadi) pembelian 1 (satu) unit rumah di Perumahan Palm View Kavling A 5 Kel. Tlogomulyo Kec. Pedurungan Kota Semarang sebanyak dua kali yaitu pada tanggal 4 Juni 2014 sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dan pada tanggal 14 Agustus 2014 sebesar Rp. 65.000.000,- (enam puluh lima juta rupiah) secara tunai dan langsung diterima oleh terdakwa dengan dibuatkan kwitansi yang ditandatangani oleh terdakwa sendiri, kemudian dibuat surat perjanjian jual beli antara terdakwa selaku penjual dan saksi DIAH KARTIKA WATI (istri saksi SUTONO) selaku pembeli pada tanggal 14 Agustus 2014 sehingga total uang muka yang telah dibayarkan kepada terdakwa sebesar Rp. 165.000.000,- (seratus enam puluh lima juta rupiah) selanjutnya kekurangan pembayaran sebesar Rp. 126.000.000,- (Seratus dua puluh enam juta rupiah) diangsur saksi SUTONO bin PARMAN selama 12 (dua belas) bulan sebesar Rp. 10.500.000,- (sepuluh juta lima ratus ribu rupiah) per bulannya sebagai berikut :

- Angsuran pertama pada tanggal 14 Agustus 2014 yang diserahkan secara tunai langsung kepada terdakwa ;
- Angsuran Ke-2 s/d ke-6 diserahkan secara tunai kepada SUGIARTO (karyawan terdakwa) yang langsung datang kerumah saksi SUTONO;
- Angsuran ke-7 saksi SUTONO melakukan pembayaran secara transfer ke rekening SUGIARTO ;
- Angsuran ke-8 saksi SUTONO melakukan pembayaran secara transfer ke rekening SUGIARTO sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rupiah) dan sisanya sebesar 5.500.000,- (lima juta lima ratus ribu rupiah) diambil secara tunai oleh SUGIARTO ;

- Angsuran ke-9 s/d ke-11 diserahkan secara tunai kepada SUGIARTO (karyawan terdakwa) yang langsung datang kerumah saksi SUTONO;
- Angsuran ke-12 (terakhir) oleh saksi SUTONO diserahkan kepada ANAS ABDILLAH sebagai upah makelar.

Setelah angsuran terakhir yaitu pada bulan Oktober 2015, sehingga total uang pembayaran pembelian rumah di Perumahan Palm View Kavling A 5 Kel. Tlogomulyo Kec. Pedurungan Kota Semarang yang telah diterima terdakwa sebesar Rp. 285.000.000,- (dua ratus delapan puluh lima juta rupiah) sesuai harga yang telah disepakati, setelah pembayaran pembelian rumah di Perumahan Palm View Kavling A 5 Kel. Tlogomulyo Kec. Pedurungan Kota Semarang telah lunas terdakwa tidak menyerahkan sertifikat I (satu) unit rumah tersebut dan setiap kali saksi SUTONO bin PARMAN meminta sertifikat rumah tersebut terdakwa hanya janji-janji akan segera menyerahkan sertifikatnya dan selalu mengatakan bahwa sertifikat rumah di perumahan Palm View kavling A5 Kel. Tlogomulyo Kec. Pedurungan Kota Semarang tersebut masih dalam proses di Notaris hingga pada bulan Agustus 2016 saksi SUTONO bin PARMAN didatangi beberapa orang dari karyawan BPR Kedung Artha Semarang dengan tujuan menyampaikan kepada saksi bahwa rumah di perumahan Palm View Kavling A5 Kel. Tlogomulyo Kec. Pedurungan Kota Semarang yang saksi SUTONO bin PARMAN tempati tersebut sertifikatnya yaitu sertifikat No. 4196 masih digunakan sebagai jaminan pinjaman di BPR Kedung Artha Semarang atas nama AHMAD SYAUKANI KUNTJORO SUDARMO.SH dan telah menunggak selama 7 (tujuh) bulan sehingga apabila AHMAD SYAUKANI KUNTJORO SUDARMO.SH tidak melunasi tanggungan di BPR KEDUNG ARTHA atas pinjamannya, maka rumah di perumahan Palm View Kavling A5 Kel. Tlogomulyo Kec. Pedurungan Kota Semarang yang saksi SUTONO bin PARMAN tempati akan segera di segel oleh BPR Kedung Artha Semarang;

- Bahwa setelah mengetahui kejadian tersebut pada tanggal 25 Agustus 2016 saksi SUTONO bin PARMAN mendatangi terdakwa di rumah terdakwa di Jalan Puri Durian Timur 18 Banyumanik Semarang untuk meminta sertifikat rumah yang telah saksi SUTONO bin PARMAN

Halaman 4 dari 32 halaman Putusan Nomor 727/PID/2023/PT SMG



beli, tetapi terdakwa tidak juga menyerahkan sertifikat rumah tersebut dan membuat surat pernyataan tertanggal 25 Agustus 2016 yang ditunjukkan kepada saksi SUTONO bin PARMAN yang berisi tentang kesanggupan dan menjamin akan menyelesaikan kewajiban di Bank tersebut selambat-lambatnya pada akhir bulan Desember 2016 dan membuat kwitansi tertanggal 31 Agustus 2016 tentang pembayaran rumah di Palm View A5 Kel. Tlogomulyo Angsuran pembayaran akhir pada bulan Oktober 2015 dan masih ada kekurangan pembayaran sebesar Rp. 6.000.000,- (enam juta rupiah) yang akan dibayarkan saksi SUTONO bin PARMAN setelah proses balik nama atas sertifikat rumah di Palm View Kavling A 5 Kel. Tlogomulyo Kec. Pedurungan Kota Semarang tersebut jadi ;

- Bahwa pada saat saksi SUTONO bin PARMAN membeli rumah di Perumahan Palm View Kavling A 5 Kel. Tlogomulyo Kec. Pedurungan Kota Semarang tidak mengetahui kalau sertifikatnya yaitu sertifikat No. 4196 oleh terdakwa sudah diagunkan sebagai agunan/jaminan di BPR Kedung Artha Semarang sejak tahun 2013 dan masih digunakan sebagai agunan/jaminan pada perjanjian perubahan kredit tanggal 30 Desember 2021, karena setahu saksi SUTONO bin PARMAN, sertifikat rumah tersebut masih disimpan terdakwa untuk proses balik nama karena terdakwa pernah menunjukkan foto copy sertifikat rumah di perumahan Palm View kavling A5 Kel. Tlogomulyo Kec. Pedurungan Kota Semarang tersebut dan terdakwa mengatakan jika sertifikat yang asli masih disimpan di rumah terdakwa tetapi pada kenyataannya hingga sekarang terdakwa tidak pernah menyerahkan sertifikat tersebut kepada saksi SUTONO bin PARMAN ;

- Akibat perbuatan terdakwa tersebut, saksi SARTONO bin PARMAN mengalami kerugian sebesar Rp. 285.000.000,- (dua ratus delapan puluh lima juta rupiah) atau setidaknya tidak dapat memiliki 1 (satu) unit rumah di Palm View Kavling A5 Kel. Tlogomulyo Kec. Pedurungan Kota Semarang beserta sertifikatnya.

Perbuatan terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 378 KUHPidana.

ATAU

KEDUA :

Bahwa terdakwa **AHMAD SYAUKANI KUNTJORO SUDARMO, SH bin (alm) NUR CHOLIS** pada hari yang sudah tidak diingat lagi dengan pasti

Halaman 5 dari 32 halaman Putusan Nomor 727/PID/2023/PT SMG



tanggal 04 Juni 2014 atau setidaknya-tidaknya pada suatu waktu dalam bulan Juni 2014 atau setidaknya-tidaknya di tahun 2014 bertempat di rumah Jalan Puri Durian Timur 18 Banyumanik Kota Semarang atau setidaknya-tidaknya disuatu tempat dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Semarang, **dengan sengaja dan melawan hukum memiliki barang sesuatu yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain, tetapi yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan**, yang dilakukan dengan cara :

- Pada awalnya terdakwa kenal dengan saksi SUTONO bin PARMAN pada awal bulan Juni tahun 2014 karena saksi SUTONO bin PARMAN menghubungi terdakwa dengan maksud mau membeli rumah di Perumahan Palm View yang terletak di Kel. Tlogomulyo Kec. Pedurungan Kota Semarang yang sebagai pengembangnya/penjualnya adalah terdakwa AHMAD SYAUKANI KUNTJORO SUDARMO, SH bin (alm) NUR CHOLIS sendiri, kemudian terdakwa dan saksi SUTONO bin PARMAN bertemu di rumah makan Soto Boyolali Jalan Majapahit Kota Semarang, dalam pertemuan tersebut terdakwa menawarkan rumah di Perumahan Palm View Kel. Tlogomulyo Kec. Pedurungan Kota Semarang dengan luas 94 m² seharga Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) dan keesokan harinya saksi SUTONO bin PARMAN, saksi DIAH KARTIKAWATI (istri dari saksi SUTONO) dan saksi ANAS ABDILLAH bin ABDUL GHOFAR (alm) melihat dan mengecek lokasi perumahan tersebut dan dari hasil melihat dan mengecek lokasi perumahan tersebut saksi SUTONO bin PARMAN tertarik untuk membeli 1 (satu) unit rumah di perumahan Palm View Kapling A5 Kel. Tlogomulyo Kec. Pedurungan Kota Semarang tersebut karena letak dan ukurannya sesuai keinginan saksi SUTONO bin PARMAN dan saksi DIAH KARTIKAWATI apalagi dalam pembayarannya dapat dilakukan dengan cara diangsur sebanyak 12 (dua belas) kali, kemudian saksi SUTONO bin PARMAN menawar dari harga Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) menjadi Rp. 291.000.000 (dua ratus Sembilan puluh satu juta rupiah) hingga disepakati oleh terdakwa dan saksi SUTONO bin PARMAN dengan harga jual beli sebesar Rp. 291.000.000,- (dua ratus Sembilan puluh satu juta rupiah) ;
- Bahwa setelah ada kesepakatan harga jual beli tersebut kemudian saksi SUTONO bin PARMAN melakukan pembayaran uang muka (tanda jadi) pembelian 1 (satu) unit rumah di Perumahan Palm View Kavling A 5 Kel. Tlogomulyo Kec. Pedurungan Kota Semarang sebanyak dua kali yaitu pada tanggal 4 Juni 2014 sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta



rupiah) dan pada tanggal 14 Agustus 2014 sebesar Rp. 65.000.000,- (enam puluh lima juta rupiah) secara tunai dan langsung diterima oleh terdakwa dengan dibuatkan kwitansi yang ditandatangani oleh terdakwa sendiri, kemudian dibuat surat perjanjian jual beli antara terdakwa selaku penjual dan saksi DIAH KARTIKA WATI (istri saksi SUTONO) selaku pembeli pada tanggal 14 Agustus 2014 sehingga total uang muka yang telah dibayarkan kepada terdakwa sebesar Rp. 165.000.000,- (seratus enam puluh lima juta rupiah) selanjutnya kekurangan pembayaran sebesar Rp. 126.000.000,- (Seratus dua puluh enam juta rupiah) diangsur saksi SUTONO bin PARMAN selama 12 (dua belas) bulan sebesar Rp. 10.500.000,- (sepuluh juta lima ratus ribu rupiah) per bulannya sebagai berikut :

- Angsuran pertama pada tanggal 14 Agustus 2014 yang diserahkan secara tunai langsung kepada terdakwa ;
- Angsuran Ke-2 s/d ke-6 diserahkan secara tunai kepada SUGIARTO (karyawan terdakwa) yang langsung datang kerumah saksi SUTONO;
- Angsuran ke-7 saksi SUTONO melakukan pembayaran secara transfer ke rekening SUGIARTO ;
- Angsuran ke-8 saksi SUTONO melakukan pembayaran secara transfer ke rekening SUGIARTO sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) dan sisanya sebesar 5.500.000,- (lima juta lima ratus ribu rupiah) diambil secara tunai oleh SUGIARTO ;
- Angsuran ke-9 s/d ke-11 diserahkan secara tunai kepada SUGIARTO (karyawan terdakwa) yang langsung datang kerumah saksi SUTONO;
- Angsuran ke-12 (terakhir) oleh saksi SUTONO diserahkan kepada ANAS ABDILLAH sebagai upah makelar.

Setelah angsuran terakhir yaitu pada bulan Oktober 2015, sehingga total uang pembayaran pembelian rumah di Perumahan Palm View Kavling A 5 Kel. Tlogomulyo Kec. Pedurungan Kota Semarang yang telah diterima terdakwa sebesar Rp. 285.000.000,- (dua ratus delapan puluh lima juta rupiah) sesuai harga yang telah disepakati, setelah pembayaran pembelian rumah di Perumahan Palm View Kavling A 5 Kel. Tlogomulyo Kec. Pedurungan Kota Semarang telah lunas terdakwa tidak menyerahkan sertifikat I (satu) unit rumah tersebut dan setiap kali saksi SUTONO bin PARMAN meminta sertifikat rumah tersebut terdakwa



hanya janji-janji akan segera menyerahkan sertifikatnya dan selalu mengatakan bahwa sertifikat rumah diperumahan Palm View kavling A5 Kel. Tlogomulyo Kec. Pedurungan Kota Semarang tersebut masih dalam proses di Notaris hingga pada bulan Agustus 2016 saksi SUTONO bin PARMAN didatangi beberapa orang dari karyawan BPR Kedung Artha Semarang dengan tujuan menyampaikan kepada saksi bahwa rumah di perumahan Palm View Kavling A5 Kel. Tlogomulyo Kec. Pedurungan Kota Semarang yang saksi SUTONO bin PARMAN tempati tersebut sertifikatnya yaitu sertifikat No. 4196 masih digunakan sebagai jaminan pinjaman di BPR Kedung Artha Semarang atas nama AHMAD SYAUKANI KUNTJORO SUDARMO.SH dan telah menunggak selama 7 (tujuh) bulan sehingga apabila AHMAD SYAUKANI KUNTJORO SUDARMO.SH tidak melunasi tanggungan di BPR KEDUNG ARTHA atas pinjamannya, maka rumah di perumahan Palm View Kavling A5 Kel. Tlogomulyo Kec. Pedurungan Kota Semarang yang saksi SUTONO bin PARMAN tempati akan segera di segel oleh BPR Kedung Artha Semarang;

- Bahwa setelah mengetahui kejadian tersebut pada tanggal 25 Agustus 2016 saksi SUTONO bin PARMAN mendatangi terdakwa di rumah terdakwa di Jalan Puri Durian Timur 18 Banyumanik Semarang untuk meminta sertifikat rumah yang telah saksi SUTONO bin PARMAN beli, tetapi terdakwa tidak juga menyerahkan sertifikat rumah tersebut dan membuat surat pernyataan tertanggal 25 Agustus 2016 yang ditunjukkan kepada saksi SUTONO bin PARMAN yang berisi tentang kesanggupan dan menjamin akan menyelesaikan kewajiban di Bank tersebut selambat-lambatnya pada akhir bulan Desember 2016 dan membuat kwitansi tertanggal 31 Agustus 2016 tentang pembayaran rumah di Palm View A5 Kel. Tlogomulyo Angsuran pembayaran akhir pada bulan Oktober 2015 dan masih ada kekurangan pembayaran sebesar Rp. 6.000.000,- (enam juta rupiah) yang akan dibayarkan saksi SUTONO bin PARMAN setelah proses balik nama atas sertifikat rumah di Palm View Kavling A 5 Kel. Tlogomulyo Kec. Pedurungan Kota Semarang tersebut jadi ;

- Bahwa pada saat saksi SUTONO bin PARMAN membeli rumah di Perumahan Palm View Kavling A 5 Kel. Tlogomulyo Kec. Pedurungan Kota Semarang tidak mengetahui kalau sertifikatnya yaitu sertifikat No. 4196 oleh terdakwa sudah diagunankan sebagai agunan/jaminan di BPR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kedung Artha Semarang sejak tahun 2013 dan masih digunakan sebagai agunan/jaminan pada perjanjian perubahan kredit tanggal 30 Desember 2021, karena setahu saksi SUTONO bin PARMAN, sertifikat rumah tersebut masih disimpan terdakwa untuk proses balik nama karena terdakwa pernah menunjukkan foto copy sertifikat rumah diperumahan Palm View kavling A5 Kel. Tlogomulyo Kec. Pedurungan Kota Semarang tersebut dan terdakwa mengatakan jika sertifikat yang asli masih disimpan dirumah terdakwa tetapi pada kenyataannya hingga sekarang terdakwa tidak pernah menyerahkan sertifikat tersebut kepada saksi SUTONO bin PARMAN;

- Akibat perbuatan terdakwa tersebut, saksi SARTONO bin PARMAN mengalami kerugian sebesar Rp. 285.000.000,- (dua ratus delapan puluh lima juta rupiah) atau setidaknya tidak dapat memiliki 1 (satu) unit rumah di Palm View Kavling A5 Kel. Tlogomulyo Kec. Pedurungan Kota Semarang beserta sertifikatnya.

----- Perbuatan terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 372 KUHPidana.

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca:

1. Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Semarang tanggal 26 Oktober 2023 Nomor 727/PID/2023/PT SMG tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini di tingkat banding;
2. Surat Penunjukan Panitera Pengadilan Tinggi Semarang tanggal 26 Oktober 2023 Nomor 727/PID/2023/PT SMG tentang Penunjukan Panitera Pengganti;
3. Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor 727/PID/2023/PT SMG tanggal 26 Oktober 2023 tentang hari sidang;
4. Berkas perkara dan berita acara pemeriksaan persidangan Pengadilan Negeri Semarang dan surat-surat yang bersangkutan serta Salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 419/Pid.B/2023/PN Smg tanggal 3 Oktober 2023;

Membaca, surat tuntutan dari Penuntut Umum tanggal 12 September 2023 Nomor Reg. Perkara : PDM-138/SEMAR/Eoh.2/07/2023, pada pokoknya menuntut agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang menjatuhkan putusan sebagai berikut :

Halaman 9 dari 32 halaman Putusan Nomor 727/PID/2023/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menyatakan terdakwa AHMAD SYAUKANI KUNTJORO SUDARMO, SH bin (alm) NUR CHOLIS bersalah melakukan Tindak Pidana Penipuan sebagaimana diatur dalam pasal 378 KUHP dalam surat dakwaan pertama.
2. Menjatuhkan pidana terhadap terdakwa AHMAD SYAUKANI KUNTJORO SUDARMO, SH bin (alm) NUR CHOLIS dengan pidana penjara selama **1 (satu) tahun 10 (sepuluh) bulan** dengan dikurangi selama terdakwa berada dalam tahanan dengan perintah terdakwa tetap ditahan.
3. Menetapkan Barang Bukti berupa :
 - 1 (satu) lembar kwitansi tanda jadi rumah Palm View di Tlogomulyo Semarang sejumlah Rp 100,000,000,- tanggal 4 Juni 2014;
 - 1 (satu) lembar kwitansi DP (Down Payment) pembelian sebidang tanah HM No 4196/Tlogomulyo perum. Palm View A5 sejumlah Rp 165,000,000,- kekurangan pembayaran akan diangsur selama 12 bulan sebesar Rp 10,500,000,- tanggal 14 Agustus 2014;
 - 1 (satu) lembar kwitansi angsuran rumah 1 Palm View kurang 11 kali sejumlah Rp 10,500,000,- tanggal 14 Agustus 2014;
 - 1 (dua) lembar surat perjanjian antara sdr. AHMAD SYAUKANI KS, SH. selaku pihak pertama dengan sdri. DIAH KARTIKA WATI selaku pihak kedua perihal jual beli atas sebidang tanah berikut rumah tinggal beserta turutannya yang berdiri diatas sebidang tanah HM Nomor 4106 di Kel. Tlogomulyo Kec. Pedurungan Kota Semarang (perum. Palm View) tanggal 14 Agustus 2014;
 - 2 (dua) lembar Foto copy surat pernyataan antara sdr. AHMAD SYAUKANI KS, SH. selaku penjual dengan sdri. DIAH KARTIKA WATI, selaku pembeli atas sebidang tanah berikut rumah tinggal beserta turutannya yang berdiri diatas sebidang tanah HM Nomor 4196 di Kel. Tlogomulyo Kec. Pedurungan Kota Semarang (perum. Palm View) dengan harga jual beli Rp 291,000,000,- dari harga rumah tersebut pihak pembeli telah membayar kepada pihak penjual sebesar Rp 285,000,000,- dan masih ada kekurangan sebesar Rp 6,000,000,- yang akan dibayarkan setelah proses balik nama atas sertifikat tersebut, tanggal 25 Agustus 2016;
 - 1 (satu) lembar kwitansi pembayaran rumah di palm View A5 Kel. Tlogomulyo dengan pembayaran akhir pada bulan Oktober 2015 total sebesar Rp 285,000,000,- tanggal 31 Agustus 2016;

Halaman 10 dari 32 halaman Putusan Nomor 727/PID/2023/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 (satu) bendel foto copy legalisir Sertifikat Hak Milik No 4196 atas nama AHMAD SYAUKANI KUNTJORO SUDARMO luas 94 m2 lokasi di Kel. Tlogomulyo Kec. Pedurungan Kota Semarang.
- 2 (dua) lembar rekening koran Bank BCA nomor rekening 08545129899 a.n. SUTONO periode 01 - 2015 s/d 07 – 2015

Dikembalikan kepada saksi SUTONO bin PARMAN.

- 1 (satu) bendel copy legalisir Perjanjian kredit No. 00687/PK/BPR.SMG/KRK/VIII/2013, Tanggal 2 Agustus 2013;
- 1 (satu) bendel foto copy legalisir Perjanjian perpanjangan kredit No. 005121/PERPJ-PK/KRK/VIII/2014 Tanggal 02 Agustus 2014;
- 1 (satu) bendel foto copy legalisir Perjanjian perubahan kredit No. 00231/PERUB-PK/KRK/IV/2015 Tanggal 28 April 2015;
- 1 (satu) bendel foto copy legalisir Perjanjian Perpanjangan kredit No. 00178/PERPJ-PK/KRK/IV/2016 Tanggal 28 April 2016;
- 1 (satu) bendel foto copy legalisir Perjanjian kredit No. 00080/PK/BPR.SMG/KMG/III/2017 Tanggal 30 Maret 2017;
- 1 (satu) bendel foto copy legalisir Perjanjian Perubahan kredit No. 00380/PERUB-PK/KMG/XII/2017 Tanggal 30 Desember 2017;
- 1 (satu) bendel foto copy legalisir Perjanjian Perubahan kredit No. 00222/PERUB-PK/KMG/X/2019 Tanggal 31 Oktober 2019;
- 1 (satu) bendel foto copy legalisir Perjanjian Perubahan kredit No. 00211/PERUB-PK/KMG/IX/2020 Tanggal 30 September 2020;
- 1 (satu) bendel foto copy legalisir Perjanjian Perubahan kredit No. 00240/PERUB-PK/KMG-1/XII/2021 Tanggal 30 Desember 2021

Dimasukkan dalam berkas perkara

4. Menetapkan agar terdakwa membayar biaya perkara sebesar Rp 2.500,- (dua ribu lima ratus rupiah).

Membaca, putusan Pengadilan Negeri Semarang yang telah menjatuhkan putusan Nomor 419/Pid.B/2023/PN Smg tanggal 3 Oktober 2023 yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

1. Menyatakan bahwa terdakwa AHMAD SYAUKANI KUNTJORO SUDARMO, SH bin (alm) NUR CHOLIS telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana "PENIPUAN".
2. Menjatuhkan pidana terhadap terdakwa AHMAD SYAUKANI KUNTJORO SUDARMO, SH bin (alm) NUR CHOLIS dengan pidana penjara selama 1 (satu) tahun 6 (enam) bulan;

Halaman 11 dari 32 halaman Putusan Nomor 727/PID/2023/PT SMG



3. Menetapkan masa lamanya Terdakwa ditangkap dan ditahan dikurangkan seluruhnya dari pidana yang dijatuhkan.
4. Menetapkan agar terdakwa tetap ditahan.
5. Menetapkan Barang Bukti berupa :
 - 1 (satu) lembar kwitansi tanda jadi rumah Palm View di Tlogomulyo Semarang sejumlah Rp 100,000,000,- tanggal 4 Juni 2014;
 - 1 (satu) lembar kwitansi DP (Down Payment) pembelian sebidang tanah HM No 4196/Tlogomulyo perum. Palm View A5 sejumlah Rp 165,000,000,- kekurangan pembayaran akan diangsur selama 12 bulan sebesar Rp 10,500,000,- tanggal 14 Agustus 2014;
 - 1 (satu) lembar kwitansi angsuran rumah 1 Palm View kurang 11 kali sejumlah Rp 10,500,000,- tanggal 14 Agustus 2014;
 - 1 (satu) lembar surat perjanjian antara sdr. AHMAD SYAUKANI KS, SH. selaku pihak pertama dengan sdri. DIAH KARTIKA WATI selaku pihak kedua perihal jual beli atas sebidang tanah berikut rumah tinggal beserta turutanya yang berdiri diatas sebidang tanah HM Nomor 4106 di Kel. Tlogomulyo Kec. Pedurungan Kota Semarang (perum. Palm View) tanggal 14 Agustus 2014;
 - 2 (dua) lembar Foto copy surat pernyataan antara sdr. AHMAD SYAUKANI KS, SH. selaku penjual dengan sdri. DIAH KARTIKA WATI, selaku pembeli atas sebidang tanah berikut rumah tinggal beserta turutanya yang berdiri diatas sebidang tanah HM Nomor 4196 di Kel. Tlogomulyo Kec. Pedurungan Kota Semarang (perum. Palm View) dengan harga jual beli Rp 291,000,000,- dari harga rumah tersebut pihak pembeli telah membayar kepada pihak penjual sebesar Rp 285,000,000,- dan masih ada kekurangan sebesar Rp 6,000,000,- yang akan dibayarkan setelah proses balik nama atas sertifikat tersebut, tanggal 25 Agustus 2016;
 - 1 (satu) lembar kwitansi pembayaran rumah di palm View A5 Kel. Tlogomulyo dengan pembayaran akhir pada bulan Oktober 2015 total sebesar Rp 285,000,000,- tanggal 31 Agustus 2016;
 - 1 (satu) bendel foto copy legalisir Sertifikat Hak Milik No 4196 atas nama AHMAD SYAUKANI KUNTJORO SUDARMO luas 94 m2 lokasi di Kel. Tlogomulyo Kec. Pedurungan Kota Semarang.
 - 2 (dua) lembar rekening koran Bank BCA nomor rekening 08545129899 a.n. SUTONO periode 01 - 2015 s/d 07 – 2015

Dikembalikan kepada saksi SUTONO bin PARMAN.

Halaman 12 dari 32 halaman Putusan Nomor 727/PID/2023/PT SMG



- 1 (satu) bendel copy legalisir Perjanjian kredit No. 00687/PK/BPR.SMG/KRK/VIII/2013, Tanggal 2 Agustus 2013;
- 1 (satu) bendel foto copy legalisir Perjanjian perpanjangan kredit No. 005121/PERPJ-PK/KRK/VIII/2014 Tanggal 02 Agustus 2014;
- 1 (satu) bendel foto copy legalisir Perjanjian perubahan kredit No. 00231/PERUB-PK/KRK/IV/2015 Tanggal 28 April 2015;
- 1 (satu) bendel foto copy legalisir Perjanjian Perpanjangan kredit No. 00178/PERPJ-PK/KRK/IV/2016 Tanggal 28 April 2016;
- 1 (satu) bendel foto copy legalisir Perjanjian kredit No. 00080/PK/BPR.SMG/KMG/III/2017 Tanggal 30 Maret 2017;
- 1 (satu) bendel foto copy legalisir Perjanjian Perubahan kredit No. 00380/PERUB-PK/KMG/XII/2017 Tanggal 30 Desember 2017;
- 1 (satu) bendel foto copy legalisir Perjanjian Perubahan kredit No. 00222/PERUB-PK/KMG/X/2019 Tanggal 31 Oktober 2019;
- 1 (satu) bendel foto copy legalisir Perjanjian Perubahan kredit No. 00211/PERUB-PK/KMG/IX/2020 Tanggal 30 September 2020;
- 1 (satu) bendel foto copy legalisir Perjanjian Perubahan kredit No. 00240/PERUB-PK/KMG-1/XII/2021 Tanggal 30 Desember 2021

Tetap terlampir dalam berkas perkara

6. Membebaskan biaya perkara kepada Terdakwa sebesar Rp 2.500,00 (dua ribu lima ratus rupiah).

Membaca, Akta Permintaan Banding Nomor 45/Akta.Pid/2023/PN.Smg Jo. Nomor 419/Pid.B/2023/PN Smg yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Semarang yang menerangkan, bahwa pada tanggal 5 Oktober 2023 Terdakwa melalui Penasehat Hukumnya telah mengajukan permintaan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 419/Pid.B/2023/PN Smg tanggal 3 Oktober 2023;

Membaca, Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding kepada Penuntut Umum yang yang dikirim dengan surat tercatat bertanggal 9 Oktober 2023 dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Semarang Nomor 419/Pid.B/2023/PN Smg Jo Nomor 45/Banding/Akta.Pid/2023/PN.Smg tanggal 9 Oktober 2023;

Membaca, Akta Permintaan Banding Nomor 48/Akta.Pid/2023/PN.Smg Jo. Nomor 419/Pid.B/2023/PN Smg yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Semarang yang menerangkan, bahwa pada tanggal 9 Oktober 2023 Penuntut Umum telah mengajukan permintaan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 419/Pid.B/2023/PN Smg tanggal 3 Oktober 2023;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Membaca, Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding kepada Terdakwa melalui Penasihat Hukumnya yang dikirim dengan surat tercatat bertanggal 9 Oktober 2023 dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Semarang Nomor 48/Banding/Akta.Pid/2023/PN.Smg Jo. Nomor 419/Pid.B/2023/PN.Smg tanggal 9 Oktober 2023;

Menimbang, bahwa terhadap permintaan banding yang diajukan Terdakwa tersebut Penasihat Hukum Terdakwa telah mengajukan memori banding bertanggal 16 Oktober 2023 dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 16 Oktober 2023 dan salinannya telah diserahkan kepada Penuntut Umum oleh Jurusita Pengganti dengan relaas Nomor 419/Pid.B/2023/PN Smg Jo. Nomor 45/Banding/Akta.Pid/2023/PN.Smg tanggal 17 Oktober 2023 dan dikirim dengan surat tercatat tanggal 18 Oktober 2023;

Menimbang, bahwa terhadap permintaan banding tersebut, Penuntut Umum telah mengajukan memori banding bertanggal 16 Oktober 2023 dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 17 Oktober 2023 dan salinannya telah diserahkan kepada Penasihat Hukum Terdakwa oleh Jurusita Pengganti dengan relaas Nomor 419/Pid.B/2023/PN Smg Jo. Nomor 45/Banding/Akta.Pid/2023/PN.Smg tanggal 18 Oktober 2023 dan dikirim dengan surat tercatat tanggal 18 Oktober 2023;

Membaca, Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Semarang Nomor 419/Pid.B/2023/PN Smg Jo. Nomor 45/Banding/Akta.Pid/2023/PN.Smg tanggal 9 Oktober 2023 kepada Penuntut Umum dan Penasihat Hukum Terdakwa telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara Nomor 419/Pid.B/2023/PN Smg dalam tenggang waktu 7 (tujuh) hari setelah menerima pemberitahuan sebelum berkas dikirim ke Pengadilan Tinggi dikirim dengan surat tercatat tanggal 9 Oktober 2023;

Menimbang, bahwa permintaan banding oleh Terdakwa dan Penuntut Umum 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 memori banding Terdakwa melalui Penasihat Hukumnya pada pokoknya sebagai berikut:

I. FAKTA HUKUM :

Bahwa dalam persidangan perkara *a quo*, telah diperiksa alat-alat bukti yakni :

1. SAKSI; 2. SURAT-SURAT dan 3. KETERANGAN TERDAKWA, sehingga diperoleh fakta hukum:

Halaman 14 dari 32 halaman Putusan Nomor 727/PID/2023/PT SMG



1. Hubungan hukum antara Terdakwa, Sutono dan Diah Kartikawati adalah hubungan hukum jualbeli tanah dan bangunan yang terletak di Perum Palm View A5, Kel. Tlogomulyo, Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang.
2. Bahwa Terdakwa kenal dengan saksi Sutono dari karyawannya bernama Sugiyarto, dan Sugiyarto mengenal saksi Sutono dari Anas Abdillah, dan Anas Abdillah ini yang menawarkan obyek tersebut kepada Sutono.
3. Bahwa kedudukan Terdakwa selaku Penjual dan Diah Kartikawati selaku Pembeli dan atas nama obyek, (*Diah Kartikawati sebagai NOMINEE*), yang melakukan pembayaran atas jualbeli obyek tanah dan bangunan adalah SUTONO.
4. Bahwa hubungan hukum SUTONO dan DIAH KARTIKAWATI pada saat jualbeli obyek tanah dan bangunan yang terletak di Perum Palm View A5, Kel. Tlogomulyo, Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang ditahun 2014 adalah “ bukan suami istri “ sebagaimana yang dicatat didalam Kantor Urusan Agama (KUA), akan tetapi hanya sebagai suami istri SIRI, sehingga secara juridis bukan suami istri yang diakui oleh Negara.
5. Bahwa terhadap jualbeli tanah dan bangunan tersebut kemudian diikat dengan *SURAT PERJANJIAN tanggal 14 Agustus 2014* yang dibuat oleh Terdakwa dengan Diah Kartikawati.
6. Bahwa Surat Perjanjian tanggal 14 Agustus 2014 diakui kebenarannya oleh Terdakwa, saksi Sutono dan Saksi Diah Kartikawati didepan persidangan.
7. Bahwa didalam transaksi jualbeli tersebut awalnya Terdakwa meminta pembayaran cash untuk menutup agunan di bank (keterangan Terdakwa), namun saksi Sutono tidak mau, dengan demikian logikanya saksi Sutono telah mengetahui bahwa sertifikat tersebut posisi ada di Bank, namun dalam keterangannya yang bersangkutan (Sutono) menyangkalnya.
8. Bahwa jualbeli tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Palm View A5, Kel. Tlogomulyo, Kecamatan Pedurungan, Semarang tersebut disepakati dengan harga sebesar Rp. 291.000.000,- (dua ratus sembilan puluh satu juta rupiah) dari harga penawaran sebesar Rp. 300.000.000,- (Tiga ratus juta rupiah).



9. Bahwa cara-cara pembayaran jualbeli tanah dan bangunan tersebut dengan *cara angsur atau cicil* sebagaimana disepakati pihak penjual dan pembeli dan tertuang didalam clausul Surat Perjanjian tanggal 14 Agustus 2014.

10. Bahwa berdasar bukti Kwitansi tanggal 31 Agustus 2016, yang isinya tentang "pembayaran rumah di Perum Palm View A5, Kelurahan Tlogomulyo dengan pembayaran akhir pada bulan Oktober 2015, sebesar Rp. 285.000.000,-" maka terdapat keadaan wanprestasi yang dilakukan oleh Diah Kartikawati sebagai pihak dalam perjanjian, sebab sebagaimana disepakati pelunasan harus dilakukan pada bulan 10 Juli 2015, sehingga akibat hukum wanprestasi tersebut diatur dalam pasal 3 Surat Perjanjian tanggal 14/8/2014.

11. Sebagaimana keterangan Terdakwa dan saksi Sutono dan saksi Diah Kartikawati pada sejak Surat Perjanjian tanggal 14 Agustus 2014 ditandatangani oleh Terdakwa dan Diah Kartikawati, obyek jual beli tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Palm View A5, Kel. Tlogomulyo, Kecamatan Pedurungan, Semarang, *Terdakwa langsung menyerahkan kunci dan rumah kepada saksi Sutono dan saksi Diah Kartikawati, dan obyek langsung dikuasai oleh Sutono dan Diah Kartikawati sampai dengan saat ini.*

12. Bahwa sebagaimana keterangan Terdakwa, saksi Sutono dan saksi Diah Kartikawati, pada saat obyek jualbeli telah dikuasai oleh Sutono dan saksi Diah Kartikawati, sertifikat Hak Milik No. 4196/Kel.Tlogomulyo belum diserahkan ke saksi Sutono dan saksi Diah Kartikawati, sebab sertifikat diagunkan di BPR Kedung Arto.

13. Bahwa sertifikat Hak Milik No. 4196/Kel. Tlogomulyo diagunkan/dijaminkan oleh Terdakwa di BPR Kedung Arto pada tahun 2013 dan jualbeli obyek tanah dan bangunan yang berdiri diatas sertifikat Hak Milik No. 4196/Kel. Tlogomulyo dilakukan pada tahun 2014.

14. Bahwa berdasar keterangan Terdakwa dipersidangan, pada saat jualbeli Perumahan Palm View A5, Sertifikat Hak Milik No. 4196/Kel. Tlogomulyo masih diagunkan di BPR Kedung Arto, dan hal tersebut telah diberitahukan kepada Saksi Sutono, dengan demikian Saksi Sutono *membeli Barang Beresiko*, yang tentu menyadari akibat hukumnya, namun saksi Sutono dalam persidangan mengatakan bahwa Terdakwa tidak pernah mengatakan Sertifikat Hak Milik No. 4196/Kel. Tlogomulyo dijaminkan di Bank.



15. Bahwa saksi satu-satunya yang mengetahui/mendengar bahwa Terdakwa telah mengatakan kepada saksi Sutono bahwa pada saat jualbeli tersebut sertifikat Hak Milik No. 4196/Kel. Tlogomulyo masih dijadikan jaminan di Bank adalah SUGIARTO, namun saksi satu-satunya tersebut telah meninggal dunia pada tahun 2019.

16. Bahwa saksi Sutono dan saksi Diah Kartikawati mengatakan didalam persidangan, bahwa baru mengetahui sertifikat Hak Milik No. 4196/Kel. Tlogomulyo dijadikan jaminan di bank pada saat ada pihak Bank mandatanginya rumahnya pada tahun 2016 yang mengatakan obyek tanah dan bangunan tersebut akan dilakukan LELANG oleh pihak Bank karena Terdakwa tidak membayar kewajibannya.

17. Bahwa keterangan saksi Sutono dan saksi Diah Kartikawati tersebut "BERTENTANGAN" dengan keterangan saksi SAKSI IRWAN RAMDAN selaku Kepala Cabang BPR Kedung Arto, yang mengatakan didepan persidangan bahwa kunjungannya ke obyek tersebut pada tahun 2016, dimana pada saat itu bertemu dengan saksi Diah Kartikawati, bukan karena akan melakukan LELANG terhadap obyek tanah dan bangunan yang terletak di Perum Palm View A5, Kel.Tlogomulyo, Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang, namun akan melakukan perpanjangan utang Terdakwa, sebab ditahun 2016 riwayat pembayaran angsuran pinjaman Terdakwa masih lancar dan baik-baik saja.

18. Bahwa dengan alasan akan dilelang tersebut, kemudian saksi Sutono dan saksi Diah Kartikawati mendatangi rumah Terdakwa, sehingga terbit "Surat Pernyataan tanggal tanggal 25 Agustus 2016".

19. Bahwa oleh karena Terdakwa tidak kunjung melakukan jualbeli dan menyerahkan sertifikat, maka Terdakwa telah melakukan wanprestasi sebagaimana diatur dalam Pasal 7 Surat Perjanjian Kesepakatan tanggal 14/8/2014 dengan akibat hukum penyelesaian perkara ini akan diselesaikan di Pengadilan Negeri Semarang (pasal 8).

20. Bahwa fakta hukum saksi Sutono bin Parman tidak melakukan gugatan perdata di Pengadilan Negeri Semarang, namun membuat laporan di Kepolisian Negara Indonesia Daerah Jawa Tengah selanjutnya disebut sebagai PELAPOR, tentang dugaan tindak pidana penggelapan atau penipuan atas jual beli rumah di Palm View Kavling A5, Kelurahan Tlogomulyo, Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang, kemudian terbit Laporan Polisi Nomor : LP/B/243/V/2021/JATENG/DITRESKRIMUM,

Halaman 17 dari 32 halaman Putusan Nomor 727/PID/2023/PT SMG



tanggal 4 Mei 2021, sehingga Ahmad Syaukani Kuntjoro Sudarmo, S.H Bin Nur Cholis diduga telah melakukan tindak pidana Penggelapan atau Penipuan sebagaimana diatur dalam Pasal 372 KUHPidana atau Pasal 378 KUHPidana.

21. Bahwa berdasar laporan a quo, saat ini Terdakwa diperiksa di Pengadilan Negeri Semarang dan telah dilakukan penahanan pada tanggal 17 Juli 2023 sampai dengan saat ini.

II. ANALISA YURIDIS

Bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan dalam persidangan dan dari alat-alat bukti tersebut telah terungkap fakta-fakta hukum sebagaimana yang telah kami uraikan diatas, maka guna menentukan apakah Terdakwa dapat dikwalifikasikan telah melakukan tindak pidana sebagaimana diatur dan diancam Pasal 378 KUHP, harus terlebih dahulu dibuktikan apakah perbuatan Terdakwa yang terungkap dalam persidangan telah memenuhi rumusan delik melakukan tindak pidana sebagaimana diatur dan diancam Pasal 378 KUHP, sebagaimana yang didakwakan oleh Jaksa Penuntut Umum.

Bahwa dari fakta hukum diatas terungkap bahwa :

1. *Sutono Bin Parman tidak mempunyai legal standing untuk membuat laporan pidana Penggelapan dan penipuan di Kepolisian setempat terhadap Ahmad Syaukani KS, SH.*

Bahwa terkait tentang siapa yang berhak melapor atau mengadu ke polisi dapat dilihat dalam Pasal 108 Undang-undang No. 8 Tahun 1981 tentang Kitab Undang-undang Hukum Acara Pidana (KUHP) yaitu *Setiap orang yang mengalami, melihat, menyaksikan dan atau menjadi korban peristiwa yang merupakan tindak pidana berhak untuk mengajukan laporan atau pengaduan ke penyelidik atau penyidik baik lisan ataupun tertulis.*

Bahwa dalam perkara a quo mengacu kepada Surat Perjanjian tanggal 14 Agustus 2014 yang *jelas mengalami kerugian adalah Diah Kartikasari*, namun Diah Kartikawati justru tidak membuat laporan pidana, namun justru sutono sendiri tanpa ada Diah Kartikawati selaku KORBAN yaitu pihak-pihak dalam perjanjian tersebut.

Bahwa walaupun dalam jualbeli Perumahan Palm View A5, Kel. Tlogomulyo, Kecamatan Pedurungan, Semarang, pihak Sutono yang membayar jualbeli tersebut dan Diah Kartikawati dipakai sebagai atas nama, namun fakta hukum pihak-pihak dalam Surat perjanjian tanggal

Halaman 18 dari 32 halaman Putusan Nomor 727/PID/2023/PT SMG



14/8/2014 tersebut *bukan Sutono*, namun Diah Kartikawati dengan Terdakwa, sehingga pihak yang berkepentingan dalam jualbeli tersebut adalah Diah Kartikawati bukan Sutono bin Parman.

Bahwa mengacu kepada *Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 10 Tahun 2020 tanggal 18 Desember 2020, tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2020 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, Bab Rumusan Hukum Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2020, pada Huruf B angka 4 Rumusan Hukum Kamar Perdata tentang Penggunaan Pinjam Nama*, telah dinyatakan secara tegas sebagai berikut :

“ Penggunaan Pinjam Nama (Nominee Arrangement) : Pemilik sebidang tanah adalah pihak yang namanya tercantum dalam sertifikat, meskipun tanah tersebut dibeli menggunakan uang/harta/aset milik WNA/pihak lain”.

Bahwa fakta hukum lain, dari kesaksian Sutono dan Diah Kartikawati didepan persidangan, bahwa Sutono bin Parman dan saksi Diah Kartikawati Binti Slamet Riyanto (alm) adalah *BUKAN SUAMI ISTRI*, maka laporan tindak pidana terhadap Ahmad Syaukani KS, SH tersebut harus dilakukan Diah Kartikawati Binti Slamet Riyanto (alm) sendiri, sehingga jika laporan dugaan tindak pidana penggelapan atau Penipuan yang dilakukan oleh Terdakwa tersebut diajukan oleh Sutono Bin Parman sendiri *“ tanpa”* melibatkan saksi Diah Kartikawati Binti Slamet Riyanto (alm) sebagai PELAPOR, maka laporan tersebut cacat hukum dan **WAJIB DITOLAK**, sebab yang jelas-jelas dirugikan dan merupakan korban adalah saksi Diah Kartikawati Binti Slamet Riyanto (alm) bukan Sutono Bin Parman sebagaimana tersebut dalam Surat Perjanjian tanggal 14 Agustus 2014.

Berdasarkan hal tersebut diatas, maka proses pidana terhadap Terdakwa di Pengadilan Negeri Semarang perkara No. 419/Pid.B/2023/PN.Smg adalah tidak SAH sehingga Terdakwa harus dibebaskan dari segala tuntutan.

2. *Perkara Ahmad Sjaukani Kuntjoro Sudarmo, SH Bin Nur Cholis masuk dalam ranah perkara PERDATA bukan ranah perkara Pidana.*



Bahwa berdasarkan fakta-fakta dipersidangan, hubungan hukum Terdakwa dengan Diah Kartikawati adalah hubungan hukum jualbeli tanah dan bangunan Perum Palm View A5, Kel.Tlogomulyo, Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang, sebagaimana bukti Surat Perjanjian tanggal 14 Agustus 2014 yang telah ditandatangani oleh Terdakwa dan Diah Kartikawati.

Bahwa baik Terdakwa dan Diah Kartikawati mengakui kebenaran Surat Perjanjian tanggal 14 Agustus 2014 tersebut, sehingga terbitnya Surat Perjanjian tanggal 14 Agustus 2014 dibuat oleh Ahmad Sjaukani Kuntjoro Sudarmo, SH bin Nur Cholis dengan Diah Kartikawati Binti Slamet Riyanto (alm) telah bersesuaian dengan *Pasal 1320 ayat 1 KUHPerdara yang berbunyi "salah satu syarat sahnya suatu perjanjian diperlukan adanya SEPAKAT mereka yang mengikatkan dirinya"*, dan bersesuaian dengan *Pasal 1338 ayat 1 KUHPerdara yang menyatakan bahwa "Semua Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya"*.

Bahwa berdasarkan fakta hukum dipersidangan telah terjadi perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Diah Kartikawati yakni *"berdasar bukti Kwitansi tanggal 31 Agustus 2016, yang isinya tentang" pembayaran rumah di Perum Palm View A5, Kelurahan Tlogomulyo dengan pembayaran akhir pada bulan Oktober 2015, sebesar Rp. 285.000.000,-"*, maka terdapat keadaan wanprestasi yang dilakukan oleh Diah Kartikawati, sebab pelunasan seharusnya dilakukan pada tanggal 10 Juli 2015 namun terlambat hingga bulan Oktober 2015, dan fakta hukum lain, pembayaran perbulanpun tidak dapat dibuktikan dipersidangan, apakah pembayaran tiap bulan tepat waktu ada tidak..?? sesuai dengan kesepakatan para pihak ??, sehingga akibat hukum wanprestasi tersebut telah diatur dalam pasal 3 Surat Perjanjian tanggal 14/8/2014".

Bahwa demikian pula, Terdakwa yang tidak kunjung melakukan jualbeli dan menyerahkan sertifikat Hak Milik No. 4196/Kel Tlogomulyo, maka Terdakwa telah melakukan wanprestasi sebagaimana diatur dalam Pasal 7 Surat Perjanjian tanggal 14/8/2014 dengan akibat hukum penyelesaian perkara ini akan diselesaikan di Pengadilan Negeri Semarang (diatur dalam pasal 8 Surat Perjanjian tanggal 14 Agustus 2014).



Bahwa wanprestasi diatur didalam Pasal 1243 KUHPerdata dengan bunyi : *“Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan”*.

Bahwa oleh karena perkara a quo telah masuk dalam ranah Perdata, maka proses perkara aquo di Pengadilan Negeri Semarang perkara No. 419/Pid.B/2023/PN.Smg dinyatakan tidak SAH sehingga Terdakwa harus dibebaskan dari segala tuntutan.

3. Bahwa unsur-unsur Tindak pidana Penipuan sebagaimana dimaksud pasal 378 KUHP yang didakwakan oleh Jaksa Penuntut Umum tidak terbukti.

Bahwa terhadap pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama tentang unsur Subyektif dan Obyektif Pasal 378 KUHP, Majelis Hakim tidak menganalisa secara keseluruhan, hal tersebut dapat dibaca dalam Putusan Perkara No. 419/Pid.B/2023/PN. Smg, tanggal 3 Oktober 2023, yang mana unsur Obyektif sebagai syarat terpenuhinya perbuatan tindak pidana Penipuan sebagaimana di syaratkan oleh undang-undang tidak terpenuhi.

Bahwa unsur-unsur Penipuan yaitu :

o Unsur SUBYEKTIF

“Barang siapa dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum”, bahwa unsur ini menunjukkan pelaku penipuan dengan sengaja mempunyai niat untuk mendapatkan keuntungan bagi dirinya sendiri ataupun orang lain.

o Unsur OBYEKTIF

1. Membujuk atau menggerakkan orang lain, dengan tujuan memberikan keuntungan kepadanya berupa uang/barang atau memberikan utang atau menghapus piutang;
2. Menggunakan berbagai cara :
 - Menggunakan nama palsu;
 - Martabat palsu;
 - Tipu muslihat;



- Rangkaian kebohongan dengan tujuan menyesatkan atau berbeda dengan kenyataan.

Bahwa perbuatan Terdakwa terbukti tidak memenuhi unsur-unsur tindak pidana penipuan sebagaimana diatur dalam Pasal 378 KUHP, hal tersebut dapat dicermati dan didapat fakta hukum tentang hal-hal sebagai berikut :

1. **TIDAK ADA BUJUK RAYU atau MENGGERAKAN** yang dilakukan Terdakwa agar saksi Sutono untuk mau atau terbuju membeli Palm View Kav A5, Kel. Tlogomulyo, Pedurungan Semarang milik Terdakwa.

Terdakwa tidak membuat sarana-sarana atau pamflet/selebaran atau iming-iming atau janji-janji dalam jualbeli tersebut, dan fakta hukum:

- o Saksi Sutono dengan sadar menyatakan di dalam BAP, pada awal tahun 2014 mendapat informasi dari Anas Abdillah jika ingin membeli perumahan agar membeli rumah di Palm View Kav A5, Kel. Tlogomulyo, Pedurungan Semarang milik Terdakwa.
- o Bahwa atas informasi tersebut maka saksi Sutono dan Diah Kartikawati dikenalkan kepada Terdakwa oleh Sugiarto assiten Terdakwa yang telah kenal lebih dahulu dengan saksi Anas Abdillah tersebut.
- o Bahwa kemudian saksi Sutono dan saksi Diah Kartiwati melihat obyek perumahan Palm View Kav A5, Kel. Tlogomulyo, Pedurungan Semarang milik Terdakwa, kemudian tertarik untuk membeli, dengan pertimbangan letak dan ukurannya, juga pembayarannya bisa diangsur (BAP saksi Sutono angka 11).

"Fakta hukum ini membuktikan bahwa dengan sadar saksi Sutono dan saksi Diah Kartikawati tertarik bukan atas bujuk rayu namun murni keinginan dari saksi Sutono dan Saksi diah Kartikawati untuk membeli Perumahan Palm View Kav A5, Kel. Tlogomulyo, Pedurungan Semarang" tersebut.

2. Dalam jualbeli perumahan Palm View Kav A5, Kel. Tlogomulyo, Pedurungan Semarang tersebut Terdakwa terbukti tidak menggunakan

- o Menggunakan nama palsu;
- o Martabat palsu;
- o Tipu muslihat;



- o Rangkaian kebohongan dengan tujuan menyesatkan atau berbeda dengan kenyataan.

“Bahwa fakta hukum obyek jualbeli yaitu Perumahan Palm View Kav A5, Kel. Tlogomulyo, Pedurungan Semarang tersebut “ada”, dan milik Terdakwa sendiri, demikian pula nama di Sertifikat Hak Milik No. 4196/Kel. Tlogomulyo atas nama Terdakwa sendiri, sehingga terbukti semua benar.”

3. *Bahwa Obyek jualbeli perumahan Palm View Kav A5, Kel. Tlogomulyo, Pedurungan Semarang, telah dikuasai oleh saksi Sutono dan saksi Diah Kartikawati sejak tahun 2014 sampai dengan saat ini.*

4. *Bahwa tentang Sertifikat Hak Milik No. 4196/Kel. Tlogomulyo yang belum diserahkan Terdakwa kepada saksi Sutono dan saksi Diah Kartikawati, bahwa berdasar keterangan Terdakwa dipersidangan, pada saat jualbeli Perumahan Palm View A5, Sertifikat Hak Milik No. 4196/Kel. Tlogomulyo masih diagunkan di BPR Kedung Arto, dan hal tersebut telah diberitahukan Terdakwa kepada Saksi Sutono, dengan demikian Saksi Sutono membeli Barang Beresiko, yang tentu menyadari akibat hukumnya, namun saksi Sutono dalam persidangan mengatakan bahwa Terdakwa tidak pernah mengatakan Sertifikat Hak Milik No. 4196/Kel. Tlogomulyo dijaminkan di Bank.*

Bahwa untuk menyangkal keterangan saksi Sutono tersebut, saksi satu-satunya yang mengetahui/mendengar bahwa Terdakwa telah mengatakan kepada saksi Sutono bahwa pada saat jualbeli tersebut sertifikat Hak Milik No. 4196/Kel. Tlogomulyo masih dijadikan jaminan di Bank adalah SUGIARTO, namun saksi satu-satunya tersebut telah meninggal dunia pada tahun 2019.

Bahwa walaupun saksi Sutono menyangkal dan tidak mengetahui Sertifikat perumahan Palm View Kav A5, Kel. Tlogomulyo, Pedurungan Semarang dijaminkan di BPR Kedung Arto, namun pembuktian terbalik bahwa fakta hukum diatas menunjukkan saksi Sutono “Tidak bersikap hati-hati/teledor” dalam melakukan jualbeli perumahan Palm View Kav A5, Kel. Tlogomulyo, Pedurungan Semarang, sebab saksi Sutono langsung memberikan uang muka atau DP sebesar Rp. 165.000.000,- (seratus enam puluh lima juta rupiah) kepada Terdakwa dengan SUKARELA/TANPA PAKSAAN/TANPA ANCAMAN, dan TANPA mengecek terlebih dahulu kebenaran

Halaman 23 dari 32 halaman Putusan Nomor 727/PID/2023/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sertifikat perumahan Palm View Kav A5, Kel. Tlogomulyo, Pedurungan Semarang, sedangkan tahun 2014 Saksi Sutono dan Diah Kartikawati langsung menempati obyek jualbeli tersebut hingga saat ini.

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas, maka perbuatan Terdakwa/Pembanding terbukti tidak memenuhi unsur tindak pidana penipuan sebagaimana tuntutan Jaksa Penuntut Umum, karena tidak dilaksanakannya jualbeli atas obyek perumahan Palm View Kav A5, Kel. Tlogomulyo, Pedurungan Semarang dan tidak diserahkan sertifikat tersebut, dan semua akibat hukum dari perjanjian tanggal 14/8/2014 telah diatur dalam klausul-klausul Surat Perjanjian tanggal 14 Agustus 2014 pada Pasal 7 dan Pasal 8, yang dibuat antara Terdakwa dengan Diah Kartikawati.

Bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 4/Yur/Pid/2018 memuat kaidah hukum yang berbunyi :

"Para pihak yang tidak memenuhi kewajiban dalam perjanjian yang dibuat secara sah bukan penipuan, namun wanprestasi yang masuk dalam ranah PERDATA, kecuali jika perjanjian tersebut didasari dengan itikad buruk/tidak baik".

Bahwa setelah Pembanding menguraikan tentang bukti - bukti yang diajukan dalam persidangan, dan dari bukti-bukti tersebut diperoleh Fakta-Fakta Hukum, selanjutnya dari Fakta-Fakta Hukum yang telah terungkap dalam persidangan akhirnya dari Analisa Yuridis yang telah di uraikan dalam bab diatas ternyata unsur-unsur tindak pidana Penipuan tidak terbukti secara sah dan menyakinkan sehingga harus ditolak,

Bahwa oleh karena *tidak terbukti secara sah dan meyakinkan*, memenuhi unsur-unsur Pasal 378 KUHP, maka tuntutan Jaksa Penuntut umum sebagaimana Surat Tuntutan Pidananya (*Requisitoir*) Reg PERKARA PIDANA NOMOR:PDM-138/SEMAR/Eoh.2/07/2023, tanggal 12/9/2023, yang disampaikan dalam sidang tanggal 12/9/2023 untuk ditolak dan Putusan Pengadilan Negeri Semarang Perkara No. 419/Pid.B/2023/PN. Smg, tanggal 3 Oktober 2023 dibatalkan.

Bahwa setelah kami menguraikan tentang bukti-bukti yang diajukan dalam persidangan, dan dari bukti-bukti tersebut diperoleh Fakta-Fakta Hukum sebagaimana diuraikan diatas, maka Pembanding/Terdakwa memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Tingkat Banding yang memeriksa dan mengadili perkara aquo memberikan Putusan sebagai berikut :

Halaman 24 dari 32 halaman Putusan Nomor 727/PID/2023/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima Memori Banding dari Pembanding/Terdakwa Ahmad Sjaukani Kuntjoro Sudarmo, SH bin Nur Cholis;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Semarang No. 419/Pid.B/2023/PN. Smg, Tanggal 3 Oktober 2023;
3. Menyatakan Terdakwa Ahmad Sjaukani Kuntjoro Sudarmo, SH bin Nur Cholis tidak terbukti secara sah dan menyakinkan bersalah melakukan tindak pidana sebagaimana yang didakwakan Jaksa Penuntut Umum;
4. Membebaskan Terdakwa Ahmad Sjaukani Kuntjoro Sudarmo, SH bin Nur Cholis dari dakwaan dan/atau tuntutan Jaksa Penuntut Umum dalam perkara ini;
5. Merehabilitasi dan Memulihkan nama baik Terdakwa Ahmad Sjaukani Kuntjoro Sudarmo, SH bin Nur Cholis dalam kemampuan, kedudukan dan harkat serta martabatnya;
6. Membebaskan biaya perkara kepada Negara.

Menimbang, bahwa memori banding Penuntut Umum telah mengajukan alasan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa benar pada bulan Juni 2014 terdakwa melalui SUGIARTO (karyawan Terdakwa) telah menawarkan kepada Saksi SUTONO berupa tanah dan bangunan rumah di Perumahan Palm View Kavling A5 Kel. Tlogomulyo, Kecamatan Pedurungan Kota Semarang seharga Rp. 300.000.000,-(tiga ratus juta rupiah), murah dan pembayaran dapat dilakukan dengan cara diangsur, setelah pembayaran lunas langsung mendapatkan sertipikat yang telah dibalik nama, dengan tawaran tersebut saksi Sutono tertarik dan mengecek lokasi rumah tersebut bersama-sama dengan saksi DIAH KARTIKAWATI dan ANAS ABDULLAH (selaku perantara), setelah melihat dan merasa cocok lokasinya dan pembayaran dapat diangsur kemudian saksi SUTONO menawar harga rumah tersebut hingga sepakat dengan harga Rp.291.000.000,- (dua ratus Sembilan puluh satu juta rupiah) selanjutnya dilakukan pertemuan di Soto Boyolali di Semarang dan dalam pertemuan tersebut saksi SUTONO disaksikan saksi ANAS ABDULLAH menyerahkan uang muka tanda jadi pembelian sebesar Rp. 100.000.000,- (serratus juta rupiah) dan diterima langsung oleh terdakwa AHMAD SYAUKANI KUNCORO SUDARMO, SH dan dibautkan kuitansi tanggal 4 Juli 2014 kemudian pada tanggal 14 Agustus 2014 saksi SUTONO

Halaman 25 dari 32 halaman Putusan Nomor 727/PID/2023/PT SMG



kembali menyerahkan uang sebesar Rp. 65.000.000,- (enam puluh lima juta rupiah) dan dibuatkan kembali kwitansi tanggal 14 Agustus 2014 sehingga uang muka keseluruhan yang dibayar saksi SUTONO sebesar Rp.165.000.000,- sedang kekurangan bayar sebesar Rp.126.000.000,- (serratus dua puluh enam juta rupiah) akan dibayar secara angsuran selama 12 (dua belas) bulan dengan angsuran sebesar Rp.10.500.000,- (sepuluh juta lima ratus ribu rupiah);

- Bahwa setelah pembayaran uang muka tersebut kemudian saksi SUTONO meminta untuk dibuatkan Akta Jual Beli terhadap rumah yang telah dibelinya di Perumahan Palm View Kavling A5 Kel. Tlogomulyo, Kecamatan Pedurungan Kota Semarang, akan tetapi pada saat itu terdakwa AHMAD SYAUKANI KUNCORO SUDARMO, SH hanya membuat surat Perjanjian Jual Belu tertanggal 14 Agustus 2014 dan saksi SUTONO percaya kepada terdakwa bahwa tidak akan terjadi kendala apa-apa karena terdakwa adalah seorang Notaris;

- Bahwa surat perjanjian jual beli tersebut dibuat antara terdakwa AHMAD SYAUKANI KUNCORO SUDARMO, SH selaku penjual dan saksi DIAH KARTIKAWATI (selaku pembeli) karena saksi SUTONO mengatakan kalau nantinya rumah yang dibelinya tersebut akan diatas namakan saksi DIAH KARTIKAWATI (selaku istri dari SUTONO) dan didalam isi surat perjanjian tersebut bahwqa tanah dan rumah bersertipikat SHM Nomor : 4106. Setelah adanya perjanjian jual beli, saki DIAH KARTIKAWATI menempati rumah tersebut (bukti surat perjanjian);

- Bahwa saksi SUTONO dan saksi DIAH KARTIKAWATI tidak mengetahui No. Srtipikat atas rumah Perumahan Palm View Kavling A5 Kel. Tlogomulyo, Kecamatan Pedurungan Kota Semarang yang dibelinya karena terdakwa tidak pernah memperlihatkan sertipikat rumah tersebut kepada saksi SUTONO maupun kepada DIAH KARTIKAWATI sehingga dalam pengetikan surat perjanjian jual beli yang tertulis sertifikat HM. No. 4106 pun saksi SUTONO dan DIAH KARTIKAWATI tidak mengerti kebenarannya dan hanya percaya saja kepada terdakwa (bukti surat perjanjian);

- Bahwa kemudian setelah menempati rumah tersebut, saksi SUTONO melakukan pembayaran angsuran kedua sampai dengan angsuran terakhir pada bulan Oktober 2015 dan masih ada kekurangan Rp.6.000.000,-(enam juta rupiah) yang akan dibayar setelah serifikat dibaliknama sesuai kesepakatan Terdakwa dan saksi SUTONO dengan dibuatkan kwitansi oleh terdakwa pada tanggal 31 Agustus 2016, selanjutnya saksi SUTONO

Halaman 26 dari 32 halaman Putusan Nomor 727/PID/2023/PT SMG



meminta penyerahan sertipikat rumah tersebut tetapi terdakwa hanya janji-janji saja dan pernah memberikan foto copy sertifikat No.4106 (yang mana bukan sertifikat atas rumah yang saksi beli namun baik saksi SUTONO maupun saksi DIAH KARTIKAWATI tidak mengetahui karena terdakwa tidak pernah memperlihatkan sertifikat asli atas rumah tersebut), hingga pada bulan Agustus 2016 datang karyawan dari BPR KEDUNG ARTHA yang menerangkan jika rumah saksi SUTONO tempati yaitu Perumahan Palm View Kavling A5 Kel. Tlogomulyo, Kecamatan Pedurungan Kota Semarang dengan sertifikat No.4106 masih digunakan sebagai agunan jaminan pinjaman di BPR KEDUNG ARTHA atas nama AHMAD SYAUKANI KS., SH dan sudah menunggak dan jika tidak dilunasi rumah yang saksi SUTONO tempati akan segera disegel oleh BPR KEDUNG ARTHA (bukti perjanjian kredit);

- Bahwa atas kejadian tersebut saksi SUTONO dengan DIAH KARTIKAWATI mendatangi terdakwa di rumah terdakwa di jalan Puri Durian Timur 18 Banyumanik Semarang untuk mennanyakan tentang sertifikat atas rumah yang telah saksi beli dan pada saat itu saksi SUTONO mendapat keterangan dari terdakwa bahwa benar sertifikat atas rumah yang telah saksi beli yaitu SHM No. 4196 atas Perumahan Palm View Kavling A5 Kel. Tlogomulyo, Kecamatan Pedurungan Kota Semarang masih dijadikan agunan jaminan pinjaman terdakwa di BPR KEDUNG ARTHA, kemudian terdakwa membuat surat pernyataan pada tanggal 25 Agustus 2016, tetapi hingga saksi SUTONO melaporkan kejadian yang dialaminya, Terdakwa tidak menyerahkan sertipikat rumah tersebut kepada saksi SUTONO (bukti surat pernyataan);

- Bahwa berdasarkan keterangan dari saksi IRWAN RAMDAN selaku Kepala Cabang Majapahit BPR KEDUNG ARTHA Jl. Majapahit No. 107 Ruko blok A No. 1 Kec. Gayamsari Kota Semarang bahwa Terdakwa telah menggunakan Sertipikat No. 4196 sebagai agunan jaminan pinjaman atas nama AHMAD SYAUKANI KUNCORO SUDARMO, SH (terdakwa) sejak tahun 2013 dan diperpanjang hingga tahun 2021 dengan keadaan masih aktif (bukti perjanjian kredit);

- Bahwa terdakwa menjual rumah di Perumahan Palm View Kavling A5 Kel. Tlogomulyo, Kecamatan Pedurungan Kota Semarang kepada SUTONO pada tahun 2014 dengan harapan dapat segera mendapat uang tunai, walaupun terdakwa menyadari kalua sertipikat atas rumah tersebut sejak tahun 2013 telah digunakan sebagai agunan jaminan pinjaman atas nama

Halaman 27 dari 32 halaman Putusan Nomor 727/PID/2023/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

AHMAD SYAUKANI KS., SH (terdakwa) di BPR KEDUNG ARTHA dan masih aktif hingga tahun 2021;

- Bahwa terdakwa telah menerima pembayaran uang pembelian rumah dari saksi SUTONO hingga lunas namun terdakwa tidak melakukan kewajiban angsuran atas hutangnya di BPR KEDUNG ARTHA selama 7 (tujuh) bulan yang menggunakan agunan SHM No. 4196 atas rumah yang telah dibeli saksi SUTONO tersebut;
- Bahwa perbuatan terdakwa yang tidak menerangkan keadaan yang sebenarnya pada saat menjual rumah di Perumahan Palm View Kavling A5 Kel. Tlogomulyo, Kecamatan Pedurungan Kota Semarang kepada saksi SUTONO selaku pembeli dan juga latar belakang pendidikan serta profesi terdakwa selaku Notaris membuat saksi SUTONO yang hanya berpendidikan Sekolah Dasar (SD) percaya dan tertarik membeli rumah di Perumahan Palm View Kavling A5 Kel. Tlogomulyo, Kecamatan Pedurungan Kota Semarang telah mengakibatkan saksi SUTONO mengalami kerugian sebesar Rp.285.000.000,-(dua ratus delapan puluh lima juta rupiah) atau setidaknya tidak dapat memiliki Sertipikat HM. 4196 sebagai alas hak kepemilikan rumah di Perumahan Palm View Kavling A5 Kel. Tlogomulyo, Kecamatan Pedurungan Kota Semarang yang telah dibelinya karena terancam akan dilelang oleh BPR KEDUNG ARTHA;

Oleh karena itu dengan ini mohon supaya Pengadilan Tinggi Jawa Tengah menerima permohonan banding Jaksa Penuntut Umum dan selanjutnya memutuskan sesuai tuntutan yang kami ajukan pada persidangan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 12 September 2023 Nomor Reg. Perkara : PDM-138/SEMAR/Eoh.2/07/2023 atau pidana yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa Terdakwa/Penasihat Hukum dan Penuntut Umum tidak mengajukan Kontra Memori Banding sebagai tanggapan terhadap memori banding masing-masing pihak;

Menimbang, bahwa setelah membaca Salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 419/Pid.B/2023/PN Smg tanggal 3 Oktober 2023, berkas perkara dan memori banding Terdakwa dan memori banding dari Penuntut Umum, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama telah benar menyimpulkan fakta hukum dengan berdasarkan keterangan saksi-saksi yang telah didengar keterangannya di bawah sumpah tersebut setelah dihubungkan dengan tanggapan Terdakwa yang membenarkan keterangan para saksi tersebut dikaitkan dengan barang bukti yang diajukan dipersidangan, hal mana satu dengan lainnya saling bersesuaian;

Halaman 28 dari 32 halaman Putusan Nomor 727/PID/2023/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama menyangkut penilaian fakta hukum dalam kaitan dengan unsur-unsur dari Pasal 378 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana sudah tepat dan benar, maka Terdakwa telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana "PENIPUAN";

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara ini dalam Tingkat Banding bahwa Terdakwa telah terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan tindak pidana sebagaimana diatur dalam Pasal 378 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana,

Menimbang, bahwa namun demikian Majelis Hakim Tingkat Banding tidak sependapat mengenai pemidanaan yang dijatuhkan oleh Hakim Tingkat Pertama, kepada Terdakwa, berdasarkan pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Penuntut Umum mengajukan tuntutan pidana terhadap Terdakwa selama 1 (satu) tahun dan 10 (sepuluh) bulan penjara sedang Majelis Hakim Tingkat Pertama menjatuhkan pidana terhadap Terdakwa selama 1 (satu) tahun dan 6 (enam) bulan;

Menimbang, bahwa akibat tindak pidana yang dilakukan Terdakwa tersebut berakibat Saksi SUTONO mengalami kerugian materiil sejumlah Rp 285.000.000,00 (dua ratus delapan puluh lima juta rupiah) sebuah angka yang cukup besar bagi kehidupan Sutono dan keluarga dan ada potensi tidak bisa menikmati rumah dan tanah yang dibelinya dalam SHM Nomor 4106 terletak di Perumahan Palm View Kavling A5 Kelurahan Tlogomulyo, Kecamatan Pedurungan Kota Semarang juga berpotensi akan dilelang oleh BPR KEDUNG ARTHA karena kredit yang diajukan oleh Terdakwa ke lembaga kredit aquo dengan jaminan SHM Nomor 4106 dan untuk saat ini angsuran macet sejak tahun 2021, Keadaan tersebut menjadi penderitaan bagi Sutono dan keluarga;

Menimbang, bahwa di sisi lain, Terdakwa sebagai seorang Notaris/PPAT mengetahui bahwa rumah dan tanah dalam sertipikat HM Nomor 4106 yang dijual kepada saksi SUTONO yang Terdakwa jaminkan ke lembaga perbankan BPR KEDUNG ARTHA tidak menjelaskan secara jujur dan tidak pula melunasi kreditnyanya dengan jaminan sertifikat hak milik yang telah Terdakwa jual yang mempunyai kosekuensi akan dilakukan pelelangan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas memori banding dari Penasihat Hukum Terdakwa dikesampingkan sedang memori banding Penuntut Umum dapat diterima sepenuhnya;

Halaman 29 dari 32 halaman Putusan Nomor 727/PID/2023/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka Majelis Hakim Tingkat Banding perlu mengubah putusan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 3 Oktober 2023 Nomor 419/Pid.B/2023/PN Smg sekedar mengenai pidana yang dijatuhkan terhadap Terdakwa sebagaimana dalam amar putusan;

Menimbang, bahwa oleh karena menurut pendapat Majelis Hakim Tingkat Banding tidak ada alasan yang cukup untuk mengeluarkan Terdakwa dari tahanan, maka menetapkan agar Terdakwa tetap berada dalam tahanan serta menetapkan agar lamanya Terdakwa berada dalam tahanan dikurangkan seluruhnya dari pidana yang dijatuhkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Terdakwa tetap dinyatakan bersalah dan dijatuhi pidana maka kepadanya harus dibebani untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan;

Memperhatikan ketentuan Pasal 378 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana dan Undang-Undang Nomor 8 tahun 1981 Tentang Hukum Acara Pidana serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

MENGADILI:

- Menerima permintaan banding dari Terdakwa dan Penuntut Umum tersebut;
 - Mengubah Putusan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 3 Oktober 2023 Nomor 419/Pid.B/2023/PN Smg yang dimintakan banding tersebut sekedar mengenai lamanya pidana yang dijatuhkan terhadap Terdakwa, yang selengkapnya berbunyi sebagai berikut :
1. Menyatakan bahwa terdakwa AHMAD SYAUKANI KUNTJORO SUDARMO, S.H. bin NUR CHOLIS telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana "PENIPUAN";
 2. Menjatuhkan pidana terhadap terdakwa AHMAD SYAUKANI KUNTJORO SUDARMO, S.H. bin NUR CHOLIS dengan pidana penjara selama 1 (satu) tahun dan 10 (sepuluh) bulan;
 3. Menetapkan masa lamanya Terdakwa ditahan dikurangkan seluruhnya dari pidana yang dijatuhkan;
 4. Menetapkan agar Terdakwa tetap ditahan;
 5. Menetapkan Barang Bukti berupa:
 - 1 (satu) lembar kwitansi tanda jadi rumah Palm View di Tlogomulyo Semarang sejumlah Rp 100.000.000,00 tanggal 4 Juni 2014;
 - 1 (satu) lembar kwitansi DP (Down Payment) pembelian sebidang tanah HM No.4196/Tlogomulyo perum. Palm View A5 sejumlah

Halaman 30 dari 32 halaman Putusan Nomor 727/PID/2023/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)



Rp165.000.000,00 kekurangan pembayaran akan diangsur selama 12 bulan sejumlah Rp10.500.000,00 tanggal 14 Agustus 2014;

- 1 (satu) lembar kwitansi angsuran rumah 1 Palm View kurang 11 kali sejumlah Rp10.500.000,00 tanggal 14 Agustus 2014;
- 1 (satu) lembar surat perjanjian antara sdr. AHMAD SYAUKANI KS, SH. selaku pihak pertama dengan sdr. DIAH KARTIKA WATI selaku pihak kedua perihal jual beli atas sebidang tanah berikut rumah tinggal beserta turutannya yang berdiri diatas sebidang tanah HM Nomor 4106 di Kelurahan Tlogomulyo, Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang (Perum. Palm View) tanggal 14 Agustus 2014;
- 2 (dua) lembar Foto copy surat pernyataan antara sdr. AHMAD SYAUKANI KS, SH. selaku penjual dengan sdr. DIAH KARTIKA WATI, selaku pembeli atas sebidang tanah berikut rumah tinggal beserta turutannya yang berdiri diatas sebidang tanah HM Nomor 4196 di Kelurahan Tlogomulyo, Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang (perum. Palm View) dengan harga jual beli Rp291.000.000,00 dari harga rumah tersebut pihak pembeli telah membayar kepada pihak penjual sejumlah Rp285.000.000,00 dan masih ada kekurangan sejumlah Rp6.000.000,00 yang akan dibayarkan setelah proses balik nama atas sertifikat tersebut, tanggal 25 Agustus 2016;
- 1 (satu) lembar kwitansi pembayaran rumah di palm View A5 Kel. Tlogomulyo dengan pembayaran akhir pada bulan Oktober 2015 total sejumlah Rp285.000.000,00 tanggal 31 Agustus 2016;
- 1 (satu) bendel foto copy legalisir Sertifikat Hak Milik No 4196 atas nama AHMAD SYAUKANI KUNTJORO SUDARMO luas 94 m2 lokasi di Kelurahan Tlogomulyo, Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang;
- 2 (dua) lembar rekening koran Bank BCA nomor rekening 08545129899 a.n. SUTONO periode 01 - 2015 s/d 07 – 2015

Dikembalikan kepada saksi SUTONO bin PARMAN.

- 1 (satu) bendel copy legalisir Perjanjian kredit No. 00687/PK/BPR.SMG/KRK/VIII/2013, Tanggal 2 Agustus 2013;
- 1 (satu) bendel foto copy legalisir Perjanjian perpanjangan kredit No. 005121/PERPJ-PK/KRK/VIII/2014 Tanggal 02 Agustus 2014;
- 1 (satu) bendel foto copy legalisir Perjanjian perubahan kredit No. 00231/PERUB-PK/KRK/IV/2015 Tanggal 28 April 2015;
- 1 (satu) bendel foto copy legalisir Perjanjian Perpanjangan kredit No. 00178/PERPJ-PK/KRK/IV/2016 Tanggal 28 April 2016;

Halaman 31 dari 32 halaman Putusan Nomor 727/PID/2023/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 (satu) bendel foto copy legalisir Perjanjian kredit No. 00080/PK/BPR.SMG/KMG/III/2017 Tanggal 30 Maret 2017;
- 1 (satu) bendel foto copy legalisir Perjanjian Perubahan kredit No. 00380/PERUB-PK/KMG/XII/2017 Tanggal 30 Desember 2017;
- 1 (satu) bendel foto copy legalisir Perjanjian Perubahan kredit No. 00222/PERUB-PK/KMG/X/2019 Tanggal 31 Oktober 2019;
- 1 (satu) bendel foto copy legalisir Perjanjian Perubahan kredit No. 00211/PERUB-PK/KMG/IX/2020 Tanggal 30 September 2020;
- 1 (satu) bendel foto copy legalisir Perjanjian Perubahan kredit No. 00240/PERUB-PK/KMG-1/XII/2021 Tanggal 30 Desember 2021;

Tetap terlampir dalam berkas perkara.

6. Membebaskan biaya perkara kepada Terdakwa sebesar Rp3.000,00 (Tiga ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Semarang pada hari **Kamis, tanggal 2 November 2023** oleh kami **Maryana, S.H.,M.H.** sebagai Hakim Ketua, **Suko Priyowidodo, S.H.** dan **Soesilo Atmoko, S.H.,M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Semarang tanggal 26 Oktober 2023 Nomor 727/PID/2023/PT SMG dan putusan tersebut diucapkan pada hari **Kamis, tanggal 9 November 2023** dalam sidang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan didampingi Hakim-Hakim Anggota serta dibantu oleh **Sumitro, S.H.** sebagai Panitera Pengganti, tanpa hadirnya Penuntut Umum maupun Terdakwa/Penasihat Hukumnya.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ttd.

SUKO PRIYOWIDODO, S.H.

Ttd.

MARYANA, S.H.,M.H.

Ttd.

SOESILO ATMOKO, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd.

SUMITRO, S.H.

Halaman 32 dari 32 halaman Putusan Nomor 727/PID/2023/PT SMG

